

**SÉRGIO ESBER SANT'ANNA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO, ESTADO DE SÃO PAULO.

URGENTE

Processo nº 1049842-63.2023.8.26.0506

CONDOMÍNIO MIRANTE ROYAL PARK, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, por meio de seu advogado que esta subscrevem, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar-se nos seguintes termos.

Conforme decisão de fls. 102/103, o autor informa que o **email para envio do boleto da averbação da penhora via ARISP é santanna.advocacia@aasp.org.br**

Quanto à avaliação, constou da decisão “*Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência, nos termos do art. 871, IV do CPC*”.

Deste modo, o exequente traz em anexo 03 (três) avaliações realizadas por corretores imobiliários, onde temos:

- Avaliação 01, corretor Ricardo Fernandes, CNAI 25880, valor avaliado R\$1.825.000,00 (um milhão oitocentos e vinte cinco mil reais);

- Avaliação 02, corretor José Biagi Gabarra, CRECI 42.110, valor avaliado R\$1.910.000,00 (um milhão, novecentos e dez mil reais);

**SÉRGIO ESBER SANT'ANNA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

- Avaliação 03, corretor Rodrigo Giannasi - Giannasi Consultoria e Avaliações Imobiliárias, CNAI:31.294, valor avaliado R\$ 1.990.000,00 (um milhão novecentos e noventa mil reais).

Salientamos que nas próprias avaliações dos o valor avaliado já levou em consideração as oscilações do mercado.

Inclusive os anúncios encontrados na internet trazem valores em torno de R\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais) para imóveis no mesmo padrão da executada.

Assim sendo, temos um valor médio da avaliação é a quantia de R\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais); o qual deverá ser considerada para fins de hasta pública.

Em prosseguimento, requer a **designação de hasta pública para o imóvel penhorado.**

Com espeque nos artigos 881/883 do CPC, **INDICA LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL para realização da hasta pública on-line,** devidamente habilitado junto ao cadastro de auxiliares do TJSP:

**Leiloeiro Público Oficial: HUGO ALEXANDRE PEDRO ALEM
Jucesp nº935**

Rua Sargento Silvio Delmar Hollembach, 855, sala 06

Ribeirão Preto/SP

CEP 14.096-590

Fone 16 3877-9797

E-mail hugoalem@vegasleiloes.com.br

A hasta pública será realizada na modalidade on-line através do sítio eletrônico www.vegasleiloes.com.br

Deferida a indicação supra e objetivando a célere realização da hasta pública, pugna a Exequente pela intimação do Leiloeiro acerca da decisão para início dos trabalhos, através do e-mail hugoalem@vegasleiloes.com.br ou ofício em conformidade com os dados acima mencionados.

**SÉRGIO ESBER SANT'ANNA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

Termos em que,
Pede Deferimento.
Ribeirão Preto, 29 de agosto de 2025.

Sérgio Esber Sant'Anna
OAB/SP 191.564

Renata Machado de Oliveira Sant'Anna
OAB/SP 258.282

Janaína Botacini Lucio
OAB/SP 306.815

AVALIAÇÃO DE MERCADO DE VENDA

1- Introdução

O presente documento visa determinar o valor de mercado, em 27 de Agosto 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.

2- Objetivo

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

3- Perfil e Características do Imóvel

Unidade residencial autônoma designada como UR-1 (um) do Condomínio Mirante Royal Park, situado no Distrito de Bonfim Paulista, SP, nesta comarca, na rua Otília Soares de Mello, que possui uma área construída de 26,70 metros quadrados, dentro de uma área privativa de 676,66, assim caracterizada: 26,50 metros quadrados, de frente para a via do Condomínio denominada Rua 4; 38,34 metros quadrados de um lado, onde confronta com a unidade residencial nº 2; 19,00 metros nos fundos, onde confronta com a Rua Rodolfo Coelho Cavalcante; 12,62 metros quadrados e mais 17,10 metros quadrados do outro lado, onde confronta com a área institucional, correspondendo lhe uma participação de 244,92 metros quadrados das coisas

de uso comum, perfazendo um área de 921,58 metros quadrados, correspondendo lhe uma fração ideal de 1,852% do terreno. O empreendimento foi edificado sobre uma gleba de terras que perfaz um total 49.758,89 metros quadrados, e tem sua convenção condominial registrada sob nº 6980, no livro 3, registro auxiliar., deste registro; cadastrado na municipalidade local sob o número 207.226.

AV.2/99781 - Prenotação nº 257.718, de 09/11/2007 (REFORMA E AMPLIAÇÃO). A área privativa de construção da unidade residencial autônoma UR-1 do Condomínio Mirante Royal Park, foi reformada e ampliada, passando a ter 236,70 metros quadrados, conforme habite se nº 1022/2007, expedido pela Municipalidade local em 14/06/2007, CND/INSS nº 296012007-21031050, emitida em 29/10/2007, e requerimento datado de 28 de novembro de 2007. O valor da reforma e ampliação é estimado em R\$ 263.742,97 (duzentos e sessenta e três mil, setecentos e quarenta e dois reais e noventa e sete centavos), de acordo com a tabela do SIDUSCON/SP relativa ao mês de outubro de 2007. Ribeirão Preto, SP, 11 de dezembro de 2007. Karla Guimarães Falaschi, escrevente autorizada.

AV.10/99781 - Prenotação nº 627.261, de 18/01/2025. (ATUALIZAÇÃO). Em decorrência da alteração da especificação do Condomínio Mirante Royal Park, averbada sob o nº 13 na matrícula nº 69.619, o imóvel desta matrícula passou a ter a seguinte descrição: possui a área privativa de construção de 236,70 metros quadrados, dentro da área de terreno de uso exclusivo de 676,66 metros quadrados, a área comum de

construção de 1,51 metros quadrados, dentro da área comum de terreno de 219,51 metros quadrados, perfazendo a área total de terreno de 896,17 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 1,66% do terreno e das coisas comuns; permanecendo inalteradas as medidas de terreno de uso exclusivo e suas confrontações. Ribeirão Preto, SP, 05 de Fevereiro de 2025.

Tiago César Avanci, escrevente autorizado. Selo digital:
1124903J4000000139791125D.

Cadastrado na Prefeitura Municipalidade local sob o nº **207.226.**

Conforme consta na **matrícula 99.781**, apresentada e expedida em 27 de Junho de 2025 no 2o cartório de registro de imóveis de Ribeirão Preto.

4) 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\$ 1.825.000,00 (um milhão oitocentos e vinte cinco mil reais).

4- Diagnóstico de mercado

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



Ribeirão Preto, 27 de Agosto de 2025

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 residencial autônomo designada como ur1 do condomínio Mirante Royal Park, área privativa de 676,66 m² e terreno de 921,58 m² matrícula 99.781 e cadastro na prefeitura de Ribeirão Preto sob nº 207.226.

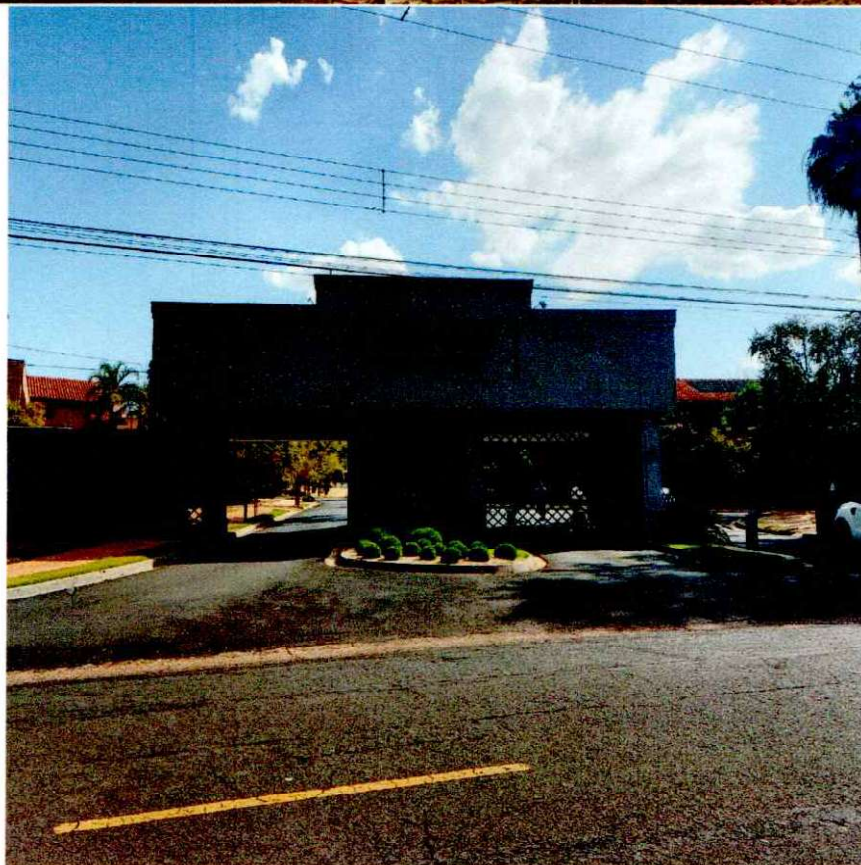
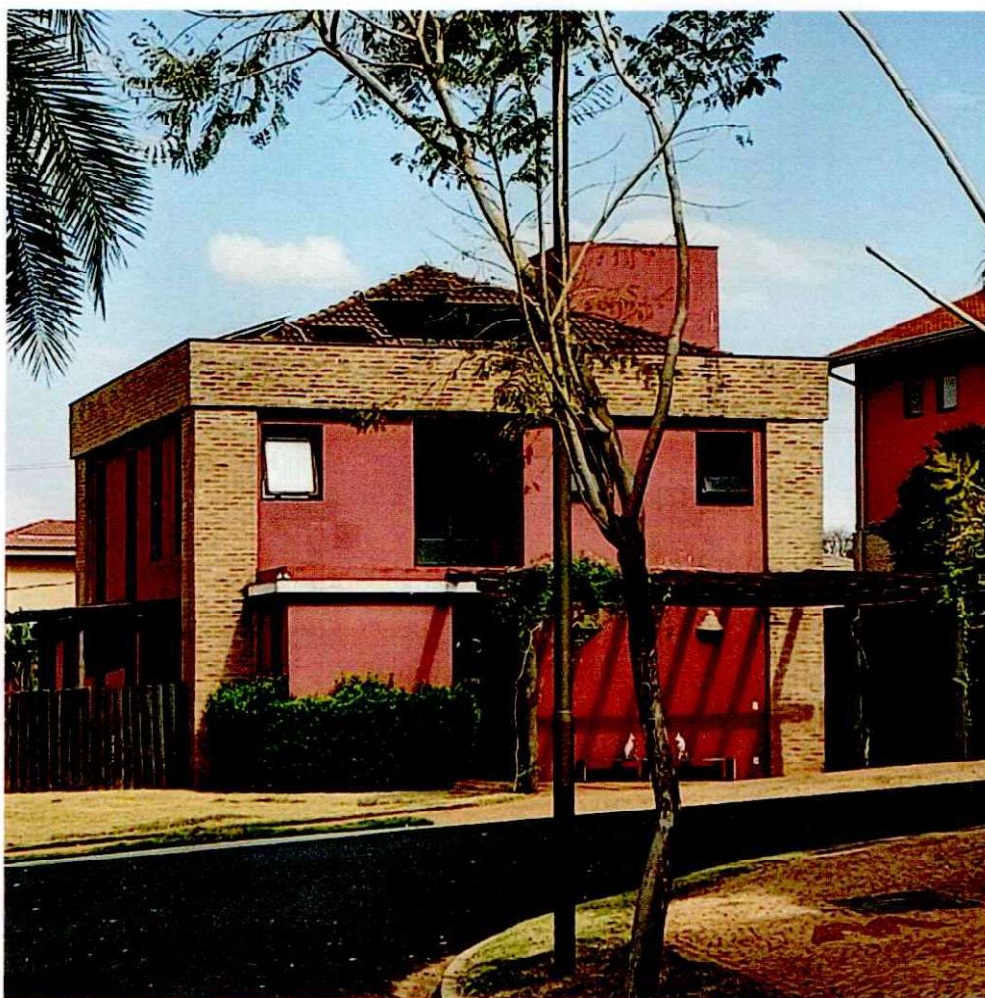
Em se tratando de um imóvel bem localizado de acordo com mercado imobiliário avalio em R\$ 1.910.000,00 (um milhão novecentos e dez mil reais).

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, 28 de agosto de 2025


José Biagi Gabarra



Handwritten signature in blue ink.

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, 28 de agosto 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 residencial autônoma designada como UR-1 (um) do CONDOMÍNIO MIRANTE ROYAL PARK, situado no Distrito de Bonfim Paulista, SP, nesta Comarca, na Rua Otília Soares de Mello, que possui uma área construída de 26,70 metros quadrados, dentro de uma área privativa de 676,66 metros quadrados, assim caracterizada: 26,50 metros quadrados de frente para a via do Condomínio denominada Rua 4; 38,34 metros quadrados de um lado, onde confronta com a unidade residencial designada nº 2; 19,00 metros nos fundos, onde confronta com a Rua Rodolfo Coelho Cavalcante; 12,62 metros quadrados e mais 17,10 metros quadrados do outro lado, onde confronta com a área institucional, correspondendo-lhe uma participação de 244,92 metros quadrados nas coisas de uso comum, perfazendo uma área de 921,58 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,852% do terreno. O empreendimento foi edificado sobre uma gleba de terras que perfaz um total de 49.758,89 metros quadrados, e tem sua convenção condominial registrada sob nº 6980, no livro 3-Registro Auxiliar, deste Registro.

AV.2/99781 - Prenotação nº 257.718, de 09/11/2007. (REFORMA E AMPLIAÇÃO). A área privativa de construção da unidade residencial autônoma UR-1 do Condomínio Mirante Royal Park foi reformada e ampliada, passando a ter 236,70 metros quadrados, conforme Habite-se 1022/2007, expedido pela Municipalidade local em 04/06/2007, CND/INSS nº 296012007-21031050, emitida em 29/10/2007, e requerimento datado de 28 de novembro de 2007.

Conforme matrícula nº 099.781, do 2º Cartório de Registro de imóvel de Ribeirão Preto e cadastro na municipalidade local sob o nº 207.226.

FOTO DO IMÓVEL***Vista da fachada do condomínio***

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 fachada do imóvel******Vista lateral do imóvel por fora***

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



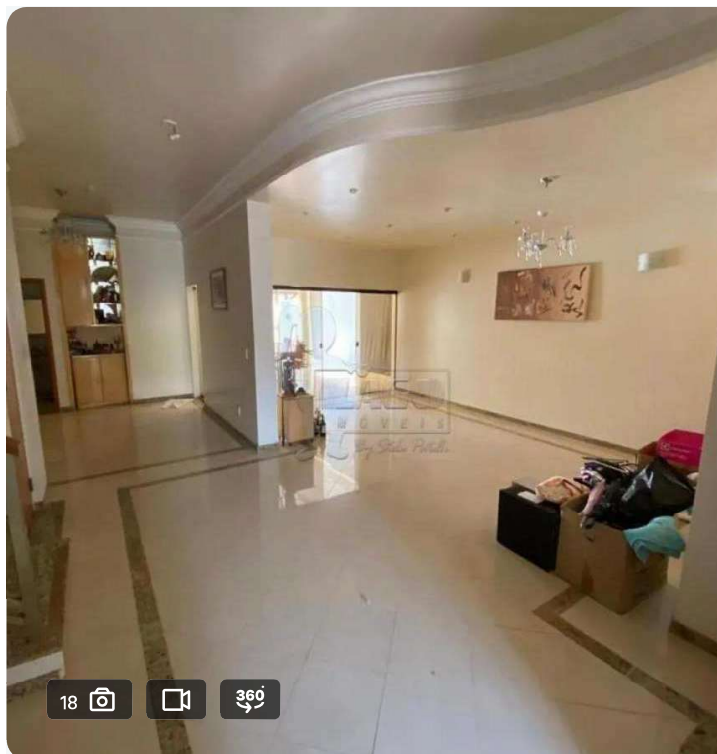
Conforme informações prestadas por V.S.^a, visita no condomínio, análise da certidão da matrícula, bem como valendo-se de informações e estudo mercadológico da região e do residencial, venho informar o seguinte valor avaliado: R\$ 1.990.000,00 (um milhão novecentos e noventa mil reais).

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**



Ver todas as fotos

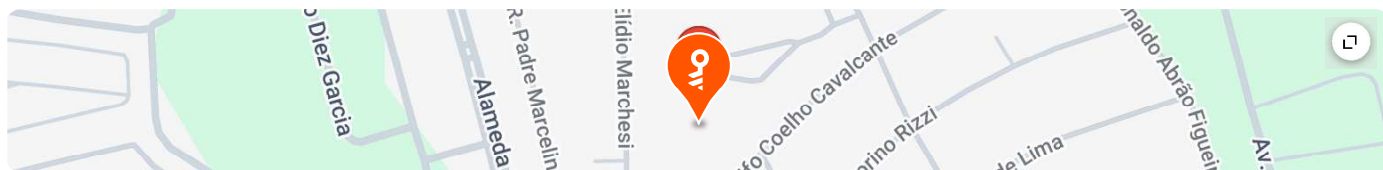
Casa · 919m² · 4 quartos · 6 vagas

Venda R\$ 1.800.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 1.300 · IPTU R\$ 420

📍 Rua Otília Soares de Mello, 1111, Royal Park, Ribeirão Preto



919 m² tot.



6 banheiros



6 vagas

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

Localizado próximo à Av. Dr. Francisco Gugliano, Aisen Café, academia Corpore, Kauai Sports e diversos comércios.

Casa sobrado de 387m² com:

-04 suítes com closet, sendo 03 com banheiras e suíte master com sacada privativa;

Ler descrição completa ▾

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar ↗

Saiba mais sobre este imóvel



Áreas comuns



Áreas privativas

Câmeras de segurança

Informações da imobiliária



Stela Patelli Exclusiv

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: V896 | Cód. Imovelweb: 2998913700

⚠ Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Ribeirão Preto > Royal Park > Casa sobrado de 387m² com 04 suítes à venda em condomínio - Royal Park



Corretor
Premiado

Corretor de imóveis, **inscreva-se**
e concorra a **prêmios.**

PROMOÇÃO VÁLIDA ATÉ 2 DE SETEMBRO DE 2025

Casas o departamentos en ruas o avenidas mais populares

Ver mais no Brasil

- Casas para alugar: Royal Park
- Apartamentos à venda: Royal Park
- Terrenos à venda: Royal Park
- Casas à venda 3 quartos: Royal Park

Institucional

Soluções para

Países

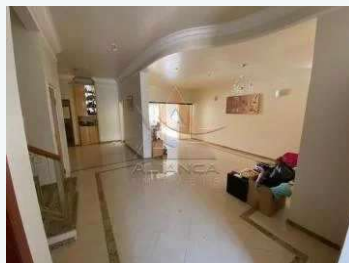
Redes sociais



Apps

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA BOTACINI LUCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 15:41, sob o número WRPR25705136196. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049842-63.2023.8.26.0506 e código XAIBCdW6.



Ver todas as fotos

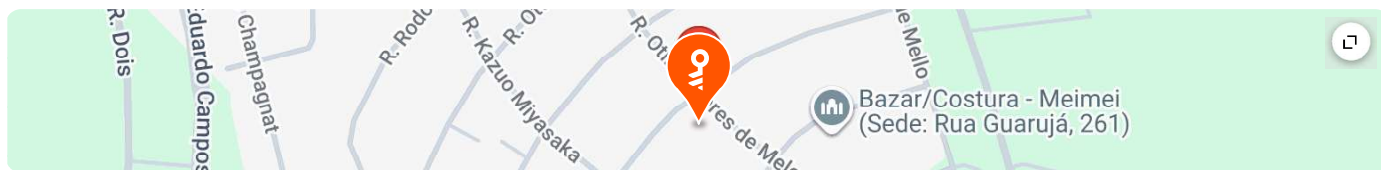
Casa · 388m² · 4 quartos · 6 vagas

Venda R\$ 2.000.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 1.200 · IPTU R\$ 385

📍 R Otília Soares de Mello, Royal Park, Ribeirão Preto

750 m² tot.388 m² útil

6 banheiros

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

Ver dados - Casa sobrado, condomínio Mirante Royal Park.04 suítes sendo 3 com banheiro de hidro.Sala ampla 03 ambientes, sala de TV, lavabo.Cozinha planejada, lavanderia.Espaço gourmet, piscina aquecida e com cascata.Amplo quintal. Dependência de empregado. Elevador06 vagas de garagem.750m² de área total e 387m² de área construída. O condomínio oferece: campo de futebol, quadras de tênis, ampla área verde, lago, pista de corrida, playground. [Ler descrição completa](#) ✓

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar ↗

Saiba mais sobre este imóvel

- Áreas comuns
- Áreas privativas

- Campo de futebol
- Piscina
- Piscina aquecida
- Playground
- Portaria 24 horas

Informações da imobiliária

 Aliança Imóveis

★ 4.7/5 5 avaliação
Atenção
Como foi a atenção da imobiliária?

★ ★ ★ ★ ★ 4.8

Tempo de resposta
O tempo de resposta da imobiliária foi adequado?

★ ★ ★ ★ ★ 4.8

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

 Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há mais de 1 ano

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Ribeirão Preto > Royal Park > Casa Condomínio Royal Park Ribeirão Preto



Corretor
Premiado

Corretor de imóveis, **inscreva-se**
e concorra a **prêmios.**

PROMOÇÃO VÁLIDA ATÉ 2 DE SETEMBRO DE 2025

Casas o departamentos en ruas o avenidas mais populares

Ver mais no Brasil

Casas para alugar: Royal Park

Apartamentos à venda: Royal Park

Terrenos à venda: Royal Park

Casas à venda 3 quartos: Royal Park

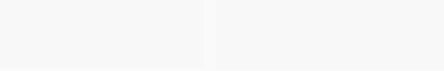
Condomínios: Ribeirão Preto

Institucional

Soluções para

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em
nosso [Aviso de Privacidade](#).

Apps



© Copyright 2025 imovelweb.com.br
Termos e Condições Gerais de Contratação - Aviso de Privacidade

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA BOTACINI LUCIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 15:41, sob o número WRPR25705136196. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049842-63.2023.8.26.0506 e código BRMwadJN.



Home >

Brasil >

SP >

Ribeirão Preto >

Royal Park >

Rua Otília Soares de Mello



Venda

R\$ 1.900.000

Condomínio R\$ 1.200/mês • IPTU R\$ --

Ver parcelas

Casa / Sobrado em Condomínio

Rua Otília Soares De Mello, 1111, Royal Park, Ribeirão Preto/SP

Área útil
450m²

Área total
900m²

Quartos
4

Suites
4

Banheiros
6

Garagens
4

Casa em condomínio fechado com 4 quartos à venda na Rua Otília Soares de Mello, 1111, Royal Park, Ribeirão Preto

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 04:24h | Ref: FA05032

Casa à venda no Condomínio Mirante Royal Park

900 m² de terreno e 450 m² de construção.

Sala de estar, jantar e home theater. Lavabo. Cozinha com copa. Área de serviço com quarto e banheiro de funcionários. Elevador. 4 suítes com closet, sendo 3 com banheiro e a master com sacada. Varanda gourmet com área de churrasco e piscina aquecida com hidromassagem e cascata.

Condomínio dentro do Residencial Royal Park, com muita segurança, natureza e lazer no condomínio.

Próximo aos Shoppings Ribeirão e Iguatemi, restaurantes, escolas, farmácias, supermercados e várias outras comodidades, além de fácil acesso às principais vias da cidade.

Agende sua visita com um de nossos corretores!

Área privativa

- ✓ Closet

✓ Dependência de empregada

✓ Espaço gourmet

✓ Sacada



Contatar

 WhatsApp

Área comum

- ✓

 Playground
- ✓

 Portaria 24h
- ✓

 Câmeras

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

- Eu posso visitar?
- Aceita permuta?
- Me retorne no whatsapp!
- Qual o valor do condomínio?
- Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

0/200

Enviar

Proximidades do imóvel

Descubra o que há de melhor ao redor desta casa / sobrado em condomínio em Royal Park, em Ribeirão Preto.



Proximidades

Conheça o entorno do imóvel

Ver no mapa



Street View

Dê uma volta na vizinhança

Ver no mapa

Veja os pontos próximos na região.

- 

Parques e áreas verdes

Morar em Royal Park é ter áreas verdes por perto para relaxar e curtir o dia a dia.

<
- 

Escolas

Morar em Royal Park é estar perto de boas escolas e garantir mais praticidade.

<
- 

Restaurantes

Em Royal Park, você encontra opções de alimentação para todos os gostos.

<



Cuidados a serem tomados:

Nunca faça nenhum pagamento antecipado. O Portal serve apenas como divulgação, sendo assim não se responsabiliza pelas negociações feitas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA BOTACINI LUCIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 15:41 , sob o número WRPR25705136196. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049942-63.2023.8.26.0506 e código joUuemui.

Imóveis

- Imóveis novos
- Comprar imóveis
- Alugar imóveis
- Anunciar imóvel

Veículos

- Comprar carros
- Comprar motos
- Anunciar veículos
- Tabela FIPE

Blog de Imóveis

- Decoração
- Dicas e Reformas
- Guias
- Melhores Bairros
- Mercado Imobiliário

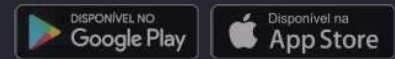
Blog de Veículos

- Guia de Carros
- Guia de Motos
- Avaliações
- Notícias

Precisa de ajuda?

- Central de ajuda

Aplicativo disponível em:



Há uma história por trás de toda virada de chave. Quem procura, vira a chave para o seu sonho.

Chaves na Mão. Procurou, virou.