

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DE 3º VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

**Processo:** 0053596-89.2007.0506 / n° de ordem 2047/07

**Ação:** Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:** Banco Ribeirão Preto S/A

**Executado:** Pingo de Luz Transportes e Turismo Ltda-EPP e outros

**Finalidade:** Embasamento de decisão judicial

**Objetivo:** Apuração de valor de mercado

**Objeto da avaliação:** Imóvel residencial

**Localização:** Rua Ângelo Javarone n° 281- Lote 11 Quadra 05

**Bairro:** Loteamento Royal Park

**MARCIA 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.

## PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO

### 1-CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Em 16 de outubro de 2006, O Banco Ribeirão Preto S/A emitiu uma “Cédula de Crédito Bancário” de nº 882/2006 à executada, Pingo de Luz Transportes e Turismo Ltda-Epp, no valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). Neste ato, constaram como intervenientes garantidores os Srs. Nelson Fechetia; Leila D’Agostini Fechetia; Nilson Henrique Barrico; Marcia de Paula Lima Barrico e Free- Purificação e Transportes Ltda EPP.

As partes pactuaram um parcelamento para o pagamento da Cédula De Credito Bancário, em 42 parcelas, com início em 08/07/2007 e finalizando em 08/11/2011.

Em meados de 2007, a devedora encerrou suas atividades com a Usina São Martinho, e como haviam pactuado no contrato de concessão do crédito, nessas condições ocorreria o vencimento antecipado da dívida.

Como não ocorreu o pagamento, deu-se início em 01/10/2007 a presente Ação de Execução de Título Extrajudicial.

### 2- OBJETIVO DA PERÍCIA:

Avaliar o Valor de Mercado do Imóvel- Lote 11 da Quadra 05- Rua Ângelo Javarone, nº 218, no Loteamento Royal Park no Distrito de Bonfim Paulista, CEP 14110-000.

### 3- VISTORIA:

A vistoria havia sido agendada para o dia 26 de junho de 2019 às 10:30 horas. Neste dia e hora estivemos no local, e pudemos nos certificar de que não se tratava de um lote, mas sim um imóvel residencial. Tocamos a campainha muitas vezes e não obtivemos sucesso, aparentemente não havia ninguém em casa.

Voltamos para nova tentativa, no dia 28 de junho de 2019 às 14:00 horas, e fomos atendidos pela moradora do imóvel residencial, Sra. Neide de Paula Lima.

O imóvel avaliando, possui um terreno de 956,40 m<sup>2</sup> e uma construção com 167,50 m<sup>2</sup> de área construída principal, 131,96 m<sup>2</sup> de área construída complementar e 24,00 m<sup>2</sup> de área de lazer (piscina).

Possui dois dormitórios, sendo um deles suíte; um banheiro social que serve o outro dormitório; uma sala para dois ambientes, uma cozinha, uma área de serviço. A cozinha é interligada a sala, e possui revestimento cerâmico em meia parede. Os banheiros possuem revestimentos cerâmico nas paredes até o teto.

A casa possui uma varanda, coberta de telhas aparentes, com sua estrutura de madeira também aparente.

O piso da casa é de cerâmica rústico na cor telha, as paredes são de tijolos a vista. As esquadrias, são ferro e estão pintadas de esmalte na cor cinza, as portas são de madeira.

O imóvel é antigo, com acabamento simples e aparentemente necessitando de uma manutenção.

O piso na parte externa, na varanda é de cerâmica rústica.

Existe uma piscina que divide a residência principal de uma edícula, onde reside uma neta da Sra. Neide, e pela informação nos dada por ela, possui uma sala, cozinha, e um dormitório com um banheiro; não pudemos entrar porque a neta não estava.

Pudemos ver que a edícula e a piscina foram construídas bem depois da casa principal.

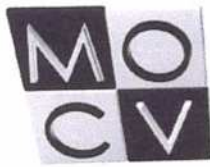
O terreno do imóvel avaliando é em declive, e nesta parte baixa foi construído a edícula e piscina.

Os dormitórios não possuem armários embutidos, existem cortinas que fecham o espaço onde se guardam as roupas.

A fachada possui um portão de entrada e um portão de garagem, ambos de ferro e pintura bastante antiga.

O muro não está pintado e possui muitos sinais de umidade.

#### **4- LOCALIZAÇÃO: MAPAS GOOGLE MAPS:**



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 cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE CRISTOVAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2022 às 07:56 , sob o número WRRPR22700908546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053596-89.2007.8.26.0506 e código JL88ESW0.

## **5- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

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.

Dispõe o local linhas de ônibus interligadas a outros bairros. O Loteamento Royal Park, é hoje um residencial fechado, com uma guarita na entrada, e sua ocupação é de uso estritamente residencial. Está localizado na zona sul de nossa cidade, na Rodovia que liga Ribeirão Preto ao Distrito de Bonfim Paulista.

## **6 - SITUAÇÃO SEGUNDO A PREFEITURA:**

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

**Cadastro:** 130665

**Inscrição Cadastral:** 454-54-27-2

**Quadra:** 0005

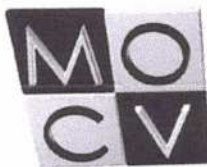
**Lote:** 11

**Bairro:** Loteamento Royal Park

**Matrícula:** 0031818- 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

**Ocupação:** Predial

**Cep:** 14110-000



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

## 7- DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO SEGUNDO A CERTIDÃO DA PREFEITURA:

**Tipo:**Residencial

**Área de terreno:** 956,40 m<sup>2</sup>

**Área edificação principal:** 167,50 m<sup>2</sup>

**Área edificação complementar:** 131,96 m<sup>2</sup>

**Topografia:**Declive a partir do nível da rua

**Valor venal do imóvel:**R\$ 537.302,53

## FACHADA E FOTOS INTERNAS



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

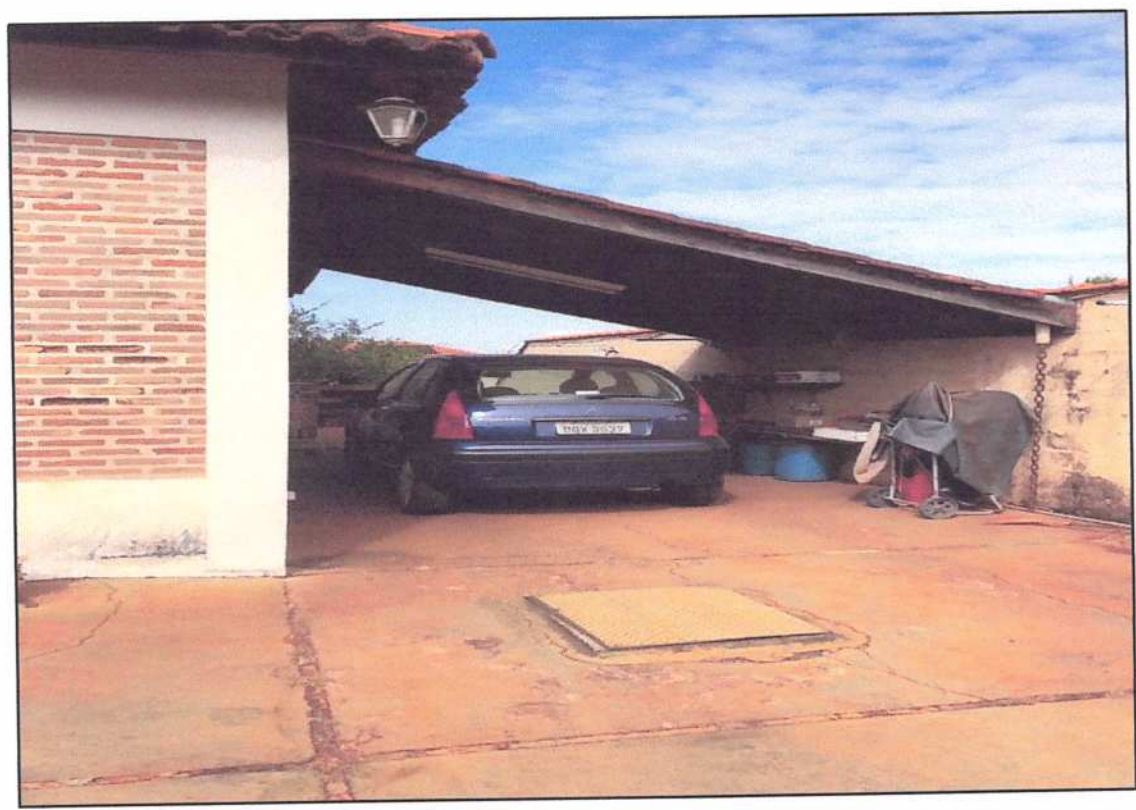
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE CRISTOVAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2022 às 07:56, sob o número WRRPR22700908546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053596-89.2007.8.26.0506 e código JL88ESW0.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE CRISTOVAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2022 às 07:56, sob o número WRRPR22700908546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053596-89.2007.8.26.0506 e código JL88ESW0.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE CRISTOVAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2022 às 07:56 , sob o número WRRPR22700908546  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053596-89.2007.8.26.0506 e código JL88ESW0.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE CRISTOVAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2022 às 07:56, sob o número WRRPR22700908546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053596-89.2007.8.26.0506 e código JL88ESW0.

2





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE CRISTOVAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2022 às 07:56 , sob o número WRRPR22700908546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053596-89.2007.8.26.0506 e código JL88ESW0.







## **8- METODOLOGIA APLICADA:**

O presente parecer técnico foi elaborado em conformidade a NORMA BRASILEIRA NBR - 14.653-2011- "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS". Na presente Avaliação, adotamos 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. Estaremos dividindo nosso trabalho em duas partes, primeiro, encontraremos o valor do terreno, e depois utilizaremos o Método de reposição para calcularmos o valor da construção, e assim encontrarmos o valor do imóvel.

Para a coleta dos dados, foram necessárias várias pesquisas em diversas fontes, para apurar os valores dos imóveis/ terrenos que estão sendo ofertados no mercado imobiliário local, e negócios efetivamente realizados, assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária no Loteamento Royal Park 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 avaliando.

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.

### 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 várias imobiliárias que trabalham nessa região da cidade, imóveis que pudéssemos ter como elementos comparativos, no Loteamento Royal Park, que estão sendo ofertados ou que tenham sido vendidos recentemente.

O Loteamento possui lotes de 700,00 m<sup>2</sup> a 2.800,00 m<sup>2</sup>, em um dos pontos mais altos de nossa cidade.



Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

## **11- HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:**

Foram encontrados em nossa pesquisa, um número bastante elevado de lotes à venda no Loteamento Royal Park, selecionamos 14 elementos comparativo, que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.

## **12- FATOR DE OFERTA (FO):**

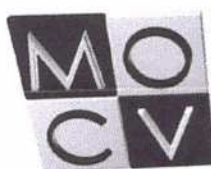
Aplicação de fator de oferta de 0,9% para os elementos ofertados, para a devida compensação da elasticidade dos valores anunciados.

## **13- DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 700 mil habitantes. A oferta de imóveis à venda é grande, e a absorção pelo mercado está sendo muito lenta.



Rua Maria Gultéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325  
E-mail: marciavieira@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 1

<b>LOCAL:</b> LOTE 10 QUADRA 33	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 299.000,00
<b>ÁREA:</b> 760,00 M <sup>2</sup> TERRENO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>BAIRRO:</b> ROYAL PARK	<b>FONTE:</b> ELISA CAIS / FONE 9.9222-4999
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 393,42	<b>DATA:</b> 01/07/2019

### ELEMENTO 2

<b>LOCAL:</b> LOTE 11 QUADRA 33	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 367.000,00
<b>ÁREA:</b> 916,00 M <sup>2</sup> TERRENO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>BAIRRO:</b> ROYAL PARK	<b>FONTE:</b> ELISA CAIS / FONE 9.9222-4999
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 400,60	<b>DATA:</b> 01/07/2019

### ELEMENTO 3

<b>LOCAL:</b> LOTE 5 QUADRA 9	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 450.000,00
<b>ÁREA:</b> 900,00M <sup>2</sup> TERRENO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>BAIRRO:</b> ROYAL PARK	<b>FONTE:</b> ELISA CAIS / FONE 9.9222-4999
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 500,00	<b>DATA:</b> 01/07/2019

### ELEMENTO 4

<b>LOCAL:</b> LOTE 14 QUADRA 5	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 349.000,00
<b>ÁREA:</b> 956,00 M <sup>2</sup> TERRENO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>BAIRRO:</b> ROYAL PARK	<b>FONTE:</b> ELISA CAIS/ FONE 9.9222-4999
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$365,00	<b>DATA:</b> 01/07/2019



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Rua Maria Guleria 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**

**ELEMENTO 5**

<b>LOCAL:</b> PDE MARCELINO CHAMPAGNAT	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 397.300,00
<b>ÁREA:</b> 1.100,00 M <sup>2</sup> TERRENO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>BAIRRO:</b> ROYAL PARK	<b>FONTE:</b> REMAX IMÓVEIS/ FONE 3516-7788
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 361,18	<b>DATA:</b> 01/07/2019

**ELEMENTO 6**

<b>LOCAL:</b> PDE MARCELINO CHAMPAGNAT	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 598.985,00
<b>ÁREA:</b> 1.198,00 M <sup>2</sup> TERRENO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>BAIRRO:</b> ROYAL PARK	<b>FONTE:</b> REMAX IMÓVEIS / FONE 3516-7788
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 499,98	<b>DATA:</b> 02/07/2019

**ELEMENTO 7**

<b>LOCAL:</b> NÃO INFORMADO	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 340.000,00
<b>ÁREA:</b> 939,00 M <sup>2</sup> TERRENO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>BAIRRO:</b> ROYAL PARK	<b>FONTE:</b> FORTES GUIMARÃES / FONE 3977-4400
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 362,00	<b>DATA:</b> 02/07/2019

**ELEMENTO 8**

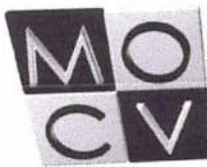
<b>LOCAL:</b> NÃO INFORMADO	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 441.135,00
<b>ÁREA:</b> 832,00 M <sup>2</sup> TERRENO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>BAIRRO:</b> ROYAL PARK	<b>FONTE:</b> CAIS IMOBILIÁRIA / FONE 3620-5050
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 530,21	<b>DATA:</b> 02/07/2019



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Rua Maria Gulléria 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 ALEXANDRE DE ANDRADE CRISTOVAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2022 às 07:56, sob o número WRRPR22700908546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053596-89.2007.8.26.0506 e código JL88ESW0.



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

624  
fls. 629

#### ELEMENTO 9

LOCAL:NÃO INFORMADO	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 540.000,00
ÁREA:1.000,00M <sup>2</sup> TERRENO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
BAIRRO: ROYAL PARK	FONTE: SORDI IMÓVEIS / FONE 3911-9970
VALOR DO M <sup>2</sup> : R\$ 540,00	DATA: 02/07/2019

#### ELEMENTO 10

LOCAL:NÃO INFORMADO	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 1.085.000,00
ÁREA:1.760,00M <sup>2</sup> TERRENO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
BAIRRO: ROYAL PARK	FONTE: FORTES GUIMARÃES / FONE 3977-4400
VALOR DO M <sup>2</sup> : R\$ 616,48	DATA: 02/07/2019

#### ELEMENTO 11

LOCAL:NÃO INFORMADO	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 517.174,00
ÁREA:976,00M <sup>2</sup> TERRENO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
BAIRRO: ROYAL PARK	FONTE: CAIS IMOBILIÁRIA / FONE 3620-5050
VALOR DO M <sup>2</sup> : R\$ 529,89	DATA: 02/07/2019

#### ELEMENTO 12

LOCAL:NÃO INFORMADO	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 320.000,00
ÁREA:720,00M <sup>2</sup> TERRENO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
BAIRRO: ROYAL PARK	FONTE: JR LARRAZIMÓVEIS/ FONE 4141-2228
VALOR DO M <sup>2</sup> : R\$ 444,00	DATA: 02/07/2019



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**

### ELEMENTO 13

<b>LOCAL:</b> NÃO INFORMADO	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 320.000,00
<b>ÁREA:</b> 712,00M <sup>2</sup> TERRENO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>BAIRRO:</b> ROYAL PARK	<b>FONTE:</b> JR LARRAZIMÓVEIS / FONE 4141-2228
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 449,44	<b>DATA:</b> 02/07/2019

### ELEMENTO 14

<b>LOCAL:</b> NÃO INFORMADO	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 430.000,00
<b>ÁREA:</b> 1.034,00M <sup>2</sup> TERRENO	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>BAIRRO:</b> ROYAL PARK	<b>FONTE:</b> SORDI IMÓVEIS / FONE 3911-9970
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 415,86	<b>DATA:</b> 02/07/2019

### 13.1- 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 determinar o valor do metro quadrado que está sendo praticados no Loteamento Royal Park.



**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

**(R\$/ M²) = q**

q1	393,42
q2	400,60
q3	500,00
q4	365,00
q5	361,18
q6	499,98
q7	362,00
q8	530,21
q9	540,00
q10	616,48
q11	529,89
q12	444,00
q13	449,44
q14	415,86
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>6.408,06</b>

**MÉDIA SIMPLES = 457,71**

**LIMITE SUPERIOR = + 30% = 595,03**

**LIMITE INFERIOR = - 30%= 320,39**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE CRISTOVAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2022 às 07:56 , sob o número WRRPR22700908546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053596-89.2007.8.26.0506 e código JL88ESW0.

Diante dos resultados obtidos, eliminaremos a amostra que representada pelo elemento, q10.

**MÉDIA SANEADA = 445,50**

Pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário de  $q = 445,50 / m^2$  válido para este mês de julho de 2019.

#### 14- VALOR DO TERRENO:

$$VI = Q \times AT$$

$$VI = 445,50 \times 956,40 = 426.076,20$$

Considerando que todas as amostras colhidas estão sendo ofertadas no mercado imobiliário local, e nas fontes pesquisadas não encontramos nenhuma amostra que tenha sido vendida nos últimos 90 dias, de acordo com as Normas que regem as Avaliações Imobiliárias, daremos um desconto de 10%, no valor encontrado.

Outra consideração que deveremos fazer, é no que se refere a topografia, que é um fator importante, quando avaliamos um terreno, e no lote em estudo, encontramos uma topografia em declive a partir da rua, em 10%, portanto, obedecendo novamente as Normas vigentes, faremos um novo ajuste no valor encontrado.



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

**Portanto, o valor do terreno, Lote 11 da Quadra 05 no Loteamento Royal Park é R\$ 345.121,72 (trezentos e quarenta e cinco mil, cento e vinte e um reais e setenta e dois centavos).**

Encontrado o Valor do terreno, calcularemos o valor da construção nele existente, obedecendo As Normas do IBAPE/SP, utilizando o padrão construtivo, o custo unitário básico (cub) e a depreciação pelo tempo de construção. Aqui teremos que dividir nosso trabalho em duas etapas, pois as construções existentes não foram construídas na mesma época.

$$VC = AC \times CUB \times c \times Kd$$

VC= Valor de Construção

AC= Área Construída

CUB= Custo Unitário Básico (Sinduscon)

C= Coeficiente de Padrão Construtivo

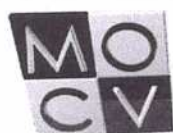
Kd= Coeficiente de Depreciação física pela idade

#### **Construção Principal**

$$VC = 167,50 \times 1.692,93 \times 0,786 \times 0,798 = 177.860,39$$

#### **Construção Complementar e lazer**

$$VC = 155,96 \times 1.692,93 \times 1,056 \times 0,927 = 258.461,51$$



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Rua Maria Gultéria 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

Para calcularmos o Valor do Imóvel somamos o Valor do Terreno, mais o Valor das Construções. Chegamos, portanto ao valor do imóvel avaliando em R\$ 781.443,62 (setecentos e oitenta e um mil, quatrocentos e quarenta e três reais e sessenta e dois centavos).

**PORTANTO O VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO É DE R\$ 781.443,62.**

### **15- CONCLUSÃO:**

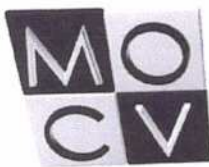
O Valor de Mercado do imóvel residencial é R\$ 781.443,62 (setecentos e oitenta e um mil, quatrocentos e quarenta e três reais e sessenta e dois centavos)

O Valor encontrado para venda, nesta data, considerando-se o mesmo, livre de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

### **16- ENCERRAMENTO:**

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, em 33 (trinta e três) folhas digitadas, todas rubricadas e a última datada e assinada.

**Ribeirão Preto, 2 de julho de 2019.**




**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

*Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli*  
**Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli**

Página: 1 de 1



**Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto**  
Secretaria Municipal da Fazenda

---

Cadastro: <b>130665</b>	Ocupação: <b>Predial</b>
Principal Proprietário: <b>MARCIA SANTOS DE PAULA LIMA BARRICO</b>	Matrícula: <b>0031818</b>
Compromissário:	Cartório: <b>II</b>

---

**Localização do Imóvel**

Setor: <b>310</b>	Número: <b>281</b>
Logradouro: <b>RUA ANGELO JAVARONE</b>	Lote: <b>11</b>
Complemento:	CEP: <b>14110000</b>
Quadra: <b>0005</b>	
Bairro: <b>LTM ROYAL PARK</b>	

---

**Endereço de Entrega**

Logradouro: <b>RUA ANGELO JAVARONE</b>	Número: <b>281</b>
Complemento:	CEP: <b>14110000</b>
Bairro: <b>BONFIM PAULISTA</b>	

---

Área Terreno: **956.40 m<sup>2</sup>**  
 Área Edificação Principal: **167.50 m<sup>2</sup>**  
 Área Edificação Secundária: **0.00 m<sup>2</sup>**  
 Área Complementar: **131.96 m<sup>2</sup>**  
 Área de Lazer: **24.00 m<sup>2</sup>**

**Proprietários:**

Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	MARCIA SANTOS DE PAULA LIMA BARRICO	00013114108806

---

**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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE CRISTOVAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2022 às 07:56, sob o número WRRPR22700908546. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0053596-89.2007.8.26.0506 e código JL88ESW0.



**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:** 130665

**Inscrição Cadastral:** 454-54-27-2

**Endereço:** ANGELO JAVARONE, Nº 281

**Complemento:**

**Condomínio:**

**Quadra:** 0005

**Lote:** 11

**Loteamento:** ROYAL PARK

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	956,40			246.005,20
<b>Principal:</b>	167,50	1	1	193.792,47
<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>	131,96			91.603,98
<b>De Lazer:</b>	24,00			5.900,88
<b>Valor Venal do Imóvel: R\$</b>				<b>537.302,53</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 08:08h do dia 29/06/2019 - Código de controle: 2370152