

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

Unidade autônoma designada como loja comercial N° 12 (doze), localizada no 3° e 4° pavimentos ou térreo e 1° andar do Edifício Plaza Campos Eliseos, situado na Avenida da Saudade, 1210, nesta cidade, que possui a área privativa de 267,79750 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 20, 83830 metros quadrados, incluindo nesta a área de 1 (uma) vaga de garagem indeterminada, e a área comum de divisão proporcional de 128,61882 metros quadrados, totalizando a área de 417,25461 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 4,810016% do terreno e das coisas comuns; confrontando pela frente com áreas comuns do condomínio que dividem com a avenida da Saudade; fundos com a caixa de escadas e áreas comuns do condomínio, lado direito com a loja comercial N° 11; e lado esquerdo com a caixa de escadas, elevador e hall de circulação. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com a área de 2.299,50 metros quadrados e tem a sua convenção condominial registrada sob o N° 13960, livro 3, registro auxiliar. Esta cadastrado na Municipalidade local sob o número **378.781**.

Conforme consta na matrícula **183.746** no 2o cartório de registro de imóveis de Ribeirão Preto; conforme consta na matrícula apresentada, expedida em 28 de Julho de 2025.

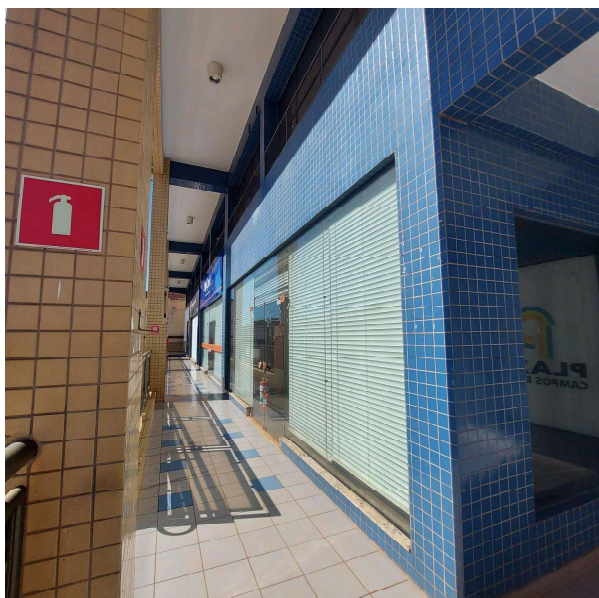
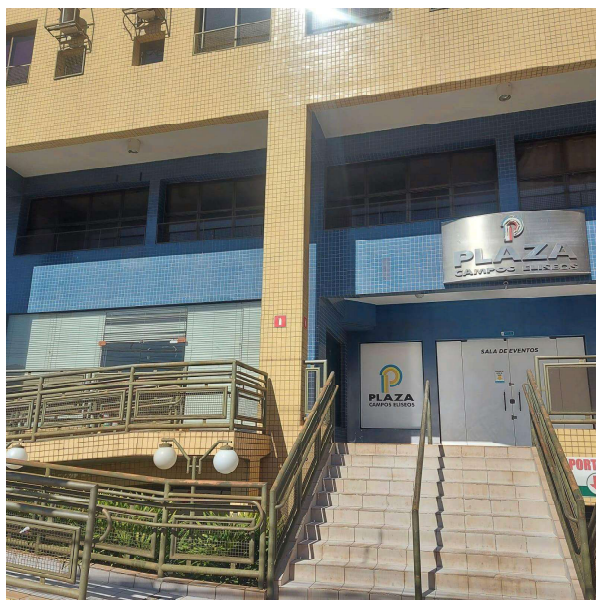
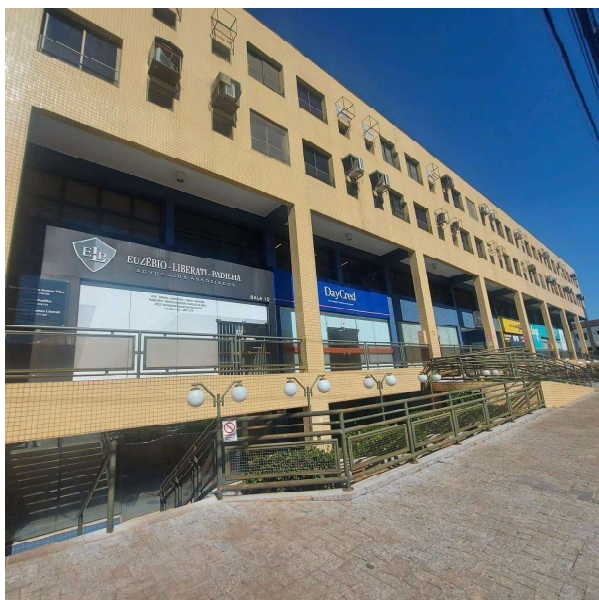
Estimativa de valor de mercado para Venda

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

R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte 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



Documento assinado digitalmente

RICARDO FERNANDES

Data: 31/07/2025 15:16:58-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ricardo Fernandes

CNAI: 25880

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 Plaza Campos Elíseos, situado a Av. Saudade, 1210, matrícula 183.746. Cadastrado na prefeitura de Ribeirão Preto sob número 378.781.

Área terreno de 110,61 m², área edificação principal 267,79 m² e área edificação secundária 149,44 m².

Em se tratando de um imóvel bem localizado e de acordo com o mercado imobiliário atual avalio em R\$ 610.000,00. (seiscentos e dez 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]

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

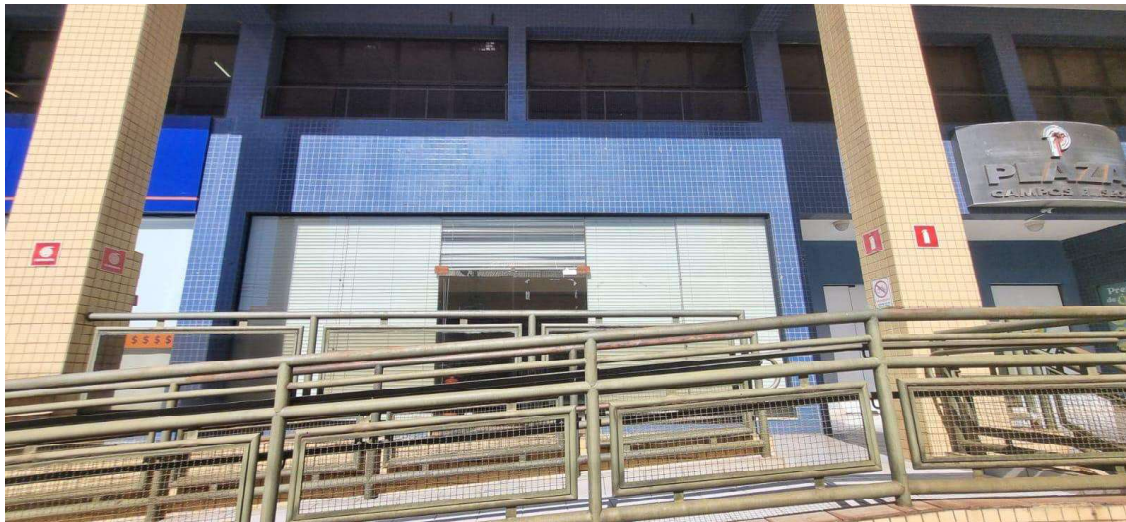
E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com

Ribeirão Preto, 30 de julho 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: Unidade autônoma designada como loja comercial nº 12 (doze), localizada no 3º e 4º pavimentos ou térreo e 1º andar do Edifício Plaza Campos Elíseos, situado na Avenida da Saudade, 1210, nesta cidade, que possui a área privativa de 267,79750 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 20,83830 metros quadrados, incluída nesta a área de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, e a área comum de divisão proporcional de 128,61882 metros quadrados, totalizando a área de 417,25461 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 4,810016% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com áreas comuns do condomínio que dividem com a Avenida da Saudade; fundos com a caixa de escadas e áreas comuns do condomínio; lado direito com a loja comercial nº 11; e lado esquerdo com a caixa de escadas, elevador e hall de circulação. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com área de 2.299,50 metros quadrados, em sua convenção condominial registrada sob nº 13960, Livro 3, Registro [...]

Conforme matrícula nº 183746, do 2º Cartório de Registro de imóvel de Ribeirão Preto e cadastro na municipalidade local sob o nº 378.781.

FOTO DO IMÓVEL***Vista da fachada***

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 interna da loja

Conforme informações prestadas por V.S.^a, visita no condomínio, análise da certidão da matrícula, bem como valendo-se de informações e estudo mercadológico da região e do residencial, venho informar o seguinte valor avaliado: R\$ 595.000,00 (quinhentos e noventa e cinco mil 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**

Documento assinado digitalmente



RODRIGO GIANNASI

Data: 04/08/2025 10:59:50-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>