



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 3º VARA CÍVEL DA**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

**Processo:** 1031470-37.2021.8.26.0506

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

**Exequente:** Condomínio Edifício Parati

**Executada:** Olívia Marchesi Bicalho

**Finalidade:** Embasamento de decisão judicial

**Objetivo:** Apuração de valor de mercado

**Objeto da Avaliação:** Imóvel residencial localizado à Rua Campos Sales, nº 287- ap 303, Cep 14.020-058

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



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



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

Na qualidade de proprietários, todos os condôminos devem participar das cotas mensais condominiais.

Como deixou de pagar e depois de inúmeras tentativas para receber, não restou outra alternativa, senão ingressar com a presente Ação de Execução de Título Extrajudicial.

### 2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel residencial, localizado na Rua Campos Sales, n°. 287 - ap. 303, Centro, Cep 14.020-058.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o n° 146880.

-Matriculado sob n° 0058222 no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

- O imóvel supracitado possui 49,85 de edificação principal e edificação secundária de 27,12 m<sup>2</sup>.



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

### 3. VISTORIA

A vistoria foi feita conforme prévio agendamento.

Fomos recebidas pela Sra. Marli, funcionária do Condomínio que estava com as chaves para nos mostrar o imóvel a ser avaliado.

Trata-se de um edifício com todos os apartamentos duplex; com metragens de 41,88 m<sup>2</sup>; 49,85 m<sup>2</sup> e 51,57 m<sup>2</sup>.

Possui 16 apartamentos por andar, com 07 andares e 14 pavimentos. Todos os apartamentos possuem uma vaga de garagem.

Foi construído pela construtora Jábali, no final da década de 1980.

O valor do condomínio mensal é em torno de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

#### 3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

É um imóvel residencial, duplex, com um dormitório, uma sala, cozinha, um banheiro e área de serviço.

O apartamento está com armários no quarto, gabinetes embaixo da pia da cozinha e banheiro.

Está bem cuidado, e aparentemente em bom estado de uso.

O piso da sala é de cerâmica em tonalidade marrom, e o banheiro, área de serviço e cozinha com piso cerâmico em tom bege rajado.



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203

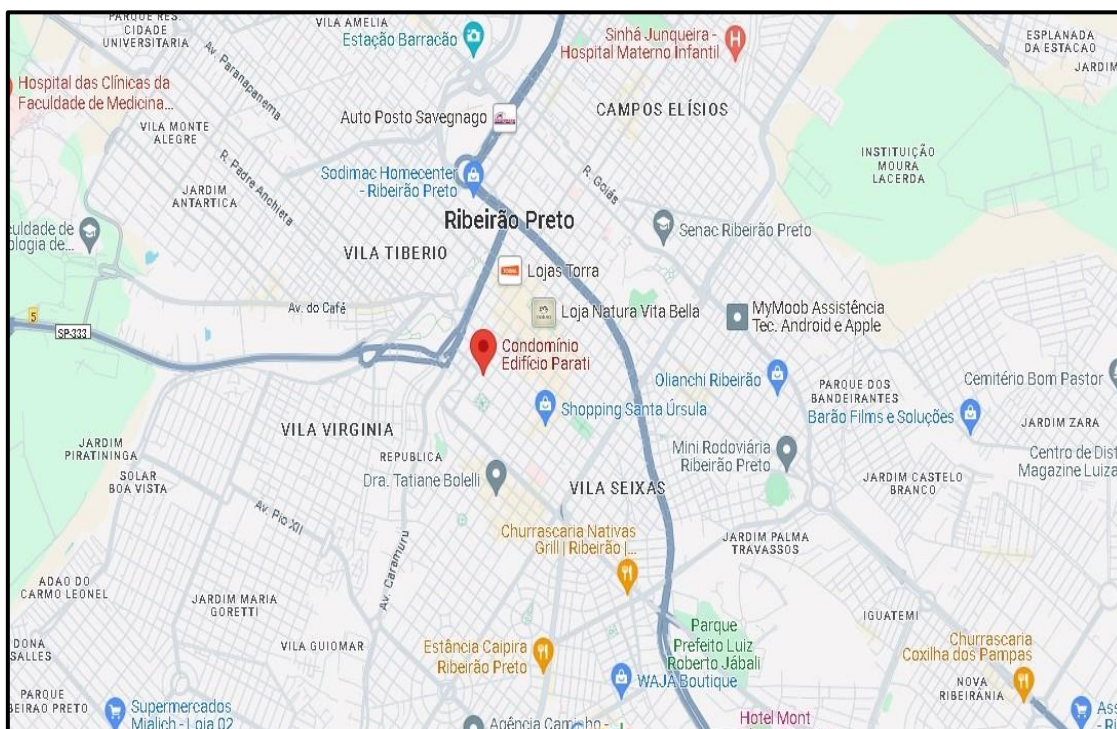


**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

#### 4. LOCALIZAÇÃO: GOOGLE MAPS



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

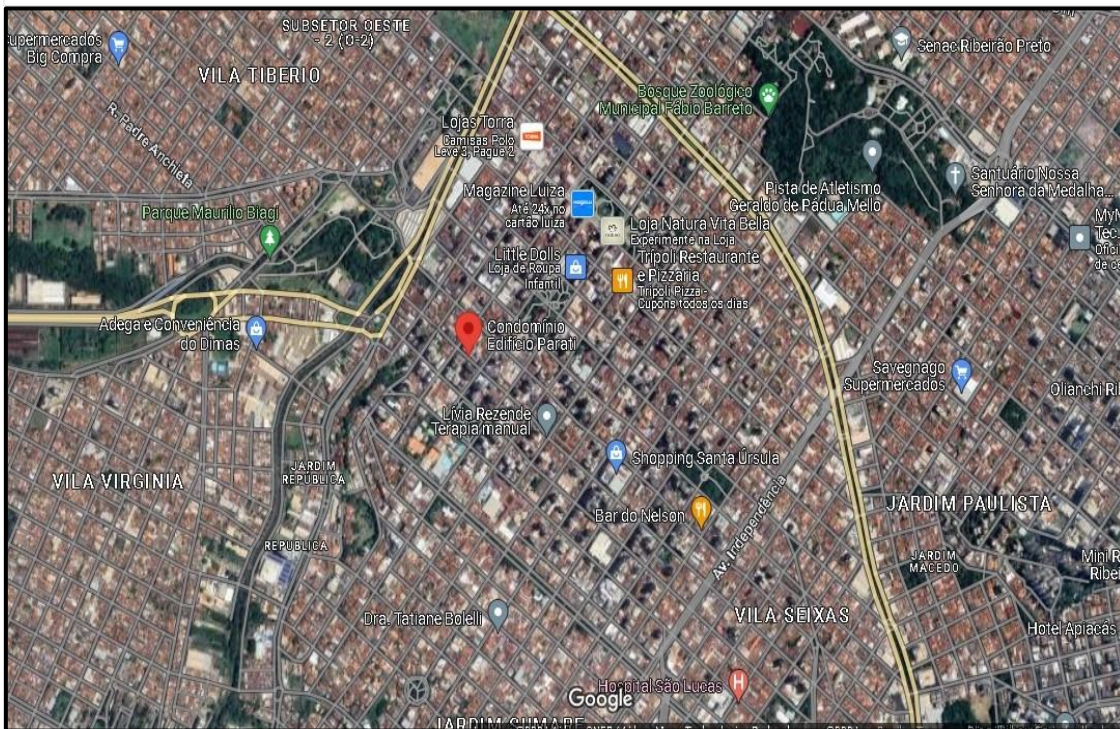
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**5. MELHORAMENTO PÚBLICO E ESTUDO DA REGIÃO**

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e calçamento; energia elétrica, iluminação pública, água, telefone, esgoto, etc.

O imóvel avaliando está edificado na zona central de nossa cidade, em um bairro bastante antigo, de ocupação mista, ou seja, residencial e comercial.

**6. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

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

**Matrícula:** 0058222

**1 ° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto**

**Cadastro municipal:** 146880 - **Inscrição cadastral:** 432-62-96-1

**Bairro:** Centro - **CEP:** 14.020-058

**Ocupação:** Predial - **Residência:** Tipo 2- **Padrão de construção:** 2

**Área do terreno:** 14,15 m<sup>2</sup> - **Valor venal do terreno:** R\$ 16.776,52

**Área de edificação principal:** 49,85 m<sup>2</sup>

**Valor venal da edificação principal:** R\$ 52.626,14

**Área de edificação secundária:** 27,12 m<sup>2</sup>

**Valor venal da edificação secundária:** R\$ 28.630,31

**Valor venal do imóvel (Total):** R\$ 98.032,97

## 7. FOTOS DO IMÓVEL



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

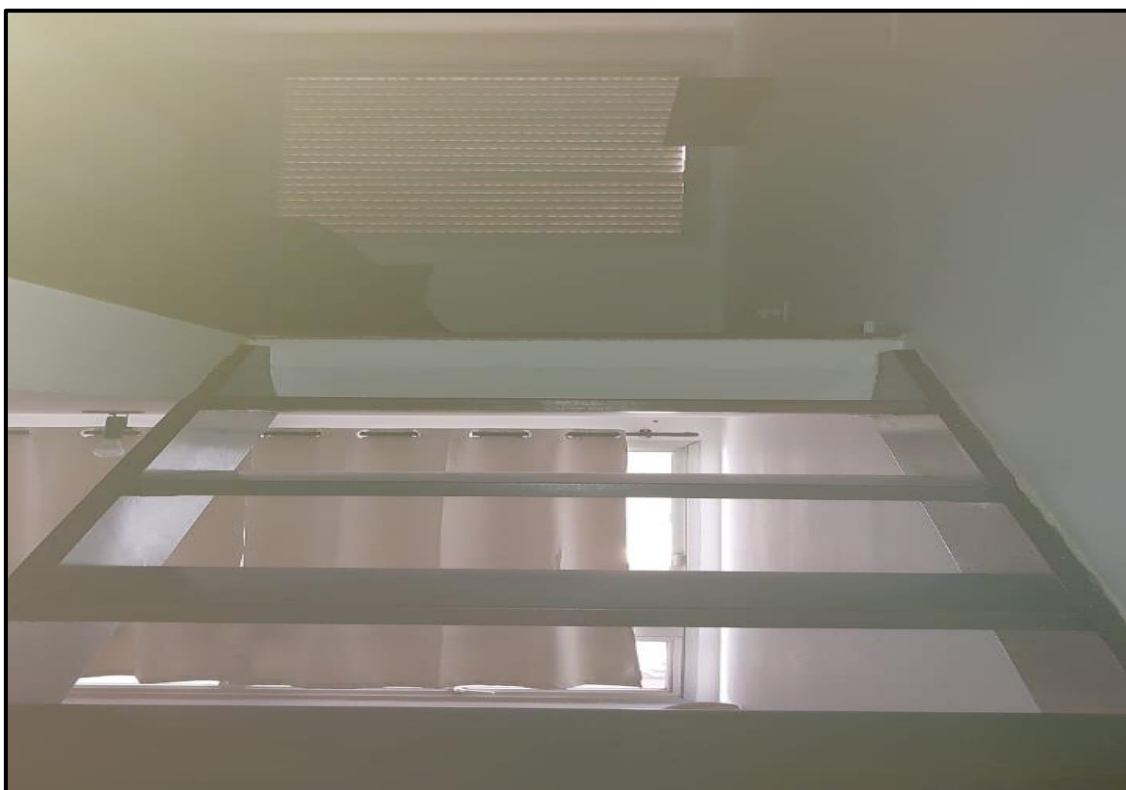
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

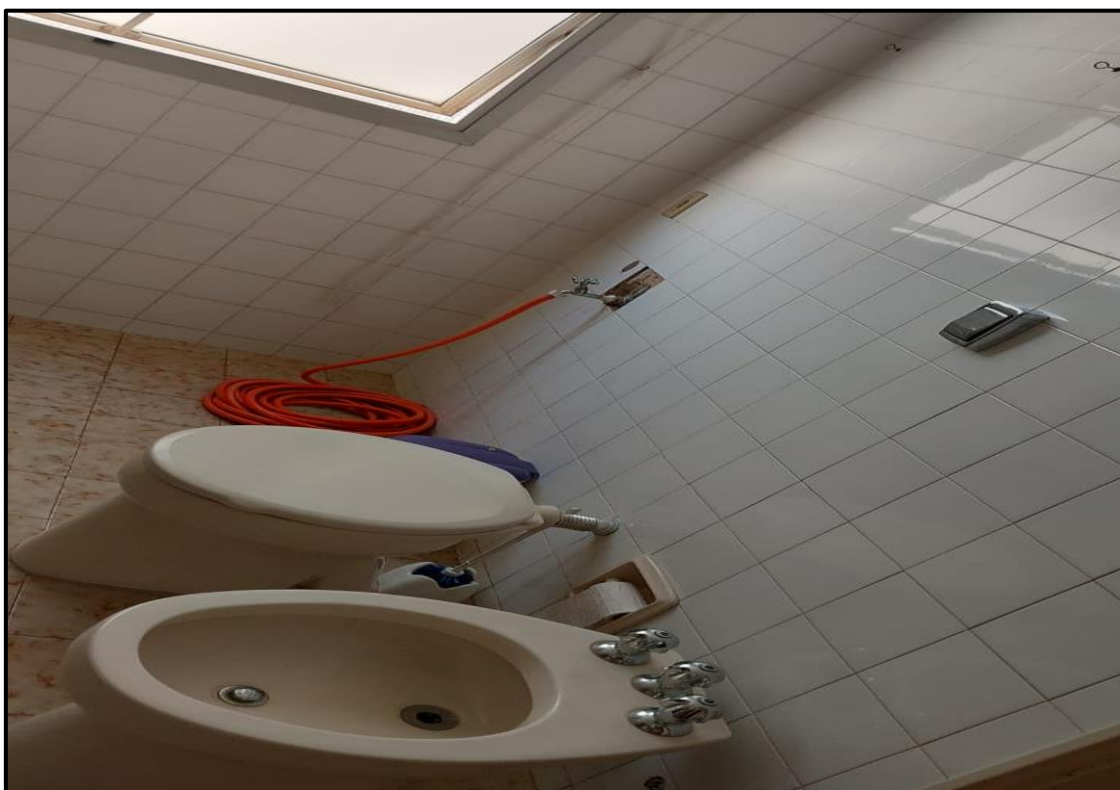
Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

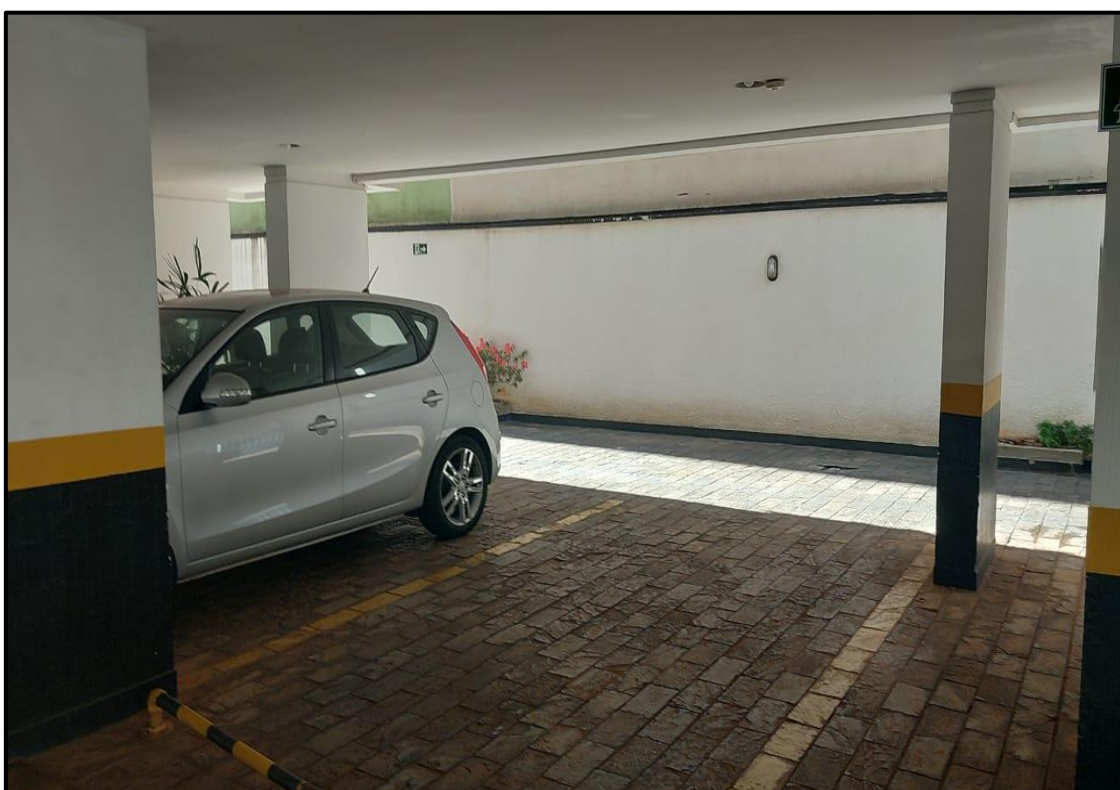
Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203





## 8. METODOLOGIA APLICADA



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

O presente parecer técnico foi elaborado em conformidade a NORMA BRASILEIRA NBR - 14,653-2011- “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”. Na presente avaliação, adotar-se-á o “Método Comparativo de Dados de Mercado”. Para a coleta de dados, foram necessárias várias pesquisas em diversas fontes, para apurar os valores dos imóveis que estão sendo ofertado no mesmo condomínio do imóvel avaliando.

Para perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas aos seguintes aspectos:

### **LOCALIZAÇÃO / PROXIMIDADE**

### **TIPO DE IMÓVEL / SIMILARIDADE**

### **DATA DA OFERTA / ATUALIDADE**

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

Para a aplicação do método comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual serão feitas regionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliado.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo os seguintes fatores:

**A) OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços. No caso de negócios efetivados não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita, pois as amostras foram coletadas em data contemporânea ao presente parecer técnico.



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 720 mil habitantes. A oferta para locação de imóveis residenciais no mesmo bairro é grande, com uma comercialização lenta, principalmente pelo elevado valor dos condomínios, como também por se tratarem de imóveis muito antigos.

## 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 locação.

## 11. PESQUISA

Procuramos várias imobiliárias que trabalham nessa área da cidade, imóveis que pudéssemos ter como elementos comparativos, que fossem no mesmo bairro já sabendo que com as mesmas características seria praticamente impossível.

## 12. FATOR DE OFERTA (FO)



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

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 10 (dez) elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.

#### ❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

##### ELEMENTO 1

<b>LOCAL:</b> ED. PARATI - 51,57 M <sup>2</sup>	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 170.000,00
<b>BAIRRO:</b> CENTRO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ROCA IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3797-6555
<b>VALOR DO M<sup>2</sup> R\$ 3.296,49 - DATA: 24/07/2024</b>	

##### ELEMENTO 2

<b>LOCAL:</b> ED. PARATI - 51,57 M <sup>2</sup>	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 185.000,00
<b>BAIRRO:</b> CENTRO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ROCA IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3797-6555
<b>VALOR DO M<sup>2</sup> 3.587,35 - DATA: 24/07/2024</b>	

##### ELEMENTO 3

<b>LOCAL:</b> ED. PARATI - 49,85 M <sup>2</sup>	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 205.000,00
---	---



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

<b>BAIRRO:</b> CENTRO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ROCA IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3797-6555
<b>VALOR DO M² R\$ 4.112,33 - DATA: 24/07/2024</b>	

#### ELEMENTO 4

<b>LOCAL:</b> ED. PARATI - 41,88 M²	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 195.000,00
<b>BAIRRO:</b> CENTRO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ROCA IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3797-6555
<b>VALOR DO M² R\$ 4.465,16 - DATA: 24/07/2024</b>	

#### ELEMENTO 5

<b>LOCAL:</b> ED. PARATI - 49,85 M²	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 200.000,00
<b>BAIRRO:</b> CENTRO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> VIA HOUSE IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 33291008
<b>VALOR DO M² R\$ 4.012,03 - DATA: 24/07/2024</b>	

#### ELEMENTO 6

<b>LOCAL:</b> ED. PARATI - 41,88 M²	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 138.000,00
<b>BAIRRO:</b> CENTRO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> NOVA CASA IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 39419535
<b>VALOR DO M² R\$ 3.295,12 - DATA: 24/07/2024</b>	

#### ELEMENTO 7

<b>LOCAL:</b> ED. PARATI - 49,85 M²	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 160.000,00
<b>BAIRRO:</b> CENTRO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

<b>FONTE:</b> LAGO IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3211-8330
<b>VALOR DO M² R\$ 3.209,62 - DATA: 24/07/2024</b>	

**ELEMENTO 8**

<b>LOCAL:</b> ED. PARATI - 49,85 M²	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 170.000,00
<b>BAIRRO:</b> CENTRO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> LAGO IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3211-8330
<b>VALOR DO M² R\$ 3.410,23 - DATA: 24/07/2024</b>	

**ELEMENTO 9**

<b>LOCAL:</b> ED. PARATI - 51,57 M²	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 170.000,00
<b>BAIRRO:</b> CENTRO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> TRADE IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3102-3800
<b>VALOR DO M² R\$ 3.296,49 - DATA: 24/07/2024</b>	

**ELEMENTO 10**

<b>LOCAL:</b> ED PARATI - 49,85 M²	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 185.000,00
<b>BAIRRO:</b> CENTRO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> DINARDI IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 4009-1313
<b>VALOR DO M² R\$ 3.711,13 - DATA: 24/07/2024</b>	



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

## 14. ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

A pesquisa efetuada, homogeneizada, traz os seguintes valores unitários, 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, para venda que está sendo praticado no Edifício Parati, no Bairro Centro na cidade de Ribeirão Preto.

**(R\$/ M<sup>2</sup>) = q**

<b>q1</b>	<b>3.296,49</b>
<b>q2</b>	<b>3.587,35</b>
<b>q3</b>	<b>4.112,23</b>
<b>q4</b>	<b>4.465,16</b>
<b>q5</b>	<b>4.012,03</b>
<b>q6</b>	<b>3.295,12</b>
<b>q7</b>	<b>3.209,62</b>
<b>q8</b>	<b>3.410,23</b>
<b>q9</b>	<b>3.296,49</b>



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203

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

q10	3.711,13
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>36.395,85</b>

**MÉDIA SIMPLES = 3.639,58**

**LIMITE SUPERIOR = + 30 % = 4.731,46**

**LIMITE INFERIOR = - 30% = 2.247,70**

Diante dos resultados obtidos, não serão eliminados nenhuma das amostras, pois todas se encontram dentro dos limites mínimo e máximo encontrados.

**MÉDIA = 3.639,58**

Pelo resultado da pesquisa, a média encontrada do metro quadrado para os apartamentos disponíveis para venda no Edifício Parati é de R\$ 3.639,58, para o mês de julho de 2024.

## 15. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$VI = Q \times AC$$

$$VI = 3.639,58 \times 49,85 = 181.433,06$$

Considerando que na pesquisa efetuada, não tivemos nenhuma informação de venda, no Condomínio Edifício Parati, nos últimos 90 dias, e obedecendo o que regem as Normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, daremos um desconto de 10% no valor encontrado para

	<b>Marcia Olinda</b> <b>da Costa Vieira</b> <b>Merrichelli</b>

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
 Email: matchvieira@yahoo.com.br  
 Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

o lote avaliando, desconto este absolutamente normal e usual em qualquer transação imobiliária.

O valor encontrado do apartamento de número 303, no Edifício Parati, matriculado sob o n°, é R\$ 163.289,75 (cento e sessenta e três mil, duzentos e oitenta e nove reais e setenta e cinco centavos).

Portanto o valor do apartamento avaliando é R\$ 163.289,75 (cento e sessenta e três mil, duzentos e oitenta e nove reais e setenta e cinco centavos).

**Para não haver valor fracionado, faremos aqui um pequeno ajuste, no valor do imóvel: O valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando é R\$ 163.500,00 (cento e sessenta e três mil e quinhentos reais).**

## 16. CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel residencial, localizado na Rua Campos Sales, n° 287, apartamento 303, com 49,85 m<sup>2</sup> de área de edificação principal e 27,12 m<sup>2</sup> de edificação secundária, devidamente matriculado sob o n° 0058222, no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Cadastrado na Prefeitura Municipal local pelo n° 146880, é R\$163.500,00 (cento e sessenta e três mil e quinhentos reais). O valor encontrado para venda, nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que venham a alterar seu valor.

### RESPOSTA AOS QUESITOS DO EXEQUENTE

1- “Onde o imóvel periciado esta localizado?”

R-Na área central de nossa cidade



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

2- “Qual o Método de Avaliação para determinação do valor da penhora do imóvel periciado?”

R- Método Comparativo de Dados de Mercado”

3- Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores de imóveis para penhora, por metro quadrado, que serviram de base do valor calculado para avaliação?”

R- Todas as amostras que fizeram parte de nosso trabalho estão localizadas no mesmo Edifício Parati.

4- “ Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?”

R- As amostras são iguais, o que difere são os tamanhos apenas.

5- “Qual o valor do metro quadrado do imóvel da perícia designada?”

R O valor do metro quadrado encontrado é R\$ 3.639,58

6- Quais as benfeitorias existentes no imóvel?”

R Armarios no quarto, cozinha e banheiro.

7- “Qual o estado de conservação?”

R Aparentemente bem conservado

8- Quais os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?”

R- Lojas de pequeno porte de diversos seguimentos; Igreja matriz, hospital, Clube recreativo;



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

Os transportes existentes, são linhas de ônibus regulares; ponto de taxi e uber.

6-“ Qual o valor sugerido para penhora do imóvel periciado?

R- Valor do imóvel é R\$ 163.500,00

## **17. ENCERRAMENTO**

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, em 26 (vinte e seis) folhas digitadas, todas rubricadas e a última datada e assinada.

**Ribeirão Preto, 27 de julho de 2024.**

**Grata pela nomeação.**

**Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**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: **146880**  
Matrícula: **0058222**  
Cartório: **I**

**Localização do Imóvel**

Setor: **101**  
Logradouro: **RUA CAMPOS SALLES** Número: **287**  
Complemento: **0303**  
Quadra: **0000** Lote:  
Bairro: **CENTRO** CEP: **14020058**

Área Terreno: **14.15 m²**  
Área Edificação Principal: **49.85 m²**  
Área Edificação Secundária: **27.12 m²**  
Área Complementar: **0.00 m²**  
Área de Lazer: **0.00 m²**  
Valor Venal (R\$): **98.032,97**

**ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTES, E ESTÁ EM OBEDEÊNCIA À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS Nº 13.709 / 2017.**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**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](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)

Fale Conosco: [certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br](mailto:certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br)

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO**

**Cadastro:** 146880

**Inscrição Cadastral:** 432-62-96-1

**Endereço:** RUA CAMPOS SALLES, Nº 287

**Complemento:**

Apto: 0303

**Condomínio:** EDIFICIO PARATI

**Quadra:** 0000

**Lote:**

**Loteamento:** CENTRO

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	14,15			16.776,52
<b>Principal:</b>	49,85	2	2	52.626,14
<b>Secundário I:</b>	27,12	2	2	28.630,31
<b>Secundário II:</b>	0,00	0	0	0,00
<b>Secundário III:</b>	0,00	0	0	0,00
<b>Secundário IV:</b>	0,00	0	0	0,00
<b>Secundário V:</b>	0,00	0	0	0,00
<b>Complementar:</b>	0,00			0,00
<b>De Lazer:</b>	0,00			0,00
<b>Valor Venal do Imóvel: R\$</b>				<b>98.032,97</b>
<b>Este imóvel possui débito.</b>				

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](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)  
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 19:15h do dia 23/07/2024 - Código de controle: 3589559



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: [matchvieira@yahoo.com.br](mailto:matchvieira@yahoo.com.br)  
Whatsapp: (16) 991290203