



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

**Assunto principal:** Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício

**Exequente:** Condomínio Edifício Ouro Preto

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

Em atendimento a determinação de Vossa Excelência, nos manifestamos sobre as indagações dos representantes dos Requeridos, quanto ao Valor obtido para o Imóvel Avaliando.

O ilustre advogado dos Requeridos, contesta nosso Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, alegando que o imóvel, objeto de nosso trabalho, tem valor maior ao valor obtido por nós, e que a três anos atrás fora avaliado por muito mais, e que seria impossível após anos ter caído de preço.

Para que pudéssemos realizar e concluir nosso trabalho de Avaliação Mercadológica, anteriormente entregue, procuramos as melhores imobiliárias de nossa cidade, que trabalham na região do imóvel a ser avaliado, para que pudéssemos colher informações sobre a disponibilidade de imóveis para venda, na região e com as mesmas características.

Em nosso trabalho utilizamos amostras de inúmeros apartamentos que se encontravam disponíveis para venda, no mercado imobiliário local, com o mesmo perfil e no mesmo bairro, para que pudéssemos ter uma visão bem clara da realidade de preços dos imóveis no centro de nossa cidade, assim sendo, teríamos conhecimento da média dos valores praticados, na região.



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

Por intermédio das imobiliárias e pelo nosso relacionamento com alguns proprietários que se dispuseram a nos ajudar, obtivemos informações até mesmo confidenciais sobre os imóveis que foram vendidos e que estão disponíveis para venda, assim sendo, pudemos concluir, nosso trabalho, obtendo o valor médio do metro quadrado, de oferta, praticado na região central de nossa cidade.

No Edifício Ouro Preto, onde se encontra o imóvel avaliando, temos o 4º andar, sendo ofertado para venda a mais ou menos 3 anos; o 12º andar também está fechado, sem que haja interessados; o 10º andar, ficou fechado por volta de 5 anos, sendo que a venda, pela informação que obtivemos se deu pelo valor aproximado de R\$ 700.000,00; o 8º andar ficou fechado por mais de 3 anos, era todo reformado, com novos e atuais acabamentos, e foi dado como parte de pagamento na compra de uma fazenda muito mais cara, e mesmo assim o proprietário se comprometeu a ficar pagando o condomínio para a atual proprietária, por mais de uma ano.

Pudemos ver que a liquidez desses apartamentos é mínima; que embora sejam imóveis muito bons, a dificuldade de se encontrar um comprador ou alguém que tenha interesse é muito pequena. Bem sabemos que a cidade cresceu, tomando outros rumos, e com isso, as pessoas preferem estar vivendo em regiões mais novas, em imóveis com projetos mais atuais, com outro tipo de acabamentos e muito mais fáceis de serem mantidos, como por exemplo esquadrias de alumínio em substituição de janelas de madeira, como as do apartamento avaliando. Outro dado muito importante, é o valor do condomínio, que é muito alto, estando hoje em R\$ 3.400,00 mensais, sem perspectiva alguma de queda, visto que são apenas 15 andares e o rateio será sempre restrito, o que difere amplamente dos novos edifícios, que em sua grande maioria possuem 25 andares em média.

Normalmente as pessoas que optam por viver na região central da cidade, são pessoas de mais idade, e o fazem por terem mais facilidade de acesso para suprir suas necessidades diárias, e o imóvel avaliando, embora não esteja longe, não tem essa característica de proximidade que nos referimos, além de ser um imóvel com muitos degraus em sua extensão, o que também dificulta muito para pessoas de idade mais avançada.



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325  
E-mail: marcivieira@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

“ Valor de Mercado” é o Valor encontrado por um vendedor e um comprador, tendo ambos pleno conhecimento das condições do negócio, da utilidade de bem (imóvel), sem que qualquer das partes seja forçada a realizar a transação.

Também podemos dizer que:

“ Valor de Mercado” é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (NBR 14.653-1).

Nada mais a relatar, Ratificamos nosso trabalho anteriormente entregue, por retratar valores reais, praticados no Mercado Imobiliário local.

Nos colocamos a disposição de V. Exa., como também das partes, para quaisquer dúvidas que ainda possam restar.

**Nestes Termos,**

**P. Deferimento.**

**Ribeirão Preto, 11 de agosto 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e LUIZ CARLOS FERREIRA JUNIOR, em 11/08/2022 às 17:32:29, sob o número W7FRFR22705742859. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1088071-06.2022.8.26.0506 e código 10880746-A.