

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

Rep: Rodrigo Giannasi

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com

Ribeirão Preto, 04 de agosto de 2025.**PARECER DE VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL****A/C: A quem interessar**

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

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 154 localizado no 15º andar ou 17º pavimento do EDIFÍCIO PENNSYLVANIA, situado nesta cidade, à Rua Chile nº 1500, com a área total de 244,399532 m², sendo 155,964 m² de área privativa, com um box de armário, 65,153532 m² de área comum, 23,282 m² correspondente a duas (02) vagas de garagem e uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 1,412792934%, confrontando em sua integridade, de quem do apartamento olha para a Avenida Professor João Fiusa, na frente com o apartamento nº 151, hall de serviço e escadarias; do lado direito, com o apartamento nº 153; do lado esquerdo com áreas de jardins e acesso social ao edifício, na projeção do pavimento térreo, e nos fundos com área para estacionamento de veículos, na projeção do pavimento térreo.

Referido imóvel está descrito e caracterizado na matrícula nº 78.856, do Oficial do 2º Registro de Imóveis local e encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob o nº 220.353.

FOTO DO IMÓVEL

Vista da fachada do edifício

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

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

Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-560

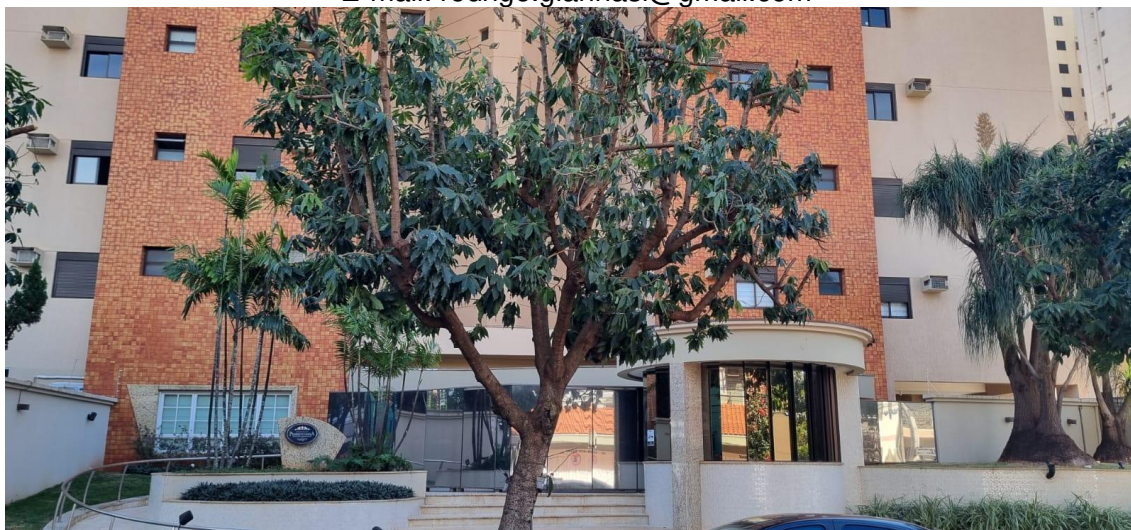
CPNJ:55.007.398/0001-80

Rep: Rodrigo Giannasi

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, localização, bem como valendo-se de informações e estudo mercadológico da região, venho informar o seguinte valor avaliado: **R\$ 782.750,00 (setecentos e oitenta e dois mil e setecentos e cinquenta 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 CONSULTÓRIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**RODRIGO GIANNASI**

JOSÉ BIAGI GABARRA

CRECI-SP Nº 42.110

CNAI – 40.382

AVALIAÇÃO

À quem possa interessar:

Venho através da presente, a pedido de pessoa interessada, apresentar o valor aproximado do imóvel abaixo:

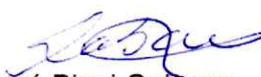
Trata-se de um imóvel situado nesta cidade, localizado no Edifício Pennsylvania com área privativa de 155,96 m², no bairro Santa Ângela, matrícula 78.856 cadastrado na Prefeitura de Ribeirão Preto, sob número 220.353.

Em se tratando de um imóvel bem localizado e de acordo com o mercado imobiliário atual avalio em R\$ 780.000,00. (setecentos e oitenta mil reais)

Deixando claro que o valor de mercado e que, valores reais serão apurados somente da oferta efetiva a terceiros. Interessados, quando a lei da oferta e procura ditara tais valores.

Por ser verdade firmo a presente.

Ribeirão Preto, 31 de julho de 2025


José Biagi Gabarra



[Handwritten signature]

AVALIAÇÃO DE MERCADO DE VENDA

Introdução

O presente documento visa determinar o valor de mercado, em 31 de Julho de 2025, do imóvel abaixo descrito; conforme parâmetros especificados a seguir.

Os dados levantados para elaboração deste documento foram colhidos através de pesquisa atualizada, na data citada acima, e compreendem os preços médios praticados no mercado imobiliário local.

Objetivo

Dar valor ao imóvel descrito neste documento, segundo parâmetros do mercado de Venda.

Perfil e Características do Imóvel

O apartamento N° 154 localizado no 15° ou 17° pavimento do Edifício Pennsylvania, situado nesta cidade, a rua Chile n° 1500, com a área total de 244,399532 m², sendo 155,964 m² de área privativa, com um box de armário, 65,153532 m² de área comum, 23,282 m² correspondente a duas (2) vagas de garagem e uma fração ideal do terreno e nas coisas de uso comum de 1,412792934%, confrontando em sua integridade de quem do apartamento olha para a avenida Professor João Fiusa, na frente com o apartamento n° 151, hall de serviço e escadarias; do lado direito, com o apartamento n° 153; do lado esquerdo com as áreas de jardins e acesso social ao edifício, na projeção do pavimento térreo, e nos fundos com a área para estacionamento de veículos, na projeção do pavimento térreo. Conforme consta na matrícula **78.856** no 2o cartório de registro de imóveis de Ribeirão Preto; apresentada, expedida em 21 de fevereiro de 2024; o imóvel está cadastrado na prefeitura Municipal local sob o n° **220.353**.

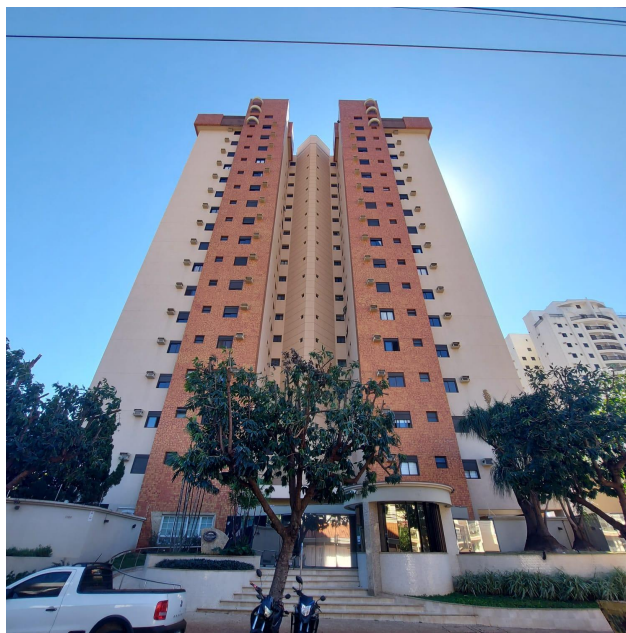
Estimativa de valor de mercado para Venda

Considerando as informações acima referidas, o respectivo imóvel nas condições atuais de estado, conservação tem o valor de mercado (variação de +/- 5%) de:

R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais).

Diagnóstico de mercado

Pelos aspectos, perfil e características acima mencionados, este imóvel possui um potencial de comercialização normal de mercado.



Ribeirão Preto, 31 de Julho de 2025

Ricardo Fernandes

CNAI: 25880



Criar conta

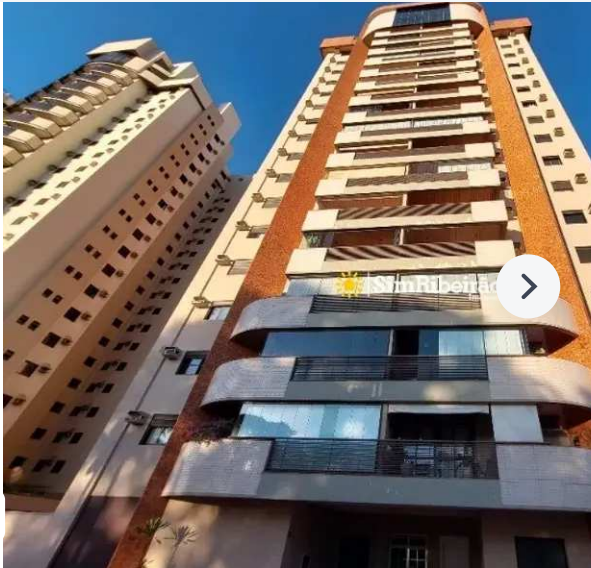


Entrar



19 fotos

Mapa



Compartilhar

Favoritar

Apartamentos à Venda / ... / Rua Chile

Venda

R\$ 785.000

Condomínio R\$ 1.200 • IPTU R\$ 120

155 m²

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

Todas as características

Endereço

Rua Chile, 1500 - Jardim Santa Angela, Ribeirão Preto - SP

Explore a localização do imóvel

Compartilhar

Favoritar



Sim Ribeirão Imoveis Eireli - Me

Creci: 23525-J-SP



5/5 (3 classificações)



939 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Chile, 1500 - Jardim Santa Angela, Ribeirão Preto - SP que encontrei no Zap

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(16) 99404-... [Ver telefone](#)



WhatsApp

Análise do preço

Consideramos imóveis similares a esse para esta análise.

Preço da venda



Acessar análise completa



Sim Ribeirão Imoveis Eireli - Me

Creci: 23525-J-SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Chile, 1500 - Jardim Santa Angela, Ribeirão Preto - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

 (16) 99404-... [Ver telefone](#)

 WhatsApp

 Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

Apartamento com 3 Quartos à venda, 155m² - Jardim Santa Angela

(Código do anunciante: AP19023 | Código no Zap: 2815175025)

Edifício: Pennsylvania.
Construtora: Habiarte.
Bairro: Jardim Santa Ângela.
Metragem: 155m².
Dormitórios: 4

Mostrar descrição completa 

 Anúncio criado em 19 de junho de 2025, atualizado há 1 mês.



Sim Ribeirão Imóveis Eireli - Me 
Creci: 23525-J-SP

★ 5/5 (3 classificações) 

 Costuma retornar todos os contatos

 939 imóveis cadastrados

 Anunciante verificado pelo Zap por meio de reconhecimento facial

 Desde 27 de março de 2018

Mais ofertas deste anunciante



Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

Criar conta

 Favoritos

 Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos 

Descobrir

Anunciar 

Financiamento

Ajuda

Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Simular financiamento

Milhões de imóveis para
você encontrar o seu.



Só no Zap
você encontra.

Ver imóveis



Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Sim Ribeirão Imóveis Eireli - Me
Creci: 23525-J-SP

★ 5/5 (3
classificações)

✉ Costuma retornar todos os contatos

🏠 939 imóveis
cadastrados

🔒 Anunciante verificado pelo Zap por meio de
reconhecimento facial

📅 Desde 27 de março de
2018

Mais ofertas deste
anunciante

PUBLICIDADE

FESTIVAL
DA MUDANÇA

RS 200 OFF NA
WESTWING



Só no ZAP você encontra a casa
perfeita e um cupom pra decorar

PUBLICIDADE

Milhões de Imóveis para
você encontrar o seu.



Só no Zap você encontra.

Ver imóveis

[Apartamentos à Venda](#) / ... / [Rua Chile](#)

Veja mais imóveis em Ribeirão Preto, São Paulo

Imóveis para alugar em Jardim Santa Angela

Casas de Condomínio à venda em Jardim Santa Angela

Imóveis à venda em Jardim Santa Angela

Coberturas à venda em Jardim Santa Angela

Studios à venda em Jardim Santa Angela	Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Jardim Santa Angela
Apartamentos para alugar em Jardim Santa Angela	Lojas, Salões e Pontos Comerciais à venda em Jardim Santa Angela
Casas à venda em Jardim Santa Angela	Conjuntos Comerciais e Salas à venda em Jardim Santa Angela

Bairros próximos à Jardim Santa Angela, Ribeirão Preto

Apartamentos à venda em Bosque das Juritis	Apartamentos à venda em Jardim Olhos D Agua I	Apartamentos à venda em Alto da Boa Vista
Apartamentos à venda em Santa Cruz do José Jac	Apartamentos à venda em Jardim América	Apartamentos à venda em Vila Ana Maria
Apartamentos à venda em Jardim Irajá	Apartamentos à venda em Jardim Botânico	Apartamentos à venda em Higienópolis
Apartamentos à venda em Condomínio Itamaraty	Apartamentos à venda em Jardim Olhos d Agua II	Apartamentos à venda em Ribeirânia
Apartamentos à venda em Jardim Canadá	Apartamentos à venda em Jardim São Luiz	Apartamentos à venda em Residencial Flórida

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Alugar barato

Comprar barato

Simulador de financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Blog

Guia dos Bairros

Mapa do site

Regiões mais buscadas

Anunciante

Avaliação de imóveis

Anunciar imóveis

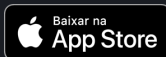
Anunciar como corretor(a)/imobiliária

Anunciar como proprietário(a)

Política de Qualidade

Redes Sociais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA BOTACINI LUCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2025 às 17:39 , sob o número WRPR25704598935. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014911-97.2024.8.26.0506 e código JoE0kqU6.



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

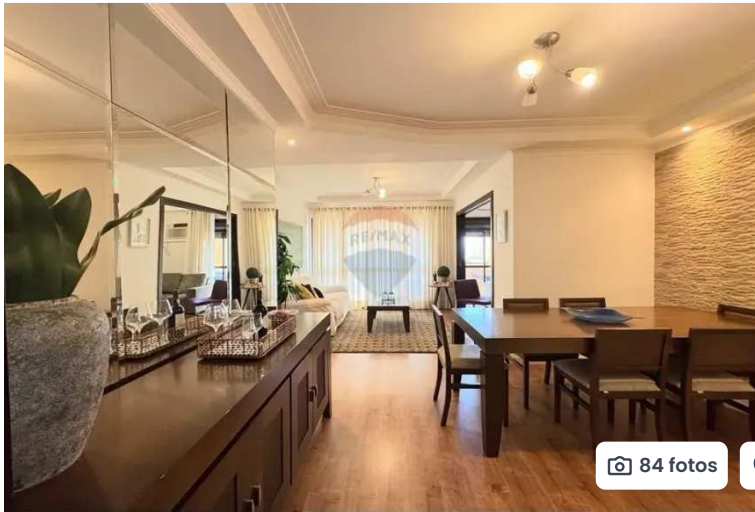
[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma marca do
grupo OLX

Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914



84 fotos

Mapa

Destaque

Venda / ... / Rua Chile

Venda

R\$ 770.000

Condomínio R\$ 1.420 • IPTU R\$ 1.956

155 m²

3 quartos

5 banheiros

2 vagas

Todas as características

Endereço

Rua Chile, 1500 - Jardim Irajá, Ribeirão Preto - SP

Explore a localização do imóvel



Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Chile, 1500 - Jardim Irajá, Ribeirão Preto - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(16) 98211-... [Ver telefone](#)



Re/Max Black

Nenhuma classificação

51 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Chile, 1500 - Jardim Irajá, Ribeirão Preto - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(16) 98211-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

WhatsApp

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

Denunciar anúncio

Apartamento com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 155 m² por R\$ 770.000

(Código do anunciante: 780211044-44 | Código no Viva Real: 2824615325)

155,96m² de área útil; - 3 quartos, sendo 3 suítes; - 5 banheiros; - 2 vagas de garagem; - completo em armários planejados e ares-condicionados. Principais características do imóvel: - Varanda com vista livre e persianas; - Ampla sala para dois ambientes (TV, estar e jantar) ; escritório ; - Lavabo; - Quartos amplos com armários planejados e ares condicionados; Roupeiro no corredor que interliga os quartos - Banheiro serviço; - Cozinha espaçosa repleta de armários; - Despensa; -

Mostrar descrição completa

Anúncio criado em 28 de julho de 2025, atualizado há 3 horas.



Re/Max Bla...

Nenhuma classificação

51 imóveis cadastrados

Desde 30 de novembro de 2022

Saiba mais sobre o anunciante



Mais ofertas deste anunciante

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta em menos de 5 minutos.

Simular financiamento



Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

Criar alerta de imóveis similares



Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

Criar conta

Favoritos

Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Financiamento

Ajuda

**Re/Max Black**

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏠 51 imóveis cadastrados

📅 Desde 30 de novembro de 2022

Saiba mais sobre o anunciante





Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

FESTIVAL MUDANÇA

RS 200 OFF NA WESTWING



Cadastrar agora

PUBLICIDADE

Já sabe o bairro em que sonha morar?
Faça sua busca pelo mapa.



Venda / ... / **Rua Chile**

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Ribeirão Preto

Casas à venda em Ribeirão Preto

Coberturas à venda em Ribeirão Preto

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Simulador de financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA BOTACINI LUCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2025 às 17:39, sob o número WRPR25704598935. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014911-97.2024.8.26.0506 e código 0K1Wb71J.

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

[Regiões mais buscadas](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa
grupo OLX

Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914



31 fotos

Mapa

[Compartilhar](#)[Favoritar](#)[Venda](#) / ... / [Rua Chile](#)

Venda

R\$ 816.094Condomínio **R\$ 1.400** • IPTU **R\$ 155**

156 m²

3 quartos

6 banheiros

2 vagas

[Todas as características](#) ▾

Endereço

Rua Chile - Jardim Irajá, Ribeirão Preto - SP[Explore a localização do imóvel](#)**Kf Imóveis**

Creci: 101264-F-SP

[Compartilhar](#)[Favoritar](#)**Kf Imóveis**

Creci: 101264-F-SP

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏠 1.102 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Chile - Jardim Irajá, Ribeirão Preto - SP que

☐ Receber ofertas similares.**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante☎ (16) 3023-... [Ver telefone](#) **WhatsApp**[+3 anúncios desse mesmo imóvel](#)**Envie uma mensagem**

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Chile - Jardim Irajá, Ribeirão Preto - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares.**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante☎ (16) 3023-... [Ver telefone](#) **WhatsApp**

+3 anúncios desse mesmo imóvel

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

Denunciar anúncio

Apartamento com 3 Quartos e 6 banheiros à Venda, 156 m² por R\$ 816.094

(Código do anunciante: 16160 | Código no Viva Real: 2706098981)

Apartamento á venda - Edifício Pennsylvania - Ribeirão Preto/SP
Apartamento com ótima localização, venha conferir
•Apartamento com 3 suítes, todas com Ar Condicionado, sendo uma master com closet
•Sala 2 ambientes
• Cozinha Planejada

Mostrar descrição completa

Anúncio criado em 10 de abril de 2024, atualizado há 23 horas.



Kf Imóveis
Creci: 101264-F-SP

Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

Nenhuma classificação

1.102 imóveis cadastrados

Desde 27 de março de 2018

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

Mais ofertas deste anunciante

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta em menos de 5 minutos.

Simular financiamento

FESTIVAL MUDANÇA

R\$ 200 OFF NA WESTWING

Cadastrar agora



Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

Criar alerta de imóveis similares



Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

Criar conta

Favoritos

Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Financiamento

Ajuda



Kf Imóveis
Creci: 101264-F-SP

★ Nenhuma classificação

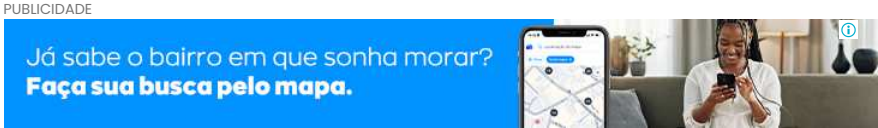
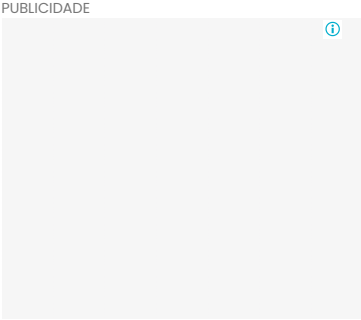
1.102 imóveis cadastrados

Desde 27 de março de 2018

ⓘ Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

Mais ofertas deste anunciante

Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial



[Venda](#) / ... / [Rua Chile](#)

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Ribeirão Preto

Casas à venda em Ribeirão Preto

Coberturas à venda em Ribeirão Preto

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Simulador de financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA BOTACINI LUCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2025 às 17:39, sob o número WRPR25704598935. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014911-97.2024.8.26.0506 e código vxnnhKY.

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

[Regiões mais buscadas](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa
grupo OLX

Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914