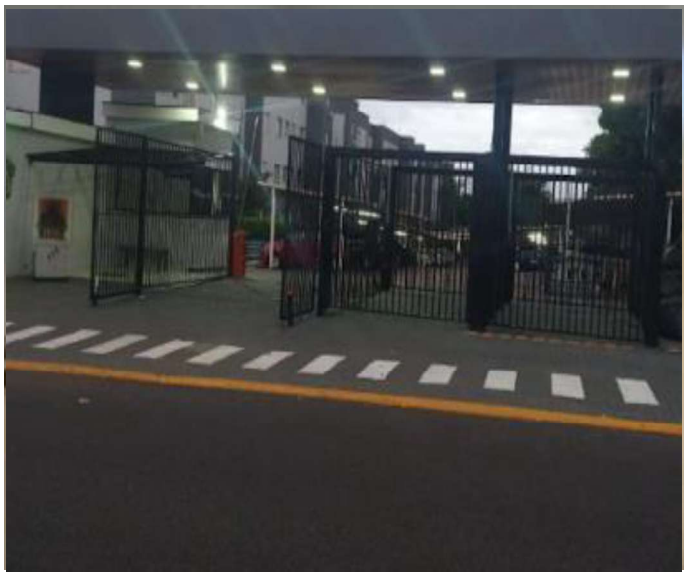
Avaliação Imobiliária Urbana

Solicitante: Condomínio Pq. Rarus
Documento: CNPJ 14.794.149/0001-02

Prezado (a) Senhor (a):

Apresentamos a conclusão da avaliação imobiliária realizada no onze de junho do ano de dois mil e vinte e seis no imóvel urbano situado na **Avenida Casper Líbero, 235, bloco 4, apto 204, município de Ribeirão Preto – SP, CEP 14031-180.** Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, estrutura,área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

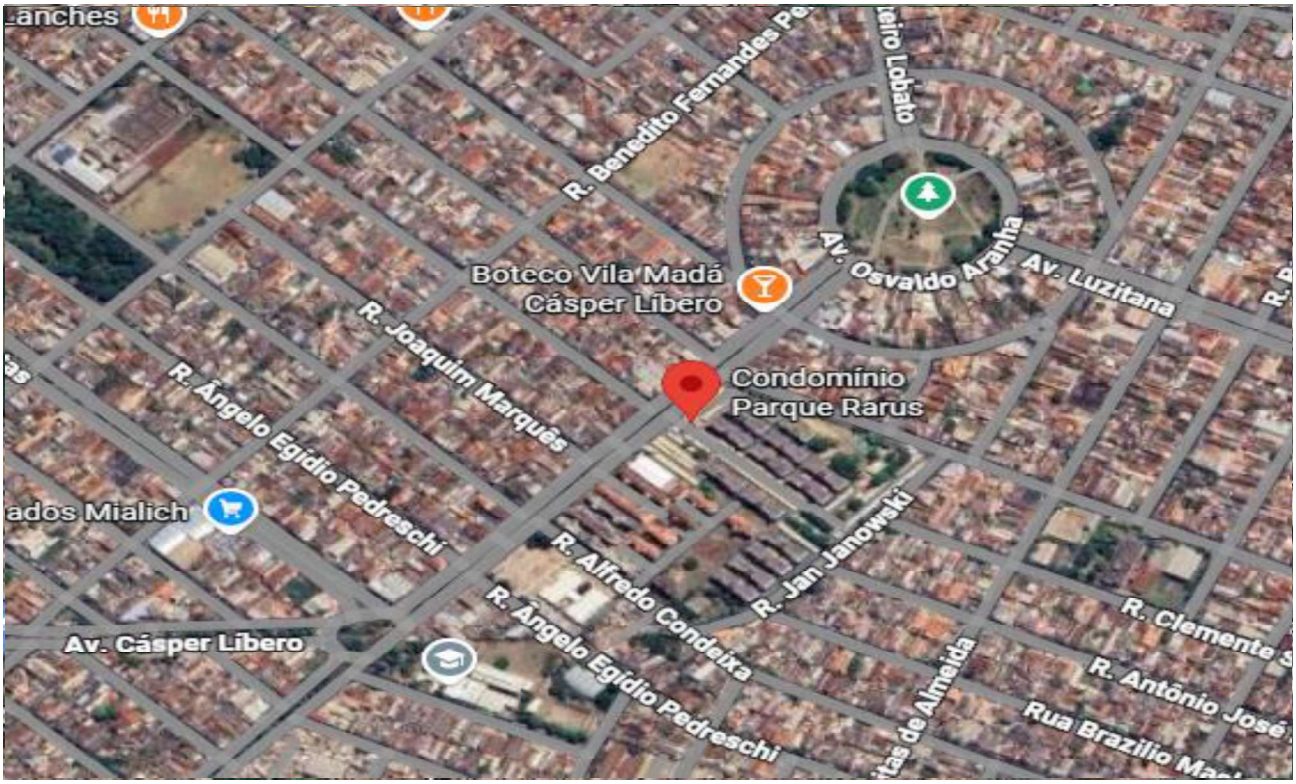
R$ 149.812,00
(cento e quarenta e nove mil oitocentos e doze reais) valor total do imóvel.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERYO RODIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/06/2026 às 10:32 , sob o número WRPR26702890400
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016051-69.2024.8.26.0506 e código OwOkecG6.

Mapa da região com o local do imóvel urbano avaliado (demarcado na cor vermelha).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERYO RODIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/06/2026 às 10:32 , sob o número WRPR26702890400
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016051-69.2024.8.26.0506 e código OwOkecG6.

Documento oficial do imóvel urbano avaliado



MATRÍCULA 149.323 | FICHA 01 | 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: **Apartamento nº 204, Bloco 4, Parque Rarus, Avenida Casper Libero nº 235.** Apartamento nº 204, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, Bloco 4, integrante do Parque Rarus, situado neste município, na Avenida Casper Libero nº 235, no Parque Ribeirão Preto, com área real total de 96,183 metros quadrados; sendo 45,890 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional relativa a vaga de garagem nº 365; 37,793 metros quadrados de área real de uso comum; correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002378493.
PROPRIETÁRIA: SIMONE DOS REIS, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativo, RG nº 45.826.189-0-SSP/SP, CPF/MF nº 341.993.108-51, residente e domiciliada neste município, na Rua Julio Ribeiro nº 1.422.
TÍTULO AQUISITIVO: R.1.071 e R.1.291/135.198 de 25 de abril de 2012 e 17 de dezembro de 2012, respectivamente, e instituição de condomínio registrada sob nº 1185 da matrícula nº 135.198 de 17 de dezembro de 2012. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 45, alínea "a" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
Ribeirão Preto, **17 de dezembro de 2012** (prenotação nº 351.551 de 24/10/2012).
A Oficial Substituta: *(Flávia Vampré Assad).*

Av.01/149.323 - TRANSPORTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 17 de dezembro de 2012 - (prenotação nº 351.551 de 24/10/2012).
Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se alienado fiduciariamente a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, em conformidade com o registro nº 1.072 na matrícula nº 135.198.
A Oficial Substituta: *(Flávia Vampré Assad).*

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:17/12/2020 17:29:07

Fernando da Costa Patrocínio
Avaliador Imobiliário - CNAI 32196 (COFECI)
Corretor de Imóveis - CRECI 214691-F (2ª REGIÃO)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERYO RODIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/06/2026 às 10:32 , sob o número WRPR26702890400
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016051-69.2024.8.26.0506 e código OwOkecG6.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Ilmo. Sr. (a).

Condomínio P. Rarus
CNPJ 14.794.149/0001-02
Ribeirão Preto – SP

Prezado Senhor (a):

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão da avaliação imobiliária realizada no dia onze de junho do ano de dois mil e vinte e seis às 08:33 (hora oficial de Brasília) no imóvel urbano situado na **Avenida Casper Líbero, 235, bloco 04, apto 204, município de Ribeirão Preto, estado de São Paulo (CEP 14031-180).** Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, estrutura, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

** **R$ 150.910,00 (cento e cinquenta mil e novecentos e dez reais) para pagamento à vista ou pagamento a prazo (financiamento, permuta, etc.).** **

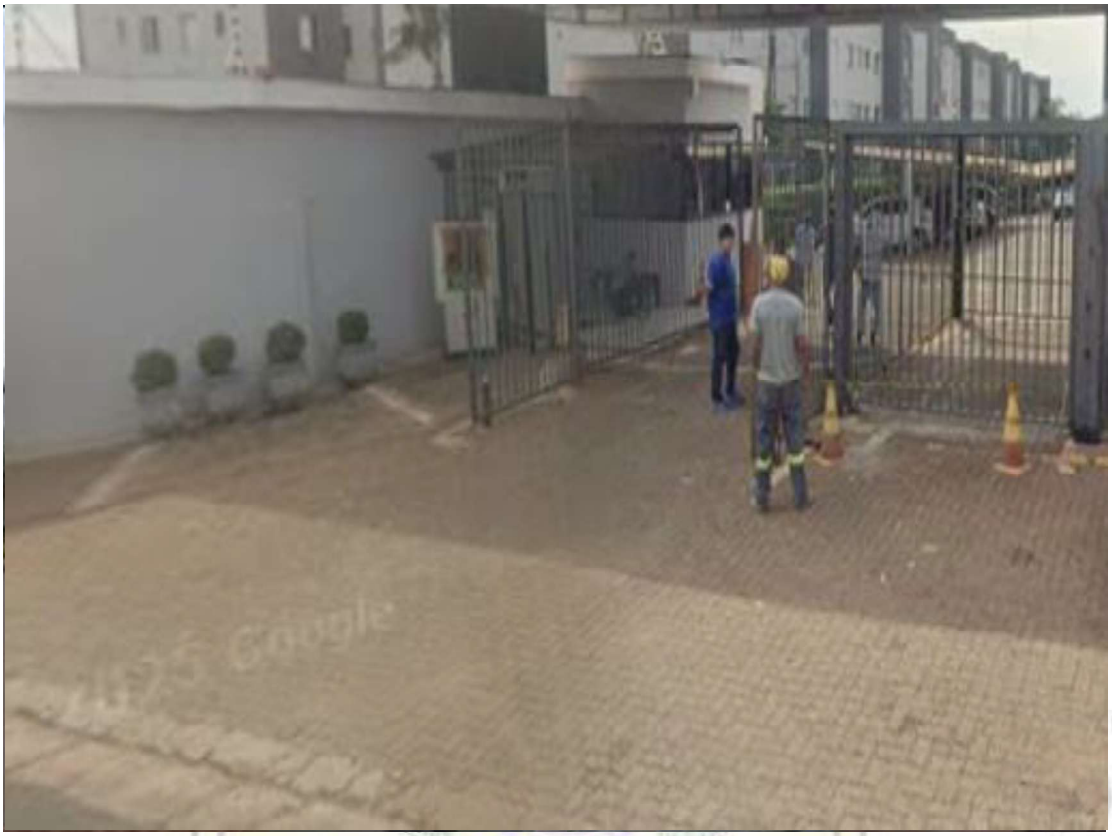
Observação: Possuí anexo (s) (1/3) com a (s) foto (s) do imóvel avaliado, (2/3) mapa da região do imóvel avaliado e (3/3) informações documentadas do imóvel avaliado.

Atenciosamente,

Jeferson Moreira de Lima
Perito Judicial Imobiliário do TRF3 e TJSP
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 26210 (COFECI)
Corretor de Imóveis - CRECI 177359-F (2ª REGIÃO)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERYO RODIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/06/2026 às 10:32 , sob o número WRPR26702890400
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016051-69.2024.8.26.0506 e código F26fc6U5.

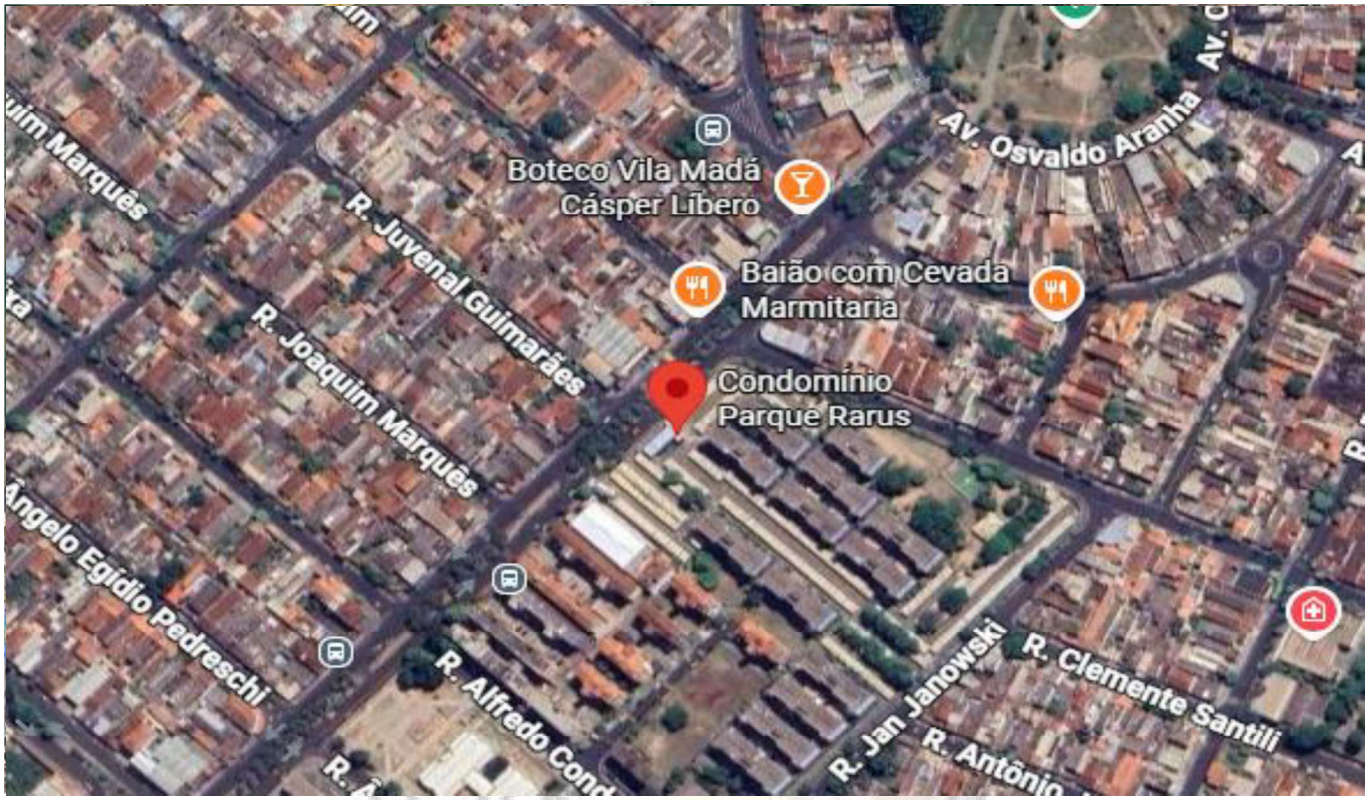
Foto (s) do Imóvel avaliado.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERYO RODIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/06/2026 às 10:32 , sob o número WRPR26702890400
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016051-69.2024.8.26.0506 e código F26fc6U5.

Mapa da região com o local do imóvel avaliado (demarcado na cor vermelha).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERYO RODIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/06/2026 às 10:32 , sob o número WRPR26702890400
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016051-69.2024.8.26.0506 e código F26fc6U5.

Informações documentadas do imóvel avaliado.

MATRÍCULA 149.323 | FICHA 01 | 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: **Apartamento nº 204, Bloco 4, Parque Rarus, Avenida Casper Libero nº 235.** Apartamento nº 204, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, Bloco 4, integrante do Parque Rarus, situado neste município, na Avenida Casper Libero nº 235, no Parque Ribeirão Preto, com área real total de 96,183 metros quadrados; sendo 45,890 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional relativa a vaga de garagem nº 365; 37,793 metros quadrados de área real de uso comum; correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002378493.

PROPRIETÁRIA: SIMONE DOS REIS, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativo, RG nº 45.826.189-0-SSP/SP, CPF/MF nº 341.993.108-51, residente e domiciliada neste município, na Rua Julio Ribeiro nº 1.422.

TÍTULO AQUISITIVO: R.1.071 e R.1.291/135.198 de 25 de abril de 2012 e 17 de dezembro de 2012, respectivamente, e instituição de condomínio registrada sob nº 1185 da matrícula nº 135.198 de 17 de dezembro de 2012. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 45, alínea "a" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, **17 de dezembro de 2012** (prenotação nº 351.551 de 24/10/2012).

A Oficial Substituta: ***(Flávia Vampré Assad).***

Av.01/149.323 - TRANSPORTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 17 de dezembro de 2012 - (prenotação nº 351.551 de 24/10/2012).

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se alienado fiduciariamente a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, em conformidade com o registro nº 1.072 na matrícula nº 135.198.

A Oficial Substituta: ***(Flávia Vampré Assad).***

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:17/12/2020 17:29:07

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERYO RODIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/06/2026 às 10:32 , sob o número WRPR26702890400
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016051-69.2024.8.26.0506 e código F26fc6U5.

Avaliação (R$) de Imóvel

Solicitante: Condomínio Tocantins – Ribeirão Preto/SP

Caro (a) solicitante:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão da avaliação imobiliária realizada no dia 10/06/2026 no imóvel urbano situado na **Avenida Casper Líbero, 235, apto 204, bloco 04, município de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, Brasil**. Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, estrutura, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R$ 150.191,00 (cento e cinquenta mil cento e noventa e um reais) para pagamento à vista ou á prazo.

Área total de 96,183 m2

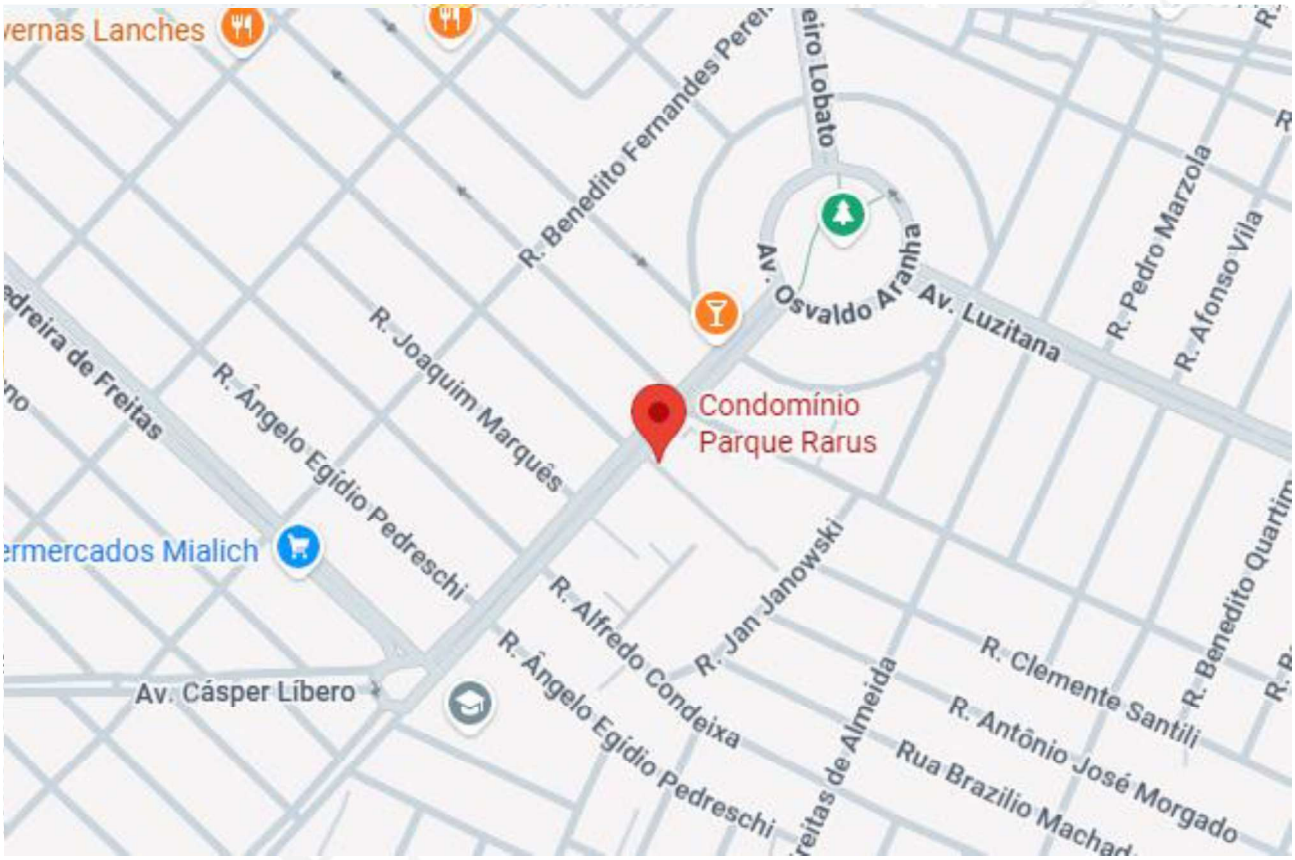
Matrícula: 149.323 – Cartório de Registro de Imóveis

Atenciosamente,

Josué Aureliano dos Santos
Avaliador de Imóveis
Corretor de Imóveis
CRECI 160012-F (2ª REGIÃO)

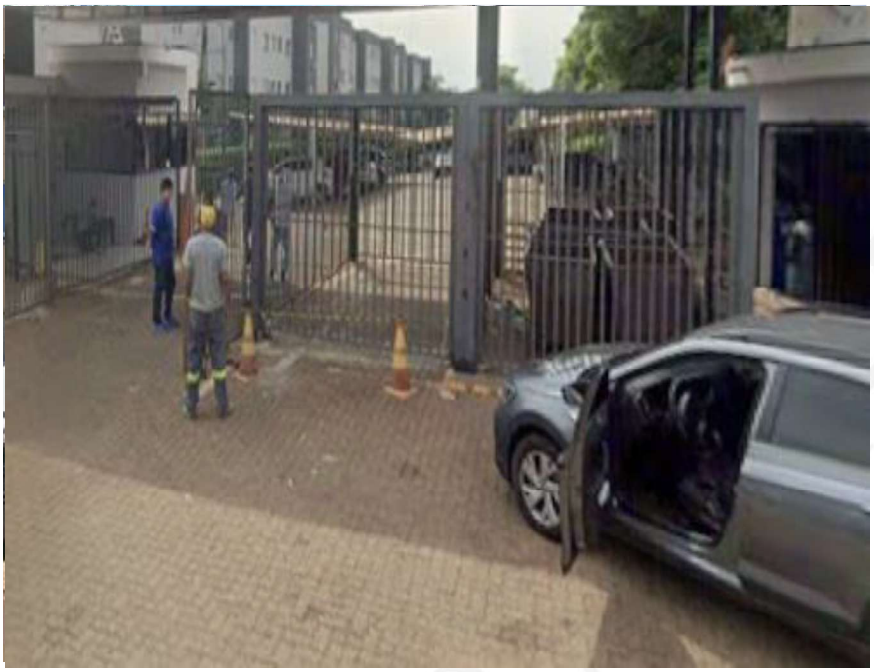
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERYO RODIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/06/2026 às 10:32 , sob o número WRPR26702890400
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016051-69.2024.8.26.0506 e código iwORIWdi.

Mapa da região com o local do imóvel avaliado (demarcado com o endereço).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERYO RODIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/06/2026 às 10:32 , sob o número WRPR26702890400
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016051-69.2024.8.26.0506 e código iwORIWdi.

Foto (s) do Imóvel





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERYO RODIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/06/2026 às 10:32 , sob o número WRPR26702890400
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016051-69.2024.8.26.0506 e código iwORIWdi.