

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

A quem possa interessar.

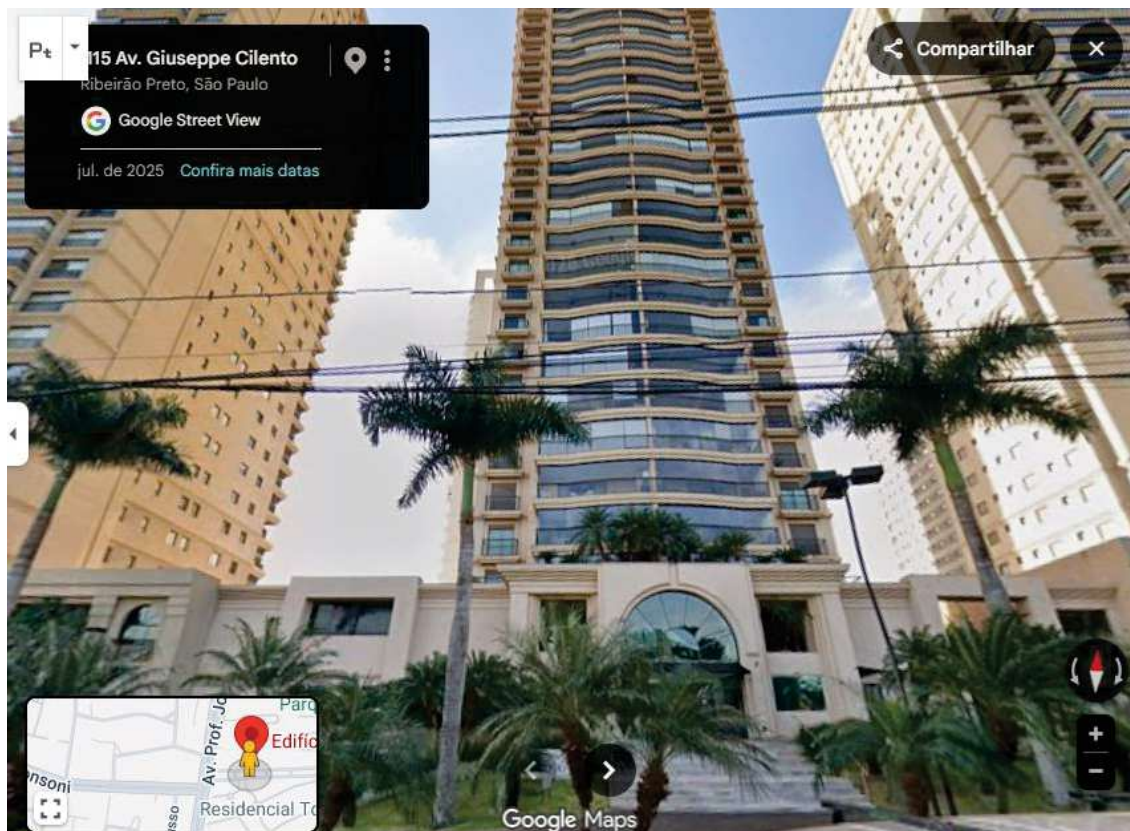
CNM: 112490.2.0125197-38

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula **125.197** Folha **01**
LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 72 (setenta e dois), localizada no 10º pavimento ou 7º andar do Condomínio Edifício Sequóia, situado na Avenida Giuseppe Cilento, 1115, nesta cidade, que possui a área privativa de 260,975000 metros quadrados e a área comum de 218,881811 metros quadrados, incluída nesta a área relativa a quatro vagas de garagem indeterminadas e um armário individual, totalizando a unidade a área de 479,856811 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 1,8684% do terreno e das coisas comuns, confrontando pela frente com áreas comuns do condomínio que dividem com a Avenida Giuseppe Cilento, fundos e lado direito com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com o apartamento nº 71 e com os halls sociais e de serviço. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com a área de 3.982,25 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob número 10504, Livro 3 - Registro Auxiliar.

02 – VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



03 – IMÓVEIS COMPARATIVOS DISPONÍVEIS NO MERCADO:

IMÓVEL 1 – LINK: [Apartamentos para venda com Piscina, 3 quartos e 261 m² em Jardim Botânico - Ribeirão Preto, SP - Viva Real](#)




44 fotos Mapa

Venda > Avenida Giuseppe Cilento

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

Apartamentos para venda com Piscina e 3 quartos, 261 m² - Jardim...

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
261 m²	3	2	2

Piscina Varanda Elevador +13

Localização

Avenida Giuseppe Cilento, 1115 - Jardim Botânico, Ribeirão Preto - SP



Atalhos do teclado Dados cartográficos ©2026 Termos Informar erro no mapa

Andrade & Menezes Negócios Imobi...

4.3/5 7.961 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 2.100.000	R\$ 2.500/mês	R\$ 4.490

Características

Imóvel	Condomínio
261 m²	3 quartos
2 banheiros	2 vagas

Mostrar mais

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 2.100.000, Avenida Giuseppe Cilento, 1115 - Jardim

IMÓVEL 2 – LINK: [Apartamento a venda Edifício Lermitage 4 suites e 4 vagas](#)

Apartamento a venda Edifício Lermitage 4 suites e 4 vagas

Rua Luciana Mara Ignácio, 1040

Jardim Botânico (Zona Sul), Ribeirão Preto - SP



Valor de venda:

R\$ 1.890.000,00

Valor sujeito a alteração

Condomínio: R\$ 2.200,00 (AO MÊS)

4 dormitórios
sendo 4 suites
6 banheiros
3 salas
1 lavabo
4 garagens

COMPARTILHAR IMÓVEL:



IMÓVEL 3 – LINK: [Apartamentos para venda com Piscina, 3 quartos e 240 m² em Bosque das Juritis - Ribeirão Preto, SP - Viva Real](#)

Venda > > **Avenida Professor João Fíúsa**

Para comprar **Apartamento** **Compartilhar** **Favoritar**

Apartamentos para venda com Piscina e 3 quartos, 240 m² – Bosqu...

Metragem: **240 m²** Quartos: **3** Banheiros: **5** Vagas: **5**

Piscina **Churrasqueira** **Portaria 24h** **+11**

Publicado há 10 meses, atualizado há 2 semanas.

Localização

Avenida Professor João Fíúsa, 2051 – Bosque das Juritis, Ribeirão Preto – SP

Maps **Google** **Dr. Luis Carlos Raya**

Atalhos do teclado Dados cartográficos ©2026 Termos Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda: **R\$ 1.499.000** **↓**

Condomínio: **R\$ 2.800/mês**

IPTU: **R\$ 388**

04 – ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO AVALIADO

A avaliação mercadológica deste imóvel foi baseada em informações encontradas na matrícula do mesmo de nº 125.197 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – Estado de São Paulo, e estudo mercadológico da região, tendo sido apurado o valor de venda de R\$ 1.910.000,00 (Um milhão, novecentos e dez mil reais).

Documento assinado digitalmente
gov.br **CYANE ALEM**
Data: 17/06/2026 16:36:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Cyane Alem
CRECI 255.022
Data 17/06/2026

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

Avenida Portugal, 2.800, apto 923 – Jardim São Luiz

Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-380

CPNJ:55.007.398/0001-80

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com

Ribeirão Preto, 16 de junho de 2026.**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 apartamento nº 72 (setenta e dois), localizada no 10º pavimento ou 7º andar do Condomínio Edifício Sequóia, situado na Avenida Giuseppe Cilento, 1115, nesta cidade, que possui a área privativa de 260,975000 metros quadrados e a área comum de 218,881811 metros quadrados, incluída nesta a área relativa a quatro vagas de garagem indeterminadas e um armário individual, totalizando a unidade a área de 479,856811 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 1,8684% do terreno e das coisas comuns; confrontando pela frente com áreas comuns do condomínio que dividem com a Avenida Giuseppe Cilento, fundos e lado direito com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com o apartamento nº 71 e com os halls sociais e de serviço.

Conforme matrícula nº 125.197, do 2º Cartório de Registro de imóveis de Ribeirão Preto e cadastrado na municipalidade local sob o nº 260.695.

FOTO DO IMÓVEL:*Vista da fachada do prédio*

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

Avenida Portugal, 2.800, apto 923 – Jardim São Luiz

Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-380

CPNJ:55.007.398/0001-80

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com

**Referências:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botanico-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-261m2-venda-RS2100000-id-2713499618/?source=showcase%2Cldp>

**Apartamentos para venda com
Piscina e 3 quartos, 261 m² – Jardim...**

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
261 m²	3	2	2

Piscina • Varanda • Elevador

Publicado há 2 anos, atualizado há 1 mês.

Localização

Avenida Giuseppe Cilento, 1115 – Jardim Botânico, Ribeirão Preto – SP

Atalhos do teclado · Dados cartográficos ©2026 · Termos · Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda	Condomínio	IPTU ⓘ
R\$ 2.100.000	R\$ 2.500/mês	R\$ 4.490

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-residencial-morro-do-ipe-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-217m2-venda-RS1700000-id-2872879659/?source=ranking%2Crp>

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

Avenida Portugal, 2.800, apto 923 – Jardim São Luiz

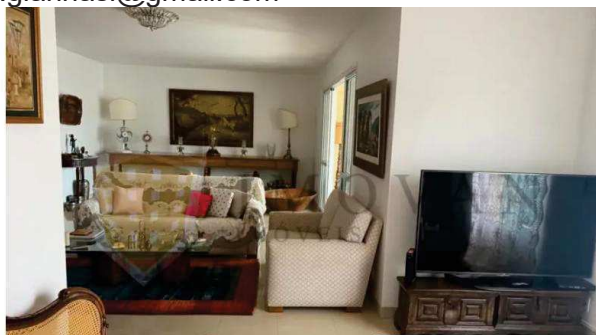
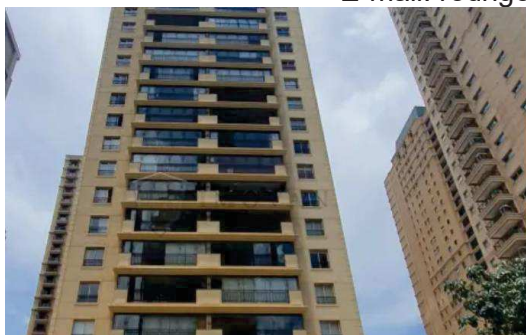
Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-380

CPNJ:55.007.398/0001-80

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com

**Apartamentos para venda com Churrasqueira e 3 quartos, 217 m² -...**

Metragem 217 m² Quartos 3 Banheiros 5 Vagas 4

Varanda • Sala de reunião • Área de serviço +6

Publicado há 3 meses, atualizado há 1 dia.

Localização

Rua Doutor Rubem Aloysio Monteiro Moreira, 156 – Residencial Morro do Ipê, Ribeirão Preto – SP



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda
R\$ 1.700.000

Condomínio
R\$ 1.950/mês

IPU ⓘ
Isento

<https://roca.com.br/imoveis/ed-velasquez-rp-ribeirao-preto-sp/apartamentos>

**Apartamento de 4 suítes no Jardim Irajá em Ribeirão Preto**

Início > Ribeirão Preto > Jardim Irajá > Ed. Velasquez- RP
Cod: 76113

**Características**

4 quartos
(sendo 4 suítes)



5 banheiros



4 vagas
(sendo 4 cobertas)



281.32 m² total
281.32 m² útil

VENDA
R\$ 1.900.000,00

IPU R\$ 424,00
Condomínio R\$ 2.400,00

Área total: 281.32 m²
Área útil: 281.32 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Agendar visita

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\$ 1.950.000,00 (um milhão e novecentos mil reais).

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

Avenida Portugal, 2.800, apto 923 – Jardim São Luiz

Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-380

CPNJ:55.007.398/0001-80

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com

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: 16/06/2026 11:57:25-0300

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

AVALIAÇÃO DE MERCADO DE VENDA

1- Introdução

O presente documento visa determinar o valor de mercado, em 16 de Junho de 2026, 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. Não foi possível realizar vistoria interna no imóvel.

2- Objetivo

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

3- Perfil e Características do Imóvel

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 72 (setenta e dois), localizada no 10º pavimento ou 7º andar do Condomínio Edifício Sequóia, situado na Avenida Giuseppe Cilento, 1115, nesta cidade, que possui a área privativa de 260,975000 metros quadrados e a área comum de 218,881811 metros quadrados, incluída nesta a área relativa a quatro vagas de garagem indeterminadas e um armário individual, totalizando a unidade a área de 479,856811 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 1,8684% do terreno e das coisas comuns; confrontando pela frente com áreas comuns do condomínio que dividem com a Avenida Giuseppe Cilento, fundos e lado direito com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com o apartamento nº 71 e com os halls sociais e de serviço. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com a área de 3.982,25 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob número 10504, Livro 3 - Registro Auxiliar.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/116325, de 12/09/2006; R.2/116748, de 31/10/2006, matrícula nº 116774, de 06/11/2006, e condomínio instituído sob nº 6/116774, em 16/10/2008, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 16 de outubro de 2008. Luiz Antônio da Silva, escrevente autorizado.

CADASTRO MUNICIPAL: O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº 260.695, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 15/2009, de 19 de janeiro de 2009. Ribeirão Preto, SP, 22 de janeiro de 2009. Mari Lúcia Carraro, oficiala.

Conforme consta na **matrícula 125.197**, apresentada e expedida em 12 de junho de 2026 no 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP.

4- Estimativa de valor de mercado para Venda

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

R\$ 1.990.000,00 (Um milhão novecentos e noventa mil reais).

5- Diagnóstico de mercado

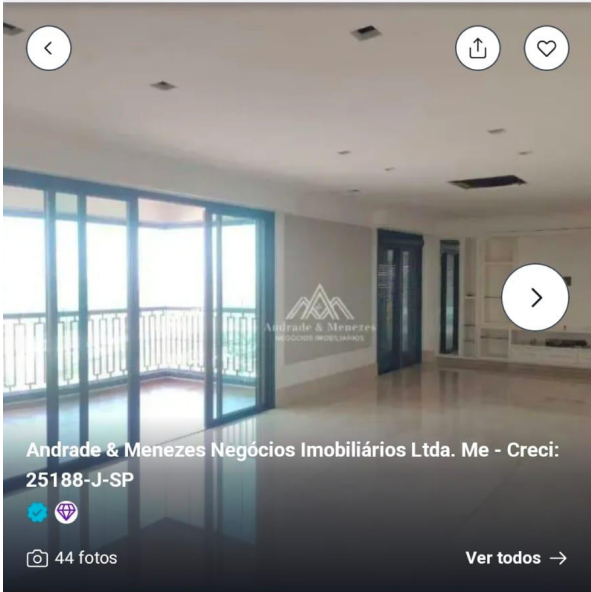
Pelos aspectos, perfil e características acima mencionados, este imóvel possui um potencial de comercialização normal de mercado.

Anúncios Disponíveis em 16 de Junho de 2026

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-ribeirao-preto-bosque-das-juritis-260m2-RS2300000/id-35976874/>


Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.



Andrade & Menezes Negócios Imobiliários Ltda. Me - Creci: 25188-J-SP

44 fotos

Ver todos →

Venda > ... > Avenida Giuseppe Cilento

Para comprar Apartamento

Apartamento com 3 Quartos à venda, 261m² - Jardim Botânico

WhatsApp
Contatar

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
261 m²	3	2	2

Piscina Varanda Elevador +13

Avenida Giuseppe Cilento, 1115 - Jardim Botânico, Ribeirão Preto - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 anos, atualizado há 1 mês.

Valores

↗ [Análise de preço](#)

Venda	R\$ 2.100.000
Condomínio	R\$ 2.500/mês
IPTU ⓘ	R\$ 4.490

WhatsApp
Contatar

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-ribeirao-preto-bosque-das-juritis-260m2-RS2300000/id-35976874/

chaves na mão

Anuncie

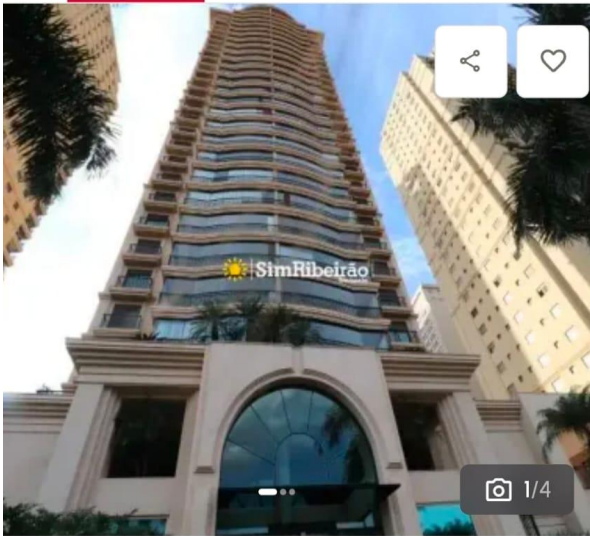
←

Anúncio

4 Fotos

Mapa

Street View



1/4

Venda

R\$ 2.300.000

Condomínio R\$ 1.450/mês • IPTU R\$ 300

Avenida Giuseppe Cilento, 1115,
Bosque Das Juritis, Ribeirão...

Ver parcelas

Avenida Giuseppe Cilento, 1115,
Bosque Das Juritis, Ribeirão...

Área útil

260m²

Área total

260m²

Quartos

4

Suites

4

Banheiros

4

Garagens

4

Apartamento

Apartamento com 4 quartos à venda na Avenida Giuseppe Cilento, 1115, Bosque das Juritis, Ribeirão Preto

Descrição

Última atualização: 24/04/2026 às 15:25h | Ref: AP02604

Edifício: Sequóia.
Construtora: Habiarte.
Bairro: Bosque das Juritis.
Metragem: 260m².
Dormitórios: 4
Garagens: 4

Contatar

WhatsApp

Contatar

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL PASQUINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2026 às 15:10 , sob o número WRP26702951426 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013721-75.2019.8.26.0506 e código UPZ4imuD.

Fotos do imóvel



Ribeirão Preto, 16 de Junho de 2026

Documento assinado digitalmente
gov.br RICARDO FERNANDES
Data: 16/06/2026 11:27:28-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ricardo Fernandes

CNAI: 25880