Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS

# EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5º VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

**Processo**: 1003060-03.2020.8.26.0506

**Assunto**: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

**Exequente**: Condomínio Village de France

**Executado**: Alexandre Reis Scarulis

Em atendimento a determinação de V. Exa. elaboramos o Laudo Técnico Mercadológico.

O imóvel avaliado é um Sobrado em condomínio fechado, casa nº 05, quadra 07, integrante do condomínio Village de France, 1ª etapa, situada nesta cidade, à Rua Niterói, n° 705, possui uma área total de 276,90 m² e área construída de 156,80 m².

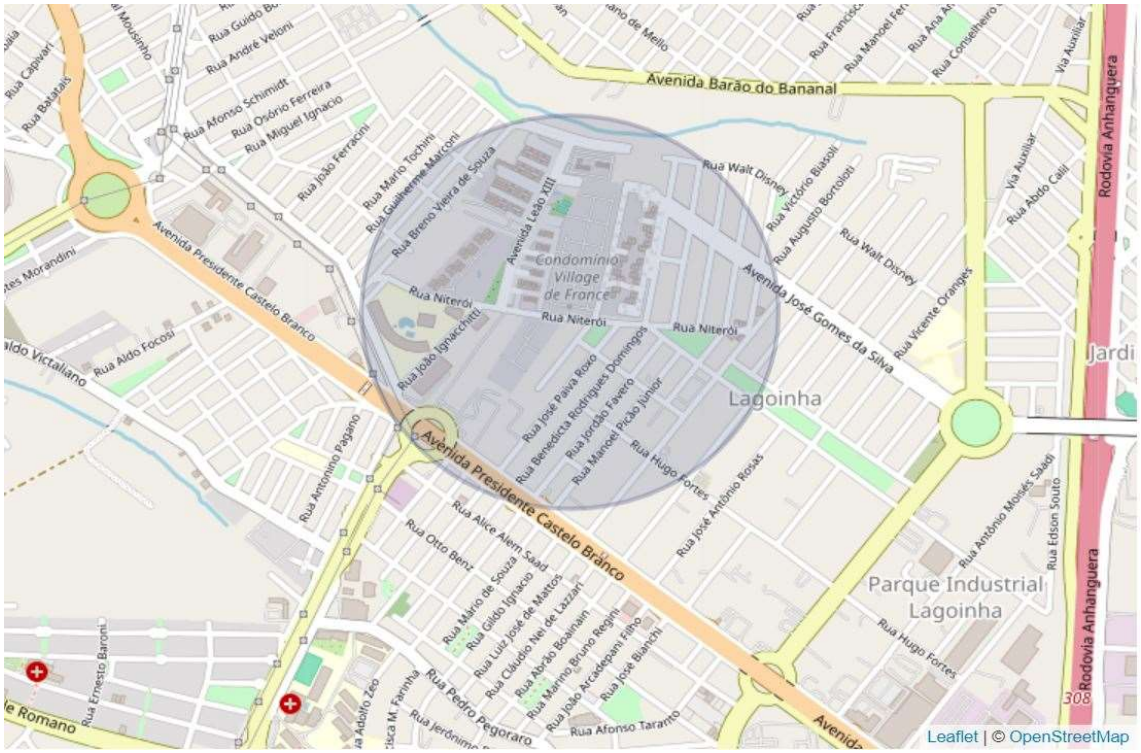
O referido imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o n° 228.845 e devidamente Matriculado no 2° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, sob o n° 86084.

Após vasta pesquisas nas imobiliárias que transacionam com maior ênfase essa região, pudemos constatar que bem próximo ao condomínio "VILLAGE DE FRANCE" existe um amplo comércio na mesma rua, Supermercado TONIN, escola SESI, e um fácil acesso as principais avenidas e rodovias da cidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS

## LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO VILLAGE DE FRANCE




Os Sobrados nesse condomínio tem o mesmo padrão, com algumas ressalvas de reformas, coberturas de garagem, estado de conversação e melhorias dentro das casas.

Consideramos a metragem e tipologia do sobrado, que possuí, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, roupeiro e sacada no piso superior e sala 2 ambientes, lavabo, cozinha, lavanderia e varanda com churrasqueira e chuveirão. A casa está completa em armários, box blindex e espelhos nos banheiros, ventiladores de teto nos dormitórios e sala. O sobrado conta com 2 vagas de garagem descobertas.

O condomínio conta com portaria 24h, salão de festas, quadra poliesportiva, piscinas adulto e infantil, salão de jogos, 3 playground, 3 espaços gourmet

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.




com churrasqueiras, pet place e muita área verde. Sendo assim pudemos constatar a variação dos valores de venda das casas entre $ 470 mil à 650 mil.

Abaixo listamos os links das imobiliárias com seus anúncios respectivamente de casas à venda nesse condomínio.

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/ribeirao-preto/bairros/condominio-village-de-france/

https://www.ribeiraoimoveis.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Casa/Condominio/Parque-Industrial-Lagoinha/2924

https://www.chavesnamao.com.br/casas-em-condominio-a-venda/sp-ribeirao-preto/bairros/condominio-village-de-france/

https://www.imoveismartinelli.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Casa/Condominio/Cond-Village-de-France/24768

https://www.faleirosimoveis.com.br/detalhes-imovel/902-casa-em-condominio-venda-parque-industrial-lagoinha-ribeirao-preto-sp.html

https://www.imovanimoveis.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Casa/Condominio/Parque-Industrial-Lagoinha/10660

https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Casas/Condominio/Parque-Industrial-Lagoinha/193841

https://www.imobiliariacesarpaschoal.com.br/imovel/casa-em-condominio-para-comprar-no-parque-industrial-lagoinha-condominio-village-de-france-em-ribeirao-preto-com-3-quartos-por-470-000-00-122-79/CA030093

https://www.aliancaimoveisrp.com.br/imobiliaria-em-ribeirao-preto-casa-condominio-lagoinha-5858

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

https://www.boulevardimobiliaria.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Casa/Condominio/Parque-Industrial-Lagoinha/1147

## CONCLUSÃO

O Valor de Mercado atribuído a Casa/Sobrado em condomínio fechado, casa nº 05, quadra 07, integrante do **condomínio Village de France**, 1ª etapa, situada nesta cidade, à Rua Niterói, n° 705, possui uma **área total de 276,90 m² e área construída de 156,80 m²**. Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o n° 228.845 e Matriculado no 2° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, sob o n° 86084 é de

**R$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais).**

## ENCERRAMENTO

Nada mais para o momento.

**Termos em que**

**P. Deferimento**

**Ribeirão Preto 12/12/2023**

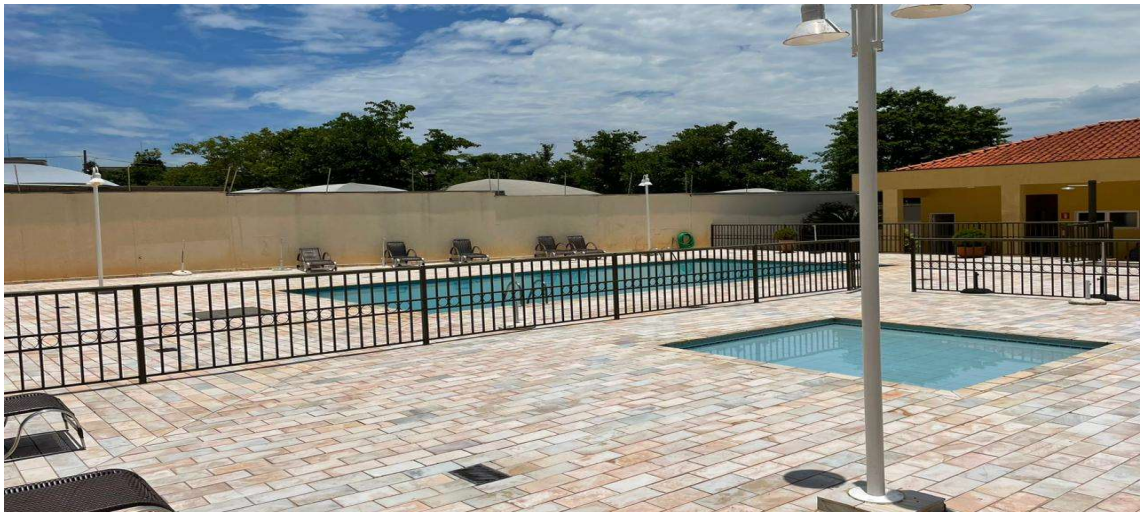
**Camila Baldo Jorge**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS

# FOTOS

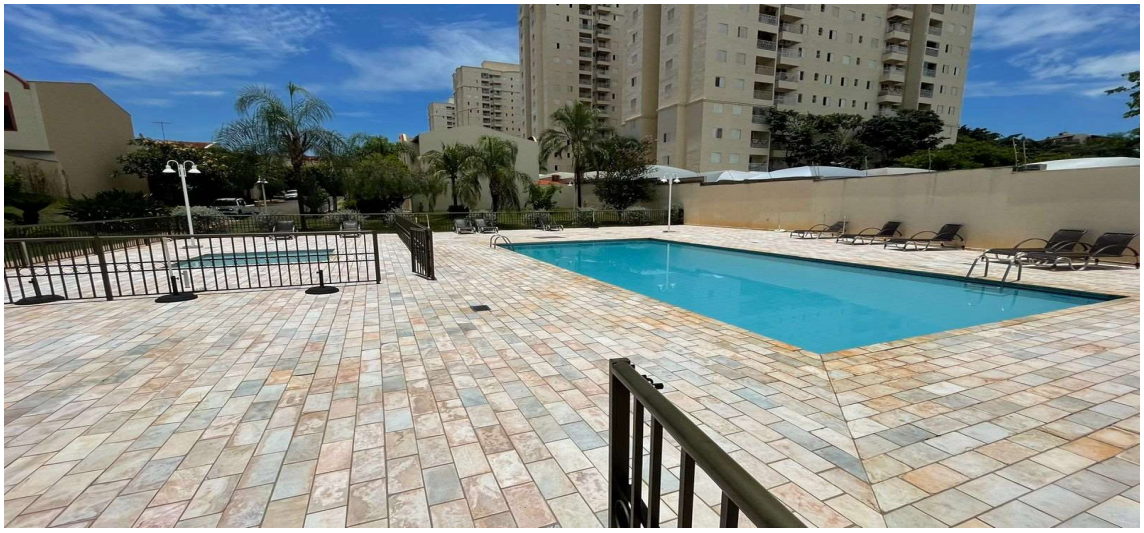


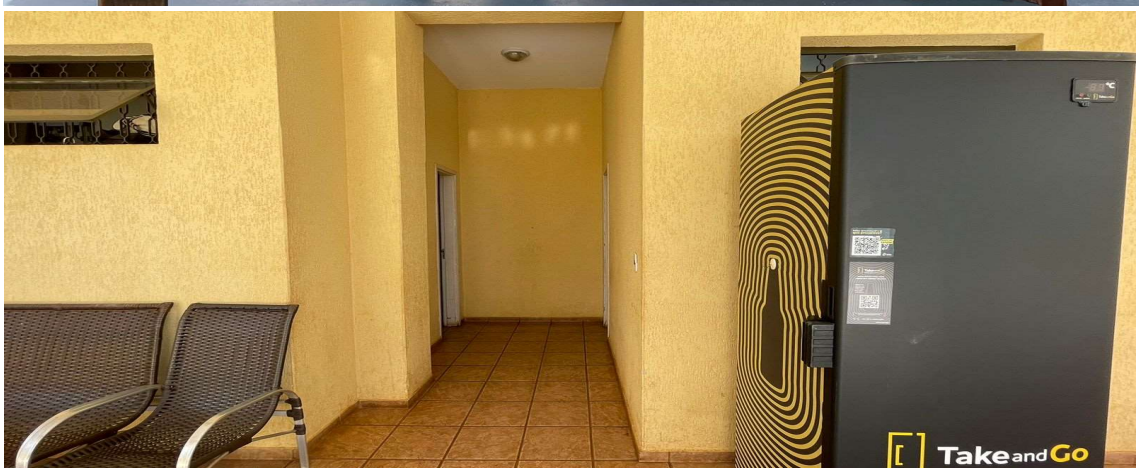
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS





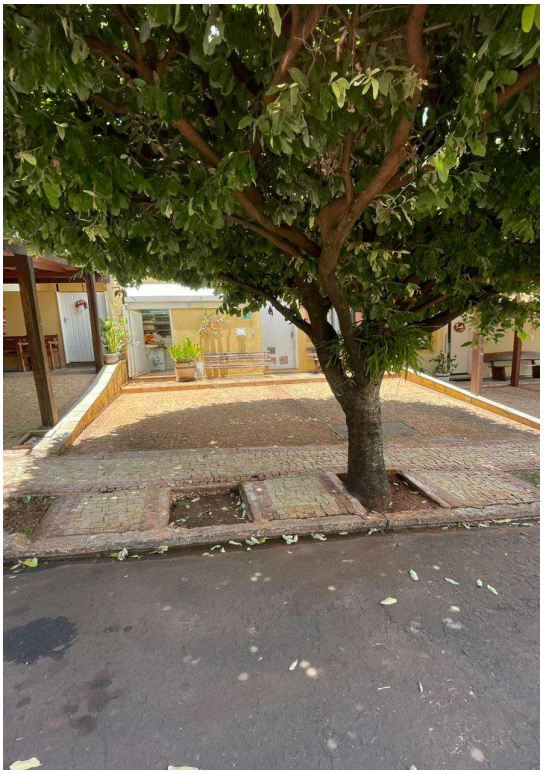
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS

# Fachada da casa





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS

# Fotos da casa

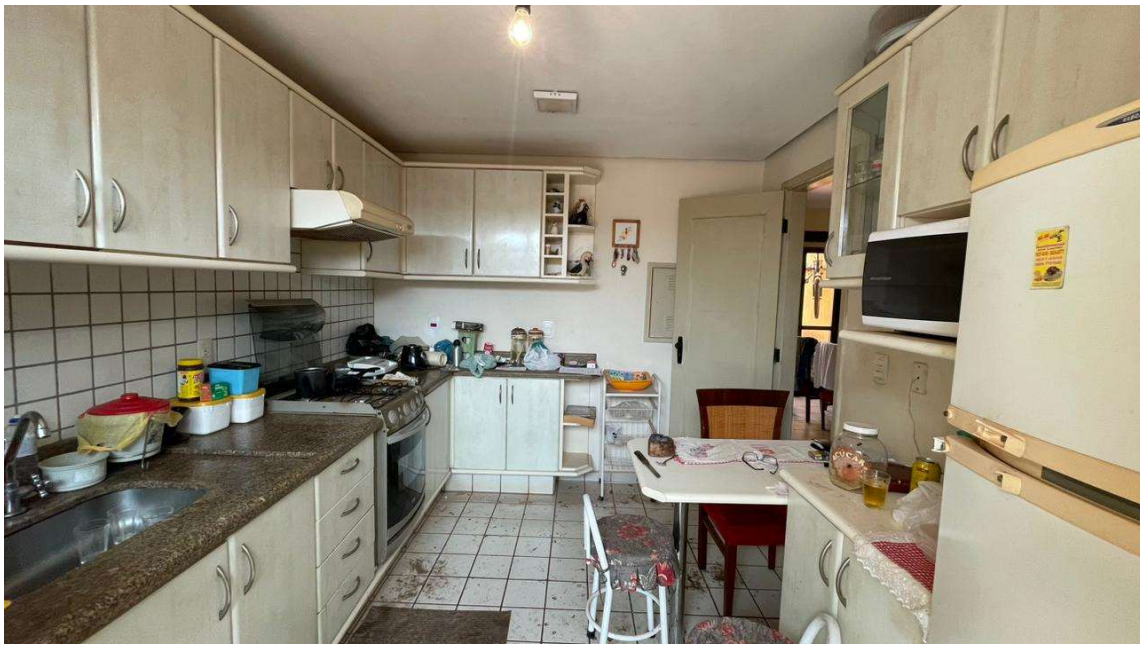




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

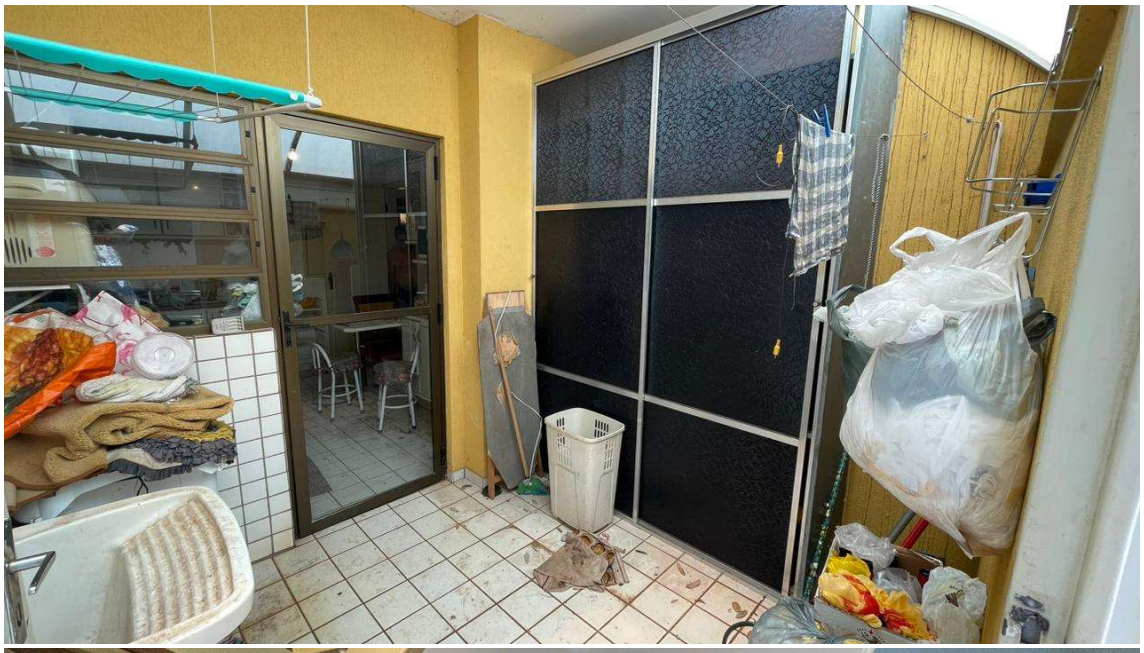
Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS

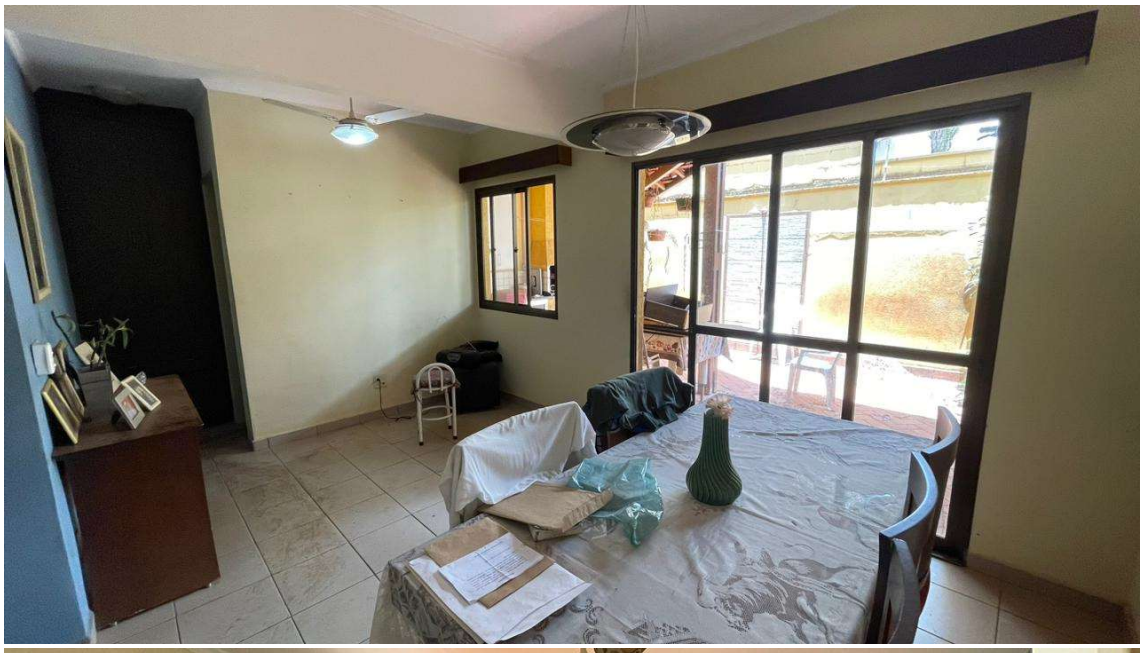




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS



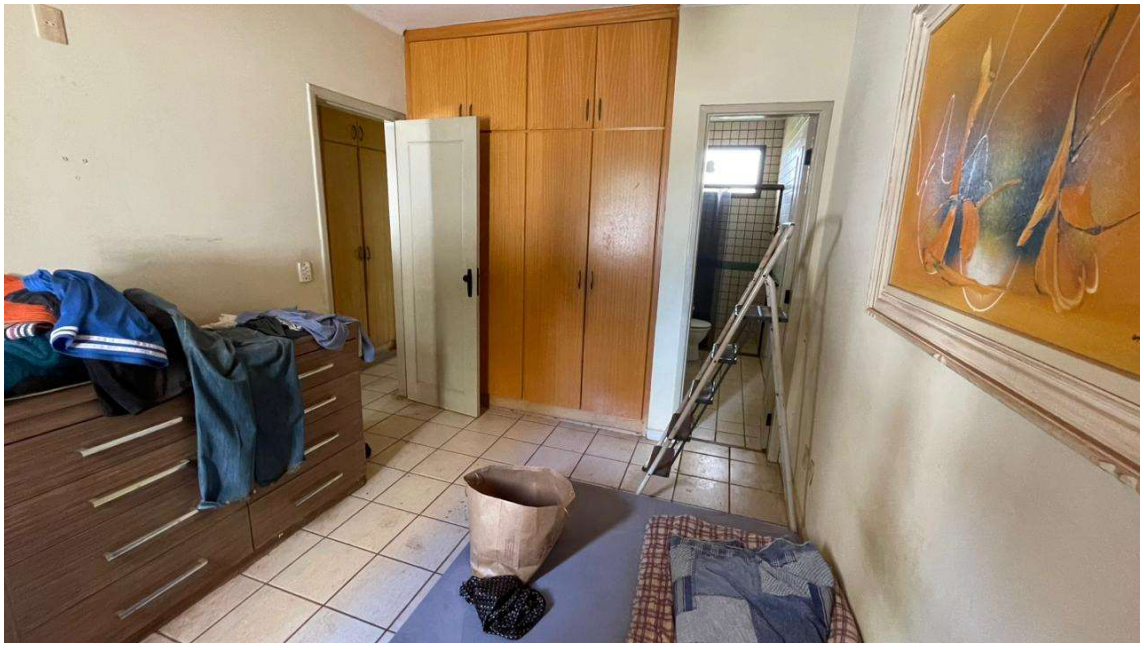


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS

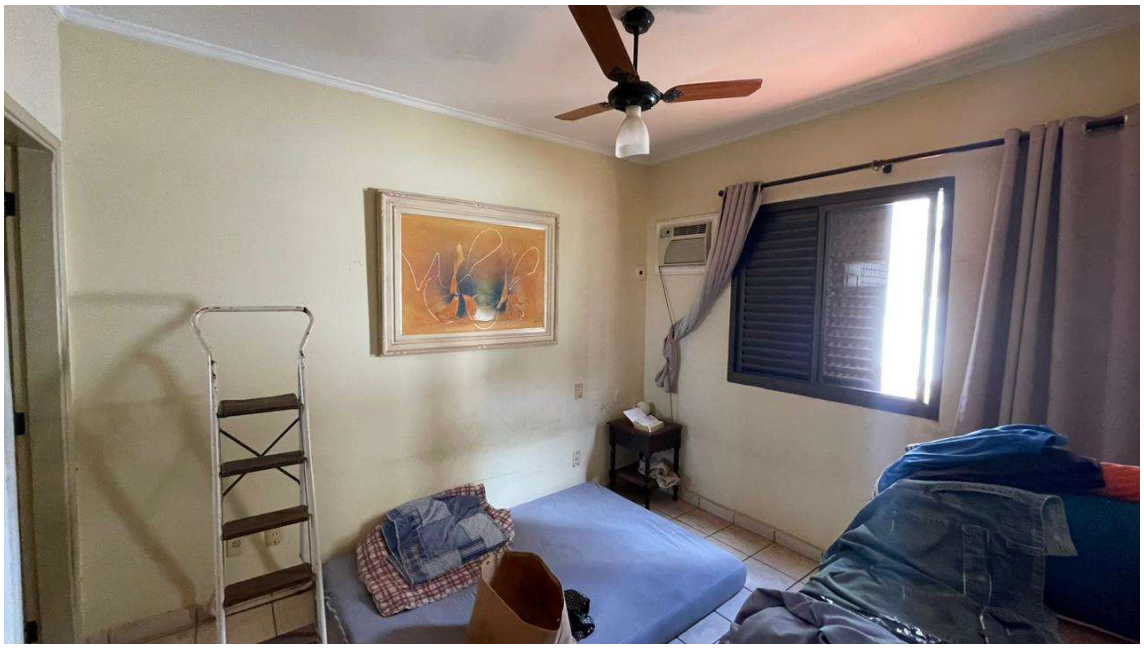


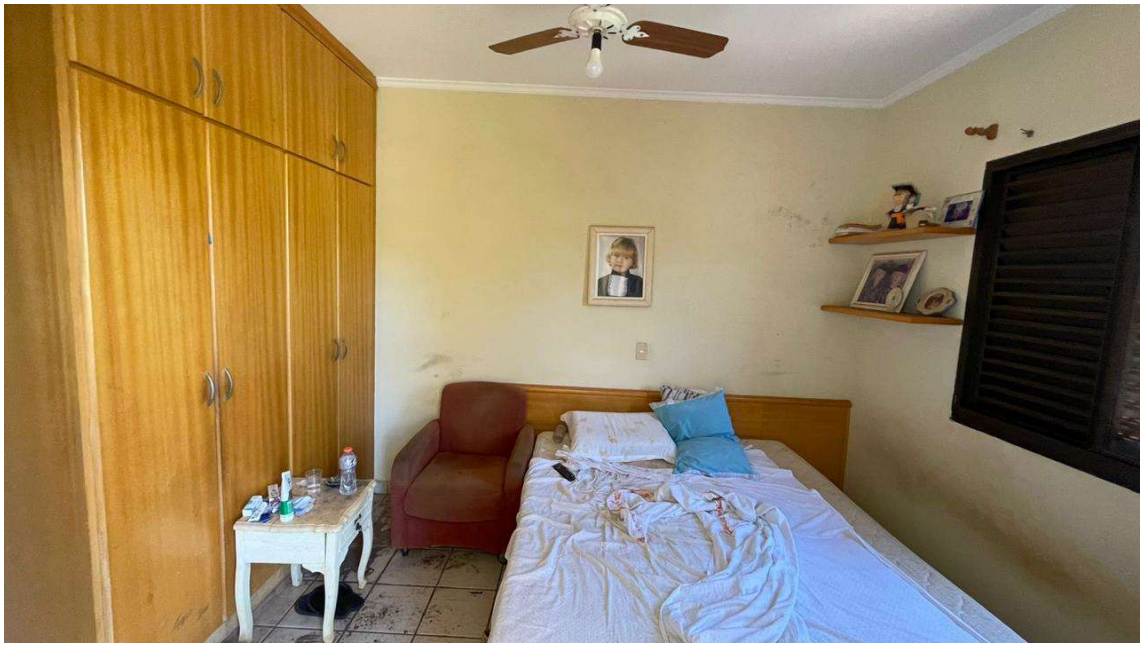


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS

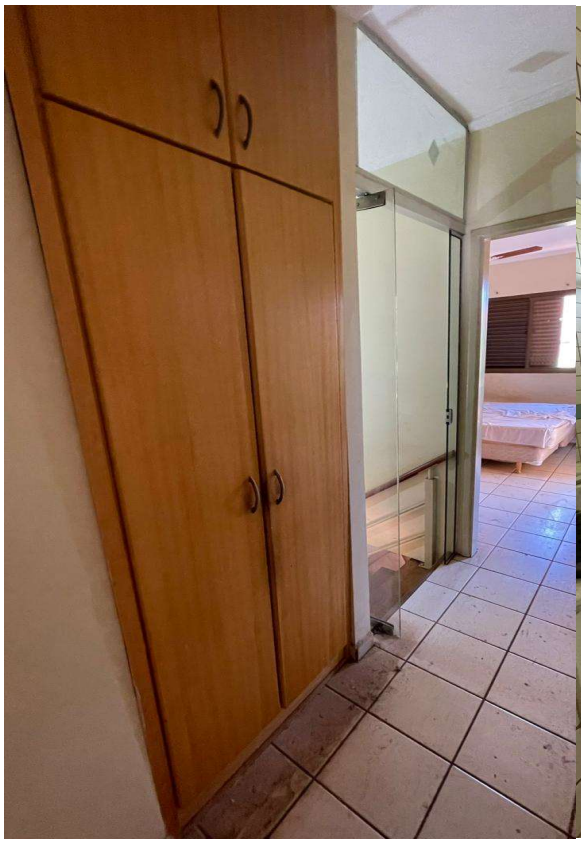


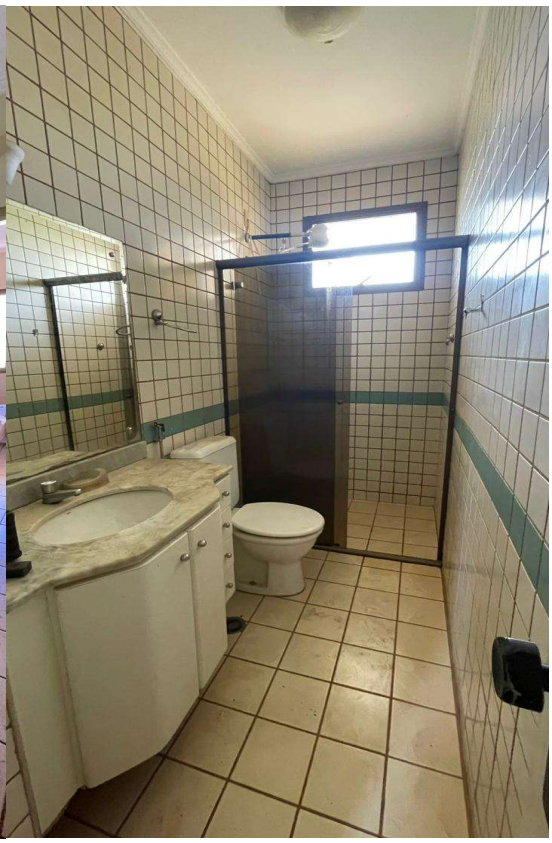


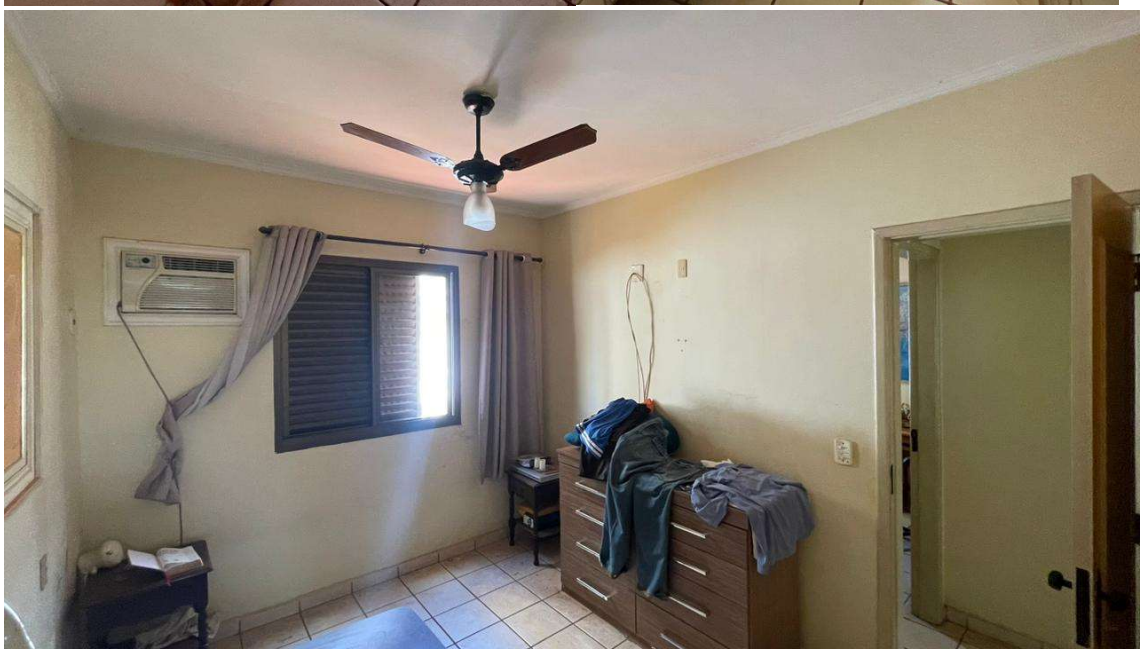
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS



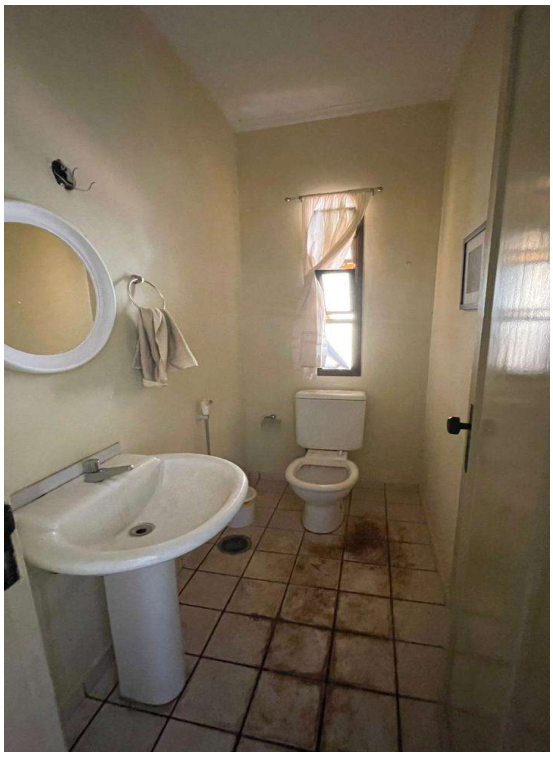


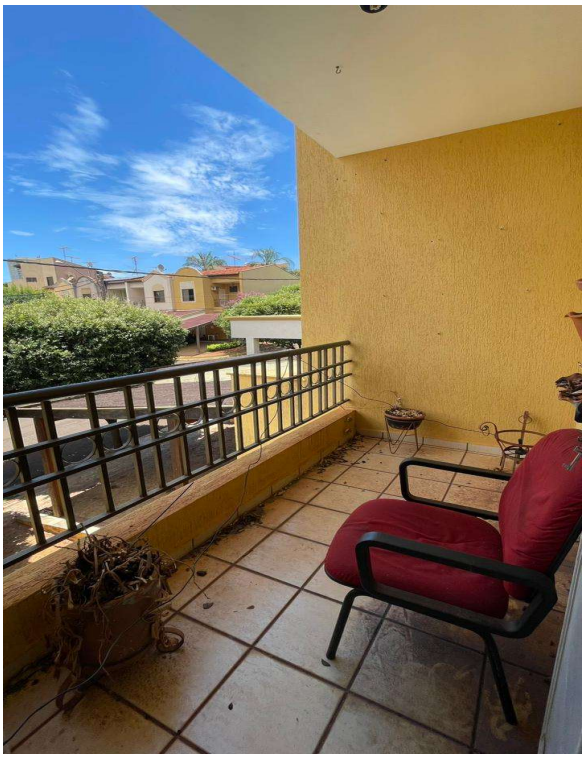


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.

Creci 108.096-F Camila Baldo - Corretora de imóveis

Camila Baldo
CORRETORA DE IMÓVEIS







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA BALDO JORGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:16 , sob o número WRPR23706682656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003060-03.2020.8.26.0506 e código m7F7Yiut.