



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:** 1040011-06.2014.8.26.0506

**Solicitante:** Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício

**Exequente:** Condomínio Edifício Ouro Preto

**Executado:** Maria Luiza Titoto Peticarrari e outros

**Assunto:** Despesas Condominiais

**Finalidade:** Embasamento de decisão judicial

**Objetivo:** Apuração de valor de mercado

**Objeto da avaliação:** Apartamento 3

**Localização:** Rua Rui Barbosa, nº 367, Centro - Cep 14.020-083

**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

Os executados são proprietários do apartamento de nº 3 no Condomínio do Edifício exequente.

Na qualidade de condôminos, se obrigam a pagar a quota parte referente a unidade que ocupam, das taxas condominiais, mensais e extraordinárias, as quais deixaram de honrar, deixando em aberto alguns pagamentos.

Após inúmeras tentativas amigáveis de recebimento dos débitos existentes, não houve outra alternativa, senão a interposição da presente ação de execução.

O Termo de Penhora do imóvel foi lavrado em 21/06/2018.

### 2- OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel residencial, do apartamento de nº 3- Edifício Ouro Preto, localizado à Rua Rui Barbosa, nº 367, Bairro: Centro - Cep 14.020-083:
- Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 2945.
- Matriculado sob nº 0030851 - 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
- O imóvel supracitado possui 138,52 m<sup>2</sup> de terreno, com 314,62 m<sup>2</sup> de edificação principal e 191,08 m<sup>2</sup> 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

	<b>Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli</b>	Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268
		<b>Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária</b>

### **3- VISTORIA**

A vistoria foi realizada dia 15/02/2022, por mim, Márcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, acompanhada pela Srta. Luiza, neta da proprietária e moradora no imóvel.

#### **3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O Condomínio Edifício Ouro Preto possui 15 pavimentos, sendo 1 subsolo, 1 térreo/1 lazer.

São 14 pavimentos ocupados por apartamentos tipo, e 1 cobertura duplex.

No 1º andar estão o hall social, salão de festas com 2 banheiros, pátio descoberto, copa, espaço gourmet, sala de ginástica, 2 vestiários, sala piscina adulto e infantil. O Edifício é atendido por 2 elevadores.

O imóvel avaliando, é um apartamento residencial tipo, no 3º andar, com 4 (quatro) dormitórios, sendo 2 suítes, uma delas, a suíte máster, com closet e banheira de hidromassagem.

Um dos dormitórios está sendo ocupada por um home office.

Possui um amplo living para 3 ambientes, uma sala de jantar, uma sala de almoço.

Uma grande varanda, um lavabo, uma ampla cozinha; uma área de serviço.

Possui 2 quartos que dividem um banheiro de funcionárias; uma ampla área de serviço; 3 (três) vagas na garagem, sendo todas paralelas.

O apartamento avaliando possui em seus acabamentos o que tinha de mais nobre para a época em que foi construído.

A varanda possui revestimento de pedras no piso, como também o hall de entrada, o living e hall dos dormitórios.

	<b>Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli</b>	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

O piso da sala de jantar é de táboa corrida; a sala de almoço, cozinha, e área de serviço, o piso é revestido de cerâmica na cor cinza escuro.

O piso dos dormitórios é de laminado de madeira. O apartamento é completo de armários, todos de madeira maciça, envernizados.

As esquadrias são de ferro, pintadas de tinta esmalte, e as paredes pintadas de tinta látex.

Os banheiros são com piso de granito e paredes revestidas em mármore.

A área de serviço e cozinha possuem revestimento de azulejo até o teto, são na cor bege claro e se encontram em perfeito estado de conservação.

O Edifício avaliando é um apartamento antigo, na região central de nossa cidade, em frente a Praça Camões, uma das Praças antigas de nossa cidade.

Na época em que fora construído era um dos Edifícios de mais de alto padrão que existia e com riquíssimo acabamento.

O hall do Edifício é bem amplo, com guarita 24 horas, e vagas de estacionamento para visitantes.

No decorrer dos anos a cidade foi se expandindo para outras regiões mais novas, e o centro da cidade foi deixando de ser atrativo, e com isso a comercialização dos imóveis foi diminuindo muito, principalmente os de um por andar, onde os valores de condomínio são substancialmente caros.

O Edifício Ouro Preto, foi construído no final da década de 70, início de 80, possui 15 (quinze) andares, sendo que 14 unidades tipo, de 1 (um) apartamento por andar, com 314,62 m<sup>2</sup> de área útil, com um elevador social privativo, e um de serviço, e uma unidade de cobertura.

O diferencial deste empreendimento, é a disponibilidade de vagas de estacionamento para visitantes.

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



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

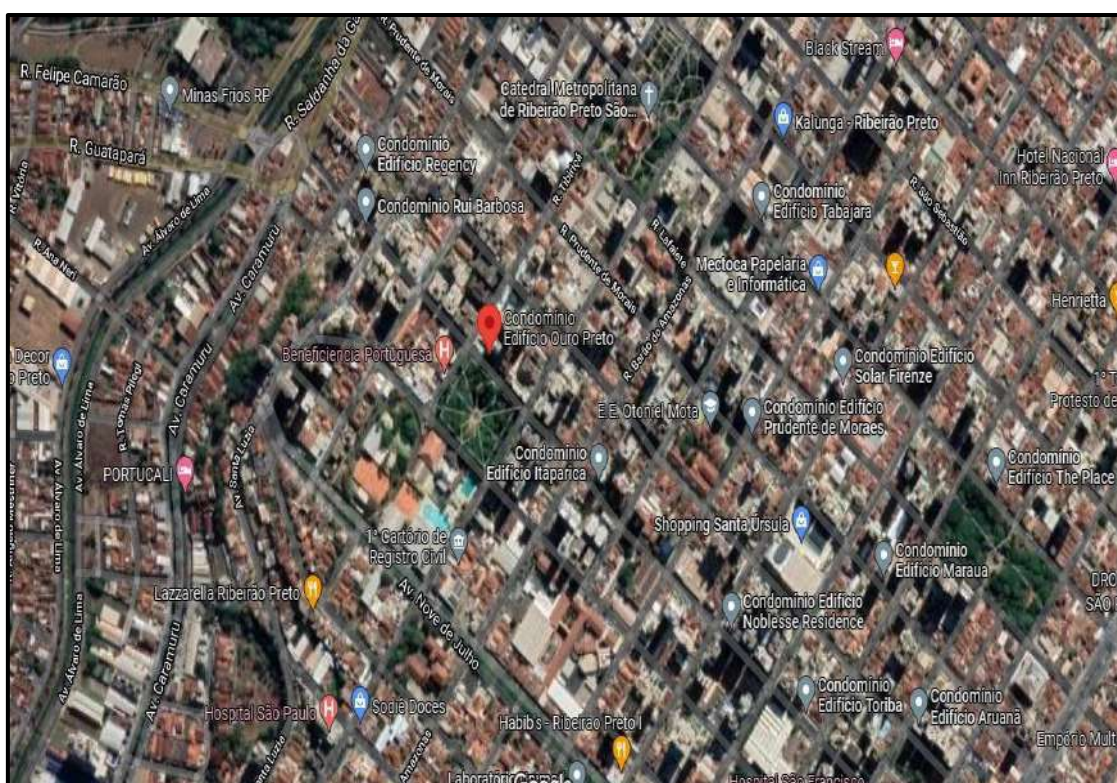


**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

#### 4- LOCALIZAÇÃO: MAPA 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



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

## 5- 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 Ouro Preto, está edificado na área central, em frente a Praça Camões, e a um quarteirão do Clube Reativa, e do Hospital Beneficência Portuguesa.

### 5.1- SITUAÇÃO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL

✓ De acordo com a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto:

**Proprietários:** Wagner Antônio Peticarrari

Maria Luisa Titoto Peticarrari

**Endereço:** Rua Rui Barbosa, nº 367 - Apartamento 3

**Cadastro:** 2945 - **Matrícula:** 0030851 - **Padrão:** 1

**Inscrição cadastral:** 441-41-4-1 - 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

**Loteamento:** Centro - **Cep:** 14.020-083

**Valor venal do imóvel:** R\$ 928.142,89

### 5.2- DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA

**Tipo:** Residencial

**Área:** Edificação principal 314,62 m<sup>2</sup>

**Padrão:** Superior - com elevador

**Idade:** 42 anos

**Estado físico:** Aparentemente em bom estado de uso e conservação



**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

## 6- FOTOS DO IMÓVEL E CONDOMÍNIO



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















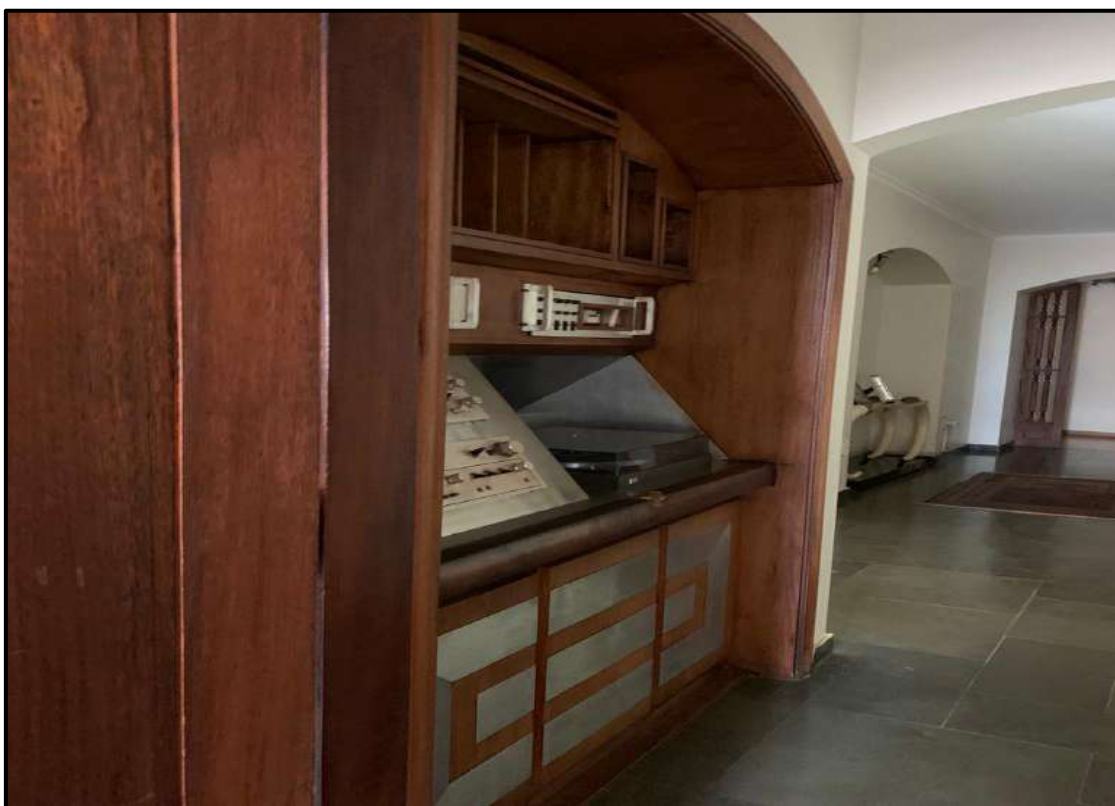


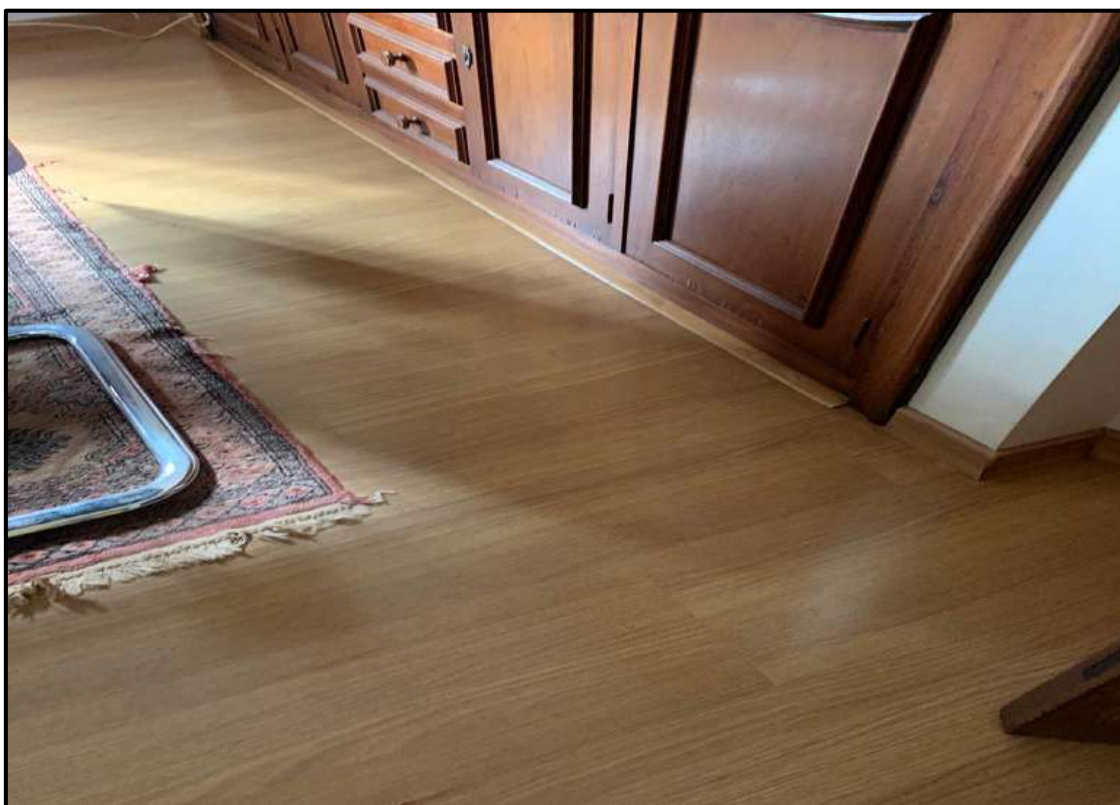
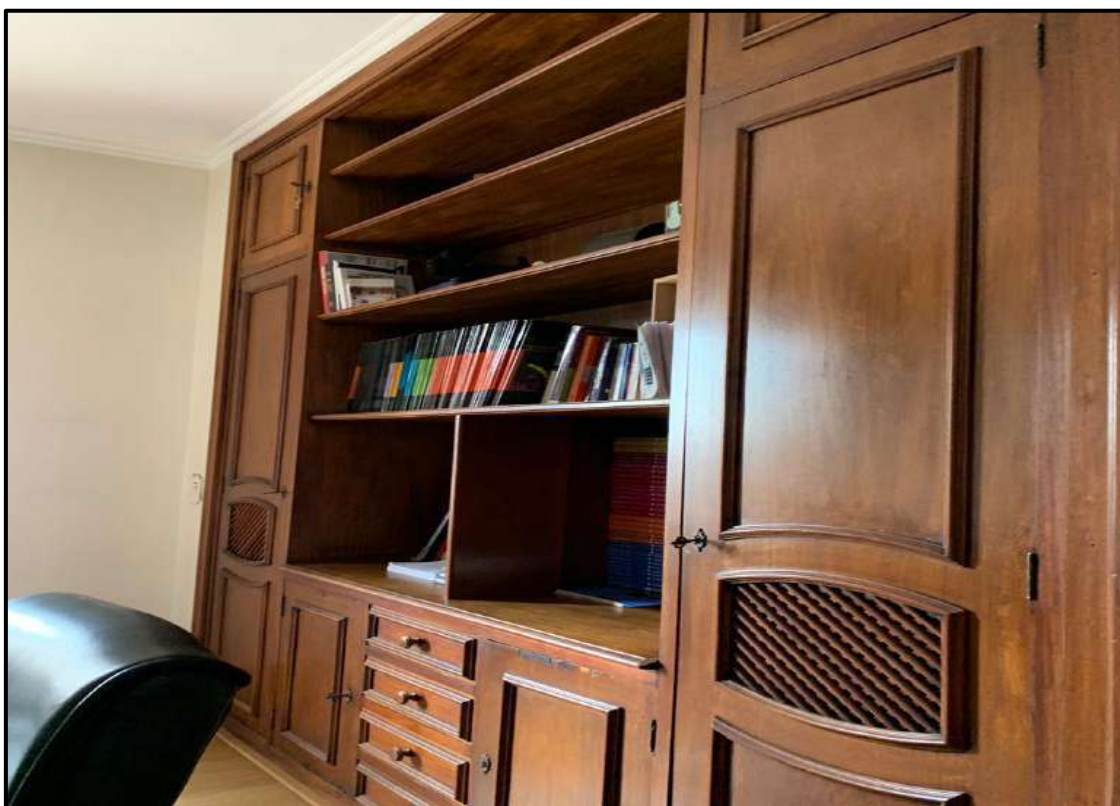






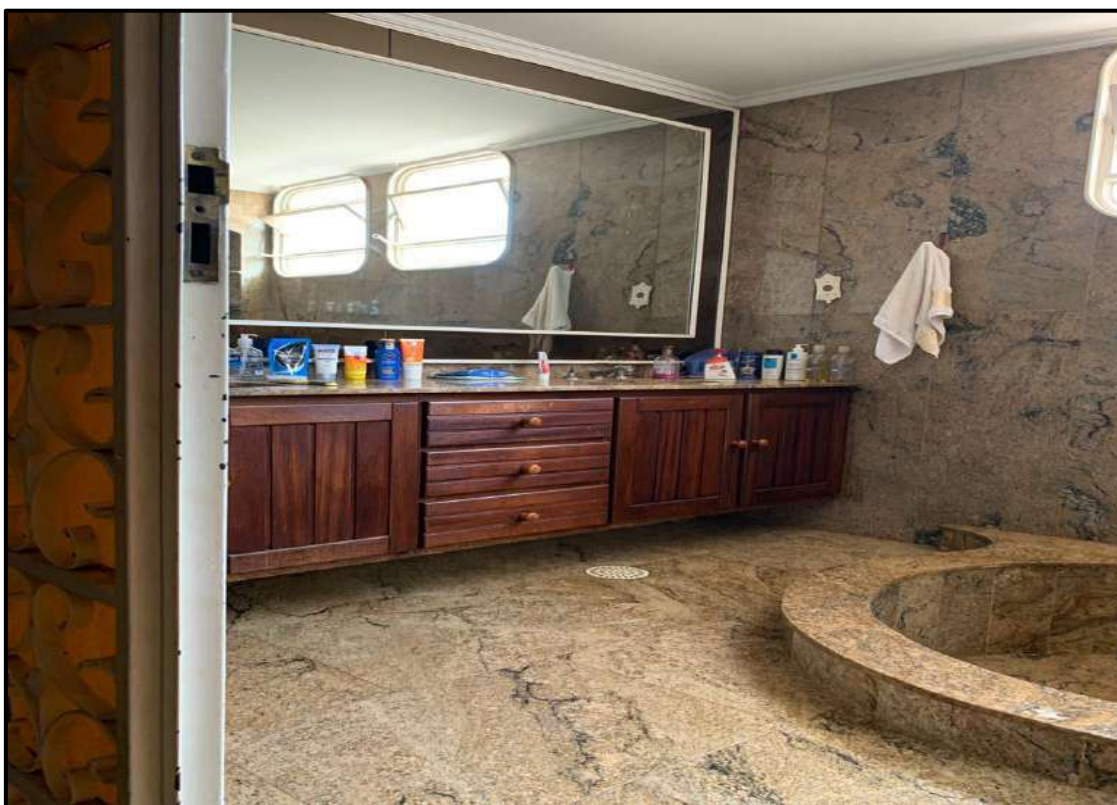


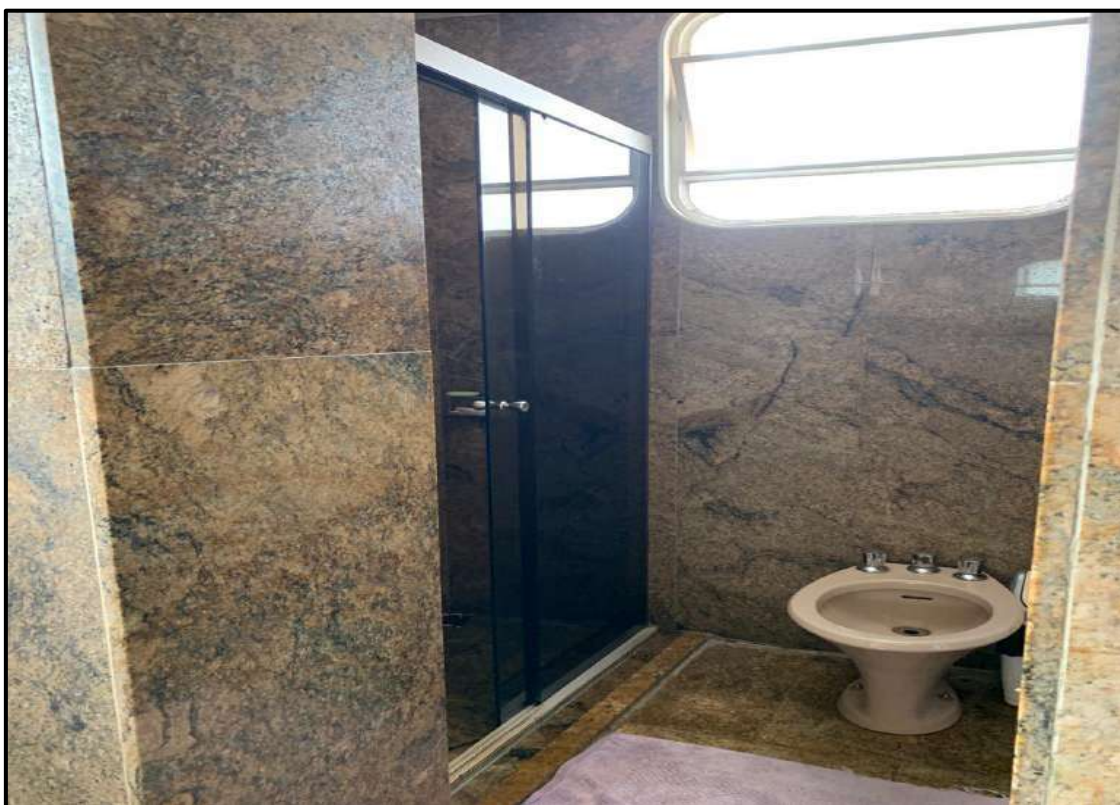














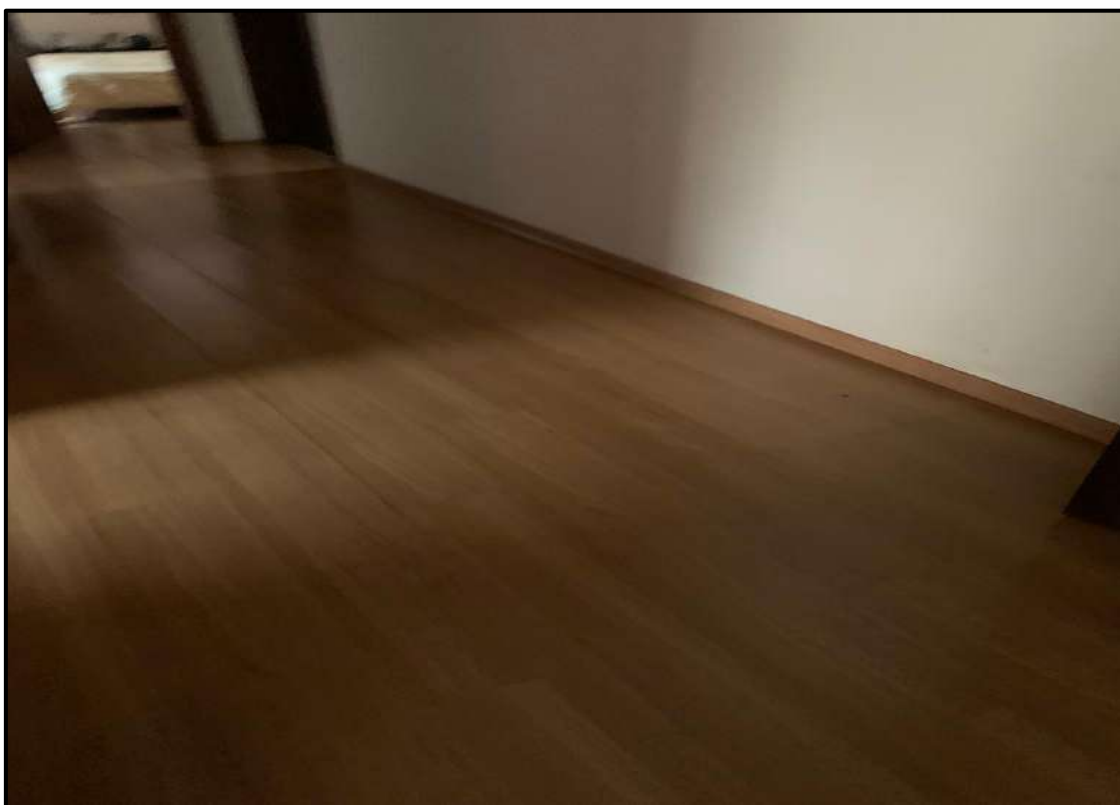




Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

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

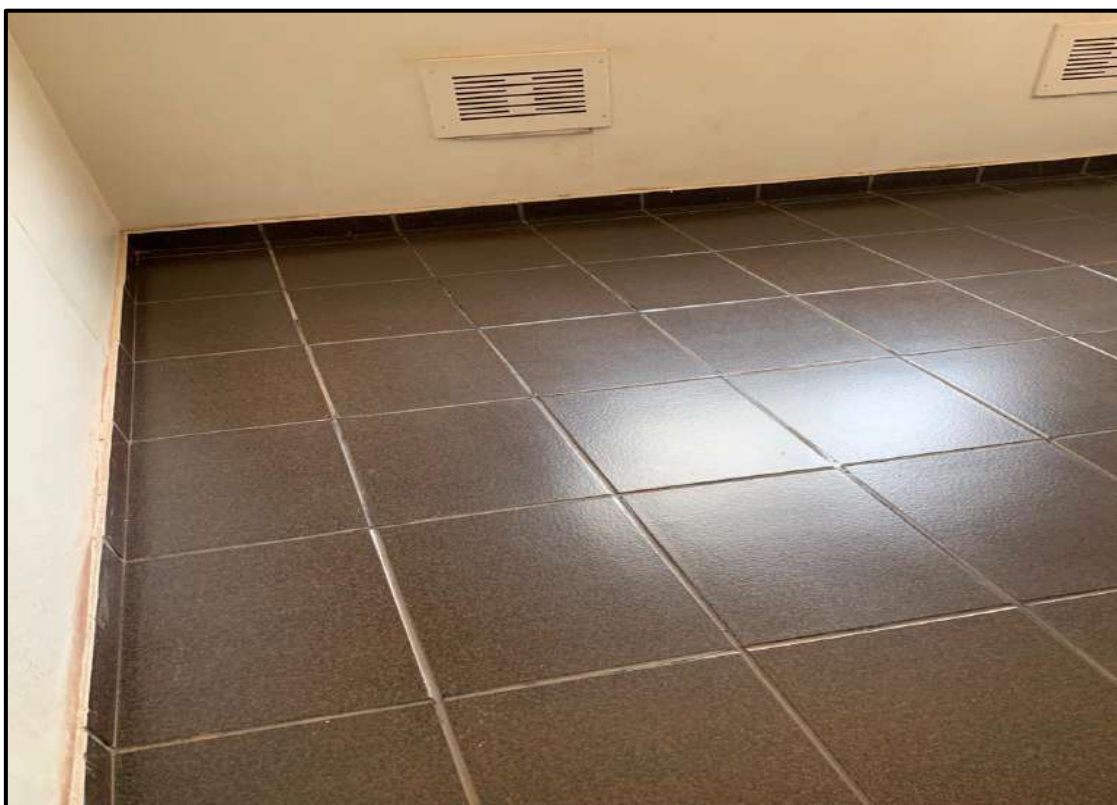
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325  
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



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

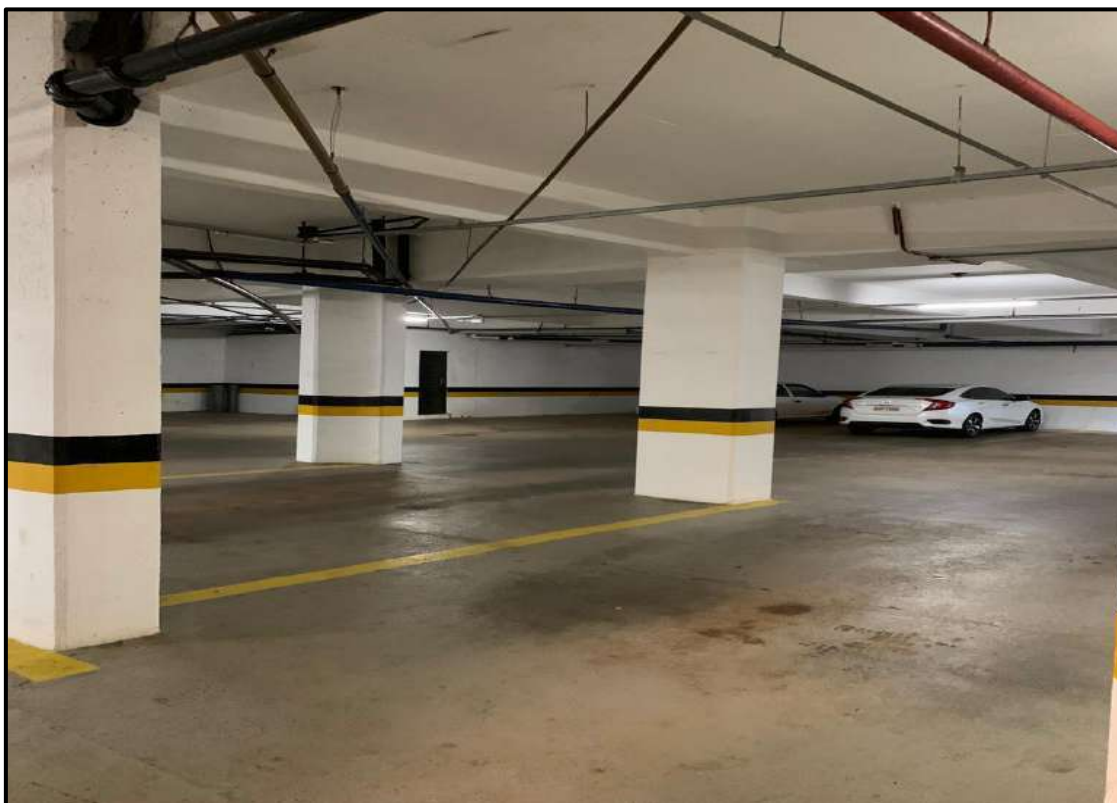


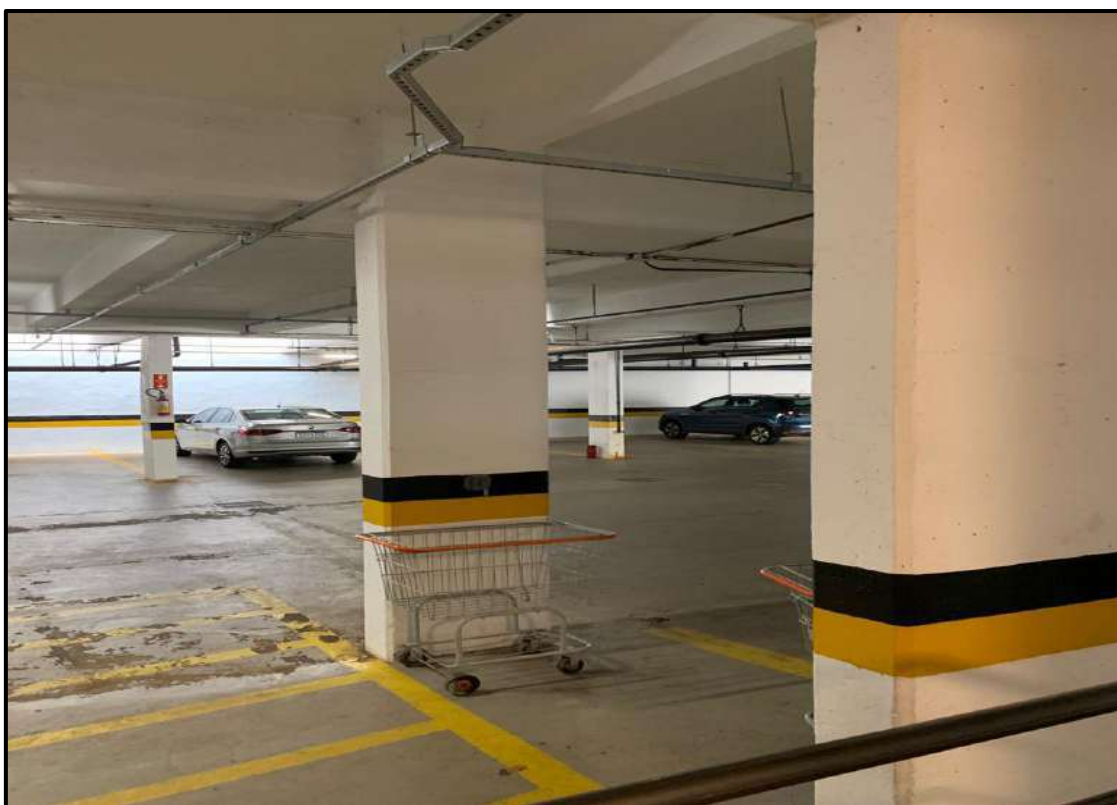
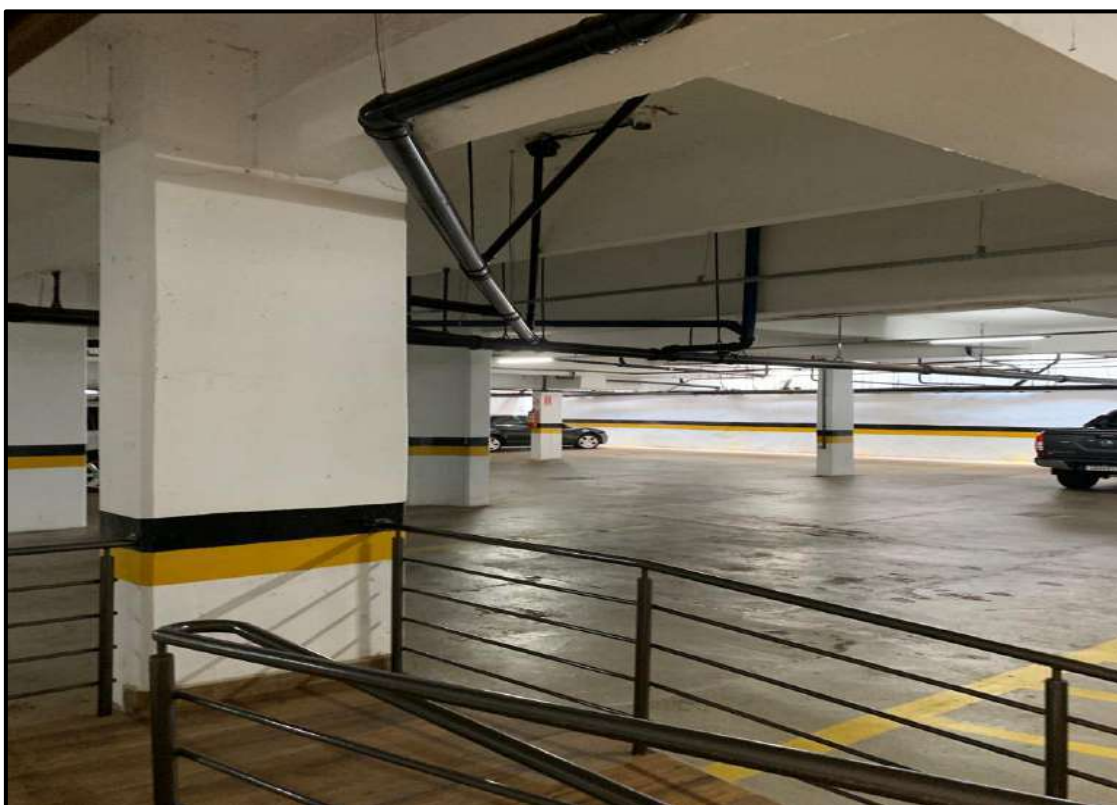
Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

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 - 14653-2011- “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”. Na presente avaliação, adotou-se o método comparativo de dados de mercado, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados elementos assemelhados, constituindo o método básico.

“Valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Para a coleta dos dados, foram necessários várias pesquisas, para apurar os valores dos imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário local, de alto padrão, assim sendo 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 nas condições do imóvel avaliado.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:



**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) 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.

## **8- DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 710 mil habitantes. A oferta de imóveis à venda, nas imediações é relativamente grande. A absorção pelo mercado está sendo lenta, primeiro em virtude de pouca procura pelo centro da cidade, segundo a restrição grande de linhas de crédito imobiliário e terceiro e talvez o mais importante deles, pelo alto valor do condomínio mensal, que no caso do apartamento avaliando, ultrapassa os R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais.

## **9- PLANEJAMENTO DA PESQUISA**

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

## **10- PESQUISA**

Procuramos nos ater a imóveis comparativos que tivessem as mesmas características, principalmente com metragens compatíveis, que estivessem localizados na Região Central da cidade e que fosse em Edifícios com um apartamento por andar.



**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**

A oferta de imóveis na região é muito grande, mas para que possamos obter um valor que irá refletir a realidade do imóvel avaliando, iremos utilizar comparativos que sejam em Edifícios de um apartamento por andar, assim sendo minimizamos distorções no valor a ser encontrado, pois estaremos comparando produtos similares e com as características semelhantes.

Foram pesquisados 09 (nove) elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático com aplicação com os seguintes fatores de homogeneização.

### **❖ ELEMENTOS DA PESQUISA**

#### **ELEMENTO 1**

<b>ED. BARRA DO UNA</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 750.000,00</b>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA: 317,87 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>RUA: CAMPOS SALES Nº 500</b>	<b>FONTE: REMAX IMÓVEIS / 98197-1089</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 2.359,45</b>	<b>DATA: 17/02/2022</b>



**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 2**

<b>ED. ELPÍDIO VIEIRA</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 450.000,00</b>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA: 222,05 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>RUA: CAMPOS SALES Nº 1261</b>	<b>FONTE: HABIARTE CONSTRUTORA / 3323-3000</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 2.026,57</b>	<b>DATA: 17/02/2022</b>

**ELEMENTO 3**

<b>ED. TOPÁZIO</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 860.000,00</b>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA: 318,00 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>RUA: GARIBALDI Nº 1006</b>	<b>FONTE: CHAVES IMÓVEIS / 3610-6573</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 2.704,40</b>	<b>DATA: 17/02/2022</b>

**ELEMENTO 4**

<b>ED. GAIVOTA</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 954.000,00</b>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA: 330,00 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>RUA: GARIBALDI Nº 1030</b>	<b>FONTE: PAULO RODINI IMÓVEIS / 3913-2020</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 2.890,90</b>	<b>DATA: 17/02/2022</b>

**ELEMENTO 5**

<b>ED BARRA DO UNA</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 480.000,00</b>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA: 317,87 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>RUA: CAMPOS SALES Nº 500</b>	<b>FONTE: REMAX MATEUS / 99111-6116</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 1.510,05</b>	<b>DATA: 17/02/2022</b>

**ELEMENTO 6**

<b>ED. JATIÚCA</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 950.000,00</b>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA: 432,32 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>RUA: CAMPOS SALES Nº 1150</b>	<b>FONTE: LAGO IMÓVEIS / 3211-8330</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 2.197,44</b>	<b>DATA: 17/02/2022</b>



**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

**ELEMENTO 7**

<b>ED. MARAMBAIA</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 750.000,00</b>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA: 300,00 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>RUA: LAFAIETE Nº 1182</b>	<b>FONTE: SAN MARINO IMÓVEIS / 4009-0600</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 2.500,00</b>	<b>DATA: 17/02/2022</b>

**ELEMENTO 8**

<b>ED. MANSÃO CASTELNUOVO</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 650.000,00</b>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA: 367,91 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>RUA: BERNARDINO DE CAMPOS Nº 65</b>	<b>FONTE: CHAVES IMÓVEIS / 3610-6573</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 1.766,73</b>	<b>DATA: 17/02/2022</b>

**ELEMENTO 9**

<b>ED. ASTÚRIAS</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 790.000,00</b>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA: 264 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>RUA: VISCONDE DE INHAÚMA Nº 1075</b>	<b>FONTE: PAULO RODINI IMÓVEIS /3913-2020</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 2.992,42</b>	<b>DATA: 17/02/2022</b>

**13- ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

A pesquisa efetuada, homogeneizada, traz os seguintes valores unitários por m<sup>2</sup>, 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.



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

**(R\$/ M<sup>2</sup>) = q**

<b>q1</b>	<b>2.359,45</b>
<b>q2</b>	<b>2.026,57</b>
<b>q3</b>	<b>2.704,40</b>
<b>q4</b>	<b>2.890,90</b>
<b>q5</b>	<b>1.510,05</b>
<b>q6</b>	<b>2.197,44</b>
<b>q7</b>	<b>2.500,00</b>
<b>q8</b>	<b>1.766,73</b>
<b>q9</b>	<b>2.992,42</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>20.947,96</b>

**MÉDIA SIMPLES = 2.327,55**

**LIMITE SUPERIOR (+ 30%) = 3.025,81**

**LIMITE INFERIOR (- 30%) = 1.629,28**

Diante dos resultados obtidos, será eliminado a amostra representada pelo elemento q5, por se encontrar abaixo do valor mínimo obtido.



**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

**MÉDIA SANEADA = 2.429,73**

Pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário de  $q = 2.249,73/m^2$  de construção válida para este mês de fevereiro de 2022.

#### **14- VALOR DO IMÓVEL**

$$VI = Q \times AC$$

$$VI = 2.429,73 \times 314,62 = 764.441,65$$

O valor do imóvel residencial, número 3, no Edifício Ouro Preto, localizado à Rua Rui Barbosa, nº 367 - Centro é R\$ 764.441,65 (setecentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e um reais e sessenta e cinco centavos).

Obs. Embora todas as amostras que compuseram este trabalho, sejam de imóveis que estão sendo ofertados, no mercado imobiliário local, não daremos o desconto habitual de 10% no valor obtido, em virtude de alguns detalhes que diferem o Edifício Ouro Preto, das demais amostras utilizadas, a mais importante delas, é a qualidade e quantidade do números de vagas na garagem, além das vagas disponíveis para visitantes, que nos dias atuais acabam fazendo a diferença.

- ✓ **Faremos também um pequeno ajuste no valor, para que não tenham valores fracionados: Portanto o valor do imóvel avaliando é R\$ 770.000,00 (setecentos 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

## **15- CONCLUSÃO**

---

O valor de mercado do imóvel residencial, de número 3, no Edifício Ouro Preto, localizado à Rua Rui Barbosa, nº 367- no Bairro/Loteamento Centro, nesta cidade, com Cep 14.020-083, Matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto sob o nº 0030851 - Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 2945 - Objeto deste Parecer Técnico Mercadológico é R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais) para venda, nesta data, considerando se o mesmo, livre de qualquer ônus ou encargos que venham alterar o seu valor.

## **16- ENCERRAMENTO**

---

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, em 45 (quarenta e cinco) folhas digitadas, todas rubricadas, e sendo a última datada e assinada.

**Grata pela nomeação.**

**Ribeirão Preto, 18 de fevereiro de 2022.**

**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. 1858



## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda

Cadastro: **2945**

Principal Proprietário: **WAGNER ANTONIO PERTICARRARI**

Compromissário:

Ocupação: **Predial**

Matrícula: **0030851**

Cartório: **I**

### Localização do Imóvel

Setor: **101**

Logradouro: **RUA RUI BARBOSA**

Complemento: **0003 0003**

Quadra: **0000**

Bairro: **CENTRO**

Número: **367**

Lote: **0000**

CEP: **14020083**

### Endereço de Entrega

Logradouro: **RUA RUI BARBOSA**

Complemento: **APTO 3**

Bairro: **CENTRO**

Número: **367**

CEP: **14015120**

Área Terreno: **138.52 m<sup>2</sup>**

Área Edificação Principal: **314.62 m<sup>2</sup>**

Área Edificação Secundária: **191.08 m<sup>2</sup>**

Área Complementar: **0.00 m<sup>2</sup>**

Área de Lazer: **0.00 m<sup>2</sup>**

### Proprietários:

Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	WAGNER ANTONIO PERTICARRARI	00016424220887
PROPRIETARIO	MARIA LUIZA TITOTO PERTICARRARI	00029047889800

**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. 1859



## 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:** 2945

**Inscrição Cadastral:** 441-41-4-1

**Endereço:** RUA RUI BARBOSA, Nº 367

**Complemento:** 3.ANDAR

Apto: 0003

**Condomínio:** EDIFICIO OURO PRETO

**Quadra:** 0000

**Lote:** 0000

**Loteamento:** CENTRO

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	138,52			162.948,00
<b>Principal:</b>	314,62	2	1	476.064,10
<b>Secundário I:</b>	191,08	2	1	289.130,79
<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>928.142,89</b>
<b>Este imóvel possui débito.</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 16:56h do dia 15/02/2022 - Código de controle: 2957691



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

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