

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA VENDA DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE: Cristina Célia Pereira Correia, portadora do CPF 107.761.798-45.**

Vimos pela presente apresentar avaliação técnica referente ao imóvel abaixo descrito, de acordo com a Norma ABNT 14.653 e LEI 6.530/78.

**Matrícula nº 37.717 registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires/SP e Inscrição Cadastral nº 361-42-59-0198-00-0000 e CCI 1014861**

Compromissário cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Pires/SP, é Marcelo Ruiz Campos, conforme consta no espelho do IPTU.

Área do terreno é de 956,00 m<sup>2</sup> ; medindo 25,00 metros de frente  
Localizado no loteamento Estância Noblesse, Lote 08 quadra 03.

Imóvel: O terreno constituído pelo lote 08, (oito) da quadra 03 (três) do loteamento denominado Noblesse Estâncias, situado no município da Estância Turística de Ribeirão Pires, medindo 25,00 m de frente para o caminho "C", igual largura nos fundos, onde confronta com os lotes 26 e 27, da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o móvel mede 38,00 m, confrontando com o lote 09, do lado esquerdo mede 38,50 m, confrontado com o lote 07, encerrando a área de 956,00 m<sup>2</sup>, localizado na rua Kaneo Hashimoto, s/n - Bairro Estância Noblesse, no Município de Ribeirão Pires, São Paulo /SP, CEP 09423-410.

O critério adotado para qualificar e quantificar o valor para venda leva em consideração diversos fatores tais como: localização, idade do imóvel, acomodações, acabamento interno e externo, infraestrutura local, zoneamento e os preços que efetivamente estão sendo praticados pelo mercado imobiliário da região.

Imóvel avaliado em **R\$ 648.000,00** (Seiscentos e quarenta e oito mil reais)

Sem mais para o momento, coloco-me ao inteiro dispor para quaisquer informações adicionais.

Ribeirão Pires, 14 de Setembro de 2021.

Atenciosamente

**Fabio Eloi - Corretor de Imóveis - CRECI-SP 186.854-F**

*Fabio Domingos Eloi*

---

**CARLOS EDUARDO LOURENÇO**

**CORRETOR DE IMOVEIS**

**CRECI 64.124**

---

**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**1.SOLICITANTE**

**CRISTINA CELIA PEREIRA CORREIA**

**2. PROPRIETÁRIO**

**MARCELO RUIZ CAMPOS**

**3.OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**3.1Tipo do Bem:**

**Terreno**

**3.2 Descrição Sumária do Bem e Valor de Mercado sugerido:**

**3.2.1 – UM TERRENO LOCALIZADO NA RUA KAMEO HASHIMOTO, LOTE DA QUADRA “03” COM ARÉA DE 956,00 M² E – ESTANCIA NOBLESSE – RIBEIRÃO PIRES-SP, REGISTRADO NO CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE RIBEIRÃO PIRES COM MATRICULA Nº 37.717, INSCRITO NA PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA TURISTICA DE RIBEIRAO PIRES COM NUMERO 361.42.59.0198.00.0000 E CCI 1014861 .**

**4. FINALIDADE**

**Atualização do valor de mercado para venda do imóvel.**



5. VALOR SUGERIDO PARA LOCAÇÃO:

**R\$ 647.000,00 (SEISCENTOS E QUARENTA E SETE MIL REAIS).**

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Carlos Eduardo Lourenço

Corretor de imóveis

CRECI SP 64.124 – 2ª Região

Sub-delegado municipal de Ribeirão Pires/CRECI SP

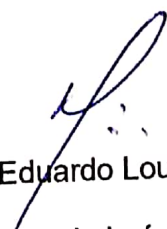
RG 22.787.087-6

Telefones: (11) 94722-4165 L&C consultoria imobiliária

Endereço: Rua Afonso Zampol, 104, sala 03, centro, Ribeirão Pires – SP.

Email. : [carlos.e.lourenco@hotmail.com](mailto:carlos.e.lourenco@hotmail.com)

Ribeirão Pires, 14 de setembro de 2021



Carlos Eduardo Lourenço  
Corretor de imóveis

CRECI SP 64.124 – 2ª Região

**PARECER PARA VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

Atendendo a solicitação de Cristina Célia Pereira Correia, portadora do CPF 107.761.798-45 vimos através desta apresentar o PARECER de Avaliação de acordo com a Norma ABNT 14.653 e LEI 6.530/78.

Sendo um terreno localizado na Rua Kaneo Hashimoto, s/n - Bairro Estância Noblesse, no Município de Ribeirão Pires, São Paulo /SP, CEP 09423-410

**Matrícula nº 37.717**, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires – SP e Inscrição Cadastral nº 361-42-59-0198-00-0000 - CCI 1014861

Área de terreno.....**956,00m<sup>2</sup> Frente: 25,00m<sup>2</sup>**

Valor para Venda: R\$ 640.000,00 (Seiscentos e Quarenta mil reais),

Obs: cenário do mercado atual

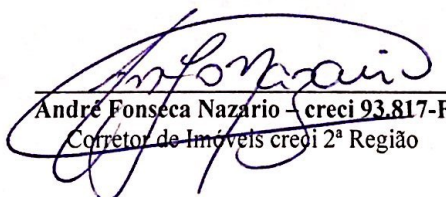
Imóvel localizado com fácil acesso à Rodovia Índio Tibiriçá, favorável à condução de transporte público, com ótima topografia e infraestrutura de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo etc. O imóvel supra descrito foi avaliado de acordo com dados do IPTU do imóvel

OBS: Avaliação de Mercado com base no valor do metro quadrado negociados ou ainda em negociação que serviram como elementos comparativos.

**Endereço do Imóvel:**

Localizado na Rua Kaneo Hashimoto – s/n – Estância Noblesse - Ribeirão Pires - SP

Ribeirão Pires, 13 de setembro de 2021.

  
André Fonseca Nazario - creci 93.817-F  
Corretor de Imóveis creci 2ª Região

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES

FORO DE RIBEIRÃO PIRES

1ª VARA

Avenida Prefeito Valdirio Prisco, nº 150 - Ribeirão Pires-SP - CEP 09400-005

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000832-46.2018.8.26.0505**  
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Dissolução**  
 Exequente: **Natalia Correia Ruiz**  
 Executado **Marcelo Ruiz Campos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS**

Vistos,

Defiro o levantamento da penhora do imóvel registrado sob nº 24.917, comunicando-se

Mantenho a penhora de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 37.717, conforme já deferida as fls. 257/258.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Diante das avaliações apresentadas as fls. 390/393, fixo o valor do imóvel em R\$ 645.000,00.

Intime-se o executado, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

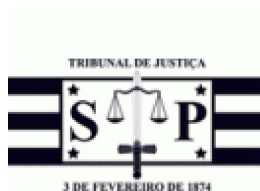
Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES**

**FORO DE RIBEIRÃO PIRES**

**1ª VARA**

**Avenida Prefeito Valdirio Prisco, nº 150 - Ribeirão Pires-SP - CEP 09400-005**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

Ribeirão Pires, 21 de outubro de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**