



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

195  
fls. 210

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

**Processo:** 0007744-32.2013.8.26.0506 - Nº de Ordem: 0389/13 ✓

**Solicitante:** Determinação judicial

**Requerente:** Condomínio Conjunto Residencial Primavera

**Requerido:** João Lucas Camilo da Silva e outro

**Representante Legal:** Célia Aparecida Camilo da Silva e outro

**Assunto:** Procedimento Sumário - Despesas Condominiais

**Finalidade:** Embasamento de decisão judicial

**Objetivo:** Apuração de valor de mercado

**Objeto da avaliação:** Apartamento 12 - Bloco 27B

**Localização:** Av. Paris nº 707 - Condomínio Conjunto Residencial Primavera

**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**

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

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Na qualidade de condôminos os requeridos devem contribuir com as despesas condominiais mensais.

Como deixaram de honrar esses pagamentos deu-se início a esta Ação de Cobrança de Despesas Condominiais.

As despesas condominiais são de responsabilidade do proprietários, como também dos usufrutuários, já que de natureza propter rem da obrigação.

Assim, havendo responsabilidade solidária entre proprietários e usufrutuários.

O Termo de Penhora do Imóvel se deu em 31/10/2018.

**2. OBJETO DA PERÍCIA**

➤ Apartamentos de números 12 - Bloco 27B, do Condomínio Conjunto Residencial Primavera, localizado à Av. Paris, nº 707:

-Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o nº 139781.

-Matrícula nº 0043741-2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

-O imóvel supracitado possui 59,14 m<sup>2</sup> de edificação principal; 7,13 m<sup>2</sup> de edificação secundária.

CMF

### **3. VISTORIA**

---

A vistoria foi realizada no dia 01 de setembro de 2022, por mim, Márcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, perita designada por V. Ex.<sup>a</sup>, e devidamente acompanhada pelo Sra. Célia Aparecida Camilo da Silva.

#### **3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

---

O Condomínio Conjunto Residencial Primavera, possui 27 blocos, totalizando de 324 apartamentos.

O Condomínio possui uma guarita com portaria 24 horas.

Possui na área comum, quadra de esportes, piscina, e uma lanchonete.

Cada apartamento possui uma vaga na garagem descoberta.

Os apartamentos de bloco A possuem 3 dormitórios, e os apartamentos B, são de dois dormitórios, uma sala, uma cozinha conjugada com a área de serviço e um banheiro.

Os apartamentos possuem uma área de edificação principal de 59,14 m<sup>2</sup>, e 7,13 m<sup>2</sup> de edificação secundária.

O valor do condomínio mensal é de R\$ 509,00 reais.

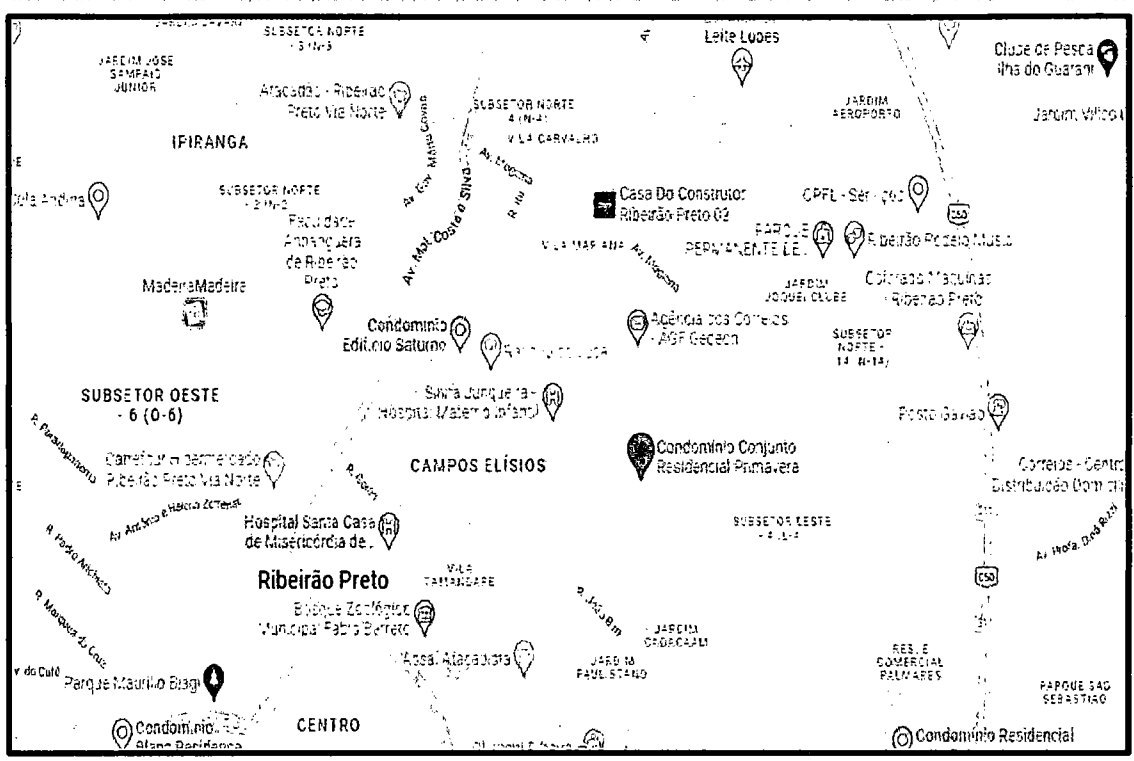
O Condomínio Conjunto Residencial Primavera é um Condomínio estritamente residencial, não sendo permitido no local, uso comercial.

Os apartamentos do Condomínio foram entregues iguais, mas cada condômino deu à sua unidade o acabamento que atendesse as necessidades individuais.

A unidade avaliando, está aparentemente bem cuidada.

O Condomínio tem aproximadamente 40 anos, e foi construído pela Construtora Balbo.

### 4. LOCALIZAÇÃO: GOOGLE MAPS



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

---

O local possui energia elétrica, telefone e internet, rede de água e esgotos.

Há transportes públicos regulares, que fazem a ligação entre bairros.

Existem nas imediações, vários edifícios residenciais e comércios de médio e grande porte.

O Condomínio está situado na zona norte da cidade, próximo à Avenida Paschoal Inecchi.

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

---

De acordo com a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto:

**Cadastro:** 139781

**Inscrição cadastral:** 423-64-49-1

**Matrícula:** 0043471 - 2º Cartório Registro de Imóveis Ribeirão Preto

**Valor venal do imóvel:** R\$ 95.182,84

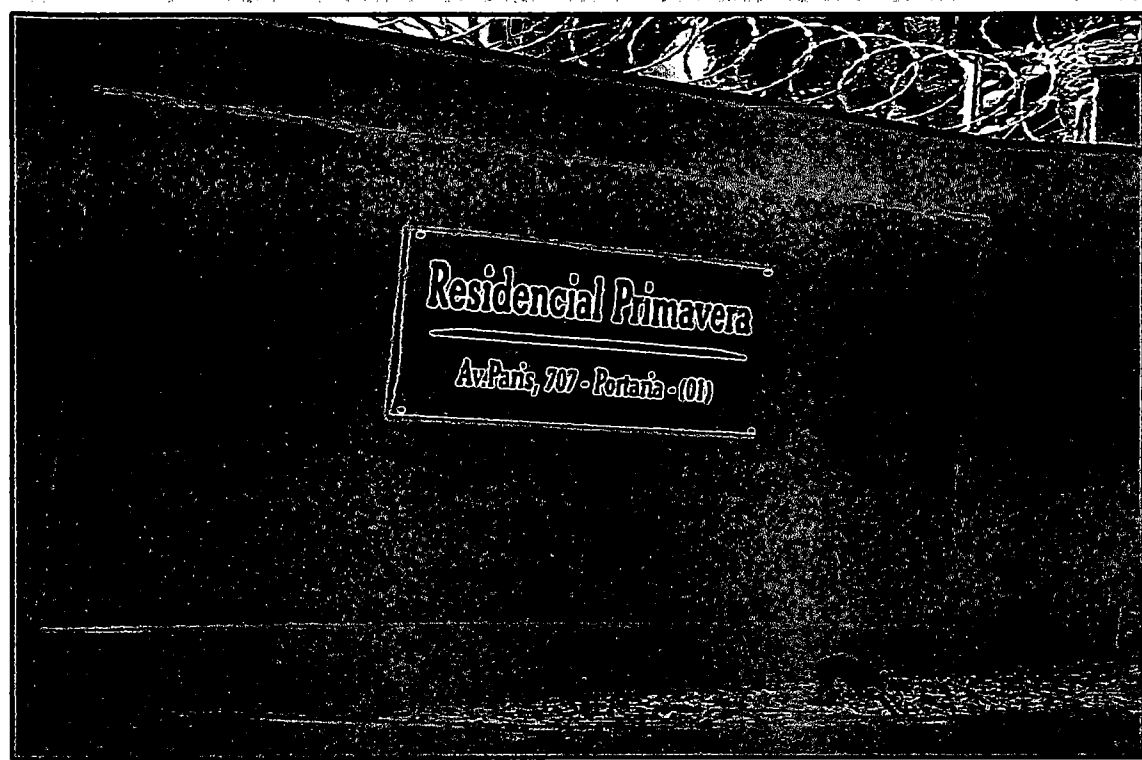
**Nome do proprietário:** Beatriz Taiane Camilo da Silva Vieira

João Lucas Camilo da Silva

**Usufrutuária:** Célia Aparecida Camilo da Silva

**Valor venal do imóvel:** R\$ 95.182,84

**7. FOTOS DO IMÓVEL**



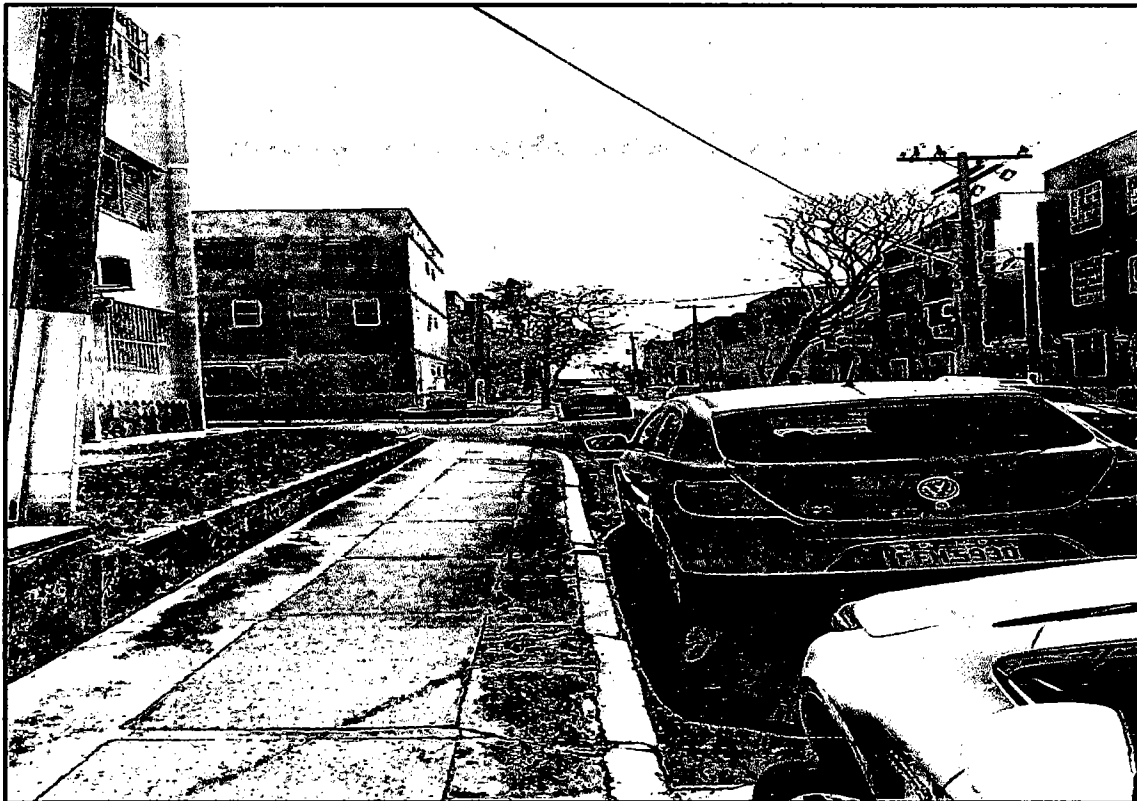
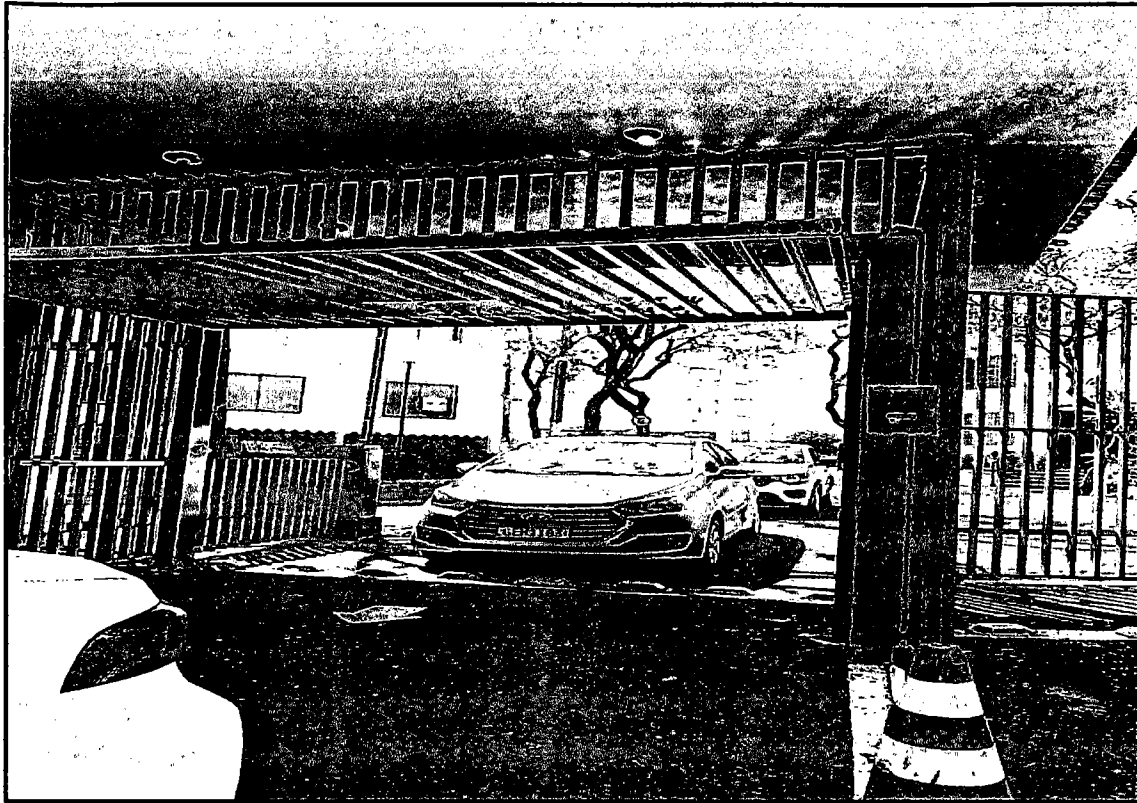
*Handwritten signature*



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

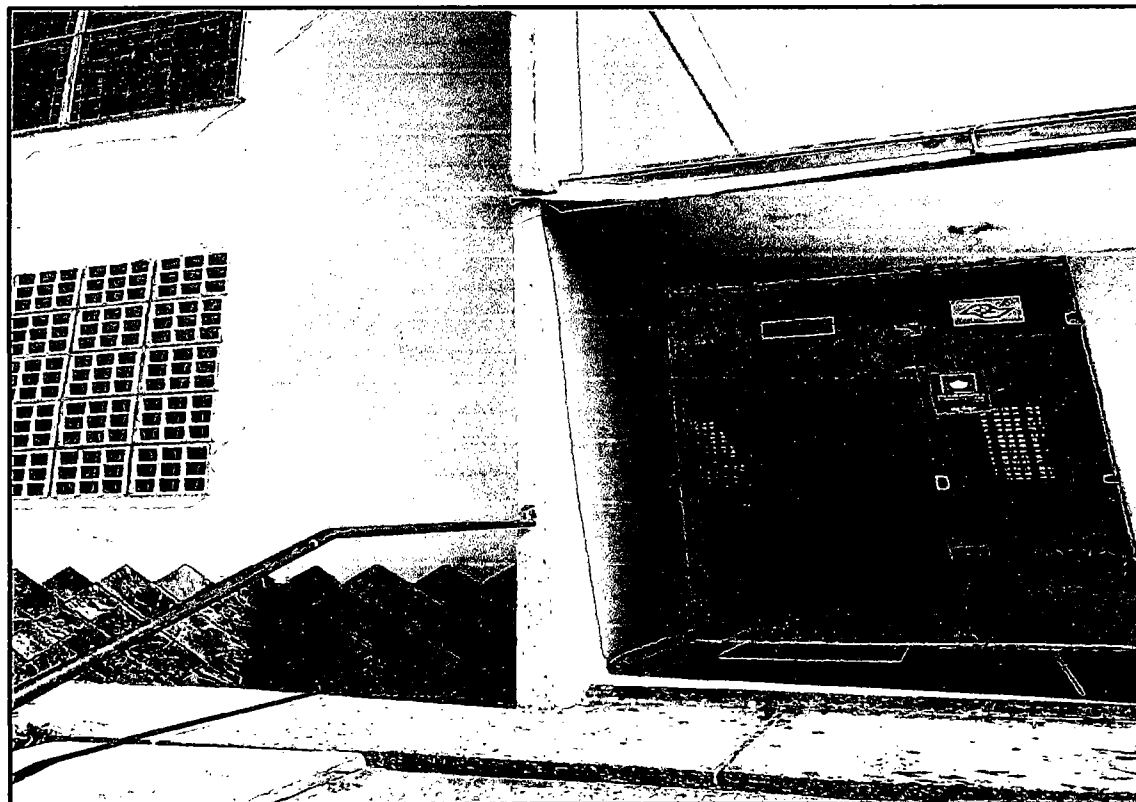
Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

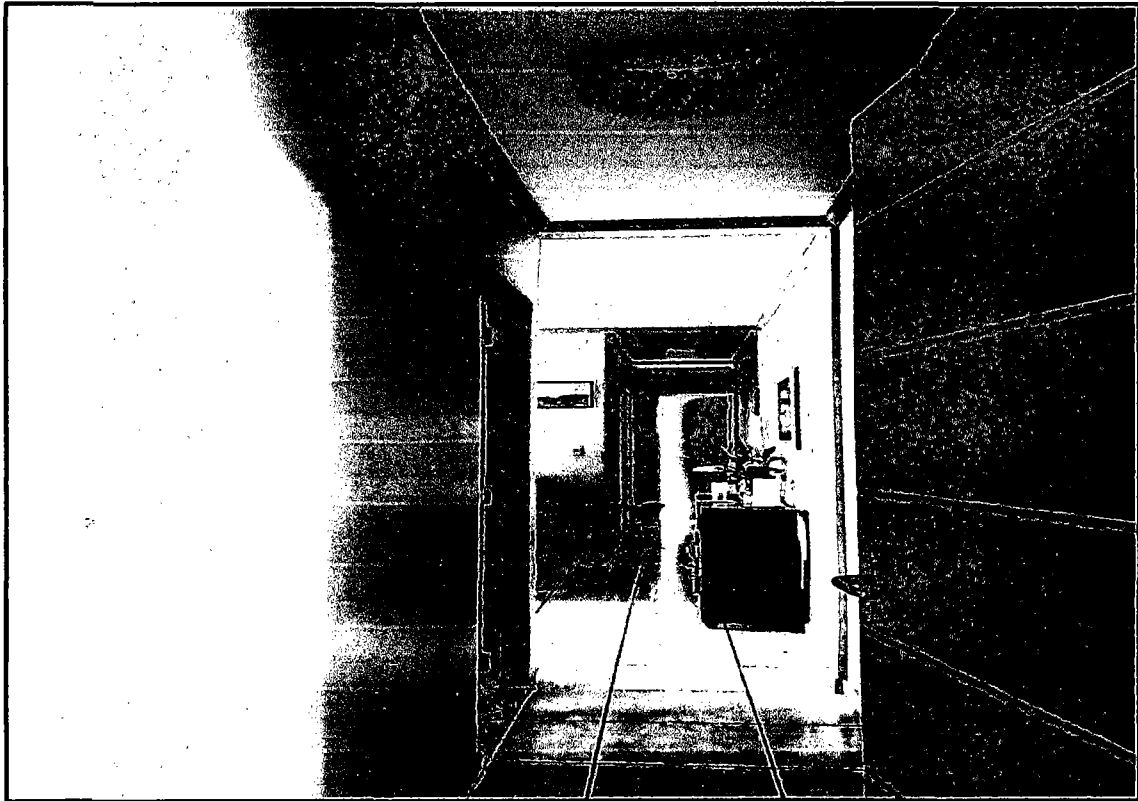
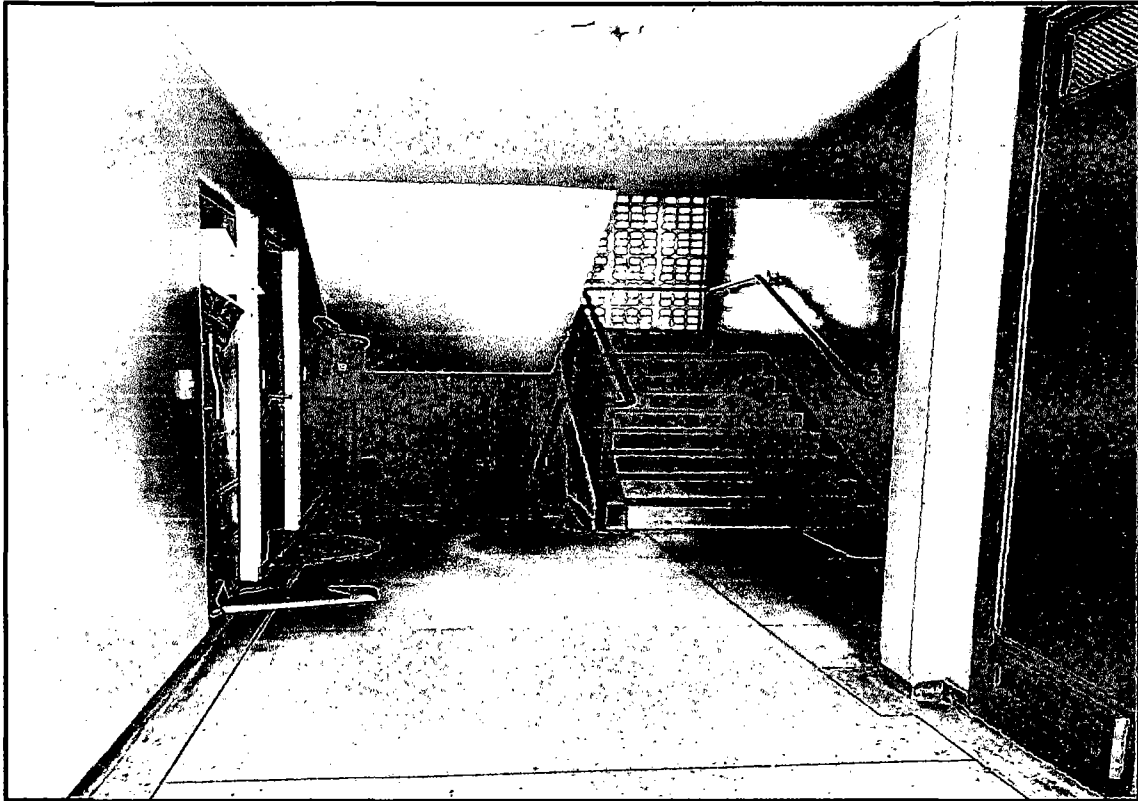


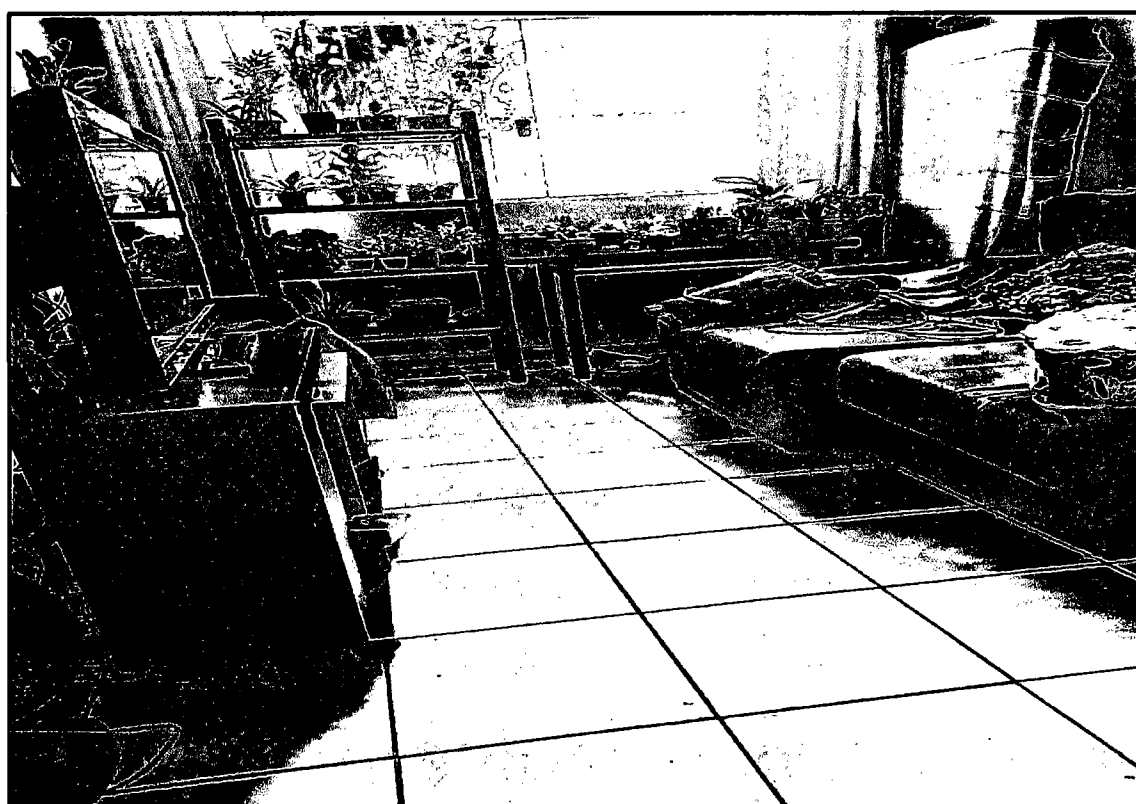
Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

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



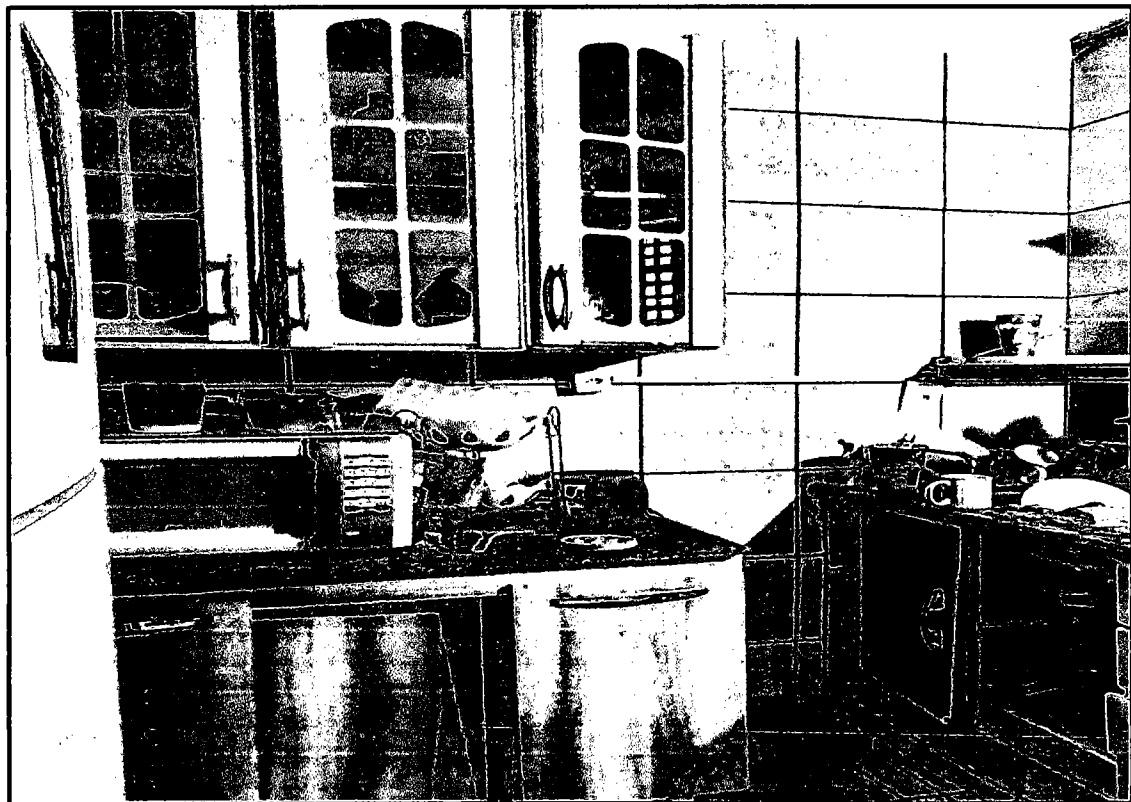
aw





*Handwritten signature or initials.*





*Handwritten signature*

## 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 apartamentos que estão sendo ofertados no mercado imobiliário local, e os negócios efetivamente realizados, assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, em nossa cidade.

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

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 Parecer Técnico.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos 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 de o presente parecer técnico.

## **9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

---

O Município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 720.000,00 mil habitantes. A oferta de imóveis à venda, no mesmo residencial é grande, a absorção pelo mercado está sendo lenta e bastante comprometida, em decorrência da dificuldade de crédito para financiamentos imobiliários habitacionais, e em decorrência de vários lançamentos estarem sendo entregues na cidade, assim sendo, aumentam as ofertas de imóveis mais novos, com menos manutenção e com maiores facilidades para aquisição.

## **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.

## **11. 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.

## **12. PESQUISA**

---

Encontramos vários imóveis à venda no mesmo residencial, o que nos possibilita encontrarmos o valor de mercado, com mais precisão, e para tanto utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com menos variantes, apenas as que se referem a tipos de acabamento, pois os imóveis são iguais.



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

fls. 224 <sup>209</sup>

Em nossa pesquisa, encontramos 10 (dez) amostras à venda de apartamentos, de dois dormitórios, no mesmo Condomínio que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.

❖ **ELEMENTOS DA PESQUISA**

**ELEMENTO 1**

<b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>	<b>EDIFÍCIO: RESIDENCIAL PRIMAVERA</b>
<b>END: AVENIDA PARIS Nº 707</b>	<b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>
<b>2 DORMITÓRIOS</b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 120.000,00</b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: REAL IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: FONE 3610-1550</b>
<b>DATA - 2/09/2022</b>	

**ELEMENTO 2**

<b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>	<b>EDIFÍCIO: RESIDENCIAL PRIMAVERA</b>
<b>END: AVENIDA PARIS Nº 707</b>	<b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>
<b>2 DORMITÓRIOS</b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 145.000,00</b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: VALÊNCIA IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: FONE 3102-4911</b>
<b>DATA - 02/09/2022</b>	

**ELEMENTO 3**

<b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>	<b>EDIFÍCIO: RESIDENCIAL PRIMAVERA</b>
<b>END: AVENIDA PARIS Nº 707</b>	<b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>
<b>2 DORMITÓRIOS</b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 180.000,00</b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: CANAH IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: FONE 3235-8405</b>
<b>DATA- 02/09/2022</b>	



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Rua Maria Guilheria 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 4**

<b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>	<b>EDIFÍCIO: RESIDENCIAL PRIMAVERA</b>
<b>END: AVENIDA PARIS Nº 707</b>	<b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>
<b>2 DORMITÓRIOS</b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 145.000,00</b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: REMAX IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: FONE 3516-7788</b>
<b>DATA- 02/09/2022</b>	

**ELEMENTO 5**

<b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>	<b>EDIFÍCIO: RESIDENCIAL PRIMAVERA</b>
<b>END: AVENIDA PARIS Nº 707</b>	<b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>
<b>2 DORMITÓRIOS</b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 130.000,00</b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: REAL IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: FONE 3610-1550</b>
<b>DATA - 02/09/2022</b>	

**ELEMENTO 6**

<b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>	<b>EDIFÍCIO: RESIDENCIAL PRIMAVERA</b>
<b>END: AVENIDA PARIS Nº 707</b>	<b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>
<b>2 DORMITÓRIOS</b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 170.000,00</b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: CONECTT IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: FONE 3235-2140</b>
<b>DATA - 02/09/2022</b>	



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325  
E-mail: marciavieira@yahoo.com.br telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 3637/337



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

**ELEMENTO 7**

<b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>	<b>EDIFÍCIO: RESIDENCIAL PRIMAVERA</b>
<b>END: AVENIDA PARIS Nº 707</b>	<b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>
<b>2 DORMITÓRIOS</b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 135.000,00</b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: REMAX IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: FONE 99619-3899</b>
<b>DATA - 02/09/2022</b>	

**ELEMENTO 8**

<b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>	<b>EDIFÍCIO: RESIDENCIAL PRIMAVERA</b>
<b>END: AVENIDA PARIS Nº 707</b>	<b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>
<b>2 DORMITÓRIOS</b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 158.000,00</b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: IMOVAN IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: FONE 3625-4644</b>
<b>DATA - 02/09/2022</b>	

**ELEMENTO 9**

<b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>	<b>EDIFÍCIO: RESIDENCIAL PRIMAVERA</b>
<b>END: AVENIDA PARIS Nº 707</b>	<b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>
<b>2 DORMITÓRIOS</b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 170.000,00</b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: ROCA IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: FONE 3797-6555</b>
<b>DATA - 02/09/2022</b>	



**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

**ELEMENTO 10**

<b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>	<b>EDIFÍCIO: RESIDENCIAL PRIMAVERA</b>
<b>END: AVENIDA PARIS Nº 707</b>	<b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>
<b>2 DORMITÓRIOS</b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 160.000,00</b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: ANDRADE E MENEZES IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: FONE 3635-6858</b>
<b>DATA - 02/09/2022</b>	

**13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS**

A pesquisa efetuada, homogeneizada, traz os seguintes valores unitários, dos apartamentos ofertados em nossa cidade, válidos para esta data, que deverão sofrer tratamento matemático:

$$(R\$/M^2) = q$$

<b>q1</b>	<b>120.000,00</b>
<b>q2</b>	<b>145.000,00</b>
<b>q3</b>	<b>180.000,00</b>
<b>q4</b>	<b>145.000,00</b>
<b>q5</b>	<b>130.000,00</b>
<b>q6</b>	<b>170.000,00</b>
<b>q7</b>	<b>135.000,00</b>
<b>q8</b>	<b>158.000,00</b>
<b>q9</b>	<b>170.000,00</b>
<b>q10</b>	<b>160.000,00</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>1.513.000,00</b>

**MÉDIA SIMPLES = 151.300,00**

**LIMITE SUPERIOR (+ 30%) = 196.690,00**

**LIMITE INFERIOR (- 30%) = 105.910,00**

Diante dos valores encontrados de "q" não serão eliminadas nenhuma das amostras colhidas, todas estão dentro dos limites de valores máximos e mínimos. Não teremos que sanear a média encontrada nas amostras.

Daremos ao "q" o valor de R\$ 151.300,00 (cento e cinquenta e um mil e trezentos reais).

Considerando que as amostras encontradas, estão sendo ofertadas no mercado imobiliário local, e não tivemos informações de vendas efetivadas nos últimos 90 dias, e obedecendo as Normas que regem as avaliações imobiliárias, daremos um desconto de 10% (dez por cento), sobre o valor encontrado; percentual este, perfeitamente normal em uma transação imobiliária; assim sendo, o valor encontrado do apartamento é R\$ 136.170,00 (cento e trinta e seis mil e cento e setenta reais).

Faremos um pequeno ajuste no valor obtido, para que não tenhamos valores fracionados:

- ✓ **Diante de todos os estudos efetuados, concluímos que o apartamento têm o valor unitário comercial de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).**

## 14. CONCLUSÃO

O valor de mercado, do apartamento de número 12 - Bloco 27B no Condomínio Conjunto Residencial Primavera, localizado à Av. Paris, nº 707, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 139781 e devidamente Matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis nº 0043741, nesta cidade de Ribeirão Preto, objeto deste Parecer Técnico é R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para venda, nesta data, considerando-se os mesmos, livres de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar seus valores.

## 15. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, em 22 (vinte e duas) folhas digitadas, todas rubricadas e a última datada e assinada.

**Ribeirão Preto, 04 de setembro de 2022.**

**Grata pela nomeação.**

*Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli*  
**Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli**