

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

IMÓVEL AVALIANDO: Um apartamento de número 14, localizado no 1º pavimento da torre 5 (Veneza), Condomínio Residencial Lar Itália, localizado na Rua Circular, 100 - Recanto das Palmeiras, Ribeirão Preto - SP, 14079-418.

INTERESSADO: Condomínio Lar Itália, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 31.845.350/0001-82, situado Estrada Municipal Rpr 432, 100, Recanto das Palmeiras, Ribeirão Preto, SP, 14.110-000 Processo nº 1030141-53.2022.8.26.0506, sob trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP.

FINALIDADE DO PARECER: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

CADASTRO MUNICIPAL E REGISTRO: 347.392 Da Prefeitura do Município de Ribeirão Preto SP e CRI 11.249-0 do 2º Oficial de registro de imóveis de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais). Valor obtido pela média de pesquisa de mercado realizada na região do imóvel avaliando.

MÉTODO UTILIZADO: Comparativo direto de mercado através de pesquisas em sites de venda de imóveis

Amostra 1		R\$ 165.000,00	45m ²
Amostra 2		R\$ 170.000,00	45m ²
Amostra 3		R\$ 160.000,00	42m ²
Imóvel Avaliando		R\$ 158.000,00	42,35m²

Ribeirão Preto, 16 de janeiro de 2026

Documento assinado digitalmente
 **ANTONIO CARLOS DUARTE**
Data: 16/01/2026 11:38:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Antônio Carlos Duarte

Corretor de Imóveis – CRECI 174.742F SP



RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

Pesquisa realizada com o objetivo de
precificar e promover a venda de imóveis



RELATÓRIO DE COMPARATIVO DE MERCADO

Relatório comparativo de mercado do bem imóvel **emitido em 16 de janeiro de 2026**. Imóvel registrado sob **matrícula nº 11.249-0 do 2º Oficial de registro de imóveis de Ribeirão Preto - SP**, penhorada a parte pertencente ao executado nos autos do **Processo nº 1030141-53.2022.8.26.0506** sob trâmite perante a **5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP**.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, tem como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, conforme data do estudo.

2 – Estudo do imóvel

Descrição do bem: Um apartamento de número 14, localizado no 1º pavimento da torre 5 (Veneza), Condomínio Residencial Lar Itália.

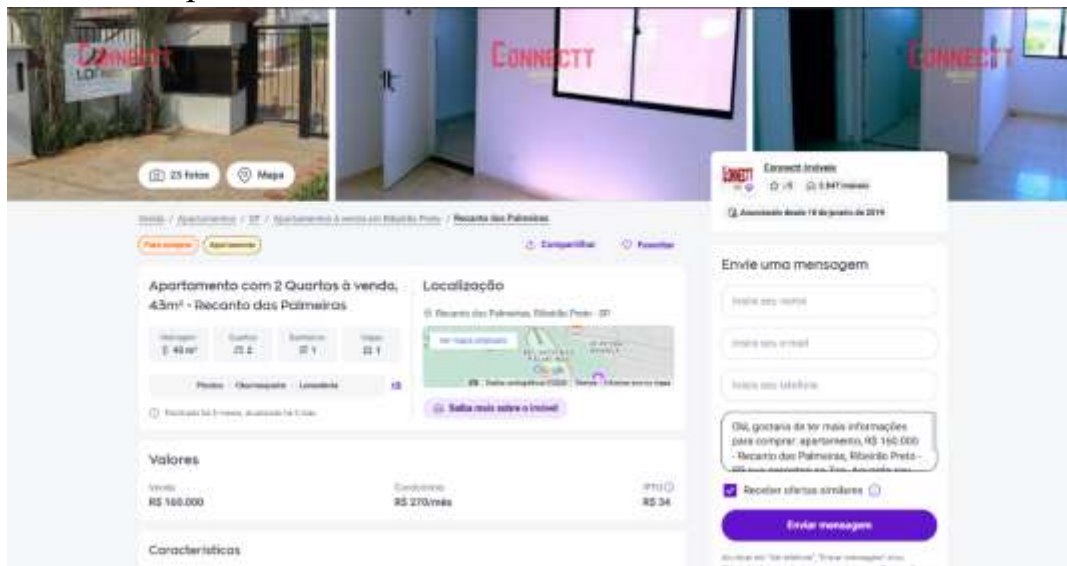
Localização: Rua Circular, 100 - Recanto das Palmeiras, Ribeirão Preto - SP, 14079-418.

Dados do registro: Matrícula nº 11.249-0 do 2º Oficial de registro de imóveis de Ribeirão Preto - SP. Área privativa de 42,350m², área comum de divisão não proporcional 22,000m²,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL RIBEIRO LORENZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 13:17 , sob o número WRPR26702432372. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030141-53.2022.8.26.0506 e código VNng5mdQ.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-vilico-cantarelli-ribeirao-preto-sp-45m2-id-2804084317/?source=ranking%2Crp>

Imóvel comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-recanto-das-palmeiras-ribeirao-preto-sp-43m2-id-2827404276/?source=ranking%2Crp>

O imóvel comparativo nº 1 indica o valor de **m2 R\$ 3.139,53;**

O imóvel comparativo nº 2 indica o valor de **m2 R\$ 3.666,67;**

O imóvel comparativo nº 3 indica o valor de **m2 R\$ 3.720,93;**

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados é de **R\$ 3.509,04 (três mil, quinhentos e nove reais e quatro centavos).**

4 – Valor do imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como o fator de homogeneização e utilizando imóveis semelhantes ao imóvel objeto do estudo e arredondado os valores, constatamos que o imóvel avaliado possui preço de mercado de **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).**

(42,35m ² de área privativa X R\$ 3.509,04)
=
R\$ 148.608,00
(cento e quarenta e oito mil, seiscentos e oito reais)
Janeiro de 2026

Atenciosamente,



Documento assinado digitalmente
FABIO HENRIQUE DE JESUS
Data: 16/01/2026 10:33:05-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fábio Henrique De Jesus
CRECI SP 306.964F
16 de janeiro de 2026

**FÁBIO HENRIQUE
DE JESUS**
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI SP 306964 CNAI 53816





Venda / Apartamentos / SP / Apartamentos à venda em Ribeirão Preto / Jardim Florestan Fernandes / Rua Vilco Cantarelli

[Ver detalhes](#) [Apresentar](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 45m² - Jardim Florestan Fernandes

Metragem: 45 m²
 Quartos: 2
 Banheiros: 1
 Vagas: 1

Reserva - Playground - Salão de festas

Publicado há 2 meses, atualizado há 10 horas

Localização

Rua Vilco Cantarelli, 100 - Jardim Florestan Fernandes, Ribeirão Preto - SP

Ver mapa ampliado

Salão de festas

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Valores

Venda: R\$ 170.000

Condomínio: R\$ 380/mês

PTU: R\$ 780

Vila Rica Imobiliária

VN

5,9

438 imóveis

Ativo desde 22 de setembro de 2018

[Responda rápido](#)

Envie uma mensagem

Envie sua nome

Envie seu e-mail

Envie seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento, R\$ 170.000, Rua Vilco Cantarelli, 100 - Jardim Florestan Fernandes, Ribeirão Preto - SP

☒ Receber ofertas similares





Venda / Apartamentos / SP / Apartamentos à venda em Ribeirão Preto / Jardim Vilco Cantarelli

[Ver detalhes](#) [Apresentar](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 42m² - Jardim Vilco Cantarelli

Metragem: 42 m²
 Quartos: 2
 Banheiros: 1
 Vagas: 1

Parque - Churrasqueira - Portaria 24h

Publicado há 1 ano, atualizado há 10 horas

Localização

Rua Vilco Cantarelli, Ribeirão Preto - SP

Ver mapa ampliado

Salão de festas

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Valores

Venda: R\$ 160.000

Condomínio: R\$ 320/mês

PTU: Não informado

Sirley & Renata Imobiliária

43

1.340 imóveis

Ativo desde 07 de março de 2018

Envie uma mensagem

Envie sua nome

Envie seu e-mail

Envie seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento, R\$ 160.000 - Jardim Vilco Cantarelli, Ribeirão Preto - SP

☒ Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 176.000,00 cento e setenta e seis mil reais). Valor obtido pela média de pesquisa de mercado realizada na região do imóvel avaliando podendo variar 10% (dez pontos percentuais) para mais ou para menos.

MÉTODO UTILIZADO: Visando analisar o comportamento do mercado imobiliário da região, conforme suas variações, utilizamos o “Método comparativo de mercado”, com base na média dos valores obtidos por meio dessa pesquisa de mercado.

São Paulo, 16 de janeiro de 2026

Documento assinado digitalmente
 **PRISCILA DA SILVA JORDAO**
Data: 16/01/2026 10:35:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Priscila Da Silva

Corretor de Imóveis – CRECI 191.303F SP