



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 CO-
MARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

Processo: 0031104-69.2008.8.26.0506 - **Ordem nº:** 2008/001182

Solicitante: Determinação judicial

Requerente: Condomínio Edifício Aplub

Requerido: Diego Araújo dos Santos e outro

Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Apartamento nº. 101

Localização: Rua Amador Bueno, nº. 253 - Centro

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, perita nomeada e compromissada nos autos da Ação de Cobrança, após estudos e diligências necessárias ao honroso encargo que lhe foi confiado, vem respeitosamente apresentar a V. Exa. o resultado de seu trabalho, pelo que segue.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



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

Na qualidade de proprietários os condôminos se obrigam a pagar as parcelas mensais, regulares e extraordinárias, das taxas condominiais das unidades pertencentes ao Condomínio Edifício Aplub, e como esses pagamentos não estão sendo feitos, deu-se início a presente Ação.

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do apartamento de número 101, Edifício Aplub, localizado a Rua Amador Bueno, n°. 253, Centro.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o n°. 101788.

-Matriculado sob n°. 0045170 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

-O imóvel supracitado possui 83,29 m² de área construída principal e 16,07 m² de terreno.

3. VISTORIA

O Edifício Aplub, onde se encontra avaliando é um imóvel muito antigo, no centro da cidade de Ribeirão Preto.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

Não possui garagem; não tem porteiro, mas sim um porteiro eletrônico. Possui elevador, e são dois apartamentos por andar, sendo um de frente e um de fundos. O Padrão de Construção é Simples de acordo com a Tabela de Valores Unitários/Valores de Edificação de Imóveis Urbanos Ibape/SP.

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é um apartamento de uso residencial, possui 83,29 m². É um apartamento no primeiro andar, com dois dormitórios, que dividem um banheiro; uma sala para dois ambientes, uma área complementar, tipo varanda; uma cozinha; uma área de serviço e um banheiro social.

As esquadrias são de ferro, como à época em que fora construído. As paredes são pintadas de tinta latex; os banheiros tem revestimentos até o teto; assim como também a cozinha e área de serviço.

4. MELHORAMENTO PÚBLICO E ESTUDO DA REGIÃO

O local possui energia elétrica e água encanada e telefone, bem como transportes públicos que interligam com outros bairros. O bairro é de ocupação mista, existem além de casas e apartamentos, muitos estabelecimentos comerciais. É localizado em uma região central bem antiga de nossa cidade.

Nas imediações existem escolas, posto de saúde, hospital, agências bancárias, comércio de pequeno e médio porte, o mercado municipal, além de inúmeras residências, e prédios de apartamentos.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203

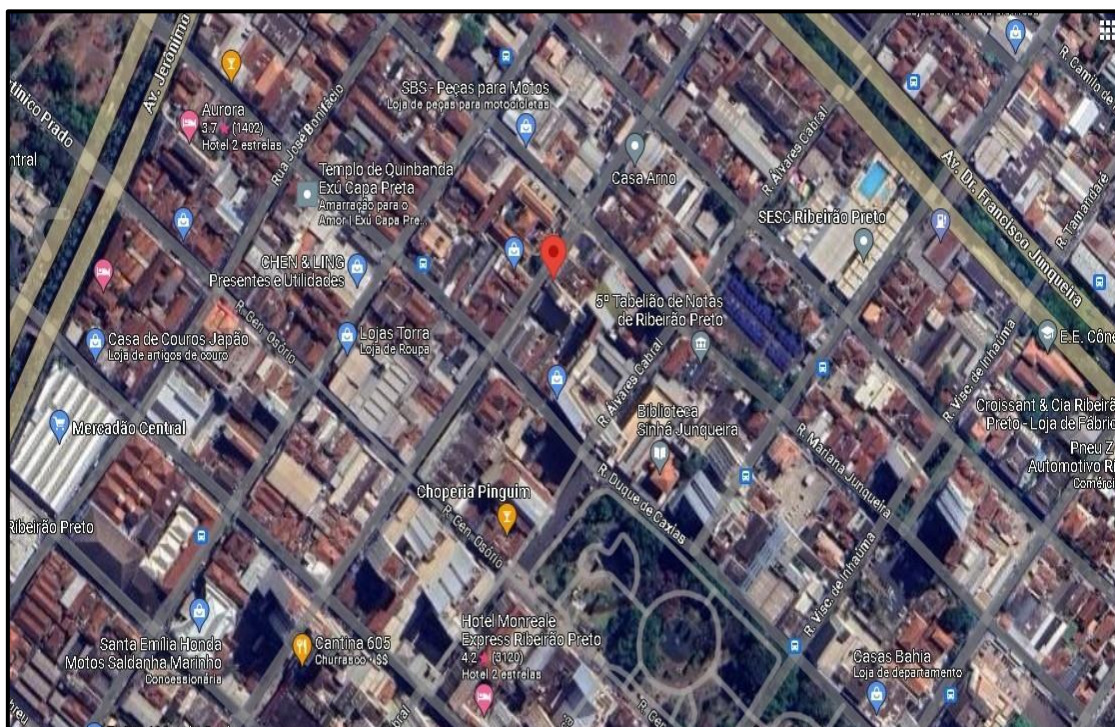
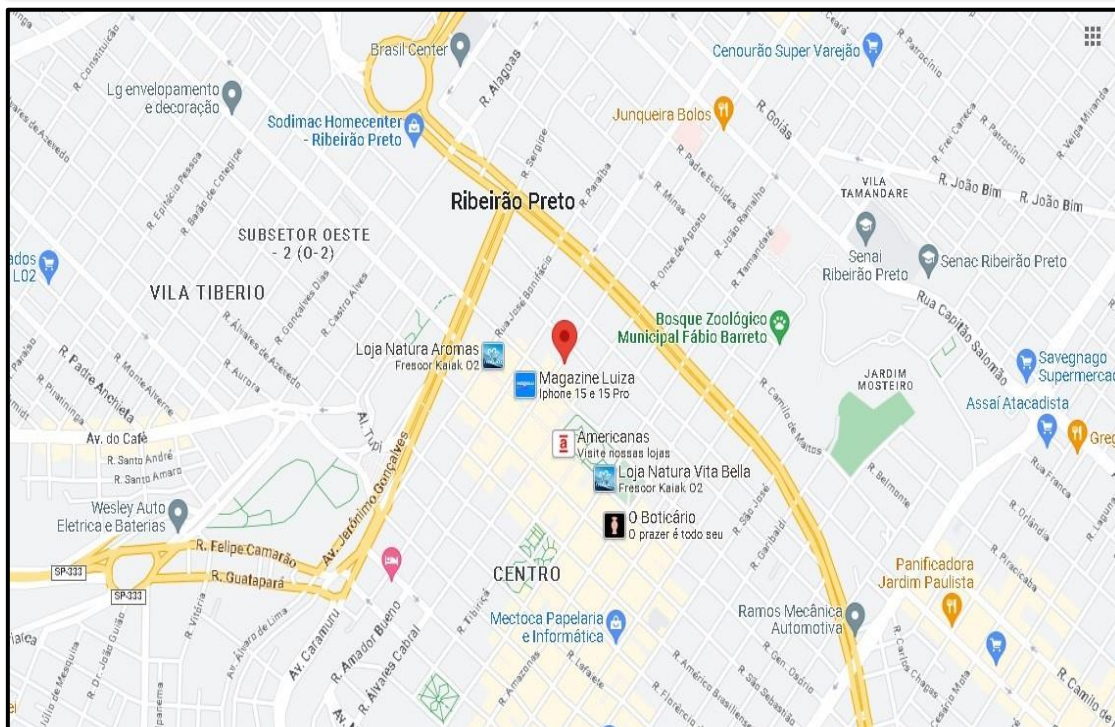


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

5. LOCALIZAÇÃO: GOOGLE MAPS



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhangüera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

6. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL

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

Cadastro: 101788

Ocupação: Predial

Setor: 101

Matrícula: 0045170 - 2º Cartório de Registro de Imóveis

Inscrição Cadastral: 441-13-77-2

Logradouro: Rua Amador Bueno, nº. 253

Complemento: AP 101

Bairro: Centro

CEP: 14.010-070

Área do terreno: 16,07 m²

Valor venal do terreno: R\$ 15.323,22

Edificação principal: 83,29 m²

Valor venal edificação principal: R\$ 84.432,73

Valor venal do imóvel: R\$ 99.755,95



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

7. FOTOS DO IMÓVEL



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

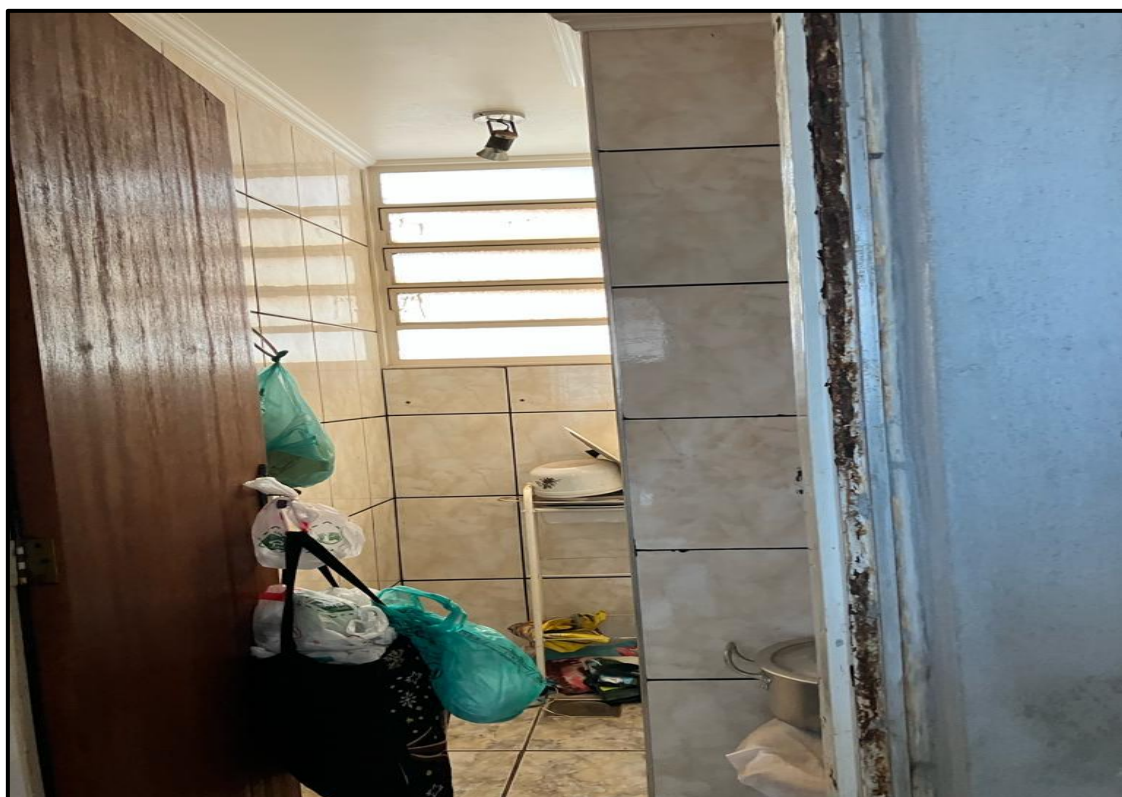
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

8. METODOLOGIA APLICADA

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 imóveis que estão sendo ofertados e que tenham sido vendidos no mesmo bairro e com as mesmas características, assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região.

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

PADRÃO CONSTRUTIVO

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 Laudo Mercadológico.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

Para aplicação do Método, 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 às condições do imóvel avaliando.

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

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.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 720 mil habitantes. A oferta de imóveis no centro é muito grande, e a absorção pelo mercado está sendo comprometida, em decorrência diversos fatores, dentre os quais a escassez de crédito para imóveis de baixo padrão.

10. 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.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

11. PESQUISA

Diante das informações colhidas nas maiores imobiliárias de nossa cidade, que trabalham com imóveis no mesmo padrão do avaliando, tentaremos adequar o valor de mercado para a unidade avaliando.

Ressaltamos que todas as amostras colhidas, são de apartamentos que não possuem garagem, e todos são nas imediações do imóvel avaliando.

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. HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram encontrados em nossa pesquisa 17 (dezessete) elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 1

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA AMADOR BUENO, 253
VALOR OFERTA (VO): R\$ 170.000,00	METRAGEM: 66,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 2.575,80	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ROCA IMÓVEIS / (16) 3373-5000	DATA: 02/10/2323

ELEMENTO 2

APARTAMENTO: CENTRO	END: AMÉRICO BRASILIENSE, 433
VALOR OFERTA (VO): R\$ 230.000,00	METRAGEM: 110,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 2.090,90	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: FÁBIO MARTINS / (11) 97502-3257	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 3

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA VISCONDE DE INHAÚMA, 157
VALOR OFERTA (VO): R\$ 205.000,00	METRAGEM: 92,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 2.228,30	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CONNECTT IMÓVEIS/ (16) 3235-2140	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 4

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA MARIANA JUNQUEIRA, 421
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 180.000,00	METRAGEM: 98,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 1.836,70	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: DONATO IMÓVEIS / (16) 3964-6468	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 5

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA DUQUE DE CAXIAS, 491
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 220.000,00	METRAGEM: 80,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 2.800,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: JFC IMÓVEIS / (16) 3877-7030	DATA: 02/10/2023



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 6

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA DUQUE DE CAXIAS, 473
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 145.000,00	METRAGEM: 86,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 1.700,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ROSSINI IMÓVEIS / (16) 99155-1501	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 7

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA BARÃO DO AMAZONAS, 292
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 233.000,00	METRAGEM: 79,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 2.900,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: BOULEVARD IMÓVEIS/ (16)3516-7767	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 8

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA SÃO SEBASTIÃO, 362
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 200.000,00	METRAGEM: 115,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 1.700,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ALIANÇA IMÓVEIS / (16) 3234-9000	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 9

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA TIBIRIÇÁ, 478
OFERTA (VO): R\$ 250.000,00	METRAGEM: 127,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 2.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: RIBEIRÃO IMÓVEIS / (16) 3620-1000	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 10

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA VISCONDE DO RIO BRANCO 289
OFERTA (VO): R\$ 190.000,00	METRAGEM: 82,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 2.300,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ÍNDICE IMÓVEIS / (16) 3913-0500	DATA: 02/10/2023



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 11

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA SÃO SEBASTIÃO, 682
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 340.000,00	METRAGEM: 162,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 2.100,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CAVALO MARINHO / (16) 3916-4070	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 12

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA AMADOR BUENO, 550
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 129.000,00	METRAGEM: 69,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 1.900,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: REMAX IMÓVEIS / (16) 3911-6827	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 13

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA BARÃO DO AMAZONAS, 405
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 190.000,00	METRAGEM: 103,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 1.844,70	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CONNECTT IMÓVEIS / (16)3235-2140	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 14

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA BARÃO DO AMAZONAS, 595
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 250.000,00	METRAGEM: 62,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 4.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: REMAX IMÓVEIS / (11) 3263-0815	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 15

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA AMÉRICO BRASILIENSE
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 270.000,00	METRAGEM : 126,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 2.100,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES/ (16) 3635-6858	DATA: 02/10/2023



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 16

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA ÁLVARES CABRAL
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 170.000,00	METRAGEM: 86,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 2.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOVAN IMÓVEIS / (16) 3329-8652	DATA: 02/10/2023

ELEMENTO 17

APARTAMENTO: CENTRO	END: RUA DUQUE DE CAXIAS
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 180.000,00	METRAGEM: 96,00 M²
VALOR DO M²: R\$ 1.900,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ÍNDICE IMÓVEIS / (16) 3913-0500	DATA: 2/10/2023

14. 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 determinar o valor do metro quadrado que está sendo praticado no Bairro Centro, na cidade de Ribeirão Preto.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

(R\$ / M²) = q

q1	2.575,80
q2	2.090,90
q3	2.228,30
q4	1.836,70
q5	2.800,00
q6	1.700,00
q7	2.900,00
q8	1.700,00
q9	2.000,00
q10	2.300,00
q11	2.100,00
q12	1.900,00
q13	1.844,70
q14	4.000,00
q15	2.100,00
q16	2.000,00
q17	1.900,00
TOTAL GERAL	37.976,40

MÉDIA SIMPLES = 2.233,90

LIMITE SUPERIOR (+30%) = 2.904,10

LIMITE INFERIOR (-30%) = 1.563,70



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203

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

Diante dos resultados obtidos, será eliminado a amostra representada pelo elemento q14, pois se encontra acima do valor máximo encontrado.

MÉDIA SANEADA = 2.123,50

O valor encontrado para o imóvel avaliando é R\$ 176.866,30 (cento e setenta e seis mil, oitocentos e sessenta e seis reais e trinta centavos), visto que o imóvel tem 83,29 m² de área útil.

Como todas as amostras encontradas são de imóveis ofertados, no mercado imobiliário, daremos um desconto de 10%, no valor obtido, desconto este, que visa corrigir uma eventual supervalorização no valor de oferta, e por ser um desconto habitual em qualquer transação imobiliária.

Diante do exposto, chegamos ao valor de R\$ 159.179,70 (cento e cinquenta e nove mil, cento e setenta e nove reais e setenta centavos).

Considerando que o imóvel avaliando possui uma varanda, e é o único no mesmo edifício com esta área construída complementar, acreditamos ser necessário utilizar o “campo de arbítrio” para adequarmos ao valor de mercado. Essa utilização do Campo de Arbítrio pode-se utilizar o percentual de até 15% a maior ou a menor, quando se chega ao valor de um imóvel, onde algumas das características deste não foram contempladas através de comparativos.

Portanto, concluímos que o preço justo e líquido para o apartamento de número 101, no Edifício Aplub, situado à Rua Amador Bueno, n.º. 253 é de R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais).

	Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli	Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5 Email: matchvieira@yahoo.com.br Whatsapp: (16) 991290203



**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 apartamento, objeto deste Parecer Técnico Mercadológico, localizado à Rua Amador Bueno, n°. 253, AP 101, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n°. 101788, e Matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, sob o n°. 0045170 é R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais), para venda nesta data, considerando-se o mesmo, livre de qualquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

***O imóvel possui usufruto vitalício em favor de Débora Gomes de Araújo.**

16. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, com 24 (vinte e quatro) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Ribeirão Preto, 03 de outubro de 2.023.

Grata pela nomeação.

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda

Cadastro: **101788**

Principal Proprietário: **ISRAEL ARAUJO DOS SANTOS**

Compromissário:

Ocupação: **Predial**

Matrícula: **0045170**

Cartório: **II**

Localização do Imóvel

Setor: **101**

Logradouro: **RUA AMADOR BUENO**

Complemento: **0101 3.-PAV**

Quadra: **0000**

Bairro: **CENTRO**

Número: **253**

Lote: **0000**

CEP: **14010070**

Endereço de Entrega

Logradouro: **RUA AMADOR BUENO**

Complemento: **AP 101 PV3**

Bairro: **CENTRO**

Número: **253**

CEP: **14010070**

Área Terreno: **16.07 m²**

Área Edificação Principal: **83.29 m²**

Área Edificação Secundária: **0.00 m²**

Área Complementar: **0.00 m²**

Área de Lazer: **0.00 m²**

Proprietários:

Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	ISRAEL ARAUJO DOS SANTOS	00036599640850
PROPRIETARIO	DIEGO ARAUJO DOS SANTOS	00039362395843
USUFRUTUARIO COM REG	DEBORA GOMES DE ARAUJO	00002643741854

**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**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

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

Fale Conosco: certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 101788

Inscrição Cadastral: 441-13-77-2

Endereço: RUA AMADOR BUENO, Nº 253

Complemento: 3.-PAV

Apto: 0101

Condomínio: EDIFICIO APLUB AORP

Quadra: 0000

Lote: 0000

Loteamento: CENTRO

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	16,07			15.323,22
Principal:	83,29	2	2	84.432,73
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
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\$				99.755,95
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 11:57h do dia 30/09/2023 - Código de controle: 3365190



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203