

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 62, Recanto das Palmeiras, na cidade e comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

2.3 **MATRÍCULA** - Imóvel objeto da Matrícula nº 7.101 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 250.209.

2.5 **DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** LOTE DE TERRAS URBANO, situado nesta cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, no Recanto das Palmeiras, constituído pelo lote nº 62, com a área de **15.640,00 m²**, contendo duas casas e pequenas benfeitorias, medindo 143,00 metros onde confronta com o lote nº 1, mede 59,00 metros onde confronta com a Rua nº 1; mede 28,00 metros do outro lado onde confronta com Ângelo Bevilacqua e do outro lado confrontando com a Fazenda Barra, tem as seguintes medidas: 78,00 metros e 25,80 metros, estende-se o terreno por uma faixa de forma irregular até atingir o lote nº 61 e que mede 36,00 metros de largura, sendo o comprimento de: por um lado 10,00 metros, 85,00 metros, 110,00 metros, 50,00 metros, e 53,00 metros e 14,00 metros, e por outro lado 37,00 metros, 54,00 metros, 50,00 metros, 50,00 metros, 80,00 metros, 18,00 metros e 52,00 metros. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 250.209.

2.6 **DO TERRENO** – Terreno localizado em bairro de chácaras de lazer deste município, de formato irregular, topografia plana, com área total de **15.640,00 metros quadrados**.

2.7 DA ÁREA CONSTRUIDA – O imóvel possui as seguintes edificações: Uma estrutura tipo varanda com pilares em madeira e telha de fibrocimento com cozinha, um galpão com pilares de madeira, estrutura da cobertura metálica e cobertura em telhas de zinco, com área aproximada de 100 m². No imóvel consta ainda um prédio em construção, edificado em alvenaria, com três pavimentos, com aproximadamente 900,00 m², edificações esta não averbada na matrícula do imóvel.

3 CARACTERÍSTICA 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, edificações e padrões construtivos, condições de aproveitamento, 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\$ 2.410.000,00 (dois milhões quatrocentos e dez 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. 764

ANEXO 2 - MATRICULA DO IMÓVEL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

MATRICULA

7101

FOLHA

1

IMÓVEL: O lote de terras, situado nesta cidade, no Recanto das Palmeiras, constituído pelo lote nº 62, com a área de 15.640,00 m²., contendo duas casas e pequenas benfeitorias, medindo 143,00 ms. onde confronta com o Lote nº 1, mede 59,00 ms. onde confronta com a Rua nº 7; mede 28,00 ms. do outro lado onde confronta com Angelo Bevilacqua e do outro lado confrontando com a Fazenda Barra, tem as seguintes medidas: 70,00 ms. e 29,50 ms. estendendo-se o terreno por uma faixa de forma irregular até atingir o lote nº 61 e que mede 36,00 ms. de largura, sendo o comprimento de: por um lado 10,00 ms.: 85,00 ms., 110,00 ms.: 50,00 ms.: e 52,00 ms. e 14,00 ms. e por outro lado 37,00 ms.: 54,00 ms.: 50,00 ms.: 50,00 ms., 80,00 ms., 18,00 ms. e 52,00 ms.. Está Cadastrado no INCRA sob nº 613.088.013.269.-

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.C. 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 151, portadores do C.P.F. Nº 388.642.908/34.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 49.234, neste Registro.-

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

R.1/7101

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.C. 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 151, portadores do CPF Nº 388.642.908/34.-

CREIDOR: 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\$ 300,00.-

(continua no verso)-

Visualização disponibilizada pela Central Registral dos Imóveis em www.registraldosimoveis.org.br/ Visualizado em 20/07/2021 11:55:48



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 765

MATRÍCULA
7101

FOLHA
1
VERSO

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.2/7101

TRANSMITENTE: 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.-

ADQUIRENTE: Manoel Alvaro Achê, brasileiro, solteiro, advogado, portador do 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 do 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 Tabelião desta cidade, Livro 485, folhas 488.-

VALOR: Cr\$ 1.000,00.-

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. Marcia Protti Bernardi
Marcia Protti Bernardi.-

AV.3/7101.-

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.4/7101.-

Fica cancelado os R.1 e R.2/7101, referente ao usufruto, que grava o imóvel objeto da presente matrícula, por ter a usufrutuária 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 autorizando este cancelamento.-

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

Francisco X. Piccolotto Naccarato.-

(continua na folha 2)

Visão: cópia disponibilizada pela Central Registradora do IMÓVEIS/WWW.REGISTRADORES.ORG.BR Visualizado em: 20/07/2021 11:55:48



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 766

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

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

7101

FOLHA

2

R.5/7101.-

Conforme escritura de 20 de maio de 1985, de notas do 4º Tabelião Local, Livro 691, folhas 263, os proprietários Manoel Alvaro Achê, já qualificado e sua mulher Valquiria Sanches Achê, por quem é assistido, bancários, - RG nº 9.204.976-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 388.642.908-00, 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 Delma 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\$ 6.000.000,00, Ribeirão Preto, 18 de junho de 1985. O Of. Subst. *[assinatura]*
Francisco X. Piccolotto Naccarato.-

R.6/7101.-

Conforme escritura de 20 de maio de 1985, de notas do 4º Tabelião Local, Livro 691, folhas 263, 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\$ 3.000.000,00. - *[assinatura]*
Ribeirão Preto, 18 de junho de 1985. O Of. Subst. *[assinatura]*
Francisco X. Piccolotto Naccarato.-

AV.7/7101.-

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 1250/88 requeridos por Genael Lourenço da Silva, 59 Ofício e 5a. Vara Cível Local, autorizando a presente averbação. - *[assinatura]*
Ribeirão Preto, 23 de agosto de 1988. O Of. Interino *[assinatura]*
Francisco X. Piccolotto Naccarato.-

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registral dos Imóveis www.copradereg.br Visualizado em: 20/07/2021 11:55:48



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 767

MATRÍCULA
7101

FICHA
02
VERSO

R.8/7101

(ARRESTO)

Conforme auto de arresto de 02 de junho de 1.997, acompanhado de mandado e contrafé, expedidos pelo Serviço Anexo das Fazendas I e procedentes pelo Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas I, desta Comarca, extraídos dos autos nº 6827/93 da ação de execução fiscal movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**, contra **GENAEL LOURENÇO DA SILVA**, **FOI ARRESTATO** à favor da exequente, o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$ 5.100.989,69. Foi nomeado fiel depositário, **MANOEL SARAIVA**. Funciona no feito como Juiz, o Excm. Sr. Dr. **RICARDO BRAGA MONTE SERRAT**.

Ribeirão Preto, 03 de junho de 1.997. O Escr. Aut.
Reginaldo Antonio Araujo.

AV.97/7101

(CANCELAMENTO)

Fica cancelado o R.8/7101, referente ao arresto, em cumprimento ao Mandado de 08 de junho de 1998, assinado pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas I, desta Comarca, extraído dos autos nº 6.827/93 da ação de Execução Fiscal movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**, contra **GENAEL LOURENÇO DA SILVA**, que autorizou a proceder este cancelamento.-

Ribeirão Preto, 08 de Julho de 1.998. O Escr. Aut.
Luiz Antonio da Silva.-

AV.10/7101

(DIVÓRCIO)

Conforme escritura de 16 de junho de 1998, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta Comarca, livro 485, folhas 86/87 e fotocópia autenticada da certidão de casamento, é feita esta averbação para constar que por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível, desta Comarca, datada de 08/06/1999, extraída dos autos nº 992/89 foi convertida em divórcio, a separação consensual de **GENAEL LOURENÇO DA SILVA** e **DEIMA DONIZETTI VIEIRA**. -

Ribeirão Preto, 08 de Julho de 1.998. O Escr. Aut.
Luiz Antonio da Silva.-

AV.12/7101

(CASAMENTO)

Conforme escritura referida na AV.10/7101 e fotocópia da certidão de casamento, se constata que o proprietário, **GENAEL LOURENÇO DA**

(continua ficha 03)

Verificação e digitalização pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 2007/2021 11:00:48



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 768

22

Serviço de registro de imóveis e anexo
Ribeirão Preto - SP

"cartório naccarato"

MATRICULA
7101

FOLHA
03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SILVA, casou-se no dia 09 de outubro de 1993, no regime da comunhão parcial de bens, com **JAKELINE DE SOUZA GASPARE**, passando a contraente a usar o nome de **JAKELINE DE SOUZA GASPARE LOURENÇO**. -
Ribeirão Preto, 08 de Julho de 1.998. O Esc. Aut. *[Assinatura]*
Luiz Antonio da Silva. -

AV.12/7101 (ATUALIZAÇÃO)

Conforme escritura referida na AV.10/7101 e certidão nº 000874/98, expedida em 02 de junho de 1998, pela Prefeitura Municipal local, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se inscrito no Perímetro Urbano, de acordo com a Lei nº 5.218, de 25/02/1988, e cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 250.209.-

Ribeirão Preto, 08 de Julho de 1.998. O Esc. Aut. *[Assinatura]*
Luiz Antonio da Silva. -

R.13/7101 (VENDA E COMPRA)

Conforme escritura de 16 de junho de 1998, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta Comarca, livro 489, folhas 86/87, o proprietário, **GENEAL LOURENÇO DA SILVA**, comerciante, RG nº 4.572.453-SSP/SP, CPF nº 546.331.268-87, assistido por sua mulher **JAKELINE DE SOUZA GASPARE LOURENÇO**, professora, RG nº 16.382.408-SSP/SP, CPF nº 128.130.518-96, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, domiciliados em Cardoso-SP, **VENDEU** a **JULIANO PAULO MENDES DE SOUZA**, estudante, RG nº 21.236.666-SSP/SP, CPF nº 108.471.578-67, brasileiro, maior, brasileiro, domiciliado em São Paulo-SP, à Rua Maria Paula nº 200, apto. 133, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 12.512,00. (Valor venal de R\$ 46.841,85). -
Ribeirão Preto, 08 de Julho de 1.998. O Esc. Aut. *[Assinatura]*
Luiz Antonio da Silva. -

R.14/7101 - Penhoração nº 227.109, de 23/05/2005. (PENHORA). Nos termos do auto de penhora, depósito e avaliação lavrado em 11 de maio de 2005 e respectiva contratê, extraídos dos autos nº 4293/00 da ação de execução fiscal em trâmite perante o Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II desta Comarca, movida pela **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO** contra **JULIANO PAULO MENDES DE SOUZA**, já qualificado, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$ 125.000,00, foi penhorado a favor da exequente, para garantia da execução no valor de R\$ 1.100,89 (um mil e cem reais e oitenta e nove centavos). Foi nomeada depositária: Eliana Dayse Nascimento Furquim, residente na Rua Lafaiete, 100.

Continua no verso

Visualização disponível na Central Registro de Imóveis: www.registradores.org.br - Visualizado em 20/07/2021 11:55:48



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 769

MATRÍCULA
7.101

FOLHA
03

77 VÉRSO

nesta cidade, Ribeirão Preto, SP, 01 de junho de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes
Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

AV.15/7101 - 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 11/01/2005, com VALÉRIA VITORINO BORGES, RG nº 26.740.963-1-SP, CPF nº 166.037.758-75, que passou a assinar VALÉRIA VITORINO BORGES DE SOUZA, consoante certidão de casamento extraída do termo nº 688, às folhas 191 do livro B-aux-3, subscrita pelo Oficial do 3º Subdistrito de Registro Civil desta Comarca, em 07/10/2005, e requerimento emitido na escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 281/285 do livro 1579, em 13 de outubro de 2005, Ribeirão Preto, SP, 08 de novembro de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta

R.16/7101 - Prenotação 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 21.236.666-SP, CPF nº 108.471.578-67, advogado, assistido por sua mulher VALÉRIA VITORINO BORGES DE SOUZA, RG nº 26.740.963-1-SP, CPF nº 166.037.758-75, designer, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Piaçanguaba, 2611, Planalto Paulista, na cidade de São Paulo, SP, venderam o imóvel desta matrícula a CARLOS KALERGES LÚCIO GUERRA, RG nº 480.671-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 2000031212405-AL, CPF nº 472.833.754-68, funcionária pública, brasileira, residentes e domiciliados na Avenida Roberto Macarenhas de Brito, 426, na cidade de Maceió, AL, pelo valor de R\$ 122.300,00 (cento e vinte e dois mil e trezentos reais). Emitida a DOI pelo Tabelião. Ribeirão Preto, SP, 08 de novembro de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta

AV.17/7101 - Prenotação nº 381.368, de 13/06/2014. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 14, em cumprimento ao mandado subscrito pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, em 26 de maio de 2006, extraído dos autos nº 4293/00 da execução fiscal. Ribeirão Preto, SP, 17 de junho de 2014. Leandro Maurício Coutinho *Leandro Maurício Coutinho*, escrevente autorizado.

continua na Ficha 04

Visualização disponibilizada por 2 Control Registrado de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizado em:20/07/2021 11:56:48



isman
IMÓVEIS

CRECI: 23.446-J

CNPJ: 14.860.218/0001-20

fls. 770

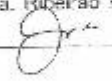
2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula
11.249-4

Matrícula
7.101

Matrícula
04

LIVRO nº 2 - Registro Geral

R.16/7101 - Prenotação nº 421.576, de 04/05/2016. (VENDA E COMPRA) Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 217/220 do livro 2336, em 03 de maio de 2016, 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 M-855102-MG, CPF nº 336.805.076-15, brasileiro, divorciado, médico, residente e domiciliado na Rua Circular, s/n, Sítio Minas do Guarani, nesta cidade, pelo valor de R\$ 122.300,00 (cento e vinte e dois mil e trezentos reais). Valor venal de R\$ 1.043.160,27. Emitida a DCI por esta Seção. Ribeirão Preto, SP, 05 de maio de 2016. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães , escrevente autorizada.

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registrado-e.org.br) Visualizado em 20/09/2021 11:55:48

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, 10 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: O lote de terras, situado nesta cidade, no Recanto das Palmeiras, constituído pelo lote nº 62, com a área de **15.640,00 m²**, contendo duas casas e pequenas benfeitorias, medindo **143,00 ms.** onde confronta com o lote nº 1, mede **59,00 ms.** onde confronta com a Rua nº 1; mede **28,00 ms.** do outro lado onde confronta com Ângelo Bevilacqua e outro lado confrontando com a Fazenda Barra, tem as seguintes medidas: **78,00 ms.** e **25,80 ms.** estende-se o terreno por uma faixa de forma irregular até atingir o lote nº 61 e que mede **36,00 ms.** de largura, sendo o comprimento de: por um lado **10,00 ms., 85,00 ms., 110,00 ms., 50,00 ms., e 52,00 ms.** e por outro lado **37,00 ms., 54,00 ms., 50,00 ms., 50,00 ms., 80,00 ms., 18,00 ms. e 52,00 ms.** Está Cadastrado no INCRA sob nº **613.088.013.269.**

AV.12/7101**(ATUALIZAÇÃO)**

Conforme escritura referida na AV.10/7101 e certidão nº 000874/98, expedida em 02 de junho de 1998, pela Prefeitura Municipal local, é feita esta averbação para constar que **o imóvel desta matrícula encontra-se inserido no Perímetro Urbano**, de acordo com a Lei nº 5.218, de 25/02/1988, e **cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 250.209.** Ribeirão Preto, 08 de julho de 1998, Esc. Aut. **Luiz Antônio da Silva.**

No imóvel acima mencionado, foram edificadas construções (padrão popular) com aprox. 100m², e outra que está inacabada com aproximadamente 910m², que não estão averbadas na referida matrícula.

Conforme matrícula nº 7.101 do 2º Cartório de Registro de imóvel de Ribeirão Preto e cadastros na municipalidade local sob o nº 250.209.

FOTOS 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 da lanchonete****Vista playground**

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 dos tanques de peixes****Vista do restaurante**

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 de construção inacabada**Referências**

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

Código do anúncio: CH0181

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 os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. [Saiba mais](#)

 **Juntos criamos um ambiente mais seguro**

PROFISSIONAL
Dinardi Imóveis
Ativar o Windows

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

CHÁCARA DE 1050M² À VENDA - RECANTO DAS PALMEIRAS
 Casa Chácara - Rancho - Recanto das Palmeiras Residencial para Venda em Ribeirão Preto

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 <i>valores sujeitos a alteração.</i>	
Condomínio	400,00
IPTU	111,21
Total / Mês	511,21

Venda	1.590.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
Total	1.590.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

Ressalto, que o imóvel objeto desta avaliação encontra-se numa região muito específica.

Conforme informações prestadas por V.S.^a, análise da certidão da matrícula, visita no imóvel, bem como valendo-se de informações e estudo mercadológico da região, venho informar o seguinte valor avaliado: R\$ 2.300.000,00 (cento e setenta 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

gov.br

RODRIGO GIANNASI

Data: 13/10/2025 08:58:17-0300

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

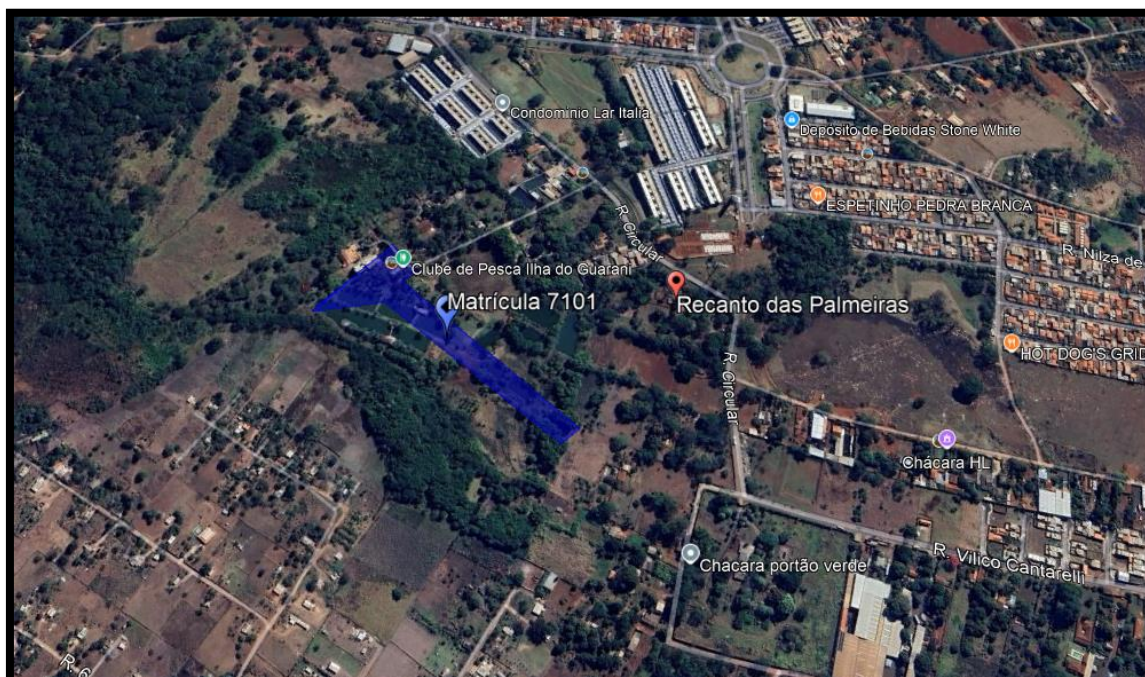
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VENDA SIMPLIFICADO

SOLICITANTE:
AEROCLUBE DE BEBEBDOURO.

PROPRIETARIOS:
PAULO CEZAR CORDEIRO

LOCAL:
DAS RUA 1, S/N, LOTE 62, RECANTO PALMEIRAS, NA
CIDADE E COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO, ESTADO DE
SÃO PAULO

Cadastro Municipal N: 250.209
Matrícula: 7.101
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 AEROCUBE DE BEBEDOURO, 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 7.101 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 **15.640 m²**, contendo as seguintes medições e construções diversas, incluindo:

- Edificações simples e benfeitorias diversas;
- Galpão e estrutura de apoio;
- Construção em alvenaria com cerca de **900 m²**, ainda não averbada.
- Descrição da matrícula nº 7.101 do 2º Cartório de Registro de imóvel de Ribeirão Preto: **“IMÓVEL: O lote de terras, situado nesta cidade, no Recanto das Palmeiras, constituído pelo lote nº 62, com a área de 15.640,00 ms², contendo duas casas e pequenas benfeitorias, medindo 143,00 ms. onde confronta com o lote nº 1, mede 59,00 ms. onde confronta com a Rua nº 1; mede 28,00 ms. do outro lado onde confronta com Angelo Bevilacqua e do outro lado confrontando com a Fazenda Barra, tem as seguintes medidas: 78,00 ms. e 25,80 ms. estende-se o terreno por uma faixa de forma irregular até atingir o lote nº 61 e que mede 36,00 ms. de largura, sendo o comprimento de: por um lado 10,00 ms.; 85,00 ms.; 110,00 ms.; 50,00 ms.; 53,00 ms. e 14,00 ms. e por outro lado 37,00 ms.; 54,00 ms.; 50,00 ms.; 50,00 ms.; 50,00 ms.; 80,00 ms.; 18,00 ms. e 52,00 ms.. Está Cadastrado no INCRA sob nº 613.088.013.269.”**

LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO:

O bem está situado na Rua 1, s/n, lote 62, Recanto das Palmeiras, 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 existência de edificações parcialmente concluídas;
- o padrão construtivo e estado de conservação;
- 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\$ 2.459.818,20

R\$ 2.342.684,00

Variável de - 10% = R\$ 2.108.415,60 (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