



**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: 1002407-69.2018.8.26.0506

Solicitante: Determinação judicial

Exequente: Condomínio Itajubá

Executada: Carmem Lúcia Moreira dos Santos e outro

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas condominiais

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Apartamento

Localização: Rua Itajubá, nº. 1865 - Ap 31 - Torre 1 / 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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Na qualidade de condômina, a executada, teria que pagar as despesas condominiais mensais, correspondente a sua unidade residencial de nº 31, Bloco D / Torre 1, no Condomínio Itajubá, o que não o fez, gerando uma dívida com o condomínio, e dando início a presente Ação de Execução/ Cobrança de Despesas Condominiais.

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor do apartamento de número 31, Bloco D / Torre 1 do Condomínio Itajubá, localizado a Rua Itajubá, nº 1865, Jardim Javari, Cep 14.060-660.
- Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 303309.
- Matriculado sob nº 148448 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
- O imóvel supracitado possui 42,96 m² de área útil e 6,19 m² de área de edificação secundária.



**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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

3. VISTORIA

Estivemos no Condomínio, no dia e hora previamente agendado, conversamos na portaria com a Sra. Aparecida Rodrigues - RG 300.9696 7870, responsável pela entrada de pessoas, ela nos informou que não conhecia a executada, e que poderíamos ir até o apartamento.

Fomos, batemos diversas vezes, mas não havia ninguém.

Diante do ocorrido, procederemos com a pesquisa nas imobiliárias que trabalham com imóveis na região a ser estudada, para que possamos colher elementos comparativos, e assim obter o Valor de Mercado do avaliando.

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Condomínio Itajubá é composto de 5 Torres; sendo que a Torre 1 é composta de 4 blocos, a Torre 2 é composta de 4 blocos; a Torre 3 é composta de 2 blocos; a Torre 4 composta de 2 blocos e a Torre 5 composta de 2 blocos, totalizando 224 apartamentos.

As Torres 1 e 2 possuem os Blocos A, B, C e D.

AS Torres 3,4 e 5 possuem Blocos A e B.

Todas as Torres possuem 4 pavimentos, e cada um deles com 4 apartamentos por andar.

Todas as unidades possuem 42,96 m² de área útil e 6,19 m² de área de edificação secundária.

O Conjunto Residencial foi construído pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU).



**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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

A unidade 31 / Bloco D, da Torre 1, objeto deste Parecer Técnico, como as demais, do Condomínio Itajubá, quando comercializada, foi vendida pelo Sistema FAR- Fundo de Arrendamento Residencial, através do PAR- Programa de Arrendamento Residencial, para pessoas de baixa renda, através da Caixa Econômica Federal.

Pelas informações que nos foram fornecidas o valor do condomínio é em torno de R\$ 230,00 (duzentos e trinta) reais mensais, que inclui a limpeza e energia das áreas comuns, mais a administração.

Os apartamentos são de uso exclusivamente residencial.

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

O apartamento de número 31 / Bloco D, avaliando é no terceiro piso.

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

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 Condomínio Itajubá está localizado na zona norte de nossa cidade.



**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

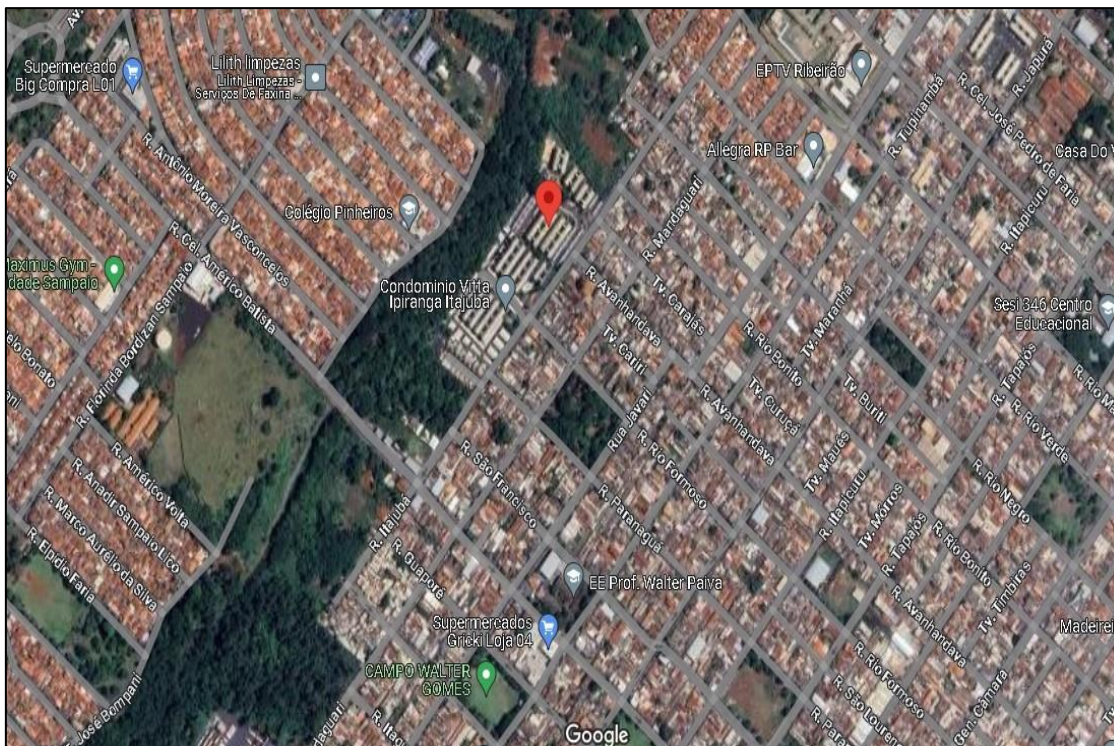
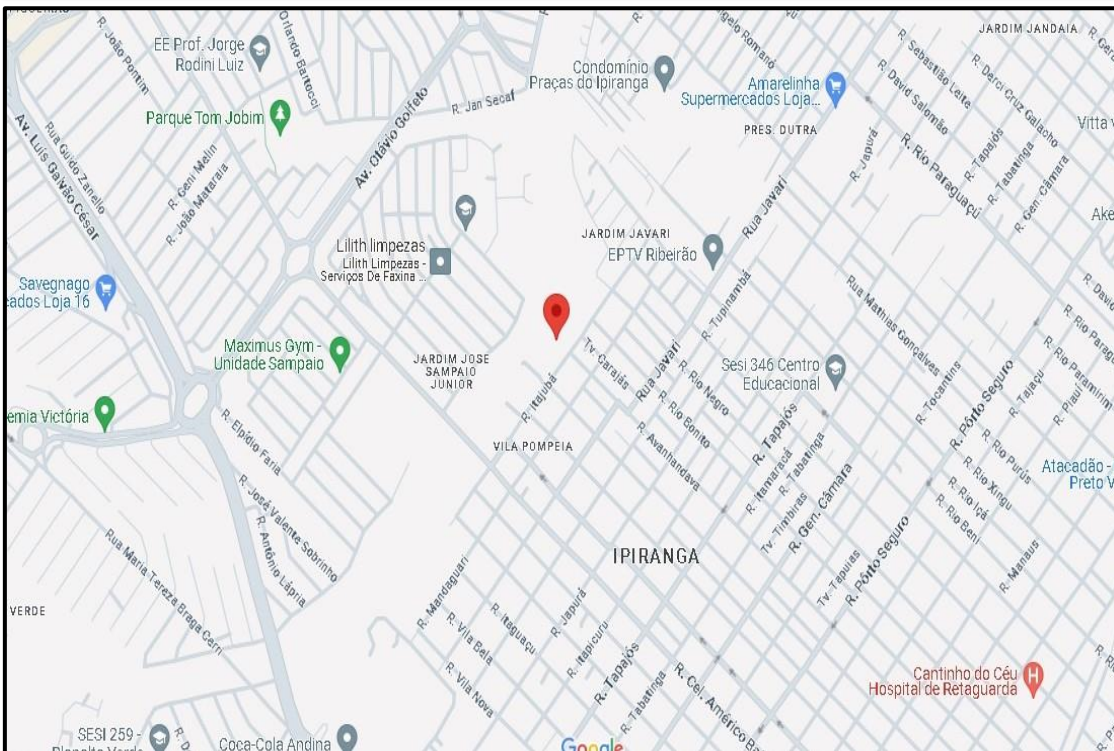


Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli

Creci 85100
Cngi 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, protocolado em 12/01/2026 às 14:17, sob o número WRPR26700072050. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002407-69.2018.8.26.0506 e código JY3U6GbM.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cngi 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: 303309

Ocupação: Predial

Setor: 202

Matrícula: 148448

1º Cartório de Registro de Imóveis

Logradouro: Rua Itajubá, nº. 1865

Bairro: Jardim Javari

Unidade: Apartamento 31 / Bloco D / Torre 1

Área de Edificação principal: 42,96 m²

Área Edificação Secundária: 6,19 m²

Padrão: 2 - Tipo 2

Valor venal: R\$ 79.153,73

Cep: 14.060-660



**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

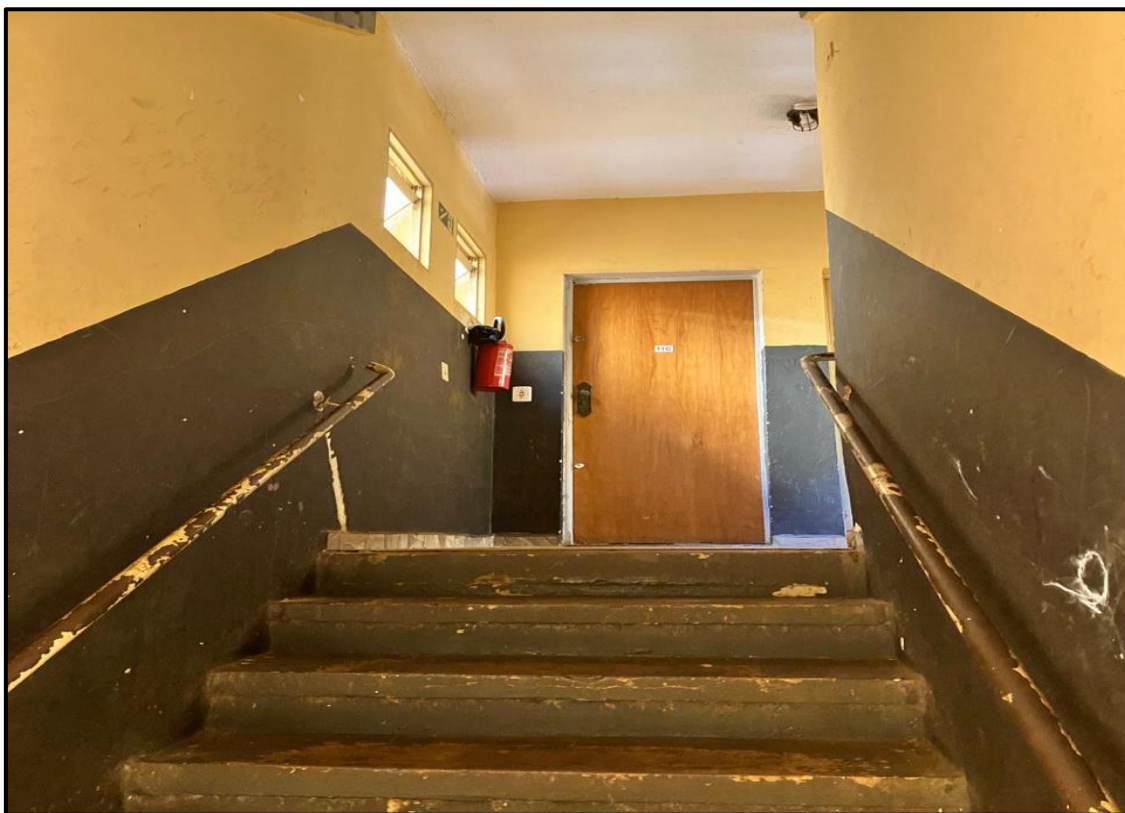
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



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



**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”.

Em uma Avaliação, adotasse-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, são necessárias várias pesquisas em diversas fontes para apurar os valores dos imóveis semelhantes, que estão sendo ofertados e que tenham sido vendidos no mesmo bairro, ou melhor, na mesma rua, nas imobiliárias, que se tenha notícias.

Assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região, para depois podermos adequar os valores, para a realidade do imóvel avaliando.

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 ao presente Parecer Técnico.



**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 740.000,00 mil habitantes. A oferta de imóveis no mesmo padrão é muito grande, devido à enorme inadimplência que atinge as pessoas de baixa renda.

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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

11. PESQUISA

As amostras colhidas, estão situadas na mesma rua do imóvel avaliando, e com algumas características semelhantes.

Diante das amostras 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 mais de 6 (seis) apartamentos para venda na Rua Itajubá, que deverão sofrer tratamento matemático.

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA



**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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 1

APARTAMENTO: AP 21 T2 BL A	END: RUA ITAJUBÁ, Nº 1161
VAGAS DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 90.161,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: B&G IMÓVEIS	FONE: (11) 2592-9010
DATA: 12/01/2026	

ELEMENTO 2

APARTAMENTO: COND. ITAJUBÁ	END: RUA ITAJUBÁ, Nº 1865
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 100.00,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES	FONE: (16) 3635-6858
DATA: 12/01/2026	

ELEMENTO 3

APARTAMENTO: COND. ITAJUBÁ	END: RUA ITAJUBÁ, Nº 1865
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 80.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: PORTARIA DO CONDOMÍNIO	FONE:
DATA: 12/01/2026	

ELEMENTO 4

APARTAMENTO: COND. VITTA	END: RUA ITAJUBÁ, Nº 1065
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 120.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES	FONE: (16) 3635-6858
DATA: 12/01/2026	



**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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 5

APARTAMENTO: COND. VITTA	END: RUA ITAJUBÁ, Nº 1065
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 138.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: SÔNIA E RAMALHO IMÓVEIS	FONE: (16) 4009-7171
DATA: 12/01/2026	

ELEMENTO 6

APARTAMENTO: COND. VITTA	END: RUA ITAJUBÁ, Nº 1065
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 145.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES	FONE: (16) 3635-6858
DATA: 12/01/2026	



**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**

14. ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

(R\$/ M²) = q

q1	90.161,00
q2	100.000,00
q3	80.000,00
q4	120.000,00
q5	138.000,00
q6	145.000,00
TOTAL GERAL	673.161,00

MÉDIA SIMPLES = 112.193,50

LIMITE SUPERIOR (+30%) = 145.851,55

LIMITE INFERIOR (-30%) = 78.535,45

Será eliminada a amostra representada pelo elemento q6, por estar acima do valor máximo encontrado.

MÉDIA SANEADA= 105.632,20

Portanto, pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário de q = 105.632,20, válido para o mês de janeiro de 2026.



**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**

A média de valores encontrados nos apartamentos que estão disponíveis para venda no Condomínio Itajubá é de R\$ 105.632,20 (cento e cinco mil, seiscentos e trinta e dois reais e vinte centavos).

De acordo com as Normas que regem as Avaliações Imobiliárias teremos que dar ao resultado encontrado, um desconto de 10% para cobrir qualquer tipo de negociação, percentual de desconto absolutamente normal em qualquer transação imobiliária, até porque, todas as amostras encontradas são de ofertas para venda, mas nenhuma delas com negócios efetivados, nos últimos 90 dias.

Diante do exposto, chegamos ao valor médio de R\$ 95.068,98 (noventa e cinco mil, sessenta e oito reais e noventa e oito centavos).

Como algumas amostras utilizadas são na mesma rua, para a mesma classe social, mas com características diferentes, pois existe uma área de lazer e é mais novo, teremos que aplicar o “campo de arbítrio” pois existem características não contempladas, no valor encontrado.

O Campo de arbítrio no permite darmos 15% a mais ou a menos, o no caso do avaliando, daremos um desconto de 10%, pois assim adequamos o valor obtido ao valor de mercado.

Portanto o valor do Imóvel é R\$ 85.562,08 (oitenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e dois reais e oito centavos).

Para que não haja valores fracionados, faremos um pequeno ajuste no valor obtido, R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais).

- ✓ **Portanto, concluímos que valor do imóvel de nº 31, Bloco D / Torre 1 no Condomínio Itajubá, localizado à Rua Itajubá nº 1865, nesta cidade, é R\$ 86.000,00 (oitenta e seis 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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

15. CONCLUSÃO

O Valor de Mercado, do apartamento, objeto deste Parecer Técnico Mercadológico, localizado do Condomínio Itajubá, Ap 31, Bloco D / Torre 1, localizado a Rua Itajubá, nº 1865, Bairro Jardim Javari, Cep 14.060-660 é R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais), para venda, nesta data, livre de quaisquer ônus que possa alterar seu valor.

16. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, com 18 (dezoito) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Ribeirão Preto, 12 de janeiro de 2026.

Grata pela nomeação.

Márcia 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
www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Fale Conosco: certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 303309

Inscrição Cadastral: 412-52-63-1

Endereço: RUA ITAJUBA, Nº 1865

Complemento: TORRE 1

Bloco: 0D Apto: 0031

Condomínio: CONDOMINIO ITAJUBA

Quadra: S N

Lote: S/N

Loteamento: .

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	60,00			22.443,00
Principal:	42,96	2	2	49.568,53
Secundário I:	6,19	2	2	7.142,20
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:	0,00			0,00
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				79.153,73
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 13:20h do dia 12/01/2026 - Código de controle: 3979488



**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