

## Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica

**Finalidade:** O presente parecer tem como finalidade apurar o justo valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Lygia Latuf Salomão, nº 375 - Apartamento 32-A - Bloco C – Condomínio Magnólia - Jardim João Rossi - Ribeirão Preto - SP - CEP: 14026-520.

**Solicitante:** Lisbet de Souza Cardoso Barbosa.

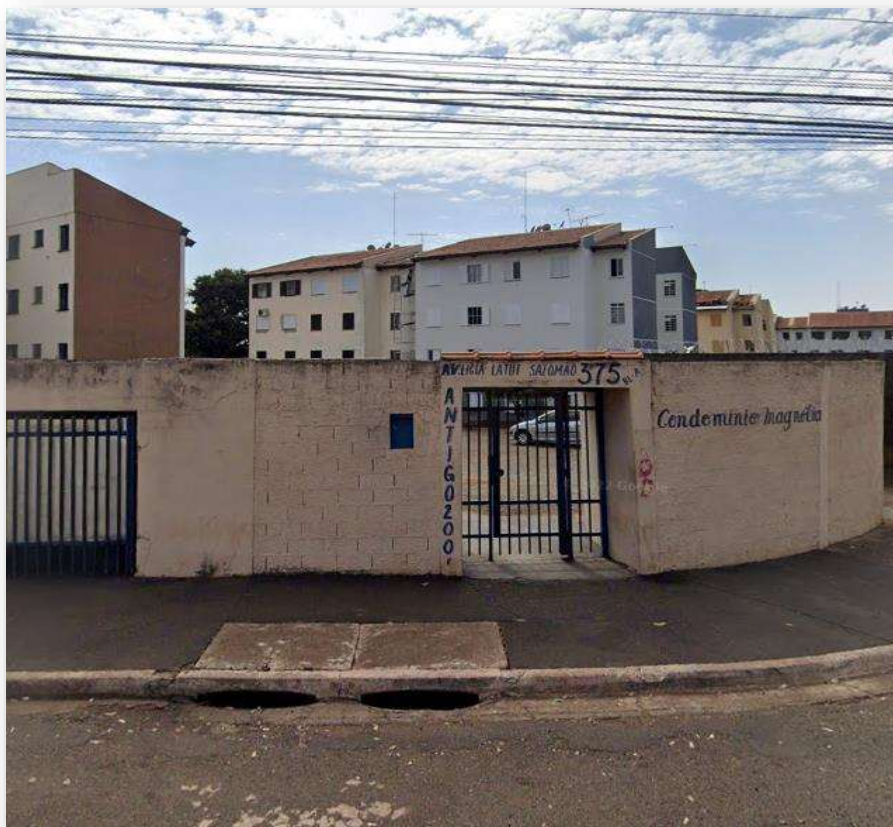
**CPF/CNPJ:** 256.415.648-77.

**Endereço:** Avenida Efigênio Sales, nº 3030 - Sala 4 - Aleixo - Manaus/AM - CEP 69060-0200.

**Data Base:** 24/07/2023.

**Processo:** 1042707-44.2016.8.26.0506.

## Fachada do Imóvel



## Objeto de Estudo

O imóvel de identificação 32-A, situado no segundo piso, do prédio C, do condomínio Residencial Professor João Rossi, localizado na cidade de Ribeirão Preto, na Avenida Lygia Latuf Salomão, número 375, com uma metragem privada de 45,29m<sup>2</sup> e uma metragem comum de 6,25m<sup>2</sup>, totalizando uma área total de 51,54m<sup>2</sup>, correspondendo a uma fração ideal de 0,781250% da área total do terreno

O Imóvel está matriculado perante o 1º Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão PretoP sob nº 144.612, cadastrado sob nº 211346.

## Valor do Mercado

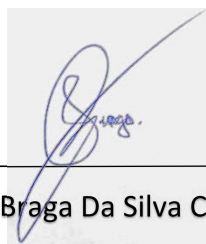
As pesquisas entre anúncios para aferir o preço médio de mercado da região permitiu a obtenção de elementos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Com base nos elementos comparativos apresentados, a média do m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> 2.260,52.

45,29m<sup>2</sup> x R\$ 2.260,52/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 93.320,95**



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263084-SP

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Paulo, 24/07/2023.

**Solicitante do parecer técnico:** Lisbet de Souza Cardoso Barbosa.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 256.415.648-77.

**Estabelecido:** Avenida Efigênio Sales, nº 3030 - Sala 4 - Aleixo - Manaus/AM - CEP: 69.060-0200.

## FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de aferir o valor médio de mercado do bem imóvel.

## DADOS DO IMÓVEL

**Matrícula:** 144.612 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP.

**Descrição:** Apartamento número 32-A, posicionado no segundo pavimento, do prédio C, no conjunto Residencial Professor João Rossi, na Avenida Lygia Latuf Salomão, sob o nº 375, medindo 45,29m<sup>2</sup> de área privada e uma metragem comum efetiva de 6,25m<sup>2</sup>, totalizando uma metragem real completa de 51,54m<sup>2</sup>, que representa uma proporção ideal de 0,781250% da área total do terreno.

## METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a aferição do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário.

Neste método, a análise do imóvel avaliando resulta da comparação deste, com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados de pesquisa em anúncios publicitários. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

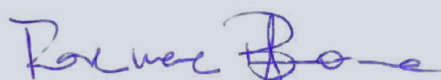
## DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 24 de Julho de 2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que o média de valor do imóvel deste parecer técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ R\$ 91.491,23** (noventa e um mil, quatrocentos e noventa e um Reais e vinte e três centavos) Julho/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa  
CRECI Nº 238789-SP

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 1042707-44.2016.8.26.0506.

**Solicitante:** Lisbet de Souza Cardoso Barbosa.

**CPF/CNPJ:** 256.415.648-77.

**Endereço:** Avenida Efigênio Sales, nº 3030, Sala 4, Aleixo, CEP 69.060-0200  
Manaus/AM.

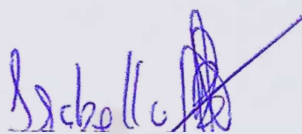
### RESUMO DO PARECER

**Objetivo:** Avaliação de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

**Finalidade:** Determinação Do Valor de Mercado para Compra e Venda.

**Valor de Mercado:** R\$ 89.661,51.

**Metodologia Empregada:** Comparativo Direto de Mercado.



---

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

<b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>	24 de Julho de 2023.
<b>METODOLOGIA</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Lygia Latuf Salomão, nº 375 - Apartamento 32-A - Bloco C – Condomínio Magnólia - Jardim João Rossi - Ribeirão Preto, SP - CEP: 14026-520. .
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Apartamento 32-A, 2º andar, bloco C, Conjunto Habitacional Professor João Rossi em Ribeirão Preto, Av. Lygia Latuf Salomão, nº 375. Área privada 45,29m <sup>2</sup> , área comum 6,25m <sup>2</sup> , área total 51,54m <sup>2</sup> (fração ideal de 0,781250% do terreno).
<b>DADOS CADASTRAIS</b>	Matrícula 144.612 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP. Inscrição Imobiliária Municipal nº 211346.
<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	O imóvel avaliando está localizado em São Paulo, município de Ribeirão Preto, com pronto acesso às vias importantes que levam à diversas cidades, sendo que a região está servida porequipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como: iluminação pública; rede de água; rede de esgoto; luz domiciliar; telefone; coleta de lixo; transportes públicos; vias pavimentadas com guias e sarjetas.
<b>MERCADO</b>	Pela pesquisa realizada, com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como base a documentação obtida do bem, levando como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, o metro quadrado da região equivale a R\$ 1.979,72 (um mil, novecentos e setenta e nove Reais e setenta e dois centavos).
<b>AVALIAÇÃO</b>	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 1.979,72 \times 45,29m^2 = R\$ 89.661,51$ (oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta e um Reais e cinquenta e um centavos).

