



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cngi 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: 1004411-45.2019.8.26.0506

Assunto: Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais

Exequente: Edifício Residencial Astúrias

Executada: Alessandra Takata

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da Avaliação: Imóvel residencial localizado à Rua Guarujá, n°. 341- Apto 103- Bairro Jardim Paulista - Cep 14.090-283

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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A executada na qualidade de condômina, deve contribuir com as taxas condominiais mensais, o que não o fez.

Apesar de inúmeras tentativas amigáveis para receber, sem sucesso, não houve outra alternativa, senão ingressar com a presente Ação de Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais.

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel residencial, localizado na Rua Guarujá, nº. 341- Apto 103- Bairro Jardim Paulista - Cep 14.090-283.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 324074.

-Matriculado sob nº 0158579 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

- O imóvel supracitado possui 106,42 de edificação principal e edificação secundária de 54,93 m².



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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

3. VISTORIA

Conforme prévio agendamento, estivemos no Condomínio Edifício Residencial Astúrias para fazer a vistoria e posterior avaliação.

Tocamos o interfone e fomos atendidos pelo porteiro, que nos informou que o apartamento de número 103, de propriedade da executada se encontra alugado, para um casal de nomes Antônio e Natália, e que naquele horário eles estariam trabalhando.

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel foi construído a mais ou menos 11 anos.

É um prédio de apartamentos residenciais, aparentemente muito bem cuidado.

Possui 03 dormitórios, sendo um deles suíte, lavado e um banheiro social para os outros dois dormitórios, e demais dependências.

O Edifício possui 17 andares, com 04 apartamentos por andar, com duas vagas na garagem por apartamento.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

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

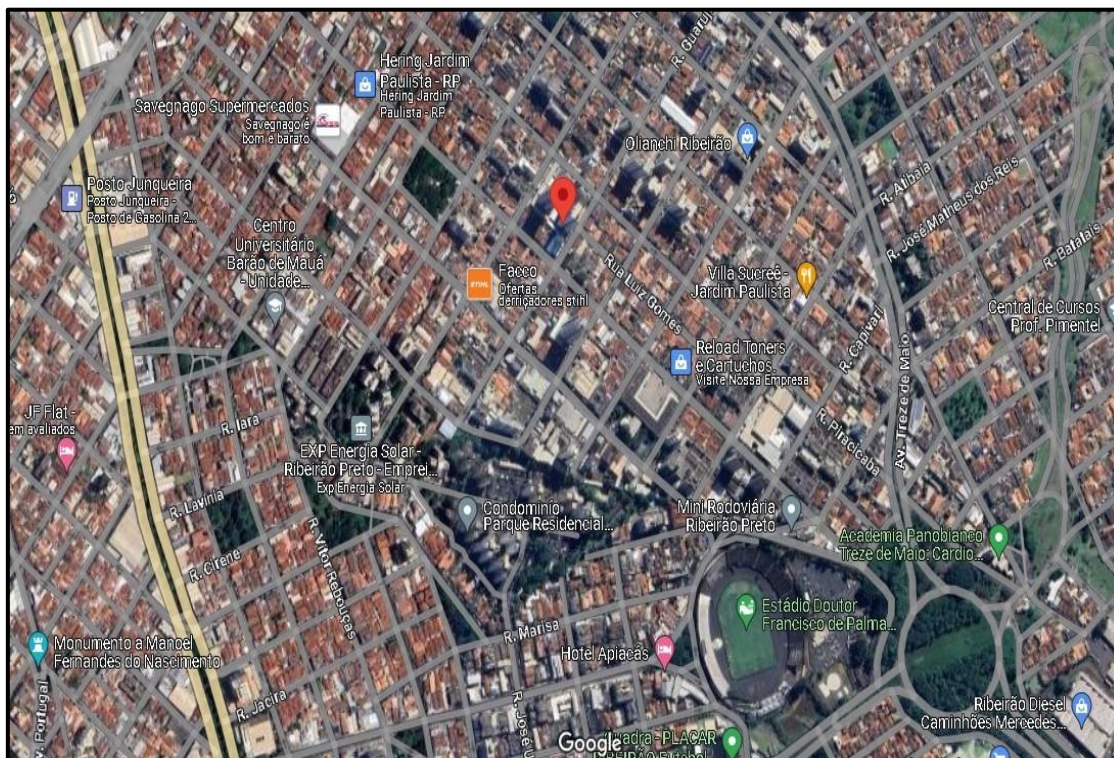
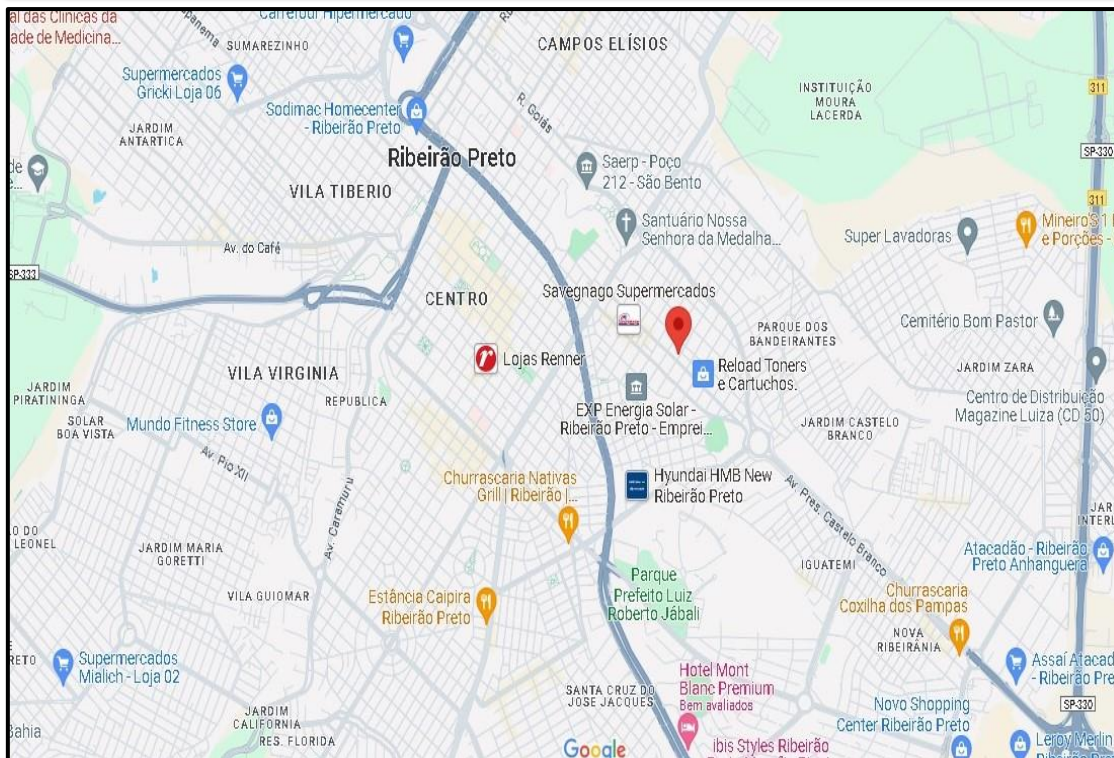


Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli

Creci 85100
Cngi 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
Cngi 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 leste de nossa cidade, em um bairro bastante antigo, de ocupação mista, ou seja, residencial e comercial. Existem vários edifícios de grande porte e um comércio bastante grande.

6. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL

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

Matrícula: 015857-2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Cadastro municipal: 324074 - **Inscrição cadastral:** 441-52-92-4

Bairro: Jardim Paulista - **CEP:** 14.090-283

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

Área do terreno: 28,75,00 m² - **Valor venal do terreno:** R\$ 18.441,11

Área de edificação principal: 106,42 m²

Valor venal da edificação principal: R\$ 112.346,52

Área de edificação secundária: 54,93 m²

Valor venal da edificação secundária: R\$ 57.989,05

Valor venal do imóvel (Total): R\$ 188.776,68



**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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

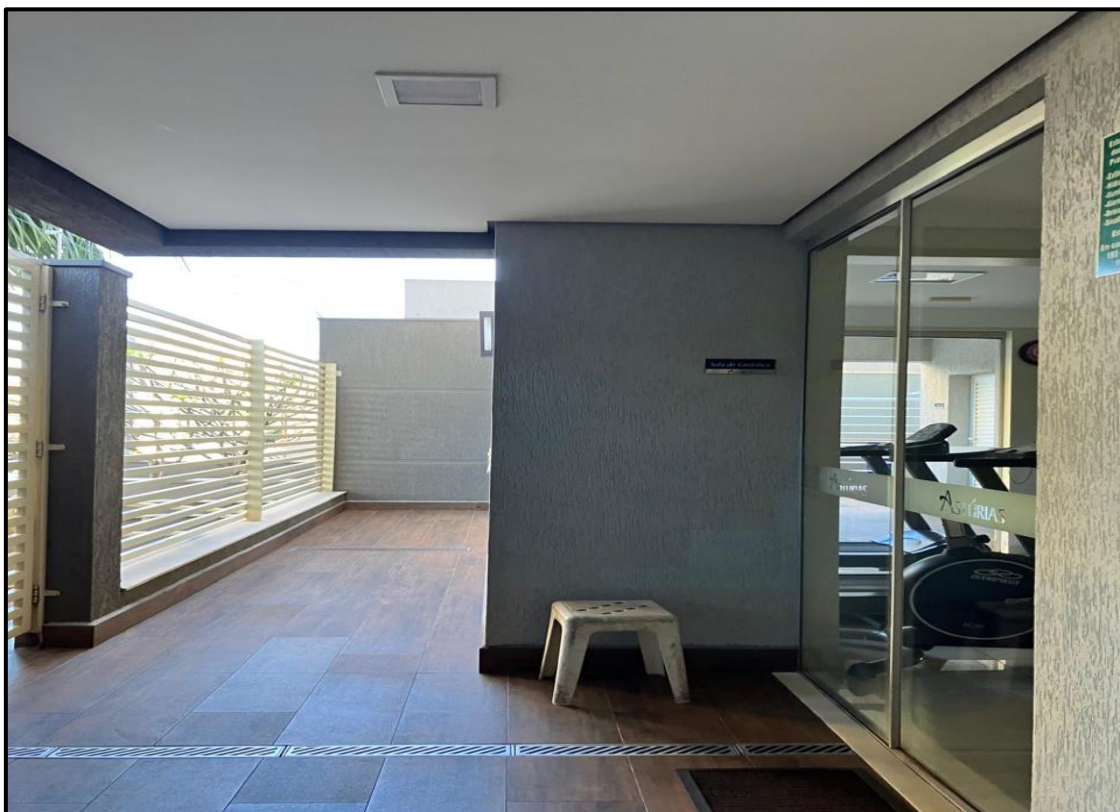
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cngi 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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

8. METODOLOGIA APLICADA

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 residenciais que estão sendo ofertado no mesmo Edifício 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
Cngi 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 venda de imóveis residenciais no mesmo bairro é relativamente grande, e no mesmo edifício, encontramos 04 unidades sendo ofertadas no mercado imobiliário local, e 01 unidade vendida a menos de 1 mês, o que nos permite fazer nosso trabalho, utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado.

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.

11. PESQUISA

Procuramos várias imobiliárias que trabalham nessa área da cidade, imóveis que pudessemos ter como elementos comparativos, que fossem no mesmo Edifício Residencial.

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.



**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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram encontrados em nossa pesquisa 05 (cinco) elementos comparativos, sendo 04 sendo ofertados, para venda e uma unidade vendida a um mês, que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

ELEMENTO 1

LOCAL: EDIFÍCIO ASTÚRIAS	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 540.000,00
BAIRRO: JARDIM PAULISTA	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ROCA IMÓVEIS	CONTATO: (16) 3797-6555
-10% = R\$ 486.000,00 - DATA: 17/06/2024	

ELEMENTO 2

LOCAL: EDIFÍCIO ASTÚRIAS	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 670.000,00
BAIRRO: JARDIM PAULISTA	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ROCA IMÓVEIS	CONTATO: (16) 3797-6555
-10% = R\$ 603.000,00 - DATA: 17/06/2024	

ELEMENTO 3

LOCAL: EDIFÍCIO ASTÚRIAS	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 657.000,00
BAIRRO: JARDIM PAULISTA	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: KF NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	CONTATO: (16) 99937-33310
-10% = R\$ 591.300,00 - DATA: 17/06/2024	



**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 Cngi 17191 OAB-SP 61268
		Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária

ELEMENTO 4

LOCAL: EDIFÍCIO ASTÚRIAS	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 662.000,00
BAIRRO: JARDIM PAULISTA	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: RITA PANTONI IMÓVEIS	CONTATO: (16) 3967-9269
-10% = R\$ 595.800,00 - DATA: 17/06/2024	

ELEMENTO 5

LOCAL: EDIFÍCIO ASTÚRIAS	VALOR DE VENDA(VV): R\$ 600.000,00
BAIRRO: JARDIM PAULISTA	TIPO VENDA (FV): 1,00
FONTE: PORTARIA DO PRÉDIO	CONTATO: PORTARIA
DATA: 17/06/2024	

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 de venda que está sendo praticado no Edifício Residencial Astúrias, no Bairro Jardim Paulista, na cidade de Ribeirão Preto.

	Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli	Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5 Email: matchvieira@yahoo.com.br Whatsapp: (16) 991290203

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 20/06/2024 às 09:54, sob o número WRPR24703481472. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004411-45.2019.8.26.0506 e código nigUrv3S.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cngi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

(R\$/ M²) = q

q1	486.000,00
q2	603.000,00
q3	591.300,00
q4	595.800,00
q5	600.000,00
TOTAL GERAL	2.876.100,00

MÉDIA SIMPLES = 575.220,00

LIMITE SUPERIOR = + 30 % = 747.786,00

LIMITE INFERIOR = - 30% = 402.654,00

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

MÉDIA = 575.220,00

Pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário do $q = 575.220,00$, válido para o mês de junho de 2024.



**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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

15. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

A média encontrada nos apartamentos que estão à venda em nossa cidade, no Edifício Astúrias é R\$ 575.220,00 (quinhentos e setenta e cinco mil e duzentos e vinte reais).

Considerando que na pesquisa efetuada, tivemos uma unidade vendida pelo valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), e o edifício ser bem moderno e muito bem apresentado, acreditamos ser adequado fazermos um pequeno ajuste no valor obtido, portanto o valor da unidade avaliando é:

- ✓ **Portanto, o valor do imóvel do apartamento de número 103, no Edifício Astúrias, ora avaliando é R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).**

16. CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel residencial, localizado na Rua Guarujá n°. 341- Apto 103, com 106,42 m² de área de edificação principal e 54,93 m² de edificação secundária, devidamente matriculado sob o n° 0158579, no 2° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Cadastrado na Prefeitura Municipal local pelo n° 324074, é R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

O valor encontrado para venda, nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que venham a alterar seu valor.



**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
Cngi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

17. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, em 17 (dezessete) folhas digitadas, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 17 de junho 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
Cngi 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: 324074

Inscrição Cadastral: 441-52-92-4

Endereço: RUA GUARUJA, Nº 341

Complemento:

Apto: 0103

Condomínio: ED. RES ASTURIAS

Quadra: 0009

Lote: 01-02-03-04

Loteamento: PAULISTA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	28,75			18.441,11
Principal:	106,42	2	2	112.346,52
Secundário I:	54,93	2	2	57.989,05
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\$				188.776,68
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 18:33h do dia 16/06/2024 - Código de controle: 3563183



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

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