



**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 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

Processo: 1021426-32.2016.8.26.0506 - Ordem nº 2016/001526

Solicitante: Determinação judicial

Exequente: Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Vianna

Executado: Marco Antônio Juvêncio e outro

Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Apartamento 23 - Bloco H

Localização: Avenida João Goulart, nº 599

Márcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, perita nomeada 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

Os Executados são proprietários do apartamento de número 23 - Bloco H, no Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Vianna.

Na qualidade de condôminos, tem a obrigação do pagamento de sua quota parte, nas taxas condominiais mensais.

Em virtude da inadimplência, deu-se início a presente Ação de Cobrança, hoje em fase de execução.

Em 12/03/2019 foi Lavrado o Termo de Penhora, sobre o imóvel.

2- OBJETIVO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel: Apartamento de número 23 - Bloco H, do Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Vianna.
- Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o nº 263059.
- Matrícula nº 0122617 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
- O imóvel supracitado possui 44,89 m² de edificação principal; 6,71 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 para o dia 15/12/2020 às 10:00 horas.

O porteiro, Sr. Expedito, interfonou, e nos dirigimos ao apartamento a ser avaliado, acompanhada pela Sra. Rita Azevedo, funcionária do Condomínio e moradora do Ap 13 - Bloco A.

Também fomos acompanhadas, pela Sra. Francislaine, moradora do Ap 33 - Bloco B, e integrante do Conselho do Condomínio.

Fomos recebidas pela moradora do apartamento, a coexecutada Sra. Regina Helena.

3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Vianna, possui 08 blocos, com 16 apartamentos por bloco com um total de 128 apartamentos.

Possui uma guarita com porteiro 24 horas, com dois portões de ferro, um de entrada e um para saída.

Todas as unidades foram entregues iguais.

O Condomínio foi construído pela CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano Ribeirão Preto.

O apartamento, possui dois dormitórios, uma sala, um banheiro e uma cozinha com área de serviço.

Todos os apartamentos possuem 01 vaga de garagem.

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



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

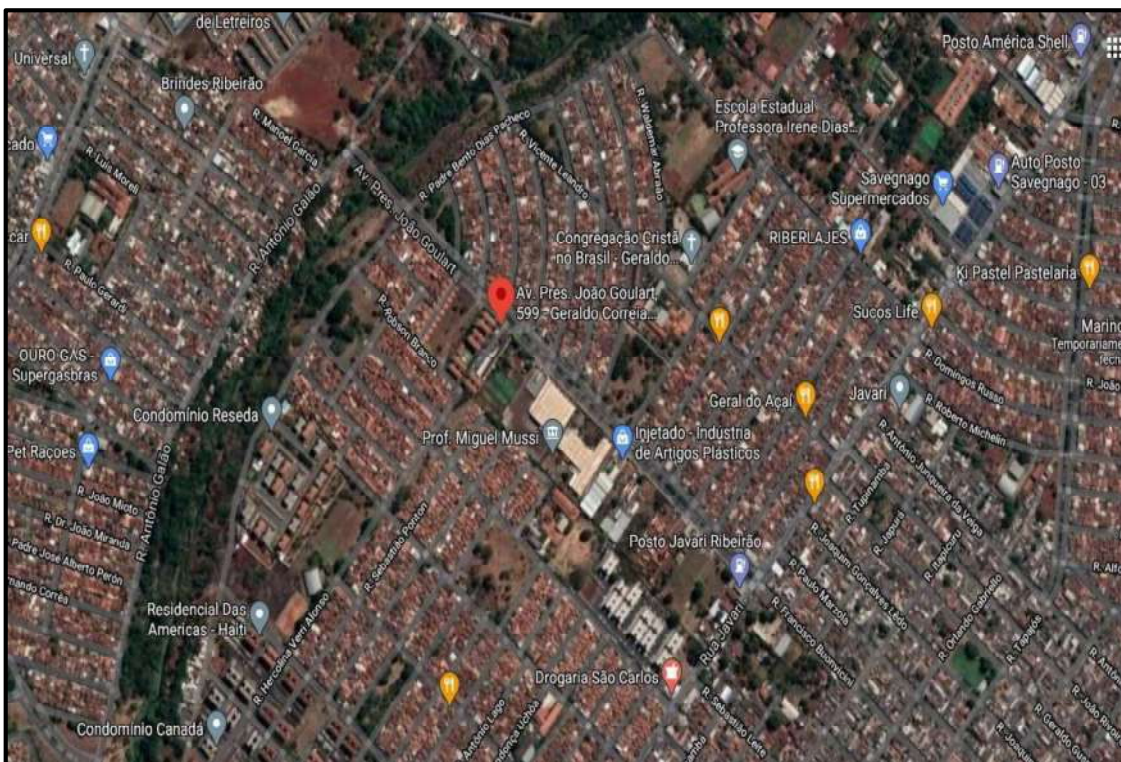
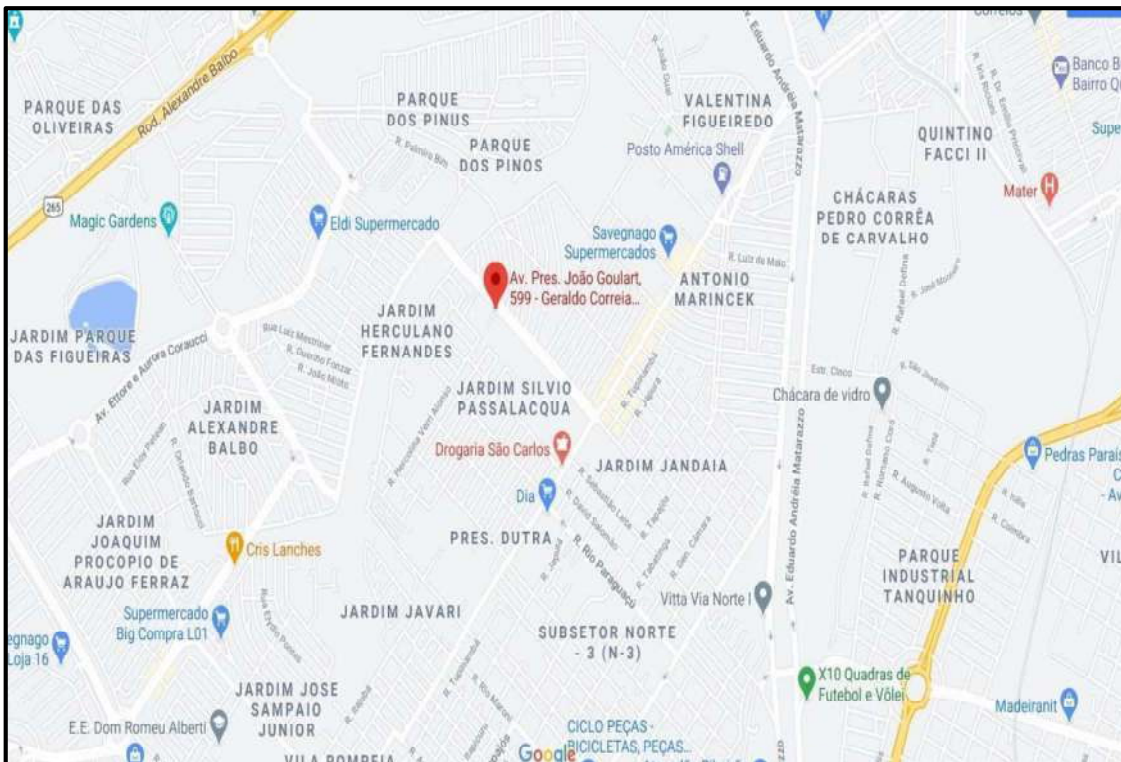
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337

MO Marcia Olinda
CV da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

4- LOCALIZAÇÃO: MAPA GOOGLE MAPS



MO Marcia Olinda
CV 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 eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021426-32.2016.8.26.0506 e código 6894747993.



4.1- MELHORAMENTOS PÚBLICOS E ESTUDO DA REGIÃO

O local possui energia elétrica, 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 pequeno porte.

O Condomínio está situado na zona Norte da cidade.

4.2- SITUAÇÃO SEGUNDO A PREFEITURA

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

Cadastro: 263059

Inscrição cadastral: 412-32-14-5

Matrícula: 0122617

1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Valor venal do imóvel: R\$ 33.302,52

Apartamento: 23 - **Bloco:** H

Padrão: 3

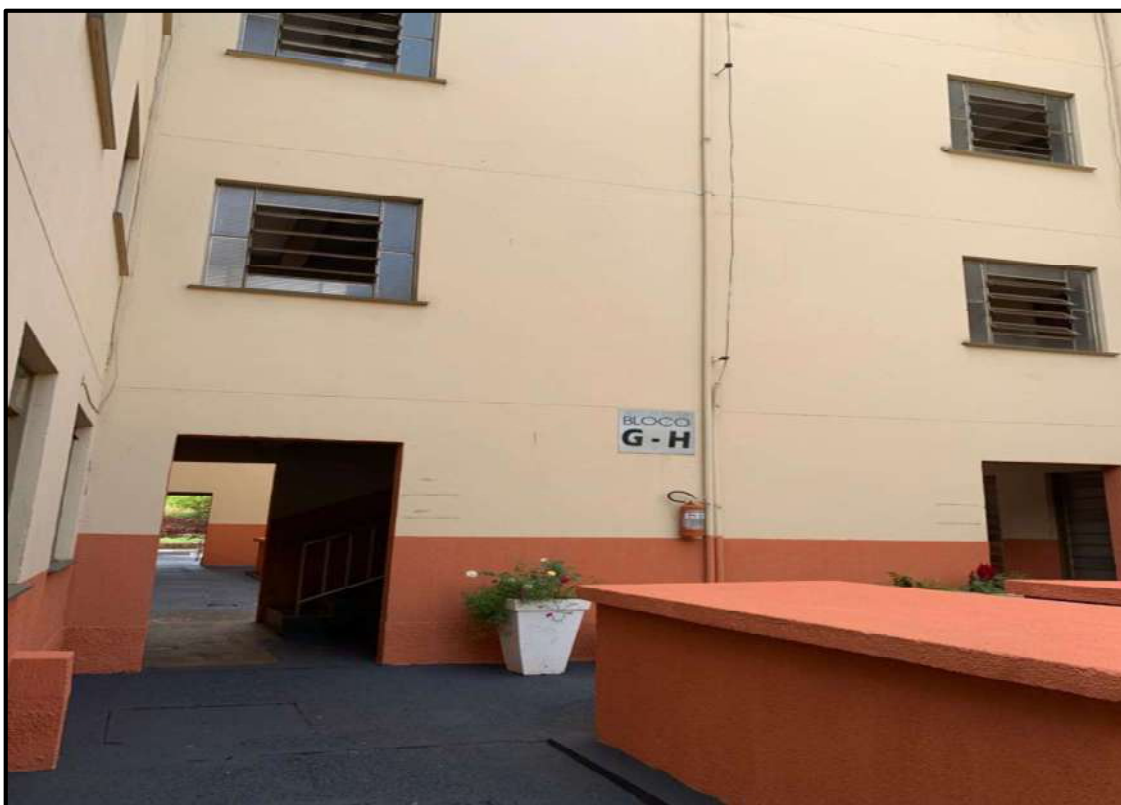
Tipo: 2

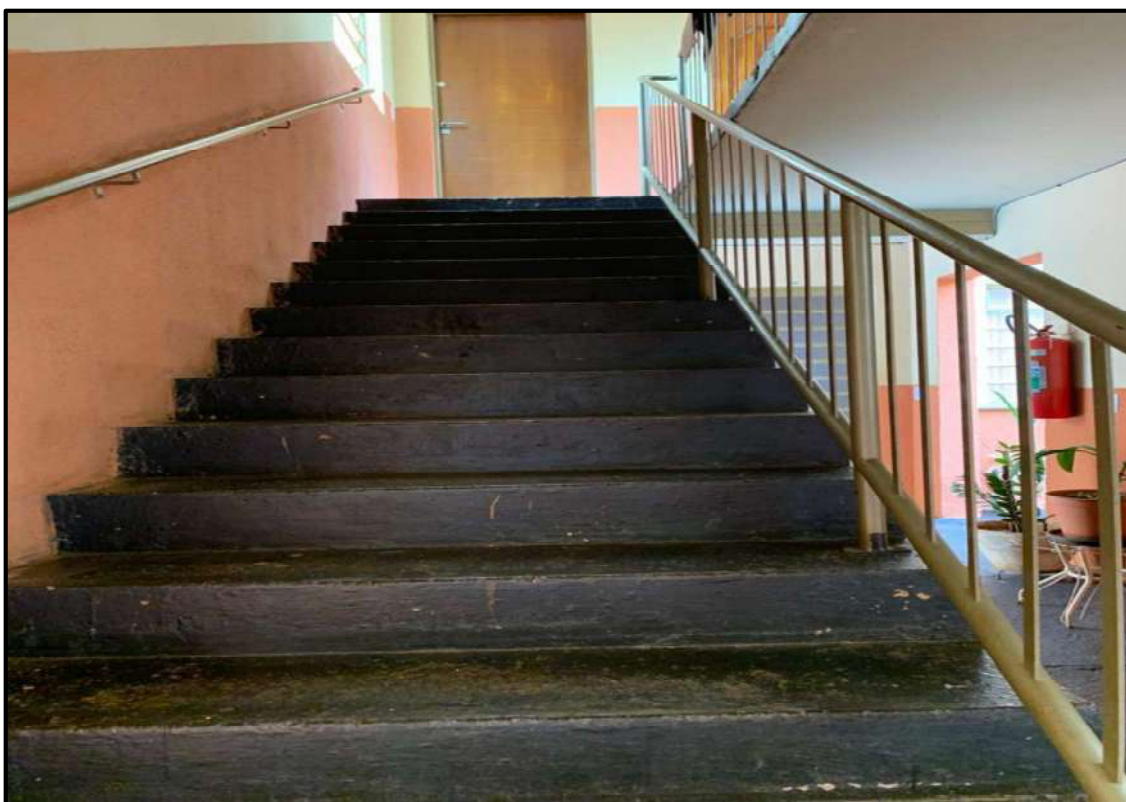
Cep: 14061-280



5- FOTOS DO IMÓVEL















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

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021426-32.2016.8.26.0506 e código 6894747893.



5.1- DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O Município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 700.000,00 mil habitantes. A oferta de imóveis à venda, no mesmo residencial é relativamente grande, como também nas imediações, com condomínios similares e com muitos lançamentos com facilidades de aquisição. A maior dificuldade hoje é a obtenção de crédito, junto ao Sistema Financeiro, para imóveis de baixo padrão, devido à dificuldade de comprovação de renda.

6- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

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





**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

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.

6.1- PLANEJAMENTO DA PESQUISA

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis semelhantes ao do avaliando, que estejam sendo ofertados para venda ou que tenham sido vendidos.

7- PESQUISA

Encontramos alguns 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.

8- FATOR DE OFERTA

Aplicação de Fator de Oferta de 0,90 % para elementos ofertados, para a devida compensação da elasticidade dos valores anunciados.



**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 e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021426-32.2016.8.26.0506 e código 689474793.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

9- HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram encontrados em nossa pesquisa 7 (sete) elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização, compensação da elasticidade dos valores anunciados.

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

ELEMENTO 1

APARTAMENTO - 44 BLOCO E	COND NICOLAU G S F VIANNA
END: AV. JOÃO GOULART, 599	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 59.000,00	TIPO (FO): OFERTA - 0,90
FONTE: CONDOMÍNIO	SRA FRANCISLAINE
VALOR POR M²: R\$ 1.310,00 - DATA: 15/12/2020	

ELEMENTO 2

APARTAMENTO - 21 BLOCO A	COND NICOLAU G S F VIANNA
END: AV. JOÃO GOULART, 599	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 72.000,00	TIPO (FO): OFERTA - 0,90
FONTE: CONDOMÍNIO	SRA. FRANCISLAINE
VALOR POR M²: R\$ 1.603,92 - DATA: 15/12/2020	

ELEMENTO 3

APARTAMENTO - 13 BL A	COND NICOLAU G S F VIANNA
END: AV. JOÃO GOULART, 599	PROPRIETÁRIO: RITA AZEVEDO
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 110.000,00	TIPO (FO): OFERTA - 0,90
FONTE: CONDOMÍNIO	SRA. RITA AZEVEDO
VALOR DO M²: R\$ 2.450,43 - DATA: 15/12/2020	



**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**

ELEMENTO 4

APARTAMENTO - 12 BL A	COND NICOLAU G S F VIANNA
END: AV. JOÃO GOULART, 599	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 120.000,00	TIPO (FO): OFERTA - 0,90
FONTE: CONDOMÍNIO	SRA. FRANCISLAINE
VALOR DO M²: R\$ 2.673,20 - DATA: 15/12/2020	

ELEMENTO 5

APARTAMENTO - 34 BL C	COND NICOLAU G S F VIANNA
END: AV. JOÃO GOULART, 599	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 45.000,00	TIPO (FO): OFERTA - 0,90
FONTE: CONDOMÍNIO	SRA. FRANCISLAINE
VALOR DO M²: R\$ 1.002,45 - DATA: 15/12/2020	

ELEMENTO 6

APARTAMENTO - 23 BL A	COND NICOLAU G S F VIANNA
END: AV. JOÃO GOULART, 599	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 74.000,00	TIPO (FO): OFERTA - 0,90
FONTE: CONDOMÍNIO	SRA. FRANCISLAINE
VALOR DO M²: R\$ 1.648,47 - DATA: 15/12/2020	

ELEMENTO 7

APARTAMENTO - 11 BL D	COND NICOLAU G S F VIANNA
END: AV. JOÃO GOULART, 599	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 75.000,00	TIPO (FO): OFERTA - 0,90
FONTE: CONDOMÍNIO	SRA. FRANCISLAINE
VALOR DO M²: R\$ 1.670,75 - DATA: 15/12/2020	



**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 e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021426-32.2016.8.26.0506 e código 689474793.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

10- ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

A pesquisa efetuada, homogeneizada, traz os seguintes valores unitários por m², dos apartamentos ofertados em nossa cidade, válidos para esta data, que deverão sofrer tratamento matemático:

(R\$/M²) = q

q1	1.310,00
q2	1.603,92
q3	2.450,43
q4	2.673,20
q5	1.002,45
q6	1.648,47
q7	1.670,75
TOTAL GERAL	12.359,22

MÉDIA SIMPLES = 1.765,60

LIMITE SUPERIOR (+ 30%) = 2.295,28

LIMITE INFERIOR (- 30%) = 1.235,92



**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 eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021426-32.2016.8.26.0506 e código 689474793.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

Diante dos valores encontrados de “q” eliminaremos a amostra representado pelo elemento q3 e q4, por estarem acima do valor máximo encontrado; como também a amostra representada pelo q5 por estar abaixo do valor mínimo encontrado.

MÉDIA SANEADA = 1.558,29

- Daremos ao “q” o valor de R\$ 1.558,29 por m².

O valor encontrado para o imóvel avaliando é R\$ 69.951,41 (sessenta e nove mil, novecentos e cinquenta e um reais e quarenta e um centavos).

Como todas as amostras encontradas são de imóveis que estão sendo ofertados, no mercado imobiliário local, e pelas informações que tivemos, não foram vendidas nenhuma unidade nos últimos 90 dias, e obedecendo as Normas que regem as Avaliações Imobiliárias, daremos um desconto de 10% sobre o valor encontrado, desconto este absolutamente normal em qualquer transação imobiliária.

O Valor do Imóvel avaliando é R\$ 62.956,27 (sessenta e dois mil, novecentos e cinquenta e seis reais e vinte e sete centavos).

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

- ✓ **Portanto o valor do imóvel é R\$ 63.000,00 (sessenta e três 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

