

AVALIACÃO DE IMÓVEL

Objetivo: Avaliação do preço de compra e venda de um prédio residencial com seu respectivo terreno urbano em Ribeirão Preto/SP.

Descrição: Prédio residencial com seu respectivo terreno constituído pelo Lote 05 (cinco) da Quadra 01 (um), com 200,00 m² (duzentos metros quadrados), sendo 10m (dez metros) de frente por 20m (vinte metros) da frente aos fundos, localizado no Conjunto Habitacional "Jardim Roberto Benedetti", situado à Rua Bernardo Gonçalves nº 62 – Ribeirão Preto/SP.

Proprietários: Silvio Humberto Bello de Oliveira (RG. 19.169.405/SSP-SP e CPF. 071.600.158/60) e sua mulher Rosana Nascimento Rodrigues de Oliveira (RG.19.165.031/SSP-SP e CPF. 071.453.408/01)

Título aquisitivo: Instrumento particular com caráter de escritura pública, datada de 17 de abril de 1991, celebrado com a Cooperativa Habitacional dos Bancários de Ribeirão Preto e Região, conforme registro R. 2/5468 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Ribeirão Preto-SP.

Cadastro na Prefeitura local: nº. 168.460.

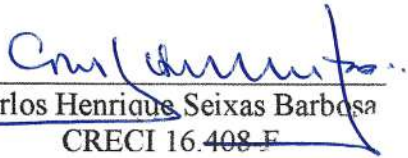
Considerações:

O imóvel está localizado em área de classe média, próximo aos Bairros Ribeirânia, Lagoinha, São José, vários tipos de comércio, escolas, posto de saúde, fácil acesso, servido de infra-estrutura completa, bairro com terrenos que possuem metragens de aproximadamente 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

Conclusão:

Por todos os itens acima expostos, bem como pesquisas levada a efeito na região para tomadas de preços de imóveis, conclui-se que o valor comercial estimativo para a compra e venda do imóvel avaliado é de aproximadamente R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) para transação à vista, podendo oscilar para mais ou menos, dependendo da conjuntura econômica do país e das variações do mercado imobiliário conforme a lei da oferta e procura.

Ribeirão Preto, 29 de maio de 2025.


Carlos Henrique Seixas Barbosa
CRECI 16.408-F
RG. nº. 7.399.453-4

R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

Este valor está compatível com a média regional e levemente acima do valor venal, o que se justifica pelas condições de mercado e eventuais benfeitorias realizadas na edificação.

Ribeirão Preto, 02 de junho de 2025.

Atenciosamente,



VINICIUS ANTONIAZI PASCHOAL
CRECISP 165032 - CNAI 23331

Fontes: https://www.zapimoveis.com.br/venda/casas/sp%2Bribeirao-preto%2B%2Bjardim-roberto-benedetti/?utm_source=chatgpt.com

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/ribeirao-preto/bairros/jardim-roberto-benedetti/?utm_source=chatgpt.com

https://www.goldimobiliariarp.com.br/imoveis/casa/ribeirao-preto/jardim-roberto-benedetti?utm_source=chatgpt.com

https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/sp-ribeirao-preto/jardim-roberto-benedetti/?utm_source=chatgpt.com

https://www.casamineira.com.br/imoveis/jardim-roberto-benedetti_ribeirao-preto_sp?utm_source=chatgpt.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Ref.: Parecer quanto à avaliação do imóvel sito à Rua Bernardo Gonçalves, nº 62 – Jardim Roberto Benedetti – Ribeirão Preto/SP.

Prezado(a) Senhor(a),

Conforme solicitação, apresentamos o parecer de avaliação do imóvel supracitado, de acordo com as normas e parâmetros praticados no mercado imobiliário da cidade de Ribeirão Preto.

1. Características do Imóvel

- Tipo: Casa térrea residencial
- Endereço: Rua Bernardo Gonçalves, nº 62 – Jardim Roberto Benedetti – Ribeirão Preto/SP
- Área do terreno: 200,00 m²
- Edificação principal: 167,36 m²
- Área complementar: 39,53 m²
- Valor venal (IPTU): R\$ 313.209,96

2. Análise de Mercado

Foram considerados imóveis com características semelhantes no mesmo bairro e região, conforme abaixo:

Endereço Aproximado	Área Construída	Dormitórios	Valor	Fonte
Jd Roberto Benedetti – 3 dorms (1 suíte)	150 m ²	3	R\$430.000	Zap Imóveis
Jd Roberto Benedetti – 3 dorms (2 suítes)	192 m ²	3	R\$450.000	Viva Real
Jd Roberto Benedetti – 4 dorms (2 suítes)	164 m ²	4	R\$650.000	Gold Imobiliária
Jd Roberto Benedetti – 3 dorms	145 m ²	3	R\$400.000	Chaves na Mão
Jd Roberto Benedetti – 3 dorms	177 m ²	3	R\$478.000	Casa Mineira

3. Conclusão

Considerando as características construtivas, a metragem edificada, o padrão da região e os valores praticados no mercado para imóveis semelhantes, o valor de mercado estimado para venda do imóvel localizado à Rua Bernardo Gonçalves, nº 62 é de:



Avaliação mercadológica de imóvel urbano

Requerente: BARBOSA E GONÇALVES EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA. CNPJ: 48.459.283/0001-60.

Em atenção à sua solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual fundamenta-se no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor. A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

1. Descrição do Imóvel: Um prédio residencial com seu respectivo terreno situado nessa cidade, à Rua Bernardo Gonçalves, nº 62, terreno este constituído pelo lote nº 05 da quadra nº 01 do conjunto habitacional Jardim Roberto Benedetti que mede 10,00 metros para a Rua Bernardo Gonçalves; 10,00 metros no fundo, onde confronta com as casas nº 51 e 71 da Rua José Canavaci; 20,00 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com a casa nº 52 da Rua Bernardo Gonçalves; 20,00 metros pelo lado direito onde confronta com a casa nº 72 da Rua Bernardo Gonçalves, encerrando a área total de 200,00 metros quadrados, cadastrado na prefeitura municipal local sob o nº 168.460.
2. Imóveis à venda na vizinhança: Foram pesquisados em sítios da *internet* imóveis à venda nas proximidades do imóvel em avaliação, constou-se valores entre R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) e R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), conforme destaca-se a seguir:



Endereço indisponível

Jardim Roberto Benedetti, Ribeirão Preto/SP

Linda casa a venda Bancários ótima localizaç... **R\$ 450.000**
Linda casa a venda Bancários ótima localização...

192m² 3 Quartos 3 Garagem

5 Banheiros

Contatar



Rua Thereza Moreira Pastori

Jardim Roberto Benedetti, Ribeirão Preto/SP

Casa com 3 dormitórios à venda. 200 m² por R... **R\$ 510.000**
Excelente casa com 3 quartos. 1 suíte. 1 banheiro...

200m² 3 Quartos 3 Banheiros

Contatar



Rua Geraldo Ramos

Jardim Roberto Benedetti, Ribeirão Preto/SP

Casa com 3 dormitórios à venda. 172 m² por R... **R\$ 400.000**
3 Quartos Sala Cozinha Banheiro...

172m² 3 Quartos 4 Garagem

2 Banheiros

Contatar

3. Valor avaliado: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Este valor pode variar 10% para mais ou para menos conforme oscilação do mercado.
4. Valor Venal: R\$ 313.209,96 (trezentos e treze mil, duzentos e nove reais e noventa e seis centavos).
5. Data da análise: 26 de maio de 2025.

MARCELO PEREIRA CAMARGO OLIVEIRA**CRECI 159.366**