

	Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli	Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268
		Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

Processo: 001802-85.2020.8.26.0506 - **Ordem nº:** 2015/002768

Solicitante: Determinação judicial

Requerente: Condomínio Conjunto Habitacional Ribeirão Preto

Executado: Cláudio Ademildes Achitti

Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Despesas Condominiais

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Apartamento nº 33B

Localização: Rua da Creche, nº 370, Bloco D

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, perita nomeada e compromissada nos autos da Ação de Cobrança, após estudos e diligências necessárias ao honroso encargo que lhe foi confiado, vem respeitosamente apresentar a V. Exa. o resultado de seu trabalho, pelo que segue.

	Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli	Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325 E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O executado é proprietário da unidade de nº 33B, do Bloco D no Conjunto Habitacional João Rossi, localizado à Rua da Creche, nº 370. Na qualidade de condômino, é obrigado a pagar sua quota parte nas despesas condominiais mensais.

Por estar em débito com suas obrigações mensais condominiais, e após inúmeras tentativas de se receber o débito, deu-se início a presente Ação de Cobrança.

Em 15/07/2021 foi Lavrado o Termo de Penhora do Imóvel.

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do apartamento de número 33B, do Conjunto Habitacional João Rossi, localizado a Rua da Creche, nº 370 Bloco D:
 - Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o nº 210721.
 - Matriculado sob nº 0142936 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
 - O imóvel supracitado possui 42,23 m² de área construída principal e 6,25 m² de área complementar.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada, no dia 11 de agosto de 2022, por mim, Márcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli perita designada por V. Ex.^a, acompanhada pelo morador do imóvel e proprietário, Sr. Cláudio Ademildes Achitti.

O imóvel é um apartamento de uso residencial, possui 42,23 m² de área construída principal e 6,25 m² de área complementar.

O Padrão de Construção é Econômico de acordo com a Tabela de Valores Unitários/Valores de Edificação de Imóveis Urbanos Ibape/SP.

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Conjunto Habitacional João Rossi é composto de 78 blocos; cada bloco possui 32 apartamentos.

O valor do condomínio é em torno de R\$ 178,00 (cento e setenta e oito reais) mensais, que inclui a limpeza e energia das áreas comuns, mais a administração.

O consumo de água e gás foram individualizados, portanto, cada condômino paga seu consumo.

Não possui portaria, mas sim um portão eletrônico com interfone com os números dos apartamentos.

Essas informações nos foram fornecidas pelo próprio executado.

Os apartamentos são de uso exclusivamente residencial.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337

	Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli	Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268
		Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária

Os Apartamentos possuem 2 (dois) dormitórios, uma sala, uma cozinha interligada a uma pequena lavanderia e um banheiro social.

O apartamento de número 33B do Bloco D, ora avaliando está com um piso de pedra ardósia, a cozinha e banheiro estão sem revestimentos nas paredes.

O apartamento está precisando de muita manutenção, com sinais visíveis de umidade; foi retirado todo o reboque das paredes da sala e do teto, estando somente no bloco de cimento.

As janelas são de ferro pintadas de tinta esmalte e as paredes dos dormitórios, cozinha e banheiro pintados de tinta látex.

Cada bloco possui 32 (trinta e dois) apartamentos, divididos em térreo, primeiro, segundo e terceiro andares, sendo que o imóvel avaliando se encontra no último andar.

4. MELHORAMENTO PÚBLICO E ESTUDO DA REGIÃO

O local possui energia elétrica e água encanada e telefone, bem como transportes públicos que interligam com outros bairros.

O bairro é de ocupação mista, existem além de casas e apartamentos, muitos estabelecimentos comerciais.

O Conjunto Habitacional João Rossi está localizado entre Avenidas de grande fluxo, a Av. Independência, e a Av. Presidente Vargas, bem antigas de nossa cidade.

Nas imediações existem escolas, posto de saúde, hospital, agências bancárias, comércios de pequeno e médio porte, concessionárias de veículos de grandes marcas, o mercado cidade, além de inúmeras residências, e prédios de apartamentos.

	Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli	Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325 E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337
---	--	--

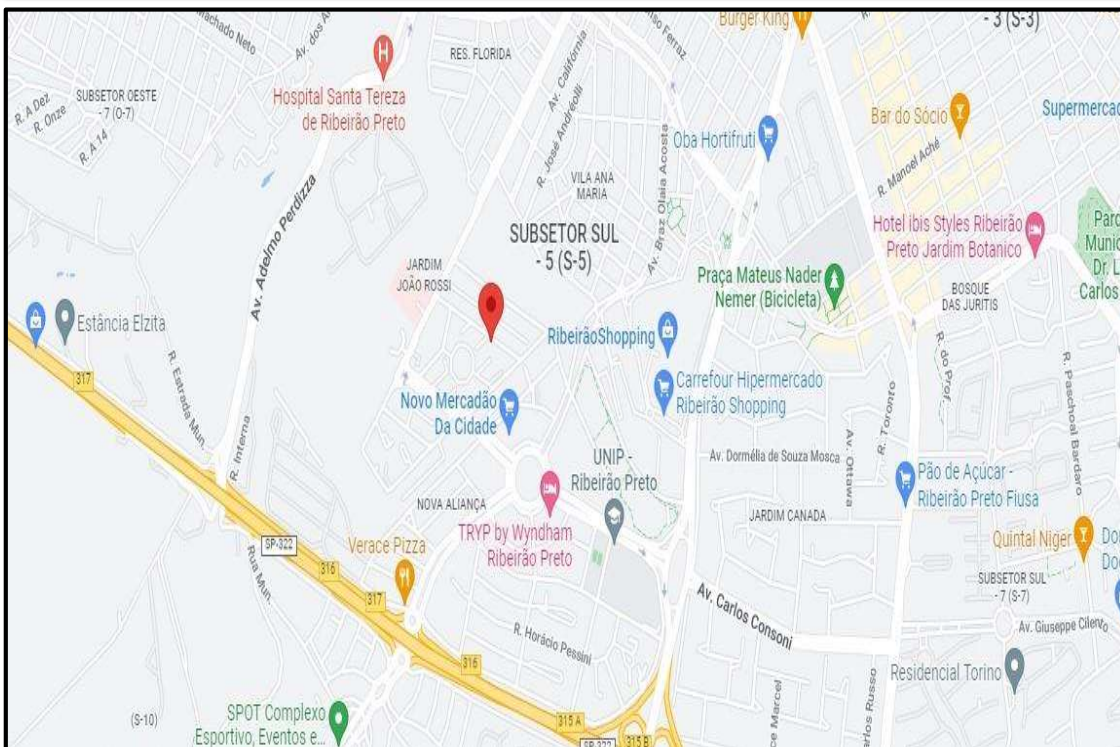


Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária

5. LOCALIZAÇÃO: GOOGLE MAPS



Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/08/2022 às 20:15, sob o número WRPR22703752121. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018802-85.2020.8.26.0506 e código qNVuVtRE.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

6. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL

De acordo com a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o imóvel possui a seguinte situação:

Cadastro: 210721

Ocupação: Predial

Setor: 305

Matrícula: 0142936 - 1º Cartório de Registro de Imóveis

Logradouro: Rua da Creche, nº 370 - Bloco D

Complemento: AP 33B / Bloco D

Bairro: Jardim João Rossi

CEP: 14.026-524

Área do terreno: 86,64 m²

Valor venal do terreno: R\$ 47.424,13

Edificação principal: 42,23 m²

Valor venal edificação principal: R\$ 18.951,13

Área complementar: 6,25 m²

Valor venal área complementar: R\$ 1.682,81

Valor venal do imóvel: R\$ 68.058,07



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

7. FOTOS DO IMÓVEL



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

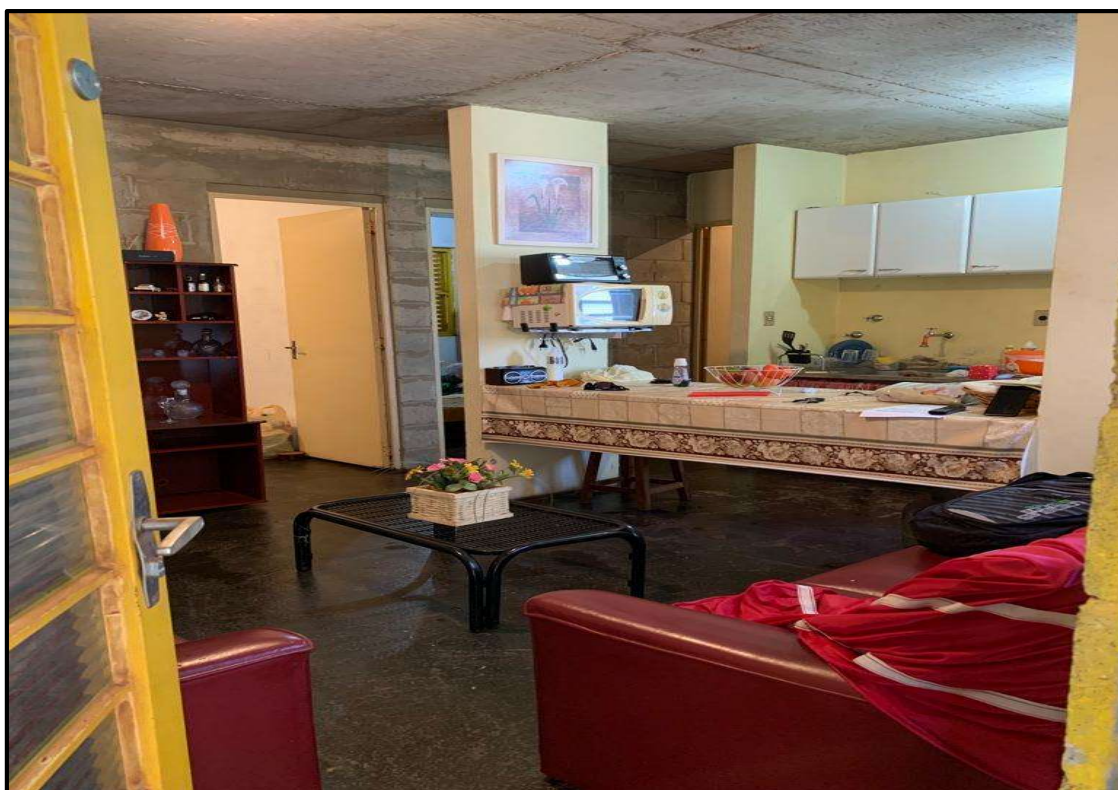
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP -CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP -CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP -CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337

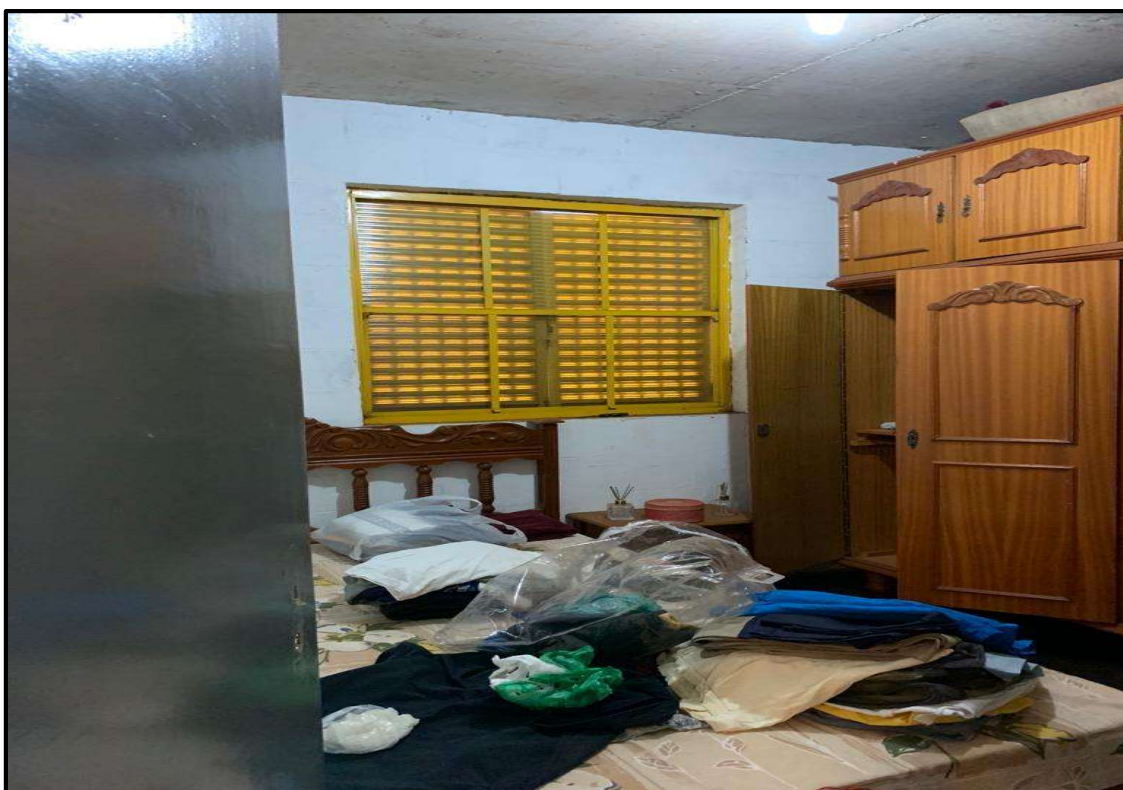
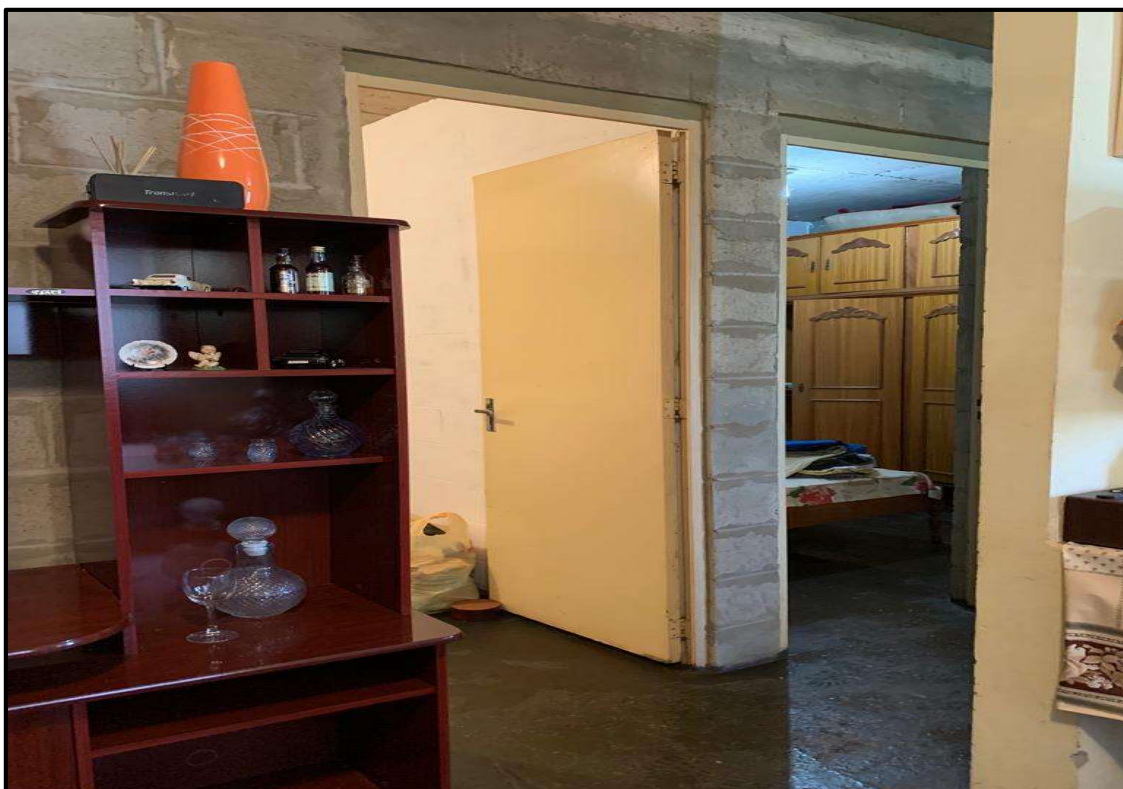
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/08/2022 às 20:15, sob o número WRPR22703752121. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018802-85.2020.8.26.0506 e código qNVuVtRE.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP -CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/08/2022 às 20:15, sob o número WRPR22703752121. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018802-85.2020.8.26.0506 e código qNVuVtRE.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP -CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

8. METODOLOGIA APLICADA

O presente Laudo Técnico foi elaborado em conformidade com a NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2011 que representa a diretriz de “Avaliação de Imóveis Urbanos”.

Na presente Avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados, elementos assemelhados, constituindo o método básico.

Para essa coleta de dados, foram necessárias várias pesquisas em diversas fontes para apurar os valores dos imóveis que estão sendo ofertados e que tenham sido vendidos no mesmo conjunto habitacional Jardim João Rossi assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região.

Para a perfeita aplicação deste Método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

LOCALIZAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL

DATA DA OFERTA OU FECHAMENTO

PADRÃO CONSTRUTIVO

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

A atualização não será feita, pois as amostras foram coletadas em data contemporânea do presente Laudo Mercadológico.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

Para aplicação do Método, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10 % (dez por cento) das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços. Nos casos de negócios realizados, não haverá desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita, pois as amostras foram coletadas em data contemporânea do presente Parecer Técnico

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 720 mil habitantes. A oferta de imóveis no mesmo bairro é grande, e a absorção pelo mercado está sendo comprometida, em decorrência não só da instabilidade econômica, mas também pelo conjunto de fatores que envolvem o bairro do imóvel avaliando, tais como invasões, grande inadimplência, que acaba dificultando a manutenção e conservação do conjunto habitacional no seu todo, além das dificuldades de se obter linhas de crédito para esse tipo de imóvel.

10. PLANEJAMENTO DA PESQUISA

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de amostras que possam representar os dados do mercado de imóveis semelhantes ao do avaliando, que estejam sendo ofertados para venda ou que tenham sido vendidos.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

11. PESQUISA

Iniciamos nosso trabalho de pesquisa no escritório do CDHU, em nossa cidade, para que pudéssemos ter uma ideia não só de valores, mas também da situação do Condomínio em sua totalidade. Nesta oportunidade, fomos informados que os valores dos apartamentos variam de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), de acordo com a situação documental e seu estado físico.

Foi nos informado no escritório do CDHU que existem muitos apartamentos com moradores ilegais, com energia roubada, apartamentos em péssimo estado de conservação, e por outro lado, existem outros muitos reformados, com bons acabamentos e totalmente regularizados, junto ao CDHU e também com as taxas de condomínio e Saerp todos em dia com seus pagamentos. As amostras colhidas, disponíveis para venda estão todas aparentemente regulares. Diante dessas informações colhidas, tentaremos adequar o Valor de Mercado para a unidade avaliando.

12. FATOR DE OFERTA (FO)

Aplicação de fator de oferta de 0,9% para os elementos ofertados, para a devida compensação da elasticidade dos valores anunciados.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram encontrados em nossa pesquisa 17 (dezessete) elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 1

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA ANTÔNIO RODRIGUES ALMEIDA
VAGAS DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 100.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: VILA NOVA / 3961-1007	DATA: 12/08/2022
DESOCUPADO	

ELEMENTO 2

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 110.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CLASSIC IMÓVEIS / 3505-4949	DATA: 12/08/2022
DESOCUPADO/REFORMADO	

ELEMENTO 3

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 92.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES / 3635-6858	DATA: 12/08/2022

ELEMENTO 4

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): 88.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: SINÉSIO IMÓVEIS / 3966-3649	DATA: 12/08/2022



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 5

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 98.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LEADS IMÓVEIS / 99283-9161	DATA: 12/08/2022

ELEMENTO 6

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 100.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: MUNDIAL IMÓVEIS / 3514-4000	DATA: 12/08/2022

ELEMENTO 7

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 100.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LAGO IMÓVEIS / 3211-8330	DATA: 12/08/2022

ELEMENTO 8

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 105.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: REAL IMÓVEIS / 3610-1550	DATA: 12/08/2022



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 9

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 110.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: JUNIA MELO IMÓVEIS / 3623-8716	DATA: 12/08/2022

ELEMENTO 10

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 95.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: MUNDIAL IMÓVEIS / 3514-4000	DATA: 12/08/2022

ELEMENTO 11

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 96.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LAGO IMÓVEIS / 3211-8330	DATA: 12/082022

ELEMENTO 12

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 92.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: MUNDIAL IMÓVEIS / 3514-4000	DATA: 12/08/2022



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 13

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 110.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: JUNIA MELO IMÓVES / 3623-8617	DATA: 12/08/2022

ELEMENTO 14

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 89.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CONNECTT IMÓVEIS / 3235-2140	DATA: 12/08/2022

ELEMENTO 15

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 90.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: FLAT IMÓVEIS / 3443-7940	DATA: 12/08/2022

ELEMENTO 16

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 90.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CESAR PASCHOAL / 2101-0800	DATA: 12/08/2022



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

ELEMENTO 17

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 120.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ÍNDICE IMÓVEIS / 3913-0500	DATA: 12/08/2022

14. ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

A pesquisa efetuada, homogeneizada, traz os seguintes valores unitários por m², válidos para esta data, que deverão sofrer tratamento matemático.

Para avaliação do imóvel, será utilizado o método comparativo de dados de mercado para determinar o valor do metro quadrado que está sendo praticado no Conjunto Habitacional Jardim João Rossi, na cidade de Ribeirão Preto.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

(R\$ / M²) = q

q1	100.000,00
q2	110.000,00
q3	92.000,00
q4	88.000,00
q5	98.000,00
q6	100.000,00
q7	100.000,00
q8	105.000,00
q9	110.000,00
q10	95.000,00
q11	96.000,00
q12	92.000,00
q13	110.000,00
q14	89.000,00
q15	90.000,00
q16	90.000,00
q17	120.000,00
TOTAL GERAL	1.685.000,0

MÉDIA SIMPLES = 99.117,64

LIMITE SUPERIOR (+30%) = 128.852,93

LIMITE INFERIOR (-30%) = 69.382,34



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

Diante dos resultados obtidos, não serão eliminadas nenhuma das amostras, pois todas se encontram dentro dos limites inferior e superior encontrados.

MÉDIA SANEADA = 99.117,64

Portanto, pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor médio válido para o mês de agosto de 2022, no Conjunto Habitacional Jardim João Rossi de R\$ 99.117,64 (noventa e nove mil, cento e dezessete reais e sessenta quatro centavos).

A Média, para os apartamentos que estão à venda em nossa cidade, no Conjunto Habitacional Joao Rossi, é R\$ 99.117,64 (noventa e nove mil, cento e dezessete reais e sessenta quatro centavos).

Como todas as amostras encontradas são de imóveis ofertados, no mercado imobiliário, daremos um desconto de 10%, no valor obtido, desconto este, que visa corrigir uma eventual supervalorização no valor de oferta, e por ser um desconto habitual em qualquer transação imobiliária.

Diante do exposto, chegamos ao valor de 89.205,87 (oitenta e nove mil, duzentos e cinco reais e oitenta e sete centavos).

Para que não hajam valores fracionados, faremos um pequeno ajuste no valor obtido.

- **Portanto, concluímos que o preço justo e líquido para o apartamento de número 33B, do Bloco D, situado à Rua da Creche, nº 370 é de R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais).**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP -CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

15. CONCLUSÃO

O Valor de Mercado, do apartamento, objeto deste Parecer Técnico Mercadológico, localizado à Rua da Creche, nº 370, AP 33B, Bloco D, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 210721, e Matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, nº 0142936 é R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais), para venda nesta data, considerando-se o mesmo, livre de qualquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

16. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, com 25 (vinte e cinco) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Ribeirão Preto, 15 de agosto de 2022.

Grata pela nomeação.

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**


Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Secretaria Municipal da Fazenda		
Cadastro: 210721	Ocupação: Predial	
Principal Proprietário: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO	Matrícula: 0142936	
Compromissário: CLAUDIO ADEMILDES ACHITTI	Cartório: I	
Localização do Imóvel		
Setor: 305		
Logradouro: RUA DA CRECHE	Número: 370	
Complemento: 0033 BLOCO D AP 33B		
Quadra:	Lote:	
Bairro: CJ HABJOAO ROSSI	CEP: 14026524	
Endereço de Entrega		
Logradouro: RUA DA CRECHE	Número: 370	
Complemento: BLOCO D AP 33B		
Bairro: JARDIM JOAO ROSSI	CEP: 14026524	
Área Terreno: 86.64 m²		
Área Edificação Principal: 42.23 m²		
Área Edificação Secundária: 0.00 m²		
Área Complementar: 6.25 m²		
Área de Lazer: 0.00 m²		
Proprietários:		
Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO	47865597000109
PRINCIPAL COMPROMISS	CLAUDIO ADEMILDES ACHITTI	00010900142871
ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE.		



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 210721
Inscrição Cadastral: 452-24-7-3
Endereço: RUA DA CRECHE, Nº 370
Complemento: BLOCO D AP 33B
Apto: 0033
Condomínio: CONJUNTO HAB. JOAO ROSSI
Quadra:
Lote:
Loteamento: JOAO ROSSI

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	86,64			47.424,13
Principal:	42,23	2	3	18.951,13
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	6,25			1.682,81
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				68.058,07
Este imóvel possui débito.				

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - www.ribeiraopreto.sp.gov.br
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 19:43h do dia 11/08/2022 - Código de controle: 3080581



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337