

	<b>Marcia Olinda</b> <b>da Costa Vieira</b> <b>Merrichelli</b>	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:** 0017052-82.2019.8.26.0506

**Solicitante:** Determinação judicial

**Exequente:** Condomínio Residencial do Sol II

**Executado:** Guaritá Engenharia e Construções Ltda

**Assunto:** Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

**Finalidade:** Embasamento de decisão judicial

**Objetivo:** Apuração de valor de mercado

**Objeto da avaliação:** Apartamento 43

**Localização:** Av. Cásper Líbero, n°. 369- Condomínio Morada do Sol II

**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.

	<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**

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

A unidade de nº 43, avaliando, se encontra no conjunto de prédios do Condomínio Morada do Sol. Fazem parte da incorporação, 10 blocos com 12 apartamentos residenciais em cada bloco, divididos em: três andares, com 04 unidades por andar. A incorporação se deu através da Construtora Guaritá Engenharia e Construções Ltda, devidamente registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto em 27/08/2001.

Pelo que pudemos verificar na matrícula de nº 105363 no 1º CRI, as unidades ainda não foram desmembradas. Os apartamentos são de uso residencial, possuem 61,20 m<sup>2</sup> de área útil, divididos em, 02(dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Todas as unidades possuem 01 (uma) vaga de estacionamento.

### **2. OBJETO DA PERÍCIA**

- Apartamentos de números 43- bloco II, do Condomínio Morada do Sol II, localizado na Avenida Cásper Líbero, nº. 369 - Parque Ribeirão Preto, CEP 14.031-383.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o nº 198874 / Terreno.

-Matrícula nº 105363 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.



**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 previamente agendada para o dia 07 de fevereiro de 2023, às 10:00 horas.

No dia e hora marcado, estivemos no Conjunto Residencial Morada do Sol II. Pudemos ver que possuem porteiro eletrônico.

Tocamos várias vezes no apartamento a ser avaliado, e não fomos atendidos. Diante da disponibilidade de algumas unidades para venda no Conjunto Morada do Sol, no mercado imobiliário local, procederemos com a devida avaliação, levando em consideração os valores praticados por metro quadrado.

E assim teremos uma média dos valores de mercado dos apartamentos no mesmo condomínio.

#### 3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações contidas na Incorporação devidamente registrada na matrícula do avaliando, os apartamentos, possuem 2 dormitórios, uma sala, uma cozinha, a área de serviço e um banheiro.

O Condomínio Morada do Sol é estritamente residencial, não sendo permitido no local, uso comercial.

É composto de 10 torres, de 3 andares cada torre, com 04 apartamentos por andar.

Os apartamentos do Condomínio foram entregues iguais, mas cada condômino deu à sua unidade um tipo de acabamento.



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

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

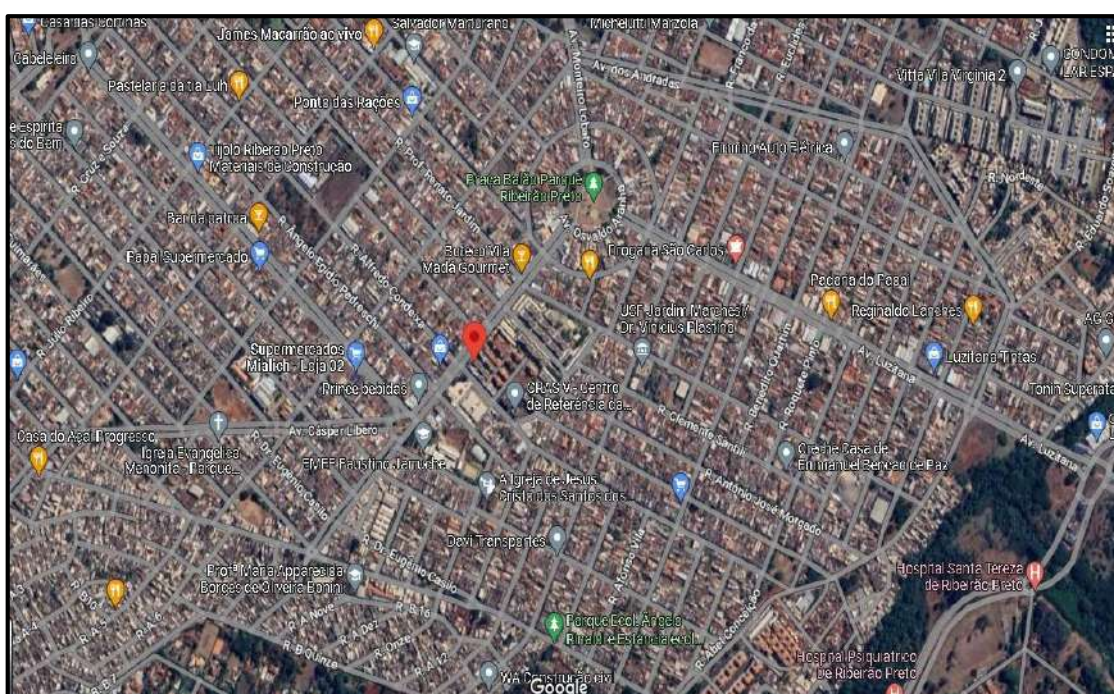


**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

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 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 pequeno porte.

O Condomínio está situado na zona oeste da cidade.

## 6. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL

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

**Cadastro:** 198874

**Matrícula:** 105363- 1º Cartório Registro de Imóveis Ribeirão Preto

**Nome do proprietário:** Espólio de José Biagiotti

**Compromissário:** Guaritá Engenharia e Construções Ltda

**Área do terreno:** 9.317,60 m<sup>2</sup>

**Área de edificação principal:** 4.935,89 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

## 7. FOTOS DO RESIDENCIAL



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

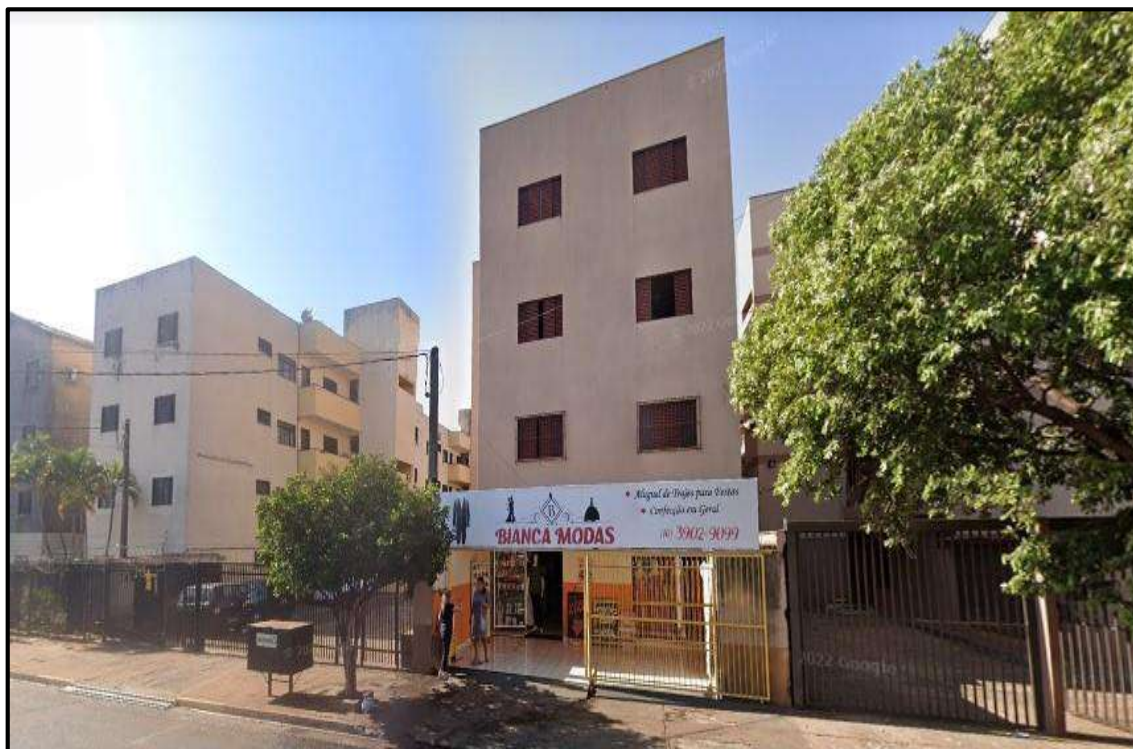
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



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**

## 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.



**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 720.000,00 mil habitantes.

A oferta de imóveis à venda, em nossa cidade é grande, a absorção pelo mercado está sendo lenta e bastante comprometida, em decorrência da dificuldade de crédito para financiamentos imobiliários habitacionais, para imóveis de baixa renda.

As unidades deste Condomínio não estão individualizadas, portanto, não conseguem financiamento para aquisição das mesmas, o que dificulta ainda mais uma possível comercialização.

## 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.



**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**

## 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. Em nossa pesquisa, encontramos 6 (seis) amostras à venda de apartamentos, no mesmo Condomínio que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.

### ❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

#### ELEMENTO 1

<b>APARTAMENTO:</b> NÃO INFORMADO	<b>EDIFÍCIO:</b> MORADA DO SOL
<b>END:</b> AV CÁSPER LÍBERO	<b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO
<b>2 DORMITÓRIOS / 61,20 M<sup>2</sup></b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 144.000,00	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> LAGO IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> FONE 3277-8330
<b>VALOR DO M<sup>2</sup> R\$ 2.352,94 - DATA 08/02/2023</b>	

#### ELEMENTO 2

<b>APARTAMENTO:</b> NÃO INFORMADO	<b>EDIFÍCIO:</b> MORADA DO SOL
<b>END:</b> AV CÁSPER LÍBERO	<b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO
<b>2 DORMITÓRIOS / 61,20 M<sup>2</sup></b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 150.000,00	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> REFDIM IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> FONE 3514-0003
<b>VALOR DO M<sup>2</sup> R\$ 2.450,98 - DATA 08/02/2023</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**

### ELEMENTO 3

<b>APARTAMENTO:</b> NÃO INFORMADO	<b>EDIFÍCIO:</b> MORADA DO SOL
<b>END:</b> AV CÁSPER LÍBERO	<b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO
<b>2 DORMITÓRIOS / 61,20 M<sup>2</sup></b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 170.000,00	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ANDRADE E MENEZE IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3635-6858
<b>VALOR DO M<sup>2</sup> R\$ 2.777,78 - DATA 08/02/2023</b>	

### ELEMENTO 4

<b>APARTAMENTO:</b> NÃO INFORMADO	<b>EDIFÍCIO:</b> MORADA DO SOL
<b>END:</b> AV CÁSPER LÍBERO	<b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO
<b>2 DORMITÓRIOS / 61,20 M<sup>2</sup></b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 150.000,00	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> LAGO IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3211-8330
<b>VALOR DO M<sup>2</sup> R\$ 2.450,98 - DATA 08/02/2023</b>	

### ELEMENTO 5

<b>APARTAMENTO:</b> NÃO INFORMADO	<b>EDIFÍCIO:</b> MORADA DO SOL
<b>END:</b> AV CÁSPER LÍBERO	<b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO
<b>2 DORMITÓRIOS / 61,20 M<sup>2</sup></b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 125.000,00	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> CANAH IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3235-8405
<b>VALOR DO M<sup>2</sup> R\$ 2.042,48 - DATA 08/02/2023</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**

### ELEMENTO 6

<b>APARTAMENTO:</b> NÃO INFORMADO	<b>EDIFÍCIO:</b> MORADA DO SOL
<b>END:</b> AV CÁSPER LÍBERO	<b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO
<b>2 DORMITÓRIOS / 61,20 M<sup>2</sup></b>	<b>1 VAGA</b>
<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 90.000,00	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ANDRADE E MENEZE IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3635-6858
<b>VALOR DO M<sup>2</sup> R\$ 1.470,59 - DATA 08/02/2023</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>2.352,94</b>
<b>q2</b>	<b>2.450,98</b>
<b>q3</b>	<b>2.777,78</b>
<b>q4</b>	<b>2.450,98</b>
<b>q5</b>	<b>2.042,48</b>
<b>q6</b>	<b>1.470,59</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>13.545,75</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

**MÉDIA SIMPLES = 2.257,62**

**LIMITE SUPERIOR (+ 30%) = 2.934,90**

**LIMITE INFERIOR (- 30%) = 1.580,33**

Diante dos valores encontrados de “q” deveríamos eliminar o elemento representado pelo q6, por estar abaixo do valor mínimo encontrado, mas acreditamos que não devemos eliminar, em virtude da falta de individualização das unidades, e também pelo fato dessa unidade estar no mesmo conjunto de prédios do avaliando, portanto, manteremos a média encontrada.

Daremos ao “q” o valor de R\$ 2.257,62 (dois mil, duzentos e cinquenta e sete reais e sessenta e dois centavos) / m<sup>2</sup>.

Considerando que o apartamento de n° 43, ora avaliando possui 61,20 m<sup>2</sup>, o valor encontrado é R\$ 138.166,34 (cento e trinta e oito mil, cento e sessenta e seis reais e trinta e quatro centavos).

Todas as amostras encontradas, estão sendo ofertadas no mercado imobiliário local, e não tivemos informações de vendas efetivadas nos últimos 90 dias, portanto, 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\$ 124.349,71 (cento e vinte e quatro mil, trezentos e quarenta e nove reais e setenta e um centavos).

Para não haver valores fracionados, faremos um pequeno ajuste no valor encontrado:

- ✓ **Diante de todos os estudos efetuados, concluímos que o apartamento tem o valor unitário comercial de R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais).**



**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. CONCLUSÃO

O valor de mercado, do apartamento de número 43 no Condomínio Morada do Sol II, localizado à Av. Cásper Líbero, n°. 369, sem unidade devidamente individualizada junto a Prefeitura Municipal local, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis sob o n° 105363 ( matrícula do lote), nesta cidade de Ribeirão Preto, objeto deste Parecer Técnico é R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro 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 16 (dezesesseis) folhas digitadas, todas rubricadas e a última datada e assinada.

**Ribeirão Preto, 08 de fevereiro de 2023.**

**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**

 <b>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto</b> Secretaria Municipal da Fazenda		
09/02/2023 Paulo Rodini Imoveis Ltda		
Cadastro: <b>198874</b>	Ocupação: <b>Predial</b>	
Principal Proprietário: <b>JOSE BIAGIOTTI "ESPOLIO DE"</b>	Matrícula: <b>0105363</b>	
Compromissário: <b>GUARITA ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA</b>	Cartório: <b>I</b>	
<b>Localização do Imóvel</b>		
Setor: <b>507</b>		
Logradouro: <b>RUA ALFREDO CONDEIXA</b>	Número: <b>1090</b>	
Complemento:		
Quadra:	Lote:	
Bairro:	CEP: <b>14031383</b>	
<b>Endereço de Entrega</b>		
Logradouro:	Número: <b>0</b>	
Complemento:		
Bairro:	CEP: <b>00000000</b>	
Área Terreno: <b>9317.60 m<sup>2</sup></b> Área Edificação Principal: <b>4935.89 m<sup>2</sup></b> Área Edificação Secundária: <b>0.00 m<sup>2</sup></b> Área Complementar: <b>0.00 m<sup>2</sup></b> Área de Lazer: <b>0.00 m<sup>2</sup></b>		
<b>Proprietários:</b>		
<b>Tipo Proprietário</b>	<b>Nome</b>	<b>Nº Documento</b>
PRINCIPAL PROPRIETAR	JOSE BIAGIOTTI "ESPOLIO DE"	00020787146820
PRINCIPAL COMPROMISS	GUARITA ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA	50491091000183
PROPRIETARIO	JOSE ROBERTO BIAGIOTTI	00002997769809
PROPRIETARIO	MARIA APARECIDA MACHADO BIAGIOTTI	00003962866825
PROPRIETARIO	ROSA MARIA BIAGIOTTI GONCALVES	00005867968863
PROPRIETARIO	SILVIA HELENA BIAGIOTTI ZANELATO	00010175119856
PROPRIETARIO	ALICE RICARDO BIAGIOTTI	00015995191861
PROPRIETARIO	VILMA DURAN BIAGIOTTI	00021439556857
PROPRIETARIO	JOAO HELIO GONCALVES	00038604310800
PROPRIETARIO	FERNANDO ZANELATO	00074487108853
PROPRIETARIO	MARCO ANTONIO BIAGIOTTI	00098047493868
PROPRIETARIO	CARLOS CESAR BIAGIOTTI	00098047973800



**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.pmrp.com.br](mailto:certidoes@fazenda.pmrp.com.br)

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

**Cadastro:** 198874

**Inscrição Cadastral:** 434-41-73-1

**Endereço:** RUA ALFREDO CONDEIXA, Nº 1090

**Complemento:**

**Condomínio:**

**Quadra:**

**Lote:**

**Loteamento:**

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	9.317,60			3.463.631,44
<b>Principal:</b>	4.935,89	2	3	2.358.121,44
<b>Secundário I:</b>	0,00	0	0	0,00
<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>5.821.752,88</b>
<b>Este imóvel não possui débito(s).</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 20:57h do dia 09/02/2023 - Código de controle: 3206337



**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