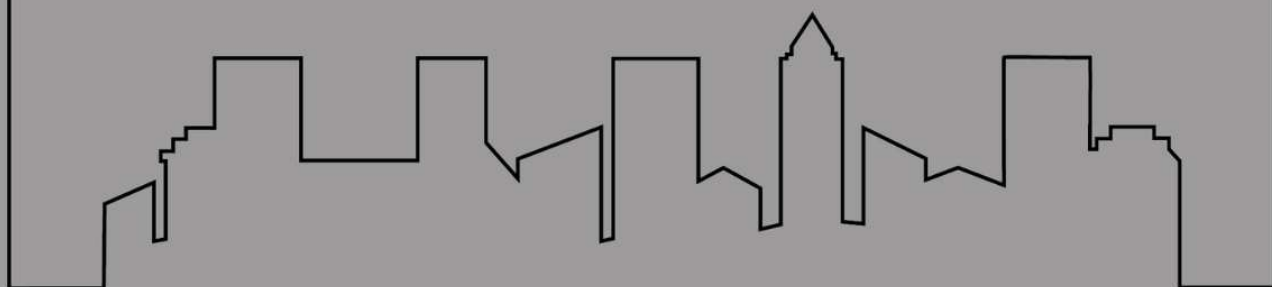


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
1 - Considerações iniciais.....	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel.....	6
6 - Considerações finais	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 01/12/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 166.541 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, direitos penhorados nos autos do Processo nº 1000168-82.2024.8.26.0506, em trâmite perante a 10ª Vara Cível - Foro de Ribeirão Preto.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Dezembro.

2 – Estudo do Imóvel

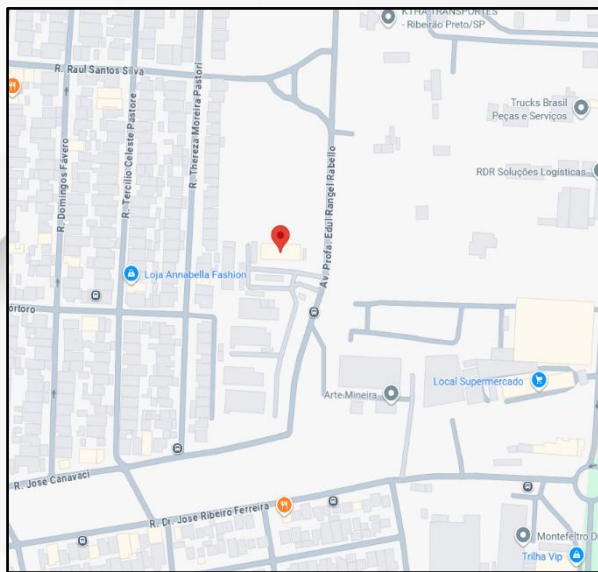
Localização: Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650 - Apartamento 105 - Bloco 06 - Condomínio Parque Romanetto - Ribeirão Preto/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 166.541 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 49,24m² de área privativa.

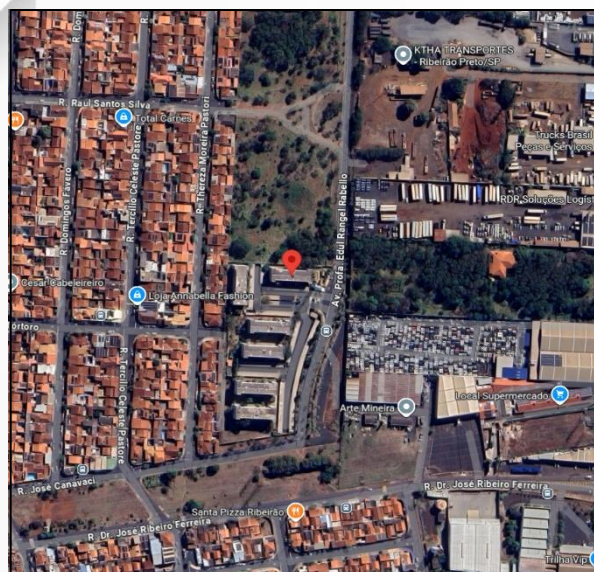
Descrição do bem: Unidade 105 localizada no conjunto 6 do Parque Romanetto. Possui superfície exclusiva de 49,24m², acréscimo compartilhado de 60,72m², resultando em dimensão global de 109,96m². Inclui ainda o espaço para automóvel identificado como 151, com fração individual de 14,04m² e parte coletiva de 1,54m², somando 15,58m². Endereço: Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650, Ribeirão Preto/SP.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



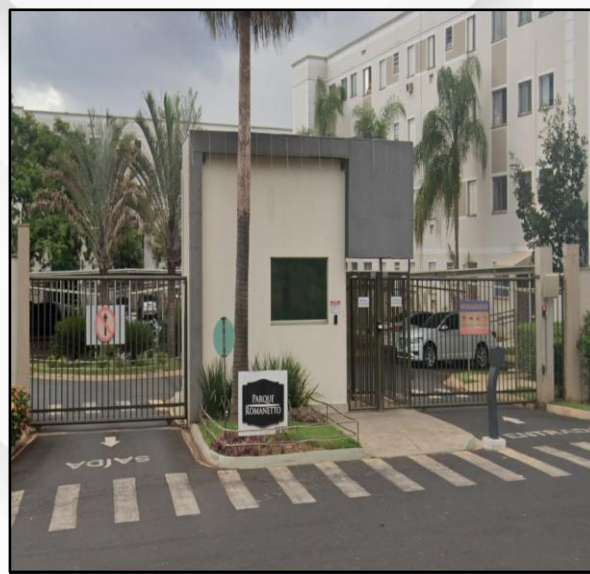
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
 Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br
 Fale Conosco: certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 313463
Inscrição Cadastral: 462-24-55-0
Endereço: AV PFA EDUL RANGEL RABELLO, Nº 1650
Complemento:
 Bloco: 06 Apto: 0105
Condomínio: PARQUE ROMANETTO
Quadra:
Lote: P/03
Loteamento: .

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	80,60			59.657,70
Principal:	49,24	2	2	54.373,27
Secundário I:	60,72	2	2	67.050,06
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	0,00			0,00
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				181.081,03
Este imóvel possui débito.				

5 – Precificação

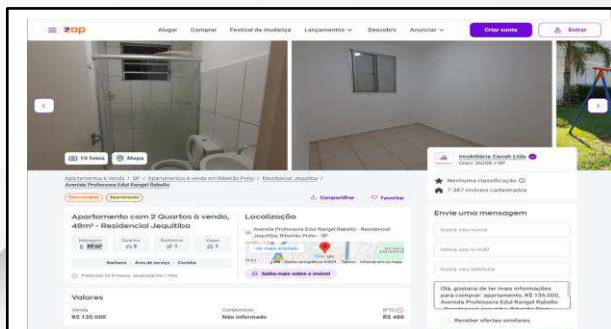
5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

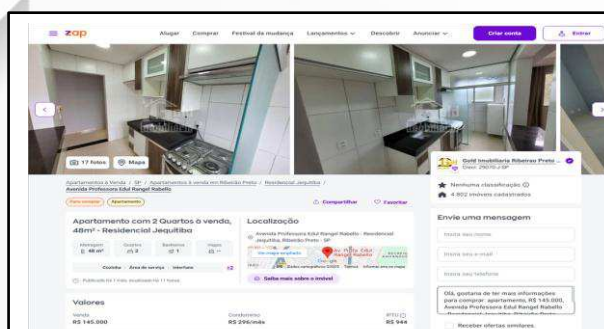
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



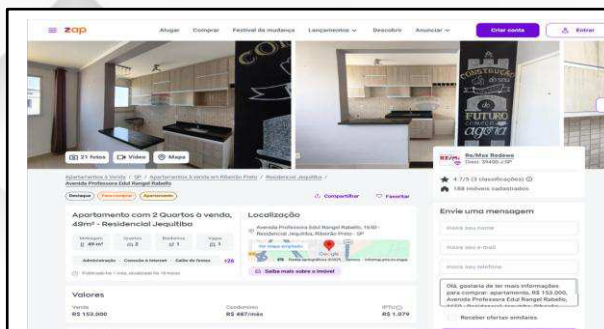
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-banheira-residencial-jequitiba-ribeirao-preto-sp-49m2-id-7827557462/?source=ranking%2Ccrn>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-residencial-jequitiba-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2845792822/?source=ranking%2Ccrn>

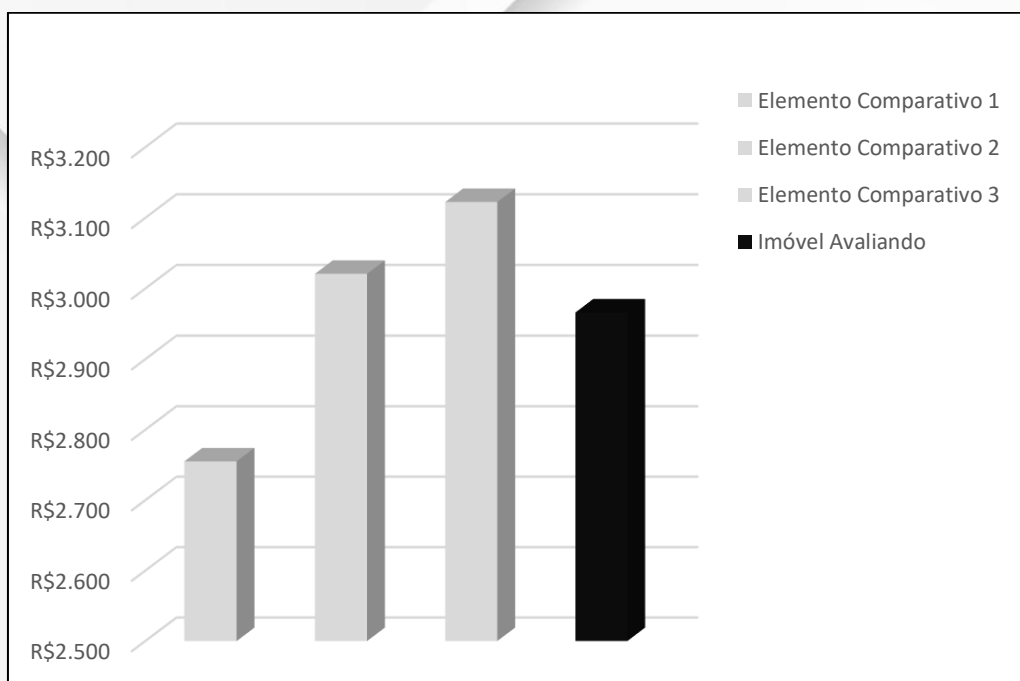
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-residencial-jequitiba-ribeirao-preto-sp-49m2-id-7841904116/?source=ranking%2Ccrn>

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.755,10** (dois mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e dez centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.020,83** (três mil, vinte reais e oitenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.122,45** (três mil, cento e vinte e dois reais e quarenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.966,13** (dois mil, novecentos e sessenta e seis reais e treze centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(49,24m² de área privativa x R\$ 2.966,13)
=
<u>R\$ 146.052,15</u>
(cento e quarenta e seis mil, cinquenta e dois reais e quinze centavo)
Dezembro de 2025

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 2.966,13**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 146.052,15**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650 - Apartamento 105 - Bloco 06 - Condomínio Parque Romanetto - Ribeirão Preto/SP.

Solicitante: Condomínio Parque Romanetto

CPF/CNPJ: 2642533/0001-00

Endereço: Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650, CEP 14.098-331, Ribeirão Preto/SP

Data Base: 01/12/2025

Processo: 1000168-82.2024.8.26.0506

Objeto de Estudo

A unidade identificada como 105, pertencente ao bloco 6 do conjunto Parque Romanetto, apresenta 49,24m² de utilização exclusiva, além de 60,72m² relativos às partes comuns, atingindo 109,96m² no total. Inclui vaga de estacionamento 151, com 14,04m² privativos e 1,54m² de participação geral, totalizando 15,58m². Situa-se na Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650, em Ribeirão Preto/SP.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto sob nº 166.541.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 2.906,81.

49,24m² x R\$ 2.906,81/m²

Valor da Avaliação

R\$ 143.131,11

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 01/12/2025

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Parque Romanetto

Inscrito no CNPJ/CPF: 2642533/0001-00

Estabelecido: Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650, CEP 14.098-331, Ribeirão Preto/SP

- **Finalidade do Parecer**

Esse presente documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 166.541 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Descrição: Moradia registrada sob o nº 105, integrada ao setor 6 do Parque Romanetto. Conta com metragem interna de 49,24m², quota de uso comum de 60,72m² e extensão total de 109,96m². Acompanha estacionamento nº 151, composto por porção própria de 14,04m² e área complementar de 1,54m², perfazendo 15,58m². Localizado na Avenida Professora Edul Rangel Rabello, nº 1650, município de Ribeirão Preto/SP.

- **Análise Utilizada**

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- **Documentos Utilizados**

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

- **Considerações Finais sobre o Imóvel**

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R\$ 141.670,58** referente ao mês de **Dezembro de 2025**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO FERREIRA MARQUE, protocolado em 01/12/2025 às 21:20, sob o número WRPR257072140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000168-82.2024.8.26.0506 e código mFEGWZk

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1000168-82.2024.8.26.0506
- **Solicitante:** Condomínio Parque Romanetto
- **CPF/CNPJ:** 2642533/0001-00
- **Endereço:** Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650, CEP 14.098-331, Ribeirão Preto/SP

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 150.433,71

Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	01/12/2025
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650 - Apartamento 105 - Bloco 06 - Condomínio Parque Romanetto - Ribeirão Preto/SP
Descrição do Imóvel	Residência nº 105 do setor 6 do Parque Romanetto, constituída por 49,24m ² de espaço próprio e 60,72m ² referentes às dependências compartilhadas, alcançando 109,96m ² somados. Acompanhada do ponto de parada para veículo nº 151, formado por 14,04m ² de fração individual e 1,54m ² de uso coletivo, totalizando 15,58m ² . Local: Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650, Ribeirão Preto/SP.
Dados Cadastrais	Matrícula 166.541 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Mercado	De acordo com a especialização do profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 3.055,11
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.055,11 x 49,24m ² = R\$ 150.433,71