



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: 1013171-51.2017.8.26.0506

Solicitante: Determinação judicial

Exequente: Condomínio Edifício La Residence

Executado: Kelly Cristina da Silva Marques e outro

Assunto Principal: Execução de Título Extrajudicial / Valor de Execução /
Cálculo / Atualização

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Imóvel residencial

Localização: Rua Aquidaban, nº 225 - Ap 21, Bairro Santa Cruz do José
Jacques - CEP 14.020-689

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: 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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A Executada é proprietária da unidade de nº 21 do Edifício La Residence, situado à Rua Aquidaban, nº 225. Na qualidade de condômina é responsável pelos pagamentos das despesas condominiais, correspondentes a sua unidade.

O Exequente após várias tentativas amigáveis para receber a quatia que lhe é devida, não teve outra alternativa senão promover a presente ação.

Em 27/01/2020 foi Lavrado o Termo de Penhora do Imóvel.

2- OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel residencial, do apartamento de nº 21 - Edifício La Residence, localizado à Rua Aquidaban, nº 225, Bairro: Santa Cruz do José Jacques - CEP 14.020-689.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 223383.

-Matriculado sob nº 0081305 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

-O imóvel supracitado possui 42,03 m² de terreno, com 98,30 m² de edificação principal e 50,27 m² 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
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

3- VISTORIA

A vistoria estava agendada e devidamente publicada, para o dia 19/10/2021 às 10:00 horas.

No horário e data marcada estivemos no Edifício e fomos atendidos na guarita pela porteira.

Após interfonar várias vezes, nos informou que não estavam atendendo, que não havia ninguém em casa.

Por coincidência, a Sra. Lourdes Zanon de Lima, Síndica do Condomínio, estava na entrada do Edifício, e pode nos dar as informações que precisávamos, sobre os apartamentos.

Diante do ocorrido, fizemos uma pesquisa nas imobiliárias de nossa cidade, para ver qual era a disponibilidade de apartamentos disponíveis para venda, no mercado imobiliário local, no bairro de Santa Cruz do José Jacques, com as mesmas características e tamanhos compatíveis.

Encontramos nos cadastros das imobiliárias de maior renome, e que trabalham com este tipo de produto, 14 unidades disponíveis para venda, o que nos possibilita procedermos com a avaliação, pois com este número grande de amostras disponíveis para venda, encontraremos o valor do metro quadrado praticado em apartamentos similares, no bairro de Santa Cruz do José Jacques em nossa cidade.

3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, é um apartamento residencial tipo.

O valor do condomínio mensal é R\$ 711,00 (setecentos e onze 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

O Edifício La Residence foi construído pela Construtora Engipar, entregue em meados de 2001, possui 13 (treze) andares, sendo 4 (quatro) apartamento por andar, com dois elevadores, um social e outro para serviço.

Possui uma área social, de uso comum, com salão de festa, e uma área externa para churrasco; uma piscina de uso exclusivo aos moradores, com vestiário.

O Edifício está bem mantido e bem conservado em suas áreas comuns.

Os apartamentos, possuem originalmente, 3 (três) dormitórios, sendo 1 (uma) suíte, mais um dormitório reversível; uma sala para dois ambientes, living e sala de jantar; varanda, cozinha; área de serviço; banheiro de empregada.

O apartamento de número 21, avaliando, possui 2 (duas) vagas na garagem de gaveta, ou seja, um carro atrás do outro.

4- MELHORAMENTOS PÚBLICOS 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 Edifício La Residence, está localizado em um bairro bem antigo, e bastante procurado, pela sua proximidade a vários comércios de serviços.

É um bairro de ocupação mista, ou seja, existem alguns comércios de pequeno porte, vários edifícios residenciais e comerciais, como também algumas casas residenciais; e serviços de diversos tipos de atividades. Está a algumas quadras das Avenidas Portugal e Maurílio Biagi.

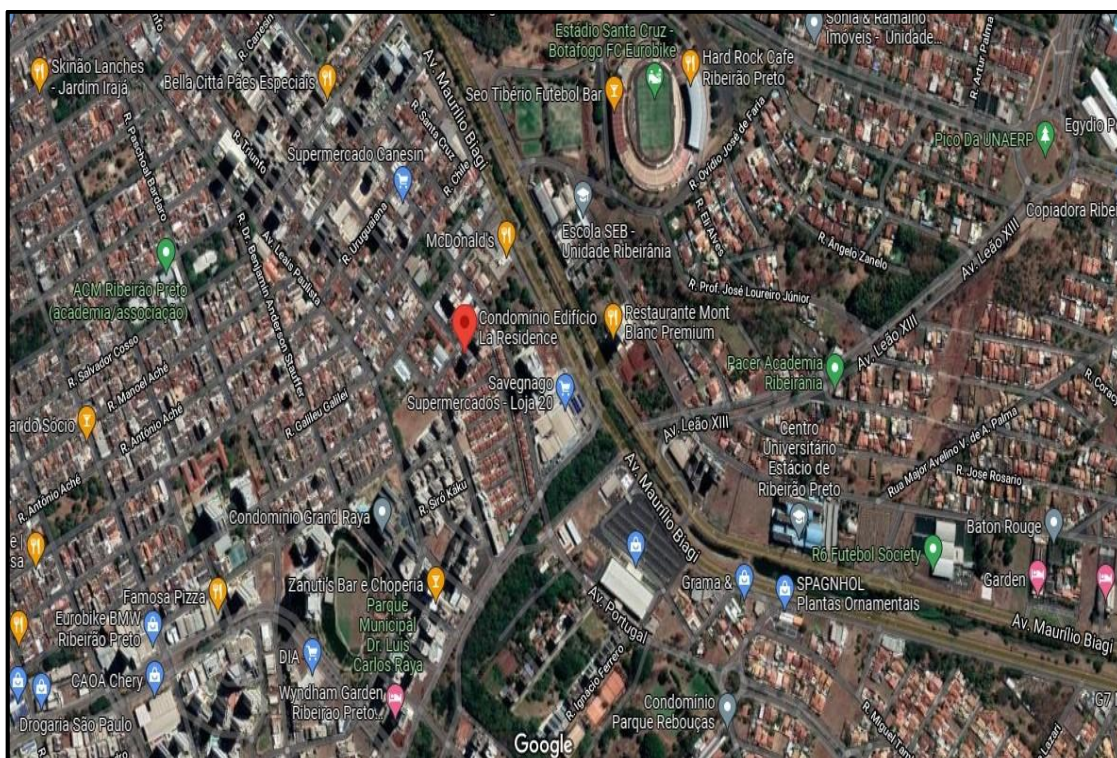
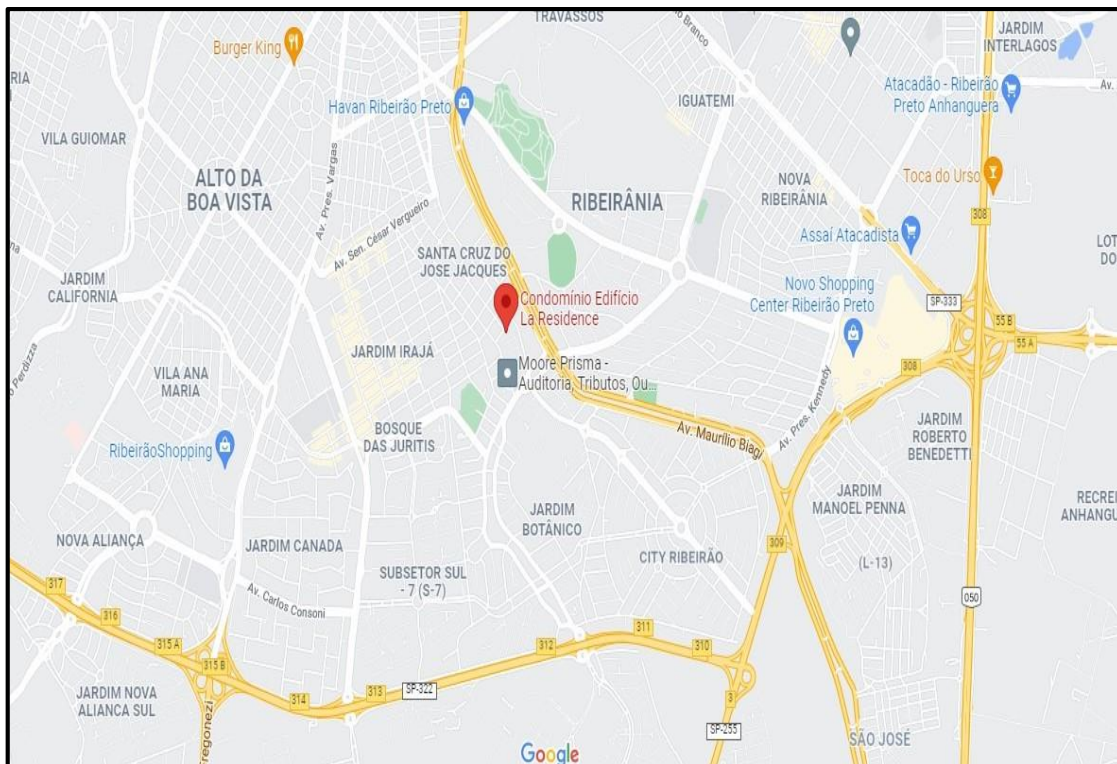


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

5- LOCALIZAÇÃO: MAPA GOOGLE MAPS



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
Email: 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**

5.1- SITUAÇÃO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL

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

Proprietários: Augusto Cesar de Farias Marques

Kelly Cristins da Silva Marques

Cadastro: 223383 - **Inscrição cadastral:** 443-54-55-2

Matrícula: 0081305- 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Endereço: Rua Aquidaban, n° 225 - **CEP:** 14.020-689

Loteamento: Santa Cruz do José Jacques

Valor venal do imóvel: R\$ 224.466,93

5.2- DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA

Tipo: Residencial

Área edificação principal: 98,30 m²

Área de edificação secundário: 50,27 m²

Padrão: Superior - com elevador

Idade: Aproximadamente 20 anos

Estado físico: Aparentemente em bom estado



**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

fls. 261

6- FOTOS DO IMÓVEL: PORTARIA E LAZER



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

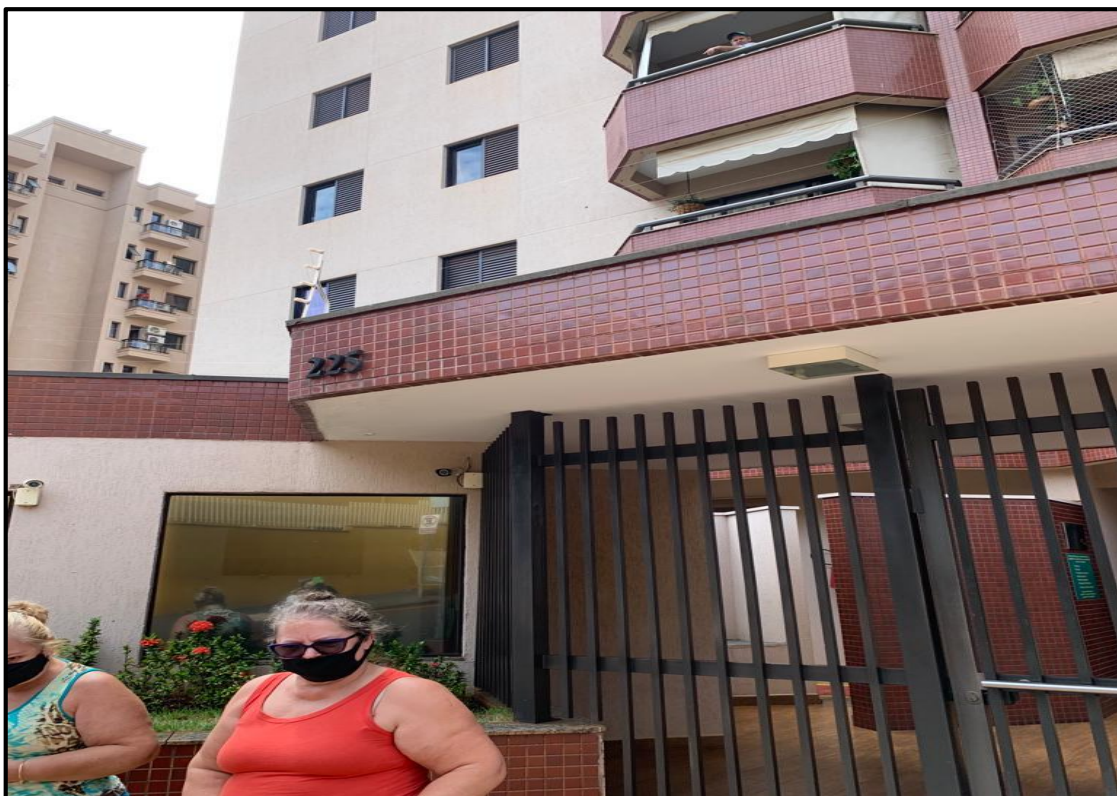
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

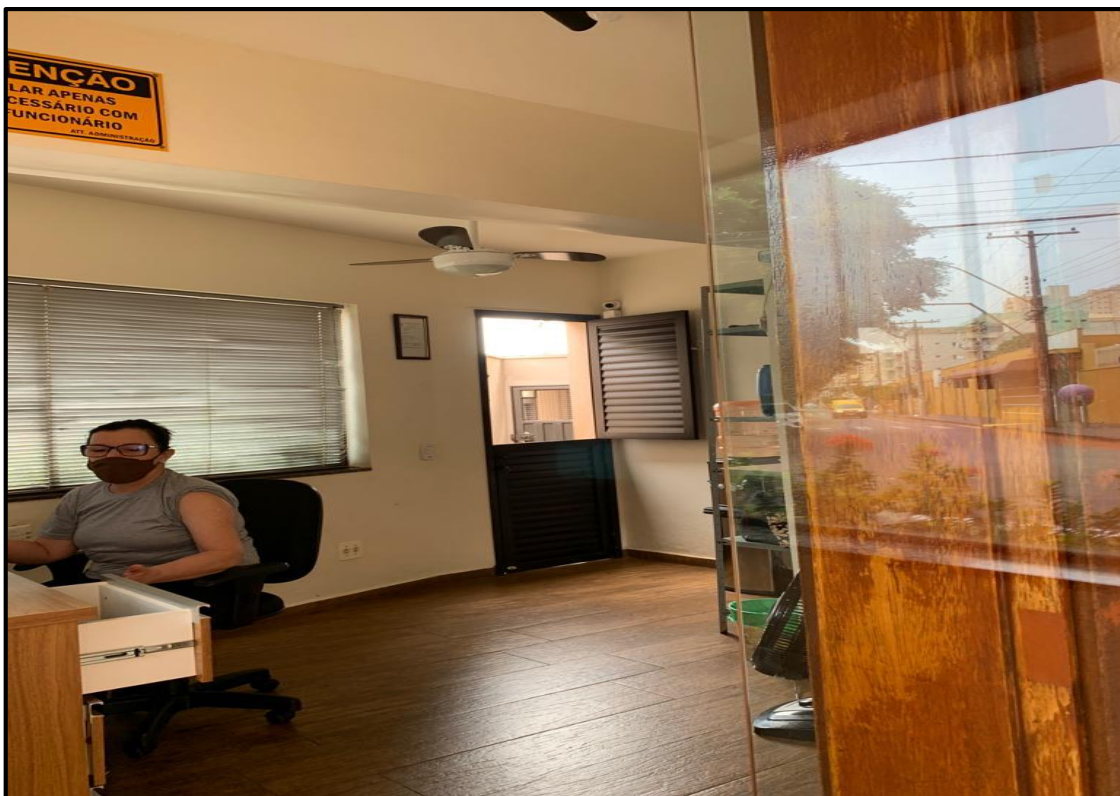
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP -CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



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



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

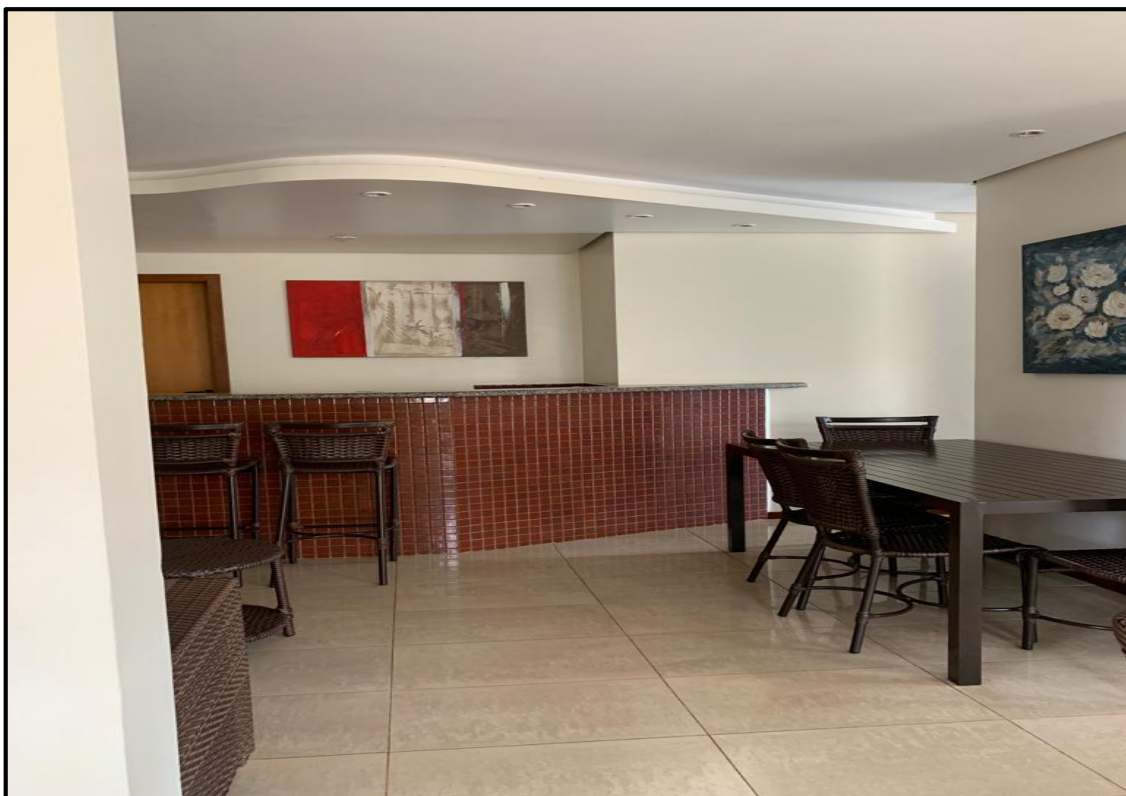
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP -CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

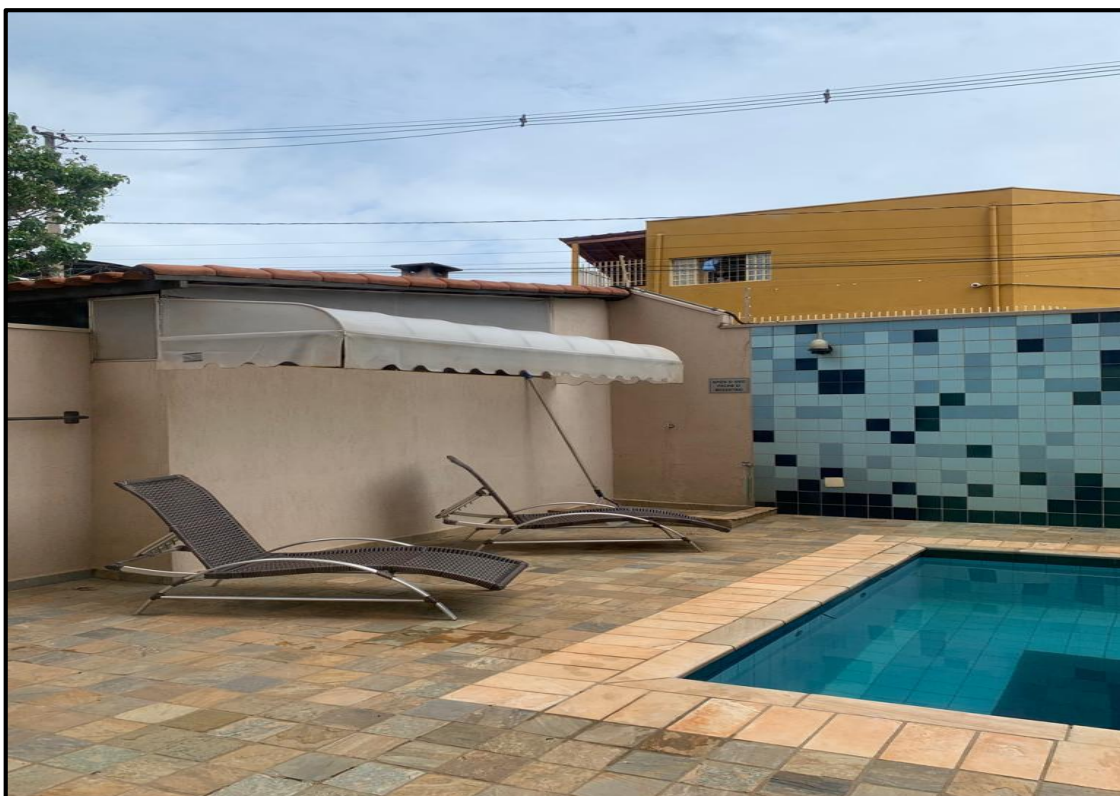
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



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



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

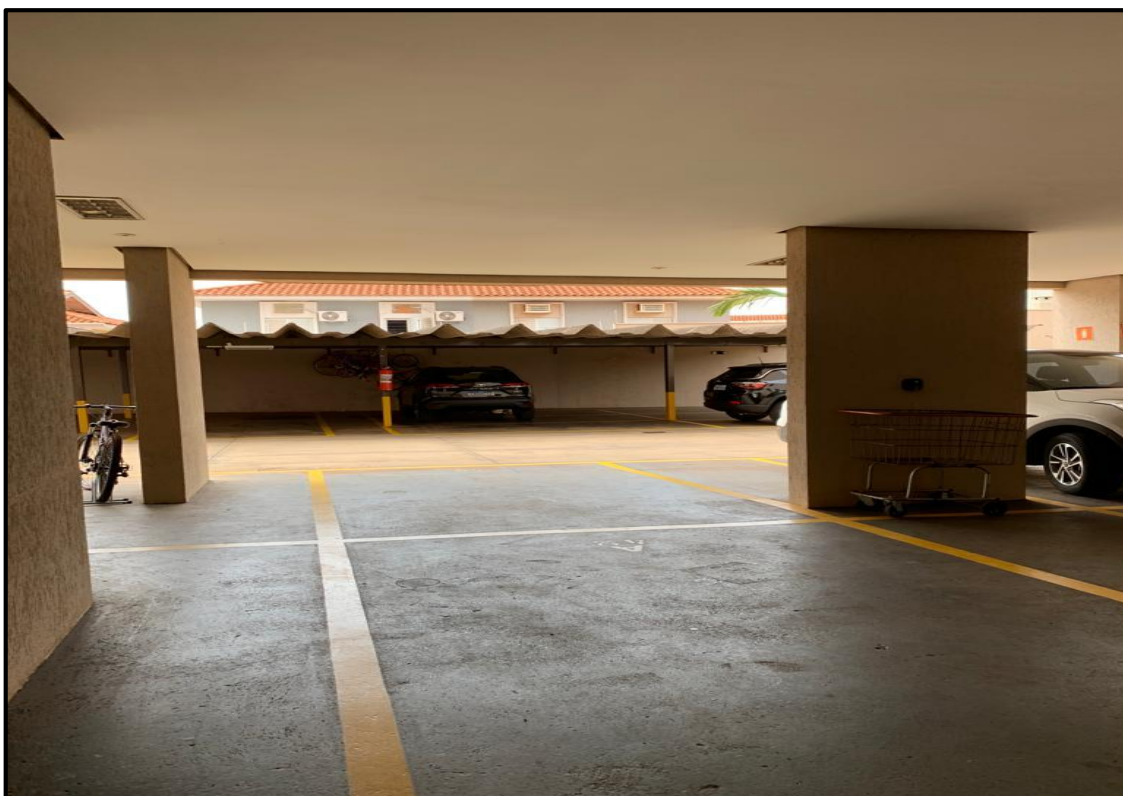
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP -CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

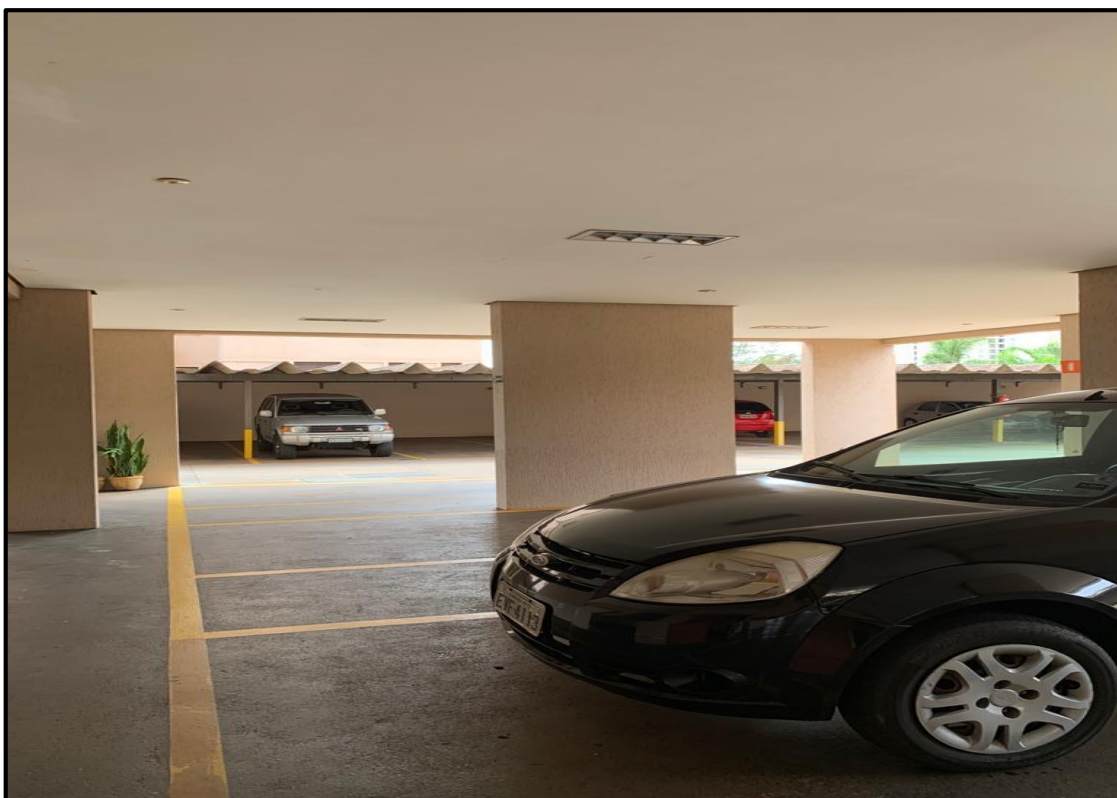
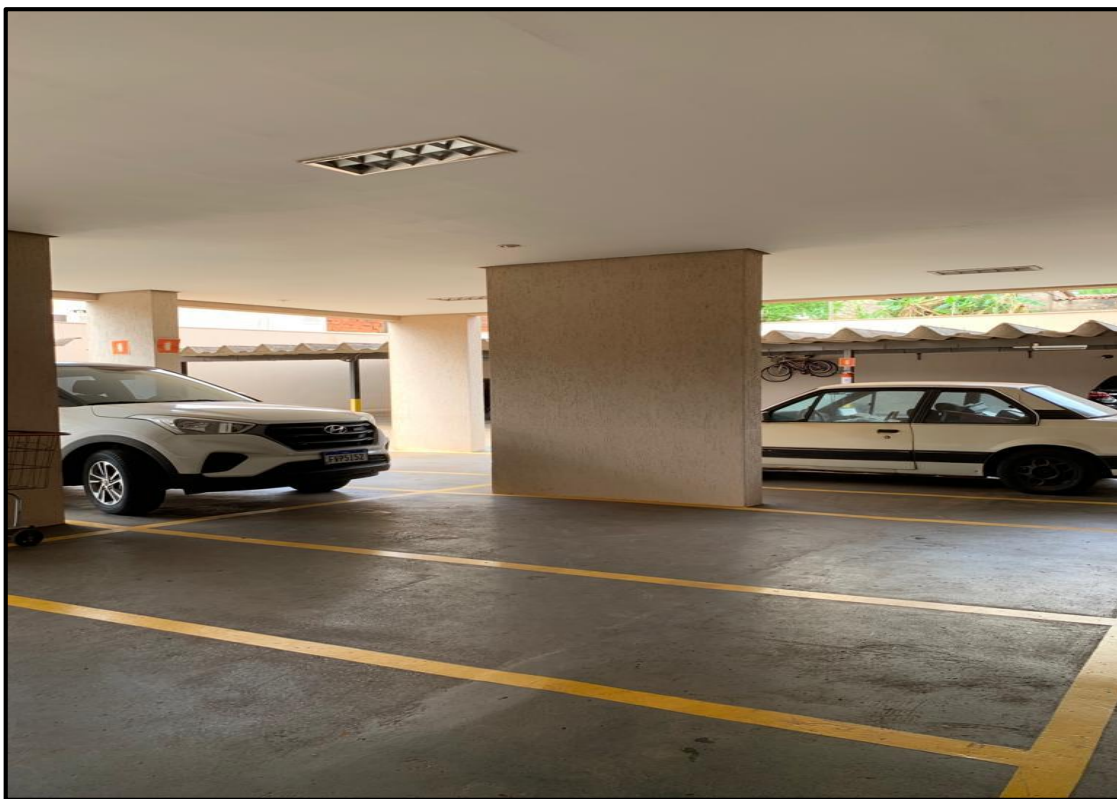
Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

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

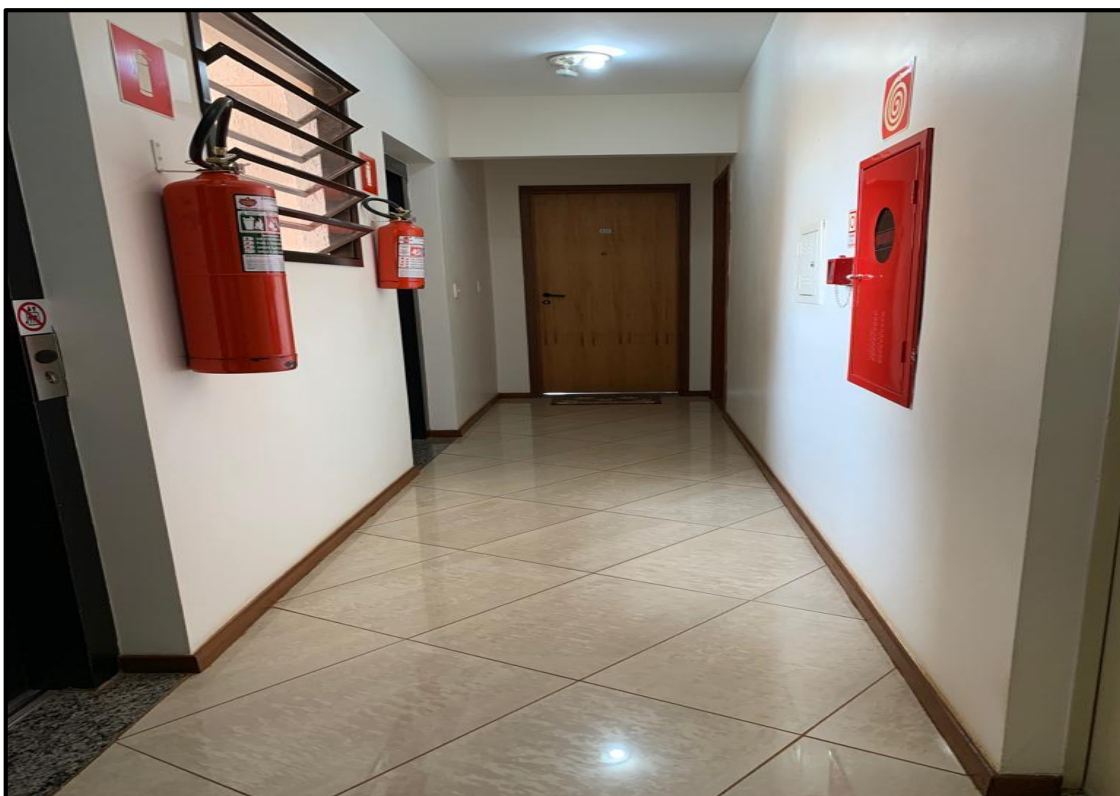




Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

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**

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O presente parecer técnico foi elaborado em conformidade a NORMA BRASILEIRA NBR - 14,653-2011- “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”. Na presente avaliação, adotou-se o método comparativo, que de-fine o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados elementos assemelhados, constituindo o método básico.

Para a coleta dos dados, foram necessárias várias pesquisas em diversas fontes, para apurar os valores dos imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário local, assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária na região avaliada em nossa cidade. Para perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os 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 são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los. 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**

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- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 710 mil habitantes.

A oferta de imóveis à venda, nas imediações é bastante grande, e a absorção pelo mercado está sendo muito lenta e bastante comprometida não só em decorrência da instabilidade econômica em que estamos vivendo, mas principalmente pela grande oferta de imóveis mais antigos.

Salientamos que, a cidade teve uma expansão grande para a zona sul, com novos projetos e maiores facilidades de aquisição, fazendo com que a grande parte dos compradores optem pelos novos empreendimentos, em regiões mais novas.

9- 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.

10- PESQUISA

Procuramos as imobiliárias local, e portarias dos edifícios nas imediações, para que pudéssemos colher informações sobre os imóveis à venda, que tivessem as mesmas característica e ocupação.



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**

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- HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram pesquisados 14 (catorze) elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático com aplicação com os seguintes fatores de homogeneização.

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

ELEMENTO 1

LOCAL: RUA AQUIDABAN	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 360.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 80,00 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: ENÉIAS VIEIRA / 99601-3798
VALOR DO M²: R\$ 4.500,00	DATA: 19/10/2021

ELEMENTO 2

LOCAL: RUA AQUIDABAN	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 390.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 98,00 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: MANOEL / 3610-1550
VALOR DO M²: R\$ 3.979,59	DATA: 19/10/2021



**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

fls. 274

ELEMENTO 3

LOCAL: RUA AQUIDABAN	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 430.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 96,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: TERRAÇO IMÓVEIS / 3234-4525
VALOR DO M²: R\$ 4.479,16	DATA: 19/10/2021

ELEMENTO 4

LOCAL: SANTA CRUZ DO J JACQUES	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 383.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 76,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: FORTES GUIMARÃES / 3602-8000
VALOR DO M²: R\$ 5.039,47	DATA: 20/10/2021

ELEMENTO 5

LOCAL: SANTA CRUZ DO J JACQUES	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 360.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 76,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: REFIDIM IMÓVEIS / 3514-0003
VALOR DO M²: R\$ 4.736,84	DATA: 20/10/2021

ELEMENTO 6

LOCAL: SANTA CRUZ DO J JACQUES	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 424.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 105,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: LARRAZ IMÓVEIS / 4141-2228
VALOR DO M²: R\$ 4.038,09	DATA: 20/10/2021



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

fls. 275

ELEMENTO 7

LOCAL: SANTA CRUZ DO J JACQUES	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 320.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 97,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: SAN MARINO IMÓVEIS / 4009-9400
VALOR DO M²: R\$ 3.298,96	DATA: 20/10/2021

ELEMENTO 8

LOCAL: SANTA CRUZ DO J JACQUES	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 430.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 98,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: TRADE IMÓVEIS / 3102-3800
VALOR DO M²: R\$ 4.387,75	DATA: 20/10/2021

ELEMENTO 9

LOCAL: RUA AQUIDABAN	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 350.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 76,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: PALACE IMÓVEIS / 3234-9715
VALOR DO M²: R\$ 4.605,26	DATA: 20/10/2021

ELEMENTO 10

LOCAL: SANTA CRUZ DO J JACQUES	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 400.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 96,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: MARTINELLI IMÓVEIS / 3965-4242
VALOR DO M²: R\$ 4.166,66	DATA: 20/10/2021



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

fls. 276

ELEMENTO 11

LOCAL: SANTA CRUZ DO J JACQUES	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 370.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 76,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: ÍNDICE IMÓVEIS / 3913-0500
VALOR DO M²: R\$ 4.868,42	DATA: 20/10/2021

ELEMENTO 12

LOCAL: SANTA CRUZ DO J JACQUES	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 320.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 98,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: FLAT IMÓVEIS / 3443-7940
VALOR DO M²: R\$ 3.265,30	DATA: 20/10/2021

ELEMENTO 13

LOCAL: RUA AQUIDABAN	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 330.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 97,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: MULT IMÓVEIS / 3234-6008
VALOR DO M²: R\$ 3.402,06	DATA: 20/10/2021

ELEMENTO 14

LOCAL: SANTA CRUZ DO J JACQUES	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 380.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 101,00 M ²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO	FONTE: FORTES GUIMARÃES / 3602-8000
VALOR DO M²: R\$ 3.762,37	DATA: 20/10/2021



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



13- ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

A pesquisa efetuada, homogeneizada, traz os seguintes valores unitários por m², válidos para esta data, que deverão sofrer tratamento matemático. Para avaliação do imóvel, será utilizado o método comparativo de dados de mercado para determinação do valor do metro quadrado que está sendo praticados nas imediações do imóvel avaliando.

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

q1	4.500,00
q2	3.979,59
q3	4.479,16
q4	5.039,47
q5	4.736,84
q6	4.038,09
q7	3.298,96
q8	4.387,75
q9	4.605,26
q10	4.166,66
q11	4.868,42
q12	3.265,30
q13	3.402,06
q14	3.762,37
TOTAL GERAL	58.529,93





**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

MÉDIA SIMPLES = 4.180,70

LIMITE SUPERIOR (+ 30%) = 5.434,91

LIMITE INFERIOR (- 30%) = 2.926,49

Diante dos resultados obtidos, não serão eliminados nenhum dos elementos, pois todos se encontram dentro dos limites mínimo e máximo encontrados.

MÉDIA SANEADA = 4.180,70

Pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário de $q = 4.180,70/m^2$ de construção válida para este mês de outubro de 2021.

VI= Q X AC

VI= 4.180,70 x 98,30 = 410.962,81

Obedecendo as Normas que regem as Avaliações Imobiliárias, daremos um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor encontrado, percentual este absolutamente normal em qualquer transação imobiliária, visto que, nos últimos 60 dias (sessenta) não obtivemos informações sobre negócios imobiliários efetivados na região do imóvel avaliando, com suas características.

Portanto, chegamos ao valor de R\$ 369.866,52 (trezentos e sessenta e nove mil, oitocentos e sessenta e seis reais e cinquenta e dois centavos).

Faremos um ajuste no resultado obtido para que não hajam valores fracionados, portanto daremos ao imóvel avaliando o Valor de mercado de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta 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
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

- ✓ **Portanto o valor do imóvel residencial, número 21, no Edifício La Residence, localizado à Rua Aquidaban n° 225 é R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais).**

14- CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel situado a Rua Aquidaban, n° 225- Apartamento 21, nesta cidade, com CEP 14.020-689, Matriculado sob n° 0081305 no 2° Cartório de Registro de Imóveis, Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n° 223383 -Objeto deste Parecer Técnico Mercadológico é R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) para venda, nesta data, considerando se o mesmo, livre de qualquer ônus ou encargos que venham alterar o seu valor.

15- ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, em 27 (vinte e sete) folhas digitadas, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Grata pela nomeação.

Ribeirão Preto, 20 de outubro de 2021.

Marcia 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

fls. 280

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Secretaria Municipal da Fazenda		
Cadastro: 223383	Ocupação: Predial	
Prindpal Proprietário: AUGUSTO CESAR DE FARIAS MARQUES	Matrícula: 0081305	
Compromissário:	Cartório: II	
Localização do Imóvel		
Setor: 303		
Logradouro: RUA AQUIDABAN	Número: 225	
Complemento: 0021 0021		
Quadra:	Lote:	
Bairro:	CEP: 14020689	
Endereço de Entrega		
Logradouro: RUA AQUIDABAN	Número: 225	
Complemento: AP21 ED.LA RESIDENCE		
Bairro: SANTA CRUZ DO JOSE JACQUES	CEP: 14020689	
Área Terreno: 42.03 m²		
Área Edificação Principal: 98.30 m²		
Área Edificação Secundária: 50.27 m²		
Área Complementar: 0.00 m²		
Área de Lazer: 0.00 m²		
Proprietários:		
Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	AUGUSTO CESAR DE FARIAS MARQUES	00072952059420
PROPRIETARIO	KELLY CRISTINA DA SILVA MARQUES	00015615744812
ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE.		



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

fls. 281



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 223383

Inscrição Cadastral: 443-54-55-2

Endereço: RUA AQUIDABAN, Nº 225

Complemento:

Apto: 0021

Condomínio: ED LA RESIDENCE

Quadra:

Lote:

Loteamento:

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	42,03			22.083,40
Principal:	98,30	2	1	133.905,24
Secundário I:	50,27	2	1	68.478,29
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\$				224.466,93
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 11:59h do dia 19/10/2021 - Código de controle: 2876918



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