

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 PRELIMINARES

1.1 SOLICITANTE – AEROCUBE DE BEBEDOURO.

1.2 PROPRIETÁRIO – PAULO CEZAR CORDEIRO, brasileiro, divorciado, médico, portador do RG nº M-855102-MG, inscrito no CPF/MF sob nº 336.805.076-15.

1.3 OBJETIVO – O presente Laudo de avaliação tem por objetivo fornecer o real valor do Imóvel a preço de mercado para fins de transações imobiliárias.

1.4 DATA DA VISTORIA: 19 de novembro de 2025

2 DO IMÓVEL

2.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: gleba urbana tipo chácara de lazer.

2.2 LOCALIZAÇÃO – Rua 1, s/n, lote 5, Recanto das Palmeiras, na cidade e comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

2.3 MATRÍCULA - Imóvel objeto da Matrícula nº **7.100** do Segundo Cartório de Registro de imóveis de Ribeirão Preto -SP.

2.4 CADASTRO MUNICIPAL - Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº **250.277**.

2.5 DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM LOTE DE TERRAS, situado nesta cidade, com frente para a Rua "1", constituído pelo LOTE Nº 05 do loteamento denominado Recanto das Palmeiras, de forma irregular, com a área de 10.000,00 m², medindo 140,50 metros de frente para a referida Rua "1"; do lado esquerdo, de quem da rua o olha, da frente aos fundos, segue em linha ligeiramente inclinada à direita, na distância de 132,00 metros, confrontando com o lote 06, do lado direito, também da frente aos fundos, em quatro segmentos, em linha inclinada à esquerda, mede 56,00 metros, 36,00 metros, 54,00 metros e 26,00 metros confrontando nessas linhas com propriedade de José Ângelo Bevilacqua, terminando aos fundos em zero metros; cadastrado, atualmente, na Prefeitura Municipal local sob nº 250.277.

2.6 DO TERRENO – Terreno localizado em bairro de chácaras de lazer deste município, de formato irregular, topografia plana, com área total de **10.000,00 metros quadrados**.

2.7 DA ÁREA CONSTRUIDA – Imóvel sem benfeitorias ou edificações

3 CARACTERISTICA DO LOCAL

Imóvel localizado em área de chácaras residenciais e de lazer do município, próximo a loteamentos residenciais é servido de infraestrutura básica, tais como rede de energia elétrica e rede de distribuição de água.

4 METODOLOGIA

O presente laudo de avaliação foi elaborado mediante inspeção in loco, (inspeção externa), acrescido de pesquisa de valores mercado de imóveis na região, utilizando-se de dados comparativos de mercado, conforme critérios e Normas Técnicas estabelecidos pela **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

5 CONCLUSÃO:

De acordo com o exposto no presente **LAUDO**, considerando todas as características do imóvel, de sua localização, dimensões, características do local, situação e serviços públicos, fins de utilização e estado de conservação, bem como a demanda de mercado, **AVALIAMOS** o presente imóvel na quantia de: **R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**.

Nada mais havendo a ser esclarecido, encerra-se o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, que tem suas folhas rubricadas e, esta última datada e assinada.

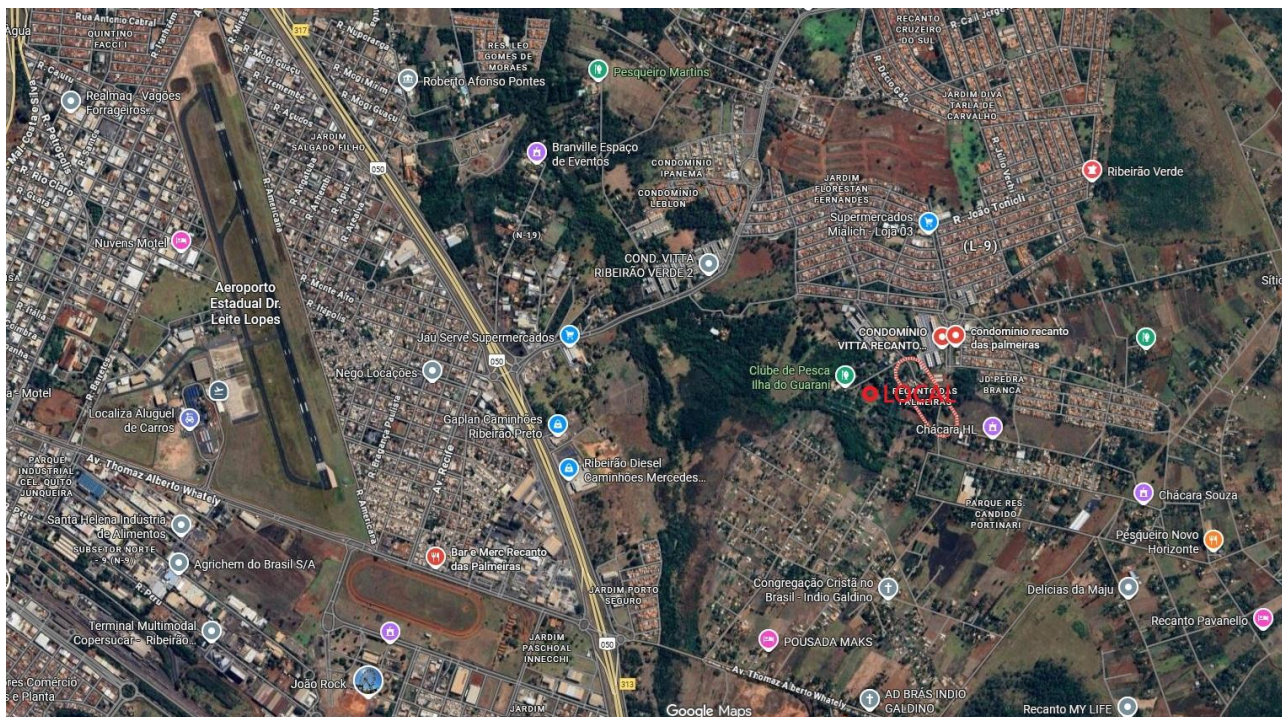
Colocamo-nos a disposição para quaisquer esclarecimentos oriundos do presente laudo.

Atenciosamente,

Bebedouro/SP, 04 de dezembro de 2025

Sergio Ricardo Stamato Ismael
CRECI/SP nº 83.819
CPF/MF nº 106.514.248-01

ANEXO 1 – CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO





isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 783

ANEXO 2 - MATRÍCULA DO IMÓVEL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

7100

FOLHA

1

IMÓVEL: Um lote de terras, situado nesta cidade, no Recanto das Palmeiras, à Rua "1", constituído pelo lote nº 5, irregular, com a área de 10.000 m², medindo 140,50 m. de um lado, onde confronta com o lote nº 6, m² de 132,00 m² de outro lado, onde confronta com José Achê, 56,00 m², - 36,00 m², 54,00 m² e 26,00 m² nas demais linhas. Esta Cadastreada no - INCRA sob nº 613.088.013.259.-

PROPRIETÁRIO: Abigail da Fonseca Achê, brasileira, viúva, de lides domésticas, domiciliada nesta cidade, à Rua Altino Arantes nº 795, portadora do CPF Nº 551.945.248/20, filha de Alvaro da Fonseca e Maria Pinheiro da Fonseca; Manoel Alvaro Achê, brasileiro, solteiro, advogado, domiciliado nesta cidade, à Rua Altino Arantes nº 795, portador do CPF Nº 388.643.048-00 e do RG Nº 3.842.293-SP; Antonio Achê Sobrinho, publicitário, R.G. Nº 5.158.757-SP e sua mulher Rosemary Monteiro Achê, de lides domésticas, - RG Nº 7.762.547-SP, brasileiros, domiciliados nesta cidade, à Rua Visconde de Inhauma nº 468, 15º andar, sala nº 151, portadores do CPF Nº 388.642.908/34.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 49.235 neste Registro.-

Ribeirão Preto, 07 de março de 1977. A Escr. Aut. *Marcia Protti Bernardi*
Marcia Protti Bernardi.-

C. R.1/7100

DEVEDOR: Manoel Alvaro Achê, brasileiro, solteiro, advogado, domiciliado nesta cidade, à Rua Altino Arantes nº 795, portador do CPF Nº 388.643.048-00 e do RG Nº 3.842.293-SP; Antonio Achê Sobrinho, publicitário, R.G. Nº 5.158.757-SP e sua mulher Rosemary Monteiro Achê, de lides domésticas, - RG Nº 7.762.547-SP, brasileiros, domiciliados nesta cidade, à Rua Visconde de Inhauma nº 468, 15º andar, sala nº 151, portadores do CPF Nº 388.642.908/34.-

CREADOR: Abigail da Fonseca Achê, brasileira, viúva, de lides domésticas, domiciliada nesta cidade, à Rua Altino Arantes nº 795, portadora do CPF Nº 551.945.248/20, filha de Alvaro da Fonseca e Maria Pinheiro da Fonseca.-

TÍTULO: Instituição de usufruto vitalício.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 10 de dezembro de 1976, de notas do 4º Escrivão desta cidade, Livro 489, folhas 485.-

VALOR: Cr\$ 258,00.-

CONDIÇÕES: O usufruto é sobre a metade ideal do imóvel.-

Ribeirão Preto, 07 de março de 1977. A Escr. Aut. *Marcia Protti Bernardi*
Marcia Protti Bernardi.-

R.2/7100

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.centralreg.com.br) Visualizado em 10/07/2021 11:48:33



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 784

MATRÍCULA

7100

FOLHA

1

VERSÃO

TRANSMITENTE: Abigail da Fonseca Achê, brasileira, viúva, de lides domésticas, domiciliada nesta cidade, à Rua Altino Arantes nº 795, portadora de CPF Nº 551.845.248/20, filha de Alvaro da Fonseca e Maria Pinheiro da Fonseca.-

ADQUIRENTE: Manoel Alvaro Achê, brasileiro, solteiro, advogado, portador de CPF Nº 388.643.048/00 e do RG Nº 3.842.293-SP, domiciliado nesta cidade, à Rua Altino Arantes nº 795 e Antonio Achê Sobrinho, brasileiro, publicitário, domiciliado nesta cidade, à Rua Visconde de Inhauma nº 468, - 15º andar, sala 151, portador de CPF Nº 388.642.908/34 e do R G Nº 5.158.757-SP, casado no regime da comunhão de bens com Rosemary Monteiro Achê, sendo adquirido a metade ideal.-

TÍTULO: Doação.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 10 de dezembro de 1976, de notas do 4º Escrivão desta cidade, Livro 489, folhas 488.-

VALOR: Cr\$ 674,00.-

CONDIÇÕES: A doação é feita com reserva de usufruto vitalício sobre a metade ideal do imóvel a favor da doadora, enquanto viva for.-

Ribeirão Preto, 07 de março de 1977. A Escr. Aut. Valquíria Sanches Achê
Mércia Protti Bernardi.-

AV.3/7100.-

Conforme escritura de 20.05.85, do 4º Tabelião local, Livro 691, folhas 263 e fotocópia da certidão de casamento, o adquirente Manoel Alvaro Achê casou-se com Valquíria Sanches Achê, no regime da comunhão parcial de bens, no dia 15.01.83.-

Ribeirão Preto, 18 de junho de 1985. O Of. Subst. Francisco X. Piccolotto Naccarato

Francisco X. Piccolotto Naccarato.-

AV.4/7100.-

Ficam cancelados os R.1 e R.2/7100, referente ao usufruto que grava o imóvel objeto da presente matrícula, por ter a usufruária Abigail da Fonseca Achê, por escritura de 20 de maio de 1985, de notas do 4º Tabelião desta cidade, Livro 691, folhas 263, renunciado ao referido usufruto e autorizado este cancelamento.-

Ribeirão Preto, 18 de junho de 1985. O Of. Subst. Francisco X. Piccolotto Naccarato

Francisco X. Piccolotto Naccarato.-

AV.5/7100.-

Conforme escritura de 20 de maio de 1985, de notas do 4º Tabelião desta cidade, Livro 691, folhas 263, os proprietários Manoel Alvaro Achê, já qualificado e sua mulher Valquíria Sanches Achê, por quem é assistido,

(continua na folha 2)

Visualização disponível para o Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 20/07/2021 11:48:33



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 785

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO - S.P.

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
7100

FOLHA
2

bancária, RG nº 3.209.976-SSP/SP, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da Lei 6515/77, portadores do CPF nº 388.643.048-00, domiciliados nesta cidade e Antonio Achê Sobrinho, publicitário, RG nº 5.156.757-SSP/SP e sua mulher Rosemary Monteiro Achê, do lar, RG nº 7.762.547-SSP/SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, portadores do CPF nº 388.642.908-34, domiciliados nesta cidade, venderam a Leila Beatriz Vieira Lourenço e Genael Lourenço da Silva Filho, brasileiros, solteiros, estudantes, menores absolutamente incapazes, filhos de Genael Lourenço da Silva e de Dênia Donizetti Vieira Lourenço, representados por seu pai, portadores do CPF nº 546.531.268-87-dependentes, domiciliados nesta cidade, a sua propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, no valor de Cr\$ 28.000.000.-

Ribeirão Preto, 18 de junho de 1985. O Of. Subst.

Francisco X. Piccolotto Naccarato.-

R.6/7100.-

Conforme escritura de 20 de maio de 1985, de notas do 4º Tabelião local, Livro 691, folhas 261, Genael Lourenço da Silva, portador do RG número 4.572.463-SSP/SP e do CPF nº 546.531.268-87, brasileiro, comerciante, separado judicialmente, domiciliado nesta cidade, adquiriu o usufruto vitalício sobre o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de Cr\$ 14.000.000.-

Ribeirão Preto, 18 de junho de 1985. O Of. Subst.

Francisco X. Piccolotto Naccarato.-

AV.7/7100.-

Fica cancelado o R.6 da presente matrícula referente ao usufruto vitalício, bem como fica retificado o R.5, para ficar constando que, doravante, o adquirente passa a ser apenas Genael Lourenço da Silva, brasileiro, comerciante, separado judicialmente, CPF nº 546.531.268/87, residente nesta cidade, tudo nos termos do r.mandado expedido em 12.08.88, extraído dos autos de Alvará Judicial nº 1230/88 requeridos por Genael Lourenço da Silva, 5º Ofício e 5ª. Vara Cível local, autorizando a presente averbação.

Ribeirão Preto, 23 de agosto de 1988. O Of. Interino

Francisco X. Piccolotto Naccarato.-

YN

AV.8/7100 (PERÍMETRO URBANO)

Conforme escritura de 01 de junho de 1998, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 485, folhas 75/76 e certidão nº 000195/98,

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis em: www.registradores.org.br Visualizada em: 00/07/2021 11:48:33



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 786

MATRÍCULA

7180

FICHA

02

VENDO

de 09 de fevereiro de 1998, expedida pela Prefeitura Municipal local, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, está dentro do perímetro urbano. -

Ribeirão Preto, 29 de junho de 1998. A Escr. Aut. Claudia F. de Lima dos Santos
Claudia F. de Lima dos Santos. -

AV.9/7100 (DIVÓRCIO)

Conforme escritura de 01 de junho de 1998, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 485, folhas 75/76 e fotocópia da certidão de casamento, é feita a presente averbação para constar a conversão da separação judicial em divórcio consensual de **GENAEL LOURENÇO DA SILVA** e **DELMA DONIZETTI VIEIRA**, homologado por sentença de 05/06/99, do MM. Juiz De Direito da 4ª. Vara Cível desta Comarca, o Exmo. Sr. Dr. Enio Santarelli Zuliano. -

Ribeirão Preto, 29 de junho de 1998. A Escr. Aut. Claudia F. de Lima dos Santos
Claudia F. de Lima dos Santos. -

AV.10/7100 (CASAMENTO)

Conforme escritura de 01 de junho de 1998, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 485, folhas 75/76 e fotocópia da certidão de casamento, o proprietário **GENAEL LOURENÇO DA SILVA**, casou-se em 09 de outubro de 1993, no regime da comunhão parcial de bens, com **JAKELINE DE SOUZA GASPAR**, que passou a assinar-se **JAKELINE DE SOUZA GASPAR LOURENÇO**. -

Ribeirão Preto, 29 de junho de 1998. A Escr. Aut. Claudia F. de Lima dos Santos
Claudia F. de Lima dos Santos. -

R.11/7100 (VENDA E COMPRA)

Conforme escritura de 01 de junho de 1998, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 485, folhas 75/76, o proprietário **GENAEL LOURENÇO DA SILVA**, RG nº 4.572.463-88P/8P e CIC nº 546.531.268-87, comerciante, assistido por sua mulher **JAKELINE DE SOUZA GASPAR LOURENÇO**, RG nº 18.382.408-88P/SP e CIC nº 124.130.518-96, professora, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, domiciliados na cidade de Cardoso, deste Estado, na rua Natal Barbeto nº 1837, **VENDEU** a **APARECIDO ALVES PEREIRA**, RG nº 3.329.015-88P/SP e CIC nº 207.865.818/91, comerciante, casado no regime da comunhão parcial de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6515/77,

(continua ficha 03)

Visualização disponibilizada pela Central Registral de Imóveis: www.registracoes.org.br - Visualizado em: 20/07/2021 11:49:33



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 787



serviço de registro de imóveis e anexo
Ribeirão Preto - SP

"cartório naccarato"

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 29º CARTÓRIO NACCARATO - RIBEIRÃO PRETO - SP

MATRÍCULA

7100

FICHA

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

com **EURIPEDINA FERNANDES PEREIRA**, RG nº 9.812.768-SSP/SP e CIC nº 075.479.138-65, do lar, brasileiros, domiciliados nesta cidade, à rua Prudente de Moraes nº 1170, 6º andar, apartamento 64 e **ROMEU ALVES PEREIRA**, RG nº 3.054.725-SSP/SP, aposentado, casado no regime da comunhão Universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6515/77, com **DIRCE NAVES PEREIRA**, RG nº 8.510.619-SSP/SP, do lar, brasileiros, portadores do CPF nº 099.986.918/34, domiciliados nesta cidade, à avenida Portugal nº 431, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 8.000,00.-
Ribeirão Preto, 29 de junho de 1998. A Escri. Aut. *Claudia F. de Lima dos Santos*
Claudia F. de Lima dos Santos.-

AV.12/7100

(INEFICÁCIA DE ALIENAÇÃO)

Conforme mandado de CI de setembro de 1.999, expedido pelo Cartório do 6º Ofício Cível e assinado pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível, desta Comarca, extraído dos autos nº 1966/91 de execução requerida por **WELLINGTON ANTONIO LARA**, contra **GENAEL LOURENÇO DA SILVA**, foi determinado a proceder esta averbação para constar a **INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO** objeto do R.11/7100, feita por **GENAEL LOURENÇO DA SILVA**, assistido por sua mulher **JAKELINE DE SOUZA GASPAR LOURENÇO**, em virtude da fraude à execução, nos termos da decisão exarada em 18-08-1999, pela Exma. Sra. Dra. **ROSA MARIA SILVA DE MORAES TRAVASSOS** Meritíssima Juíza de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca.

Ribeirão Preto, 06 de outubro de 1.999. O Escri. Aut.
Reginaldo Antonio Araujo.

AV.13/7100

(CANCELAMENTO)

Fica cancelada a AV.12/7100, referente a ineficácia de alienação, em cumprimento ao Mandado expedido em 09 de outubro de 2000, pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 1966/91 da ação de investigação da paternidade e.c. alimentos, movida por Wellington Antonio Lara, contra Genael Lourenço da Silva, que autorizou proceder este cancelamento.-

Ribeirão Preto, 24 de outubro de 2000. A Escri. Aut. *Beatriz L. de Moraes*
Beatriz L. de Moraes.-

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.reg.istradores.org.br/ Visualizado em: 07/02/21 11:45:03



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 788

MATRÍCULA

7100

FICHA

03

VERSO

AV.14/7100

(CORREÇÃO)

Conforme requerimento datado nesta cidade, em 24 de maio de 2.002 e planta arquivada junto ao processo do loteamento denominado Recanto das Palmeiras, inscrito sob nº 59, neste Registro de Imóveis, verifica-se que a descrição correta do imóvel objeto desta matrícula é a seguinte: **UM LOTE DE TERRAS**, situado nesta cidade, com frente para a Rua "I", constituído pelo **LOTE Nº 05** do loteamento denominado Recanto das Palmeiras, de forma irregular, com a área de 10.000,00 m², medindo 140,50 metros de frente para a referida Rua "I"; do lado esquerdo, de quem da rua o olho, da frente aos fundos, segue em linha ligeiramente inclinada à direita, na distância de 132,53 metros, confrontando com o Lote 06, do lado direito, também da frente aos fundos, em quatro segmentos, em linha inclinada à esquerda, mede, 56,00 metros, 36,00 metros, 54,00 metros e 26,00 metros, confrontando nessas linhas com propriedade de José Angelo Bevilacqua, terminando aos fundos em zero metros; cadastrado, atualmente, na Prefeitura Municipal local sob nº 250.277 e não como por evidente engano constou quando da abertura desta matrícula.

Ribeirão Preto, 14 de junho de 2.002. O Escr. Aut.

Reginaldo Antonio Araujo.

R.15/7100

(VENDA E COMPRA)

Conforme escritura de 24 de maio de 2002, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 559, página 070, os proprietários, **APARECIDO ALVES PEREIRA** e sua mulher **EURIPEDINA FERNANDES PEREIRA**; **ROMEU ALVES PEREIRA** e sua mulher **DIRCE NAVES PEREIRA**, já qualificados, **VENDERAM** a **JULIANO PAULO MENDES DE SOUZA**, RG nº 21.236.666-SSP-SP e CPF nº 109.471.578-67, brasileiro, advogado, solteiro, maior, domiciliado em São Paulo - SP, à Avenida Ipirê, 756, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 22.500,00. Do título consta que será **EMITIDA A DOI**.

Ribeirão Preto, 14 de junho de 2.002. O Escr. Aut.

Reginaldo Antonio Araujo.

AV.16/7100 - Prenotação nº 231.763, de 18/10/2005. (CASAMENTO). O proprietário **JULIANO PAULO MENDES DE SOUZA** casou-se sob o regime da comunhão parcial de bens, em 14/01/2003, com **VALÉRIA VITORINO BORGES**, RG nº 26.740.963-1-SP, CPF nº 198.037.758-75, que passou a assinar **VALÉRIA VITORINO BORGES DE SOUZA**, consoante certidão de casamento extraída do termo nº 688, às folhas 181 do livro B-aux-3, subscrita pelo Oficial do 3º Subdistrito de Registro Civil desta Comarca, em 07/10/2005, e requerimento contido na escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 281/285 do

Continua na Folia 94

Visualização e autenticação pela Central Registradora de Imóveis: www.registradores.org.br; Visualizada em: 20/07/2021 11:48:33



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 789

2º Registro de Imóveis
de Ribeirão Preto

Matrícula
7.100

Folha
04

LIVRO nº 2 - Registro Geral

livro 1579, em 13 de outubro de 2005, Ribeirão Preto, SP, 08 de novembro de 2005, Egidia Beatriz L. de Moraes *[assinatura]*, oficial substituta.

R.17/7100 - Prentação nº 231.763, de 18/10/2005. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 281/285 do livro 1579, em 13 de outubro de 2005, os proprietários **JULIANO PAULO MENDES DE SOUZA**, RG nº 21.236.566-SP, CPF nº 109.471.578-67, advogado, assistido por sua mulher **VALÉRIA VITORINO BORGES DE SOUZA**, RG nº 26.740.863-1-SP, CPF nº 136.037.758-75, designer, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Piasanguaba, 2611, Planalto Paulista, na cidade de São Paulo, SP, venderam o imóvel desta matrícula a **CARLOS KALERGES LÚCIO GUERRA**, RG nº 430.671-AL, CPF nº 347.632.794-91, corretor de imóveis, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **CLÁUDIA BARBOSA VALERIANO GUERRA**, RG nº 2000001212406-AL, CPF nº 472.613.754-66, funcionária pública; brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Roberto Mascarenhas de Brito, 426, na cidade de Maceió, AL, pelo valor de R\$ 50.400,00 (cinquenta mil e quatrocentos reais). Emitida a DOI pelo Tabelião Ribeirão Preto, SP, 08 de novembro de 2005, Egidia Beatriz L. de Moraes *[assinatura]*, oficial substituta.

R.16/7100 - Prentação nº 361.365, de 13/06/2014. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 319/322 do livro 2163, em 11 de junho de 2014, os proprietários **CARLOS KALERGES LÚCIO GUERRA** e sua mulher **CLÁUDIA BARBOSA VALERIANO GUERRA**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **PAULO CEZAR CORDEIRO**, RG nº M855102-MG, CPF nº 336.805.076-15, brasileiro, divorciado, médico, residente e domiciliado na Rua Coronel Miguel Brisola de Oliveira, 575, nesta cidade, pelo valor de R\$ 50.400,00 (cinquenta mil e quatrocentos reais). Valor venal de R\$ 524.200,00. Emitida a DOI por esta Serventia, Ribeirão Preto, SP, 16 de junho de 2014. Arabe Creusa M. de Paula Amorim Guimarães *[assinatura]*, escrevente autorizada.

Vol. 20

Visualização disponibilizada pela Central Registros de Imóveis em: www.registros.org.br - Visualizado em: 2007/2021 11:46:33

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

Rua Dr. Jose Guimarães, 707, apto 11 – Jardim Irajá

Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-560

CPNJ:55.007.398/0001-80

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com

Ribeirão Preto, 13 de outubro de 2025.**PARECER DE VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL****A/C:** A quem possa interessar

Atendendo a vossa solicitação, no sentido de apresentar minha avaliação para o seguinte imóvel:

IMÓVEL: Um lote de terras, situado nesta cidade, no Recanto das Palmeiras, à Rua "1", constituído pelo lote nº 5, irregular, com área de 10.000 m2. medindo 140,50 ms. de um lado, onde confronta com o lote nº 6, me de 132,00 ms. de outro lado, onde confronta com José Achê, 56,00 ms., - 36,00 ms., - 54,00 ms. e 26,00 ms. nas demais linhas. Está Cadastrado no INCRA sob nº 613.088.013.269.

AV.14/7100**(CORREÇÃO)**

Conforme requerimento datado nesta cidade, em 24 de maio de 2.002 e planta arquivada junto ao processo do loteamento denominado Recanto das Palmeiras, inscrito sob nº 69, neste Registro de Imóveis, verifica-se que a descrição correta do imóvel objeto desta matrícula é a seguinte: **UM LOTE DE TERRAS**, situado nesta cidade, com frente para a Rua "1", constituído pelo **LOTE Nº 05** do loteamento denominado Recanto das Palmeiras, de forma irregular, com a área de **10.000,00 m2**, medindo **140,50 metros** de frente para a referida Rua "1"; do lado esquerdo, de quem da rua o olha, da frente aos fundos, segue em linha ligeiramente inclinada à direita, na distância de **132,00 metros**, confrontando com o lote 06, do lado direito, também da frente aos fundos, em quatro segmentos, em linha inclinada à esquerda, mede **56,00 metros, 36,00 metros, 54,00 metros e 26,00 metros** confrontando nessas linhas com propriedade de José Ângelo Bevilacqua, terminando aos fundos em zero metros; **cadastrado, atualmente, na Prefeitura Municipal local sob nº 250.277** e não como por evidente constou quando da abertura desta matrícula.

Conforme matrícula nº 7.100, do 2º Cartório de Registro de imóvel de Ribeirão Preto e cadastros na municipalidade local sob o nº 250.277.

FOTO DO IMÓVEL:**Vista área do imóvel**

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

Rua Dr. Jose Guimarães, 707, apto 11 – Jardim Irajá

Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-560

CPNJ:55.007.398/0001-80

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com

*Vista do lote***Referência**

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

Rua Dr. Jose Guimarães, 707, apto 11 – Jardim Irajá

Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-560

CPNJ:55.007.398/0001-80

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com



R\$ 1.100.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(16) 4009-1111 [Exibir telefone](#)

[Enviar mensagem](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados aos anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.
[Saiba mais](#)

[Juntos criamos um ambiente mais seguro](#)

Chácara com 3 dormitórios à venda, 10120 m² por R\$ 1.100.000,00 - Recanto das Palmeiras

Código do anúncio: CH0181

PROFISSIONAL

Dinardi Imóveis

Ativar o Windows

LAGO IMÓVEIS

COMPRAR ▾ ALUGAR ▾ ANUNCIAR IMÓVEL ▾ INSTITUCIONAL ▾ CONTATO ▾ 2º VIA DO BOLETO ▾

CHÁCARA DE 1050M² À VENDA - RECANTO DAS PALMEIRAS

Casa Chácara - Rancho - Recanto das Palmeiras Residencial para Venda em Ribeirão Preto

[Favoritar](#) | [Comparar](#)

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial
Finalidade

204014
Referência

2
Dormitórios

2
Suites

12
Banheiros

50
Garagens

7590.00 m²
A. Terreno

1050.00 m²
A. Construída

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

Condomínio ①	400,00
IPTU ①	111,21
Total / Mês ①	511,21

Venda **1.590.000,00**

(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) [Consulte-nos](#)

Total ① **1.590.000,00**

[DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL](#)
[PREENCHA O FORMULÁRIO](#)

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

Rua Dr. Jose Guimarães, 707, apto 11 – Jardim Irajá

Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-560

CPNJ:55.007.398/0001-80

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com

Conforme informações prestadas por V.S.^a, análise da certidão da matrícula, bem como valendo-se de informações e estudo mercadológico da região, venho informar o seguinte valor avaliado: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Deixo claro que o valor é “estimado” admitindo-se uma variação em decorrência de oscilações de acordo com interesses inerentes ou atípicos do mercado em até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Certo de ter atendido a solicitação de Vossa Senhoria, e colocando-nos sempre à vossa disposição.

Cordialmente,

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**RODRIGO GIANNASI**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VENDA SIMPLIFICADO

SOLICITANTE:
AEROCLUBE DE BEBEDOURO.

PROPRIETARIOS:
PAULO CEZAR CORDEIRO

LOCAL:
RUA 1, S/N, LOTE 5, RECANTO DAS PALMEIRAS, NA
CIDADE E COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO, ESTADO DE
SÃO PAULO.

Cadastro Municipal N: 250.277
Matrícula: 7.100
Cadastrado no INCRA: nº 613.088.013.269



(17) 3343-5331
(17) 98135-8847



contato@imobiliariaparceria.com.br
nelson.vannucci@creci.org.br



Rua Francisco Inácio, 850
Centro - Bebedouro / SP
CEP 14701-140

SOLICITAÇÃO:

Este parecer foi elaborado a pedido do interessado solicitante AEROCLUBE DE BEBEBDOURO, com a finalidade estabelecer o valor real de mercado do imóvel analisado situado no **Recanto das Palmeiras**, município de Ribeirão Preto/SP, objeto da Matrícula nº 7.100 do 2º CRI desta comarca, utilizando critérios técnicos e metodologias reconhecidas, de modo a fornecer uma referência precisa, fundamentada e confiável para transações imobiliárias, negociações, compra e venda, locação, partilhas, garantias reais, regularizações, liberações judiciais e demais situações que demandem comprovação formal do valor venal do bem

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel urbano classificado como **gleba/chácara de lazer**, com área total de **10.000,00 metros quadrados**, contendo as seguintes medições e construções diversas, incluindo:

- Não possui benfeitorias;
- Descrição da matrícula nº 7.100 do 2º Cartório de Registro de imóvel de Ribeirão Preto: **“AV.14/7100 IMÓVEL : UM LOTE DE TERRAS, situado nesta cidade, com frente para a Rua "I", constituído pelo LOTE Nº 05 do loteamento denominado Recanto das Palmeiras, de forma irregular, com a área de 10.000,00 m2, medindo 140,50 metros de frente para a referida Rua "I"; do lado esquerdo, de quem da rua o olha, da frente aos fundos, segue em linha ligeiramente inclinada à direita, na distância de 132,00 metros, confrontando com o lote 06, do lado direito, também da frente aos fundos, em quatro segmentos, em linha inclinada à esquerda, mede 56,00 metros, 36,00 metros, 54,00 metros e 26,00 metros confrontando nessas linhas com propriedade de José Ângelo Bevilacqua, terminando aos fundos em zero metros; cadastrado, atualmente, na Prefeitura Municipal local sob nº 250.277.”**

LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO:

O bem está situado na Rua 1, s/n, lote 5, Recanto das Palmeiras, na cidade e comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na cidade e comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, em região consolidada de chácaras residenciais e de lazer, com presença de infraestrutura básica e acesso facilitado. O entorno apresenta uso misto, predominância de sítios e imóveis voltados ao lazer, com demanda estável segundo pesquisa mercadológica regional.

METODOLOGIA APLICADA:

A avaliação foi realizada com base em:

- Análise documental (matrícula, cadastro e elementos fornecidos pelo solicitante);
- Levantamento comparativo de mercado com imóveis de tipologia, localização e metragem compatíveis



- Para realizar um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de forma precisa e assertiva, realizamos uma pesquisa de mercado minuciosa e detalhada na área onde o imóvel está localizado, abrangendo o bairro e suas mediações.
- A pesquisa foi conduzida por meio de interações com corretores e intermediadores especializados na comercialização de imóveis gleba/chácara de lazer da região, além de imobiliárias locais e administradoras de imóveis. Também foi realizada uma análise dos imóveis já vendidos ou à venda, consultando informações disponíveis na internet. Complementamos a pesquisa com entrevistas informais com moradores e vizinhos, o que permitiu obter dados relevantes e atualizados sobre a região.

ANÁLISE:

Considerados:

- a área total do terreno;
- a topografia e aproveitamento;
- a vocação da região e o comportamento do mercado local;

VALOR FINAL DE MERCADO:

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto o imóvel gleba/chácara de lazer, sua localização, depreciação, topografia, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, fins de utilização, informações obtidas junto ao mercado imobiliário com pesquisa de mercadológica realizada com corretores, imobiliárias locais, proprietários de imóveis nas proximidades e considerando os referenciais utilizados que são imóveis com características semelhantes e localização socioeconômica iguais, chegamos em uma conclusão que o valor de venda na atual conjuntura de mercado, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de:

Variável de + 5% = R\$ 1.013.250,00

R\$ 965.000,00

Variável de - 10% = R\$ 868.500,00 (liquidez forçada)



(17) 3343-5331
(17) 98135-8847



contato@imobiliariaparceria.com.br
nelson.vannucci@creci.org.br



Rua Francisco Inácio, 850
Centro - Bebedouro / SP
CEP 14701-140

TERMO DE ENCERRAMENTO:

O presente trabalho tem por objetivo a apuração mercadológica, justo e real valor de venda de um imóvel localizado na gleba/chácara de lazer, o mesmo é valido por um período de seis meses a partir da data que foi entregue, é composto por 4 (quatro) folhas digitadas somente no anverso, estando todas as folhas numeradas, rubricadas e a última assinada por um corretor e Perito Especialista de Avaliações Imobiliária (urbana e rural) certificado nº 235-2016-165073-SP pelo CAAVI da empresa Parceria Imóveis.

Bebedouro –SP quarta-feira, 10 de dezembro de 2025

X

IMOBILIÁRIA PARCERIA IMÓVEIS LTDA – ME
Rep.p.p Nelson Vannucci



(17) 3343-5331
(17) 98135-8847



contato@imobiliariaparceria.com.br
nelson.vannucci@creci.org.br



Rua Francisco Inácio, 850
Centro - Bebedouro / SP
CEP 14701-140