



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cngi 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:** 0031833-46.2018.8.26.0506

**Assunto:** Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel

**Exequente:** Aracy Bertho de Oliveira

**Executado:** Paulo Donizeti Teodoro da Silva e outro

**Finalidade:** Embasamento de decisão judicial

**Objetivo:** Apuração de valor de mercado

**Objeto da Avaliação:** Imóvel residencial localizado à Rua Rio Bonito, n°. 894- Bairro Ipiranga - Cep 14.060-160

**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

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



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Os executados foram inquilinos da exequente. Como deixaram de honrar com os pagamentos, deu-se início a Ação de Despejo com cobrança dos aluguéis, hoje a ação se encontra em Cumprimento de Sentença.

### 2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel residencial, localizado na Rua Rio Bonito, n°. 894, Bairro Ipiranga, Cep 14.060-160.
- Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o n° 121792.
- Matriculado sob n° 0010962 no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
- O imóvel supracitado possui 140,00 m<sup>2</sup> de terreno, área construída principal de 81,10 m<sup>2</sup> e área complementar de 43,98 m<sup>2</sup>.

### 3. VISTORIA



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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

A vistoria foi feita conforme prévio agendamento, no dia 11 de junho de 2024. Fomos recebidas pelo Sr. Paulo, morador no imóvel.

### 3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial com sala de estar; sala de jantar; cozinha, três dormitórios; um banheiro e uma área de serviço em um dos corredores laterais.

As esquadrias são de ferro pintadas de tinta esmalte.

O revestimento do piso é cerâmico de cor clara, na parte interna da residência, e na parte externa, na cor cinza.

Possui garagem coberta para um carro.

O imóvel é fechado por um portão de ferro de grade.

### 4. MELHORAMENTO PÚBLICO 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 imóvel avaliando está edificado na zona norte de nossa cidade, em um bairro bastante antigo, de ocupação mista, ou seja, residencial e comercial é um bairro simples, ocupado por classe social baixa e empresas de pequeno e médio porte.



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

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

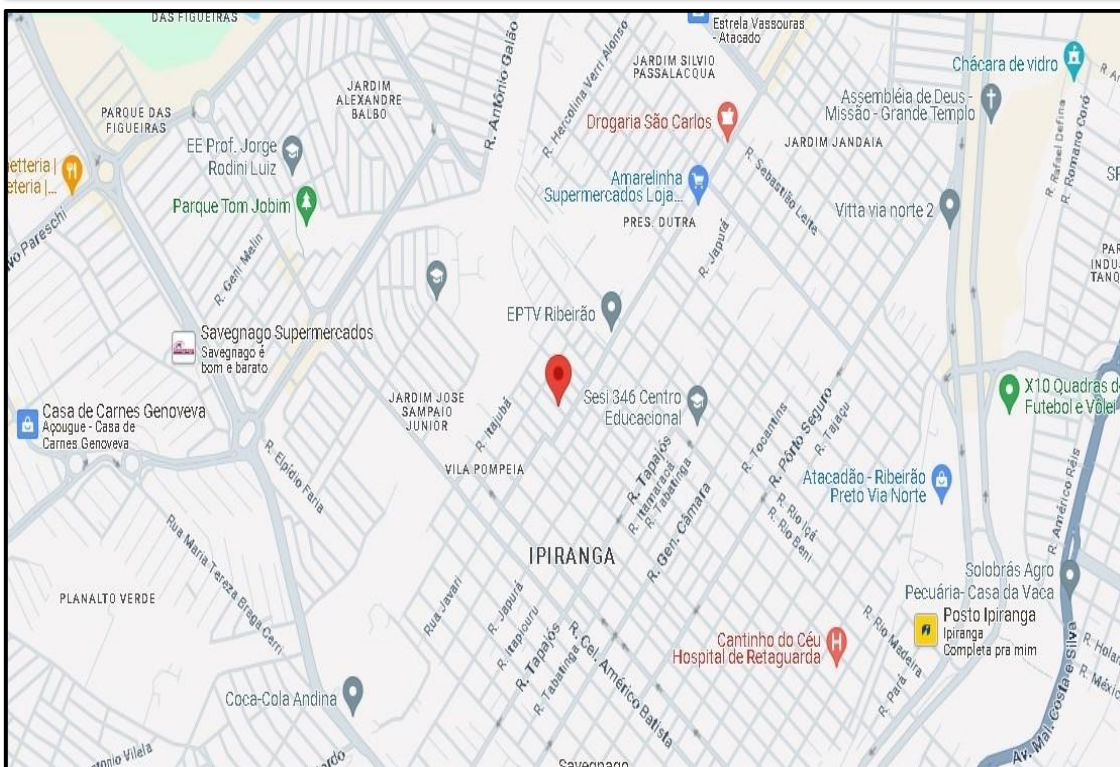


Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

### 5. LOCALIZAÇÃO: GOOGLE MAPS



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  
Cngi 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:

**Matrícula:** 0010962

**1 ° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto**

**Cadastro municipal:** 121792

**Inscrição cadastral:** 412.61.45-1

**Bairro:** Ipiranga

**CEP:** 14.060-160



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

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

**Área do terreno:** 140,00 m<sup>2</sup>

**Valor venal do terreno:** R\$ 47.913,60

**Área de edificação principal:** 81,10 m<sup>2</sup>

**Valor venal da edificação principal:** R\$ 43.969,98

**Área de edificação complementar:** 43,98 m<sup>2</sup>

**Valor venal da edificação complementar:** R\$ 14.306,68

**Valor venal do imóvel (Total):** R\$ 106.190,26

## 7. FOTOS DO IMÓVEL

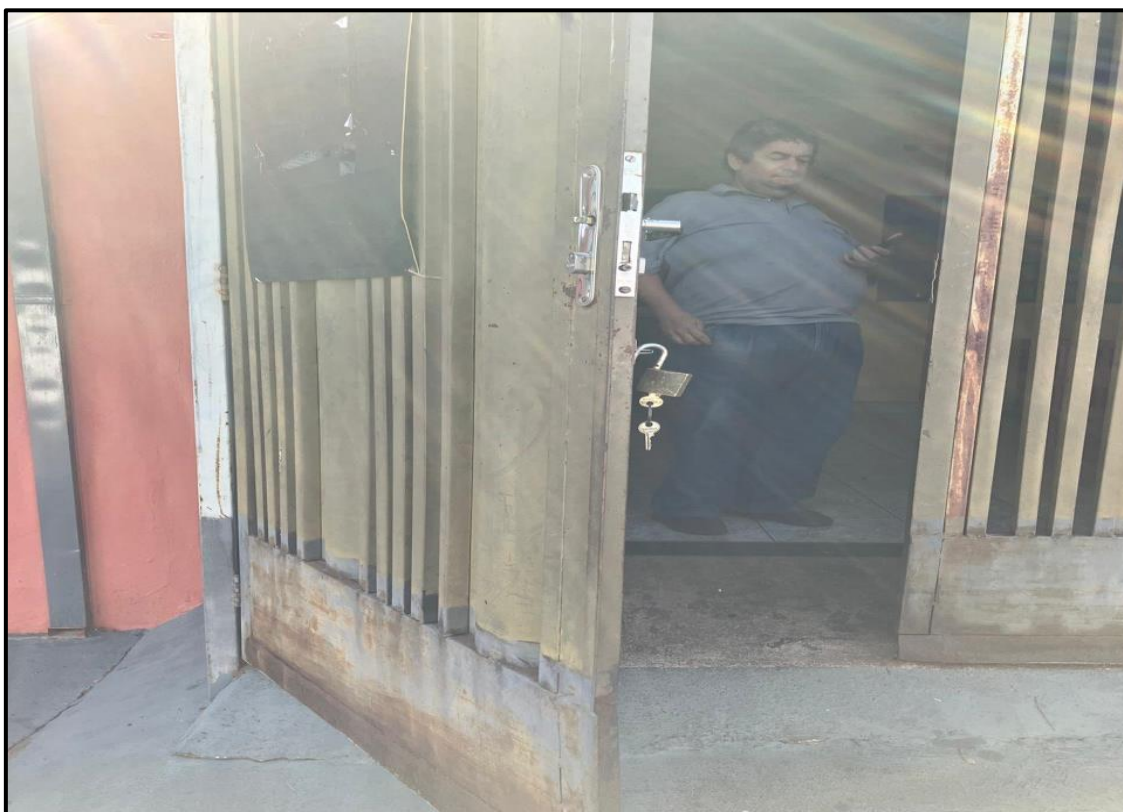




Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

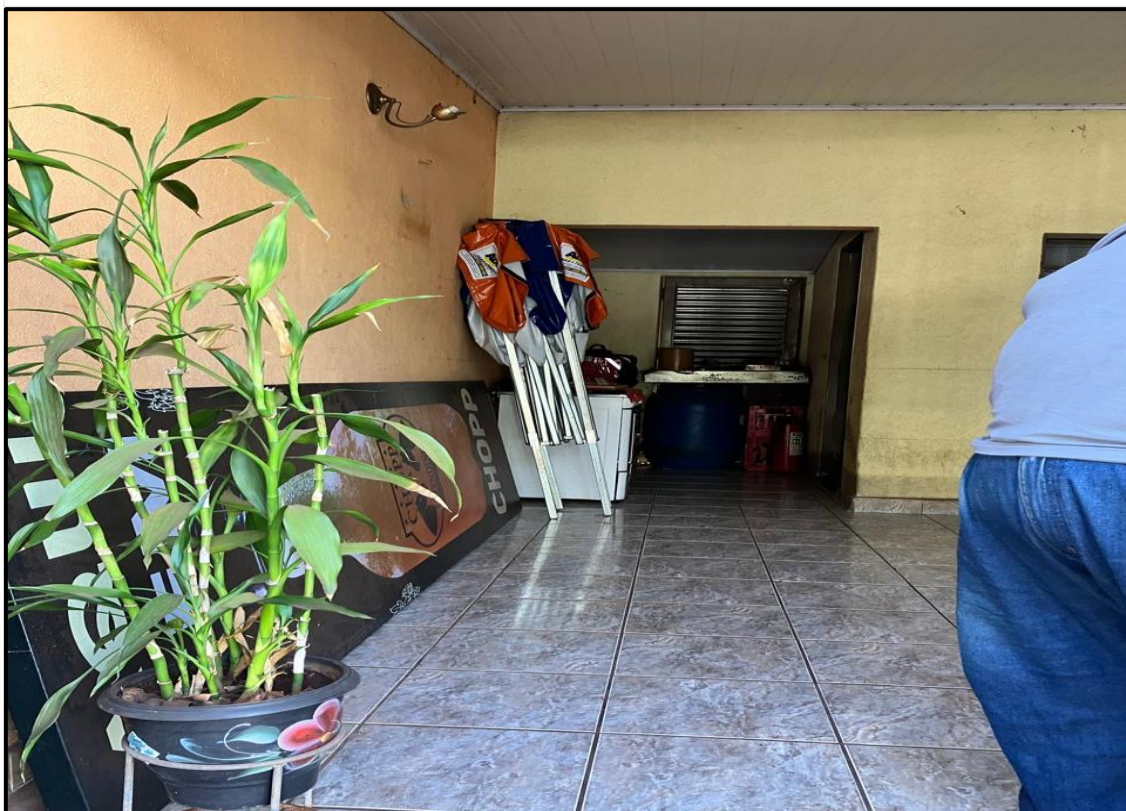
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cngi 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  
Cngi 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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

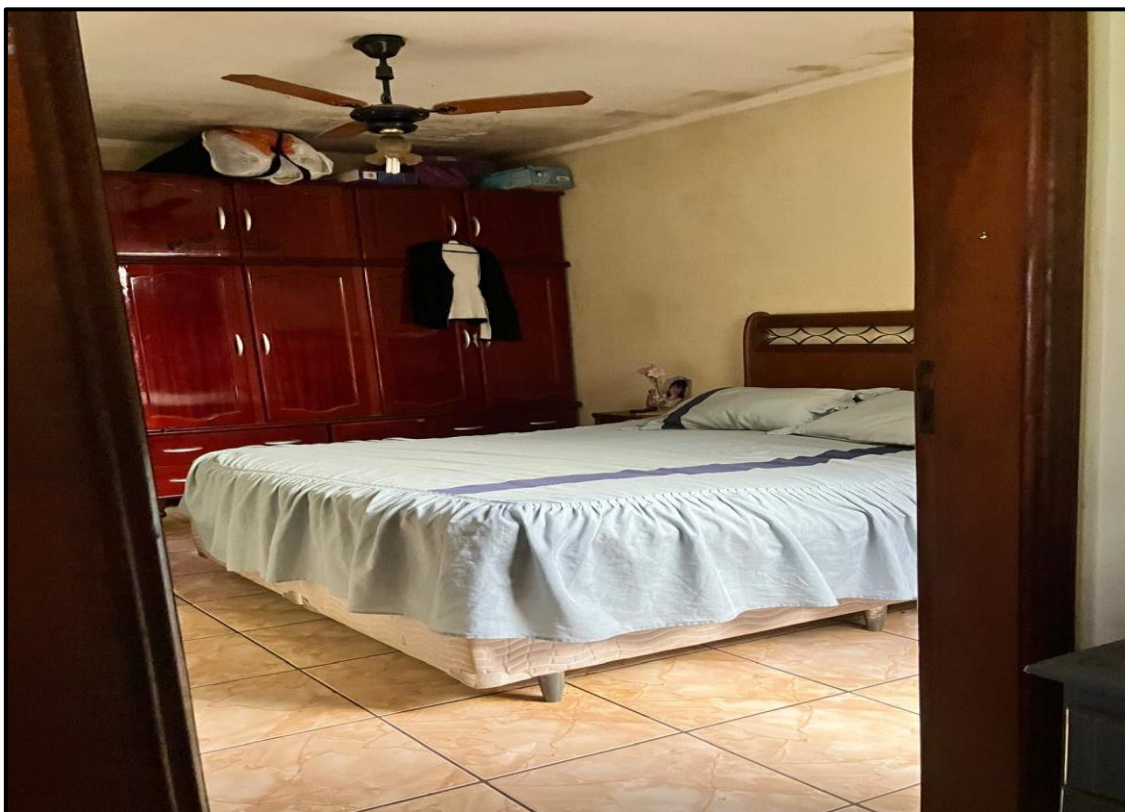
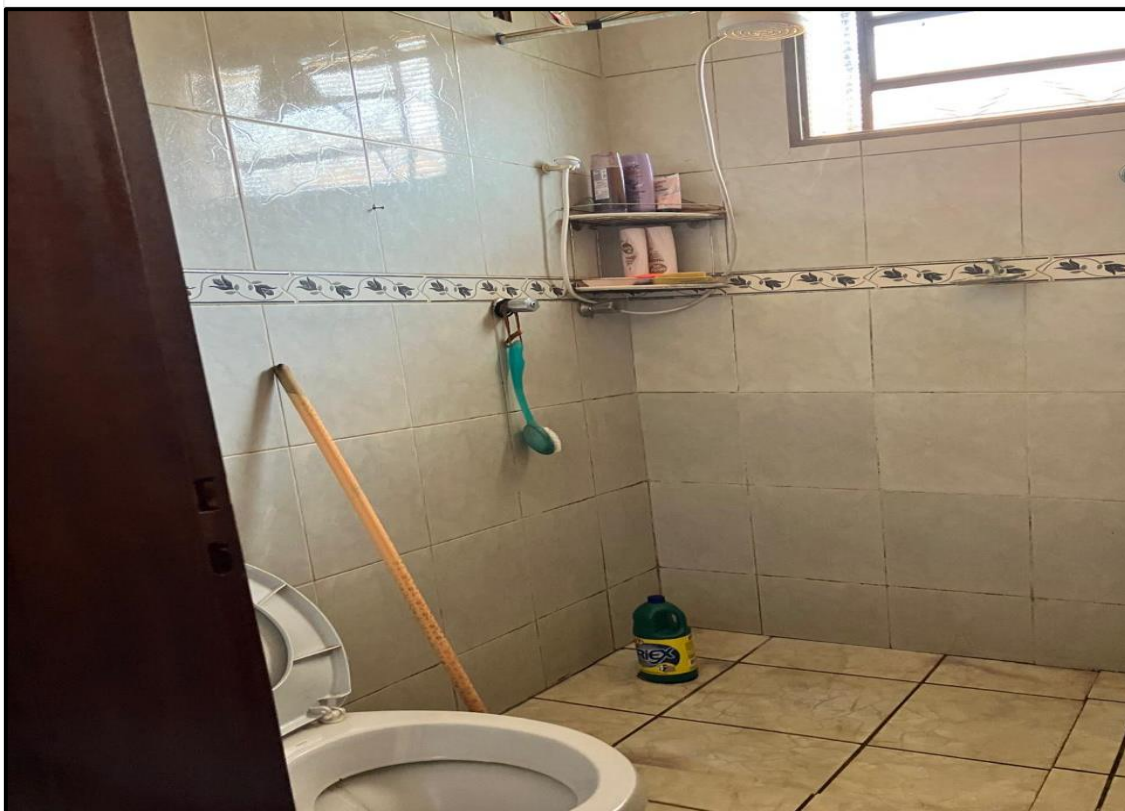
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cngi 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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

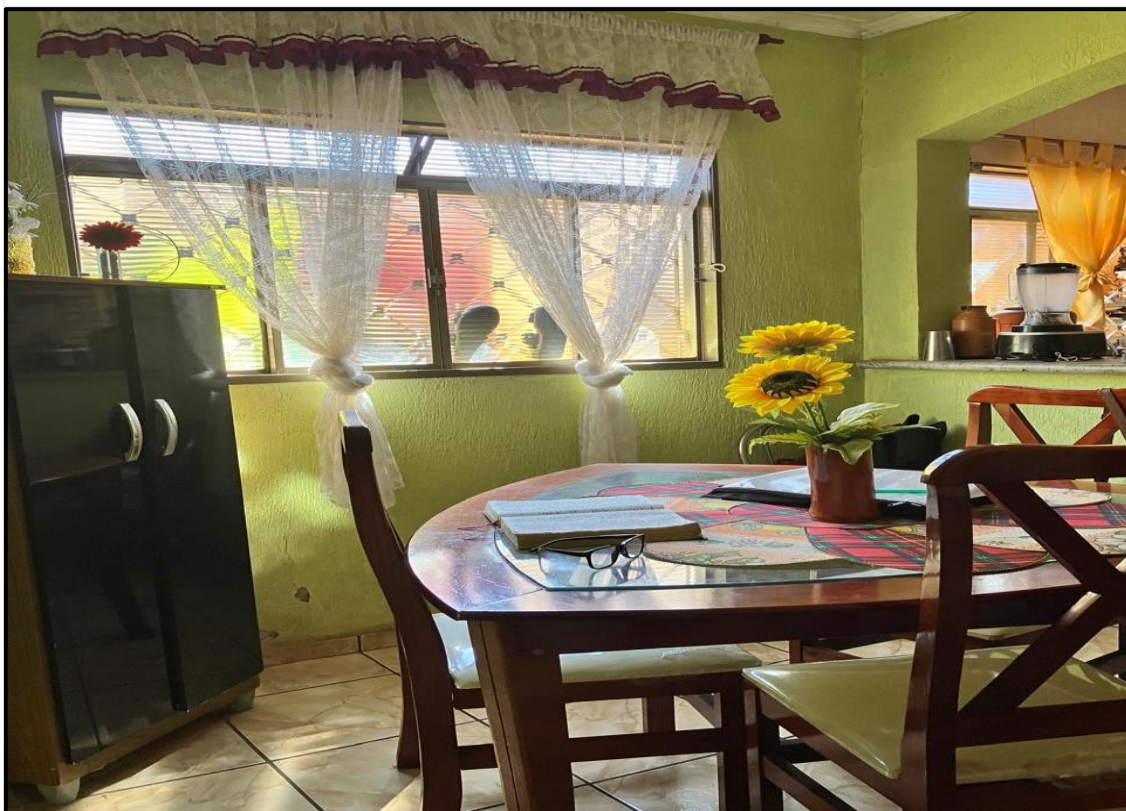
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

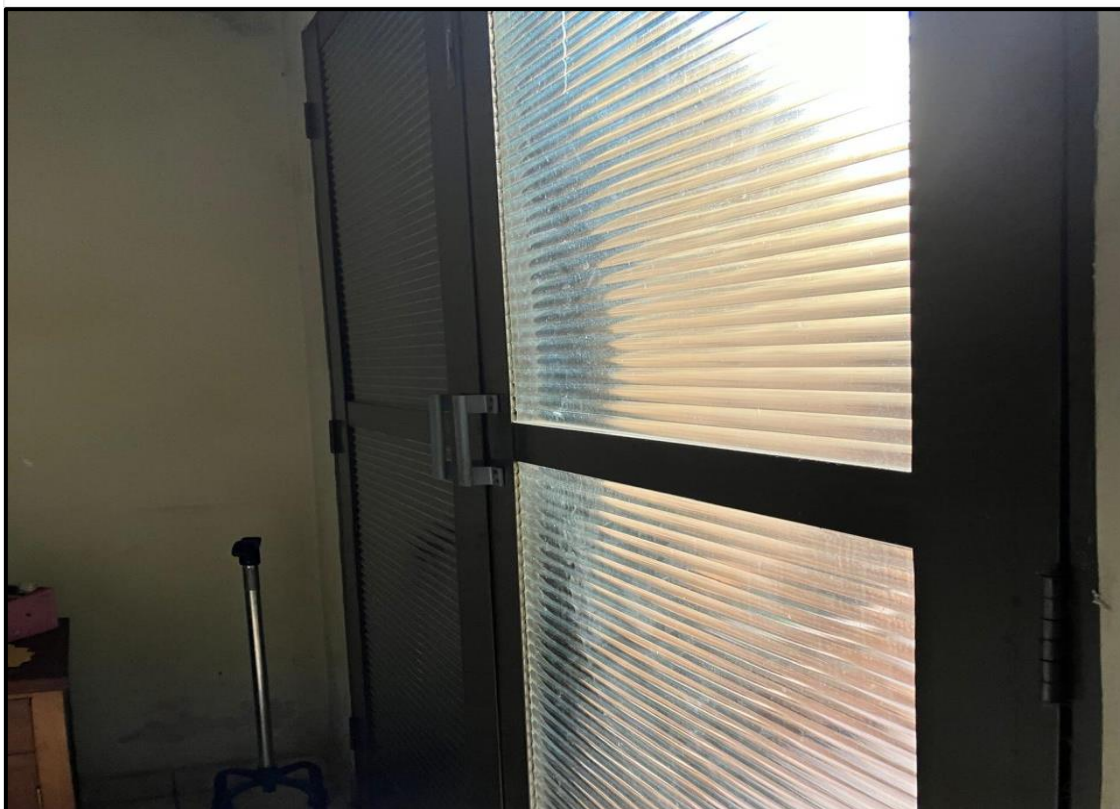
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cngi 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  
Cngi 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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



## 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, adotar-se-á o “Método Comparativo de Dados de Mercado” , para o lote, e para a construção existente, o Método de Reposição devidamente depreciado pelo tempo de existência.

Para a coleta de dados, foram necessárias várias pesquisas em diversas fontes, para apurar os valores dos imóveis/ lotes que estão sendo ofertado no mesmo bairro. Para perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas aos seguintes aspectos:

## LOCALIZAÇÃO / PROXIMIDADE



**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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

## 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 serão feitas regionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliado.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo os 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 ao presente parecer técnico.

## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 720 mil habitantes. A oferta de lotes no mesmo bairro é relativamente grande, principalmente se considerarmos que se trata de um bairro muito antigo de nossa cidade.

## 10. PLANEJAMENTO 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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

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

## 11. PESQUISA

Procuramos várias imobiliárias que trabalham nessa área da cidade, imóveis que pudéssemos colher elementos comparativos para o nosso trabalho.

## 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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

### ELEMENTO 1

<b>LOCAL: NÃO INFORMADO</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 290.000,00</b>
<b>BAIRRO: IPIRANGA / 361,00 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: CAVALO MARINHO IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: (16) 3916-4070</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 803,32 - DATA: 13/06/2024</b>	

### ELEMENTO 2

<b>LOCAL: RUA RAUL POMPÉIA</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 136.000,00</b>
<b>BAIRRO: IPIRANGA / 160,00 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: CANAH IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: (16) 3235-8405</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 850,00 - DATA: 13/06/2024</b>	

### ELEMENTO 3

<b>LOCAL: RUA RAUL POMPÉIA</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 170.000,00</b>
<b>BAIRRO: IPIRANGA / 214,00 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: CANAH IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: (16) 3235-8405</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 794,39 - DATA: 13/06/2024</b>	

### ELEMENTO 4

<b>LOCAL: RUA TAPAJÓS</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 334.000,00</b>
<b>BAIRRO: IPIRANGA / 600,00 M<sup>2</sup></b>	<b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>
<b>FONTE: CANAH IMÓVEIS</b>	<b>CONTATO: (16) 3235-8405</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 556,66 - DATA: 13/06/2024</b>	

### ELEMENTO 5

<b>LOCAL: RUA APENINOS</b>	<b>VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 140.000,00</b>
----------------------------	---



**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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA / 225,00 M²	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> CANAH IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3235-8405
<b>VALOR DO M²: R\$ 622,22 - DATA: 13/06/2024</b>	

**ELEMENTO 6**

<b>LOCAL:</b> NÃO INFORMADO	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 135.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA / 176,00 M²	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ANDRADE E MENEZES	<b>CONTATO:</b> (16) 3235-6858
<b>VALOR DO M²: R\$ 767,04 - DATA: 13/06/2024</b>	

**ELEMENTO 7**

<b>LOCAL:</b> NÃO INFORMADO	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 210.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA / 324,00 M²	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ANDRADE E MENEZES	<b>CONTATO:</b> (16) 3235-6858
<b>VALOR DO M²: R\$ 648,14 - DATA: 13/06/2024</b>	

**ELEMENTO 8**

<b>LOCAL:</b> RUA TOCANTINS	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 190.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA / 100,00 M²	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ANDRADE E MENEZES	<b>CONTATO:</b> (16) 3235-6858
<b>VALOR DO M²: R\$ 1.900,00 - DATA: 13/06/2024</b>	

**ELEMENTO 9**



**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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

<b>LOCAL:</b> NÃO INFORMADO	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 215.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA / 240,00 M <sup>2</sup>	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ANDRADE E MENEZES	<b>CONTATO:</b> (16) 3235-6858
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 895,83 - DATA: 13/06/2024</b>	

**ELEMENTO 10**

<b>LOCAL:</b> NÃO INFORMADO	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 165.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA / 300,00 M <sup>2</sup>	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ANDRADE E MENEZES	<b>CONTATO:</b> (16) 3235-6858
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 550,00 - DATA: 13/06/2024</b>	

**ELEMENTO 11**

<b>LOCAL:</b> NÃO INFORMADO	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 180.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA / 176,00 M <sup>2</sup>	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> DÍNAMO IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3323-6400
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: 1.022,72 - DATA: 13/06/2024</b>	

**ELEMENTO 12**

<b>LOCAL:</b> RUA BASILIO DA GAMA, 64	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 266.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA/ 440,00 M <sup>2</sup>	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> CONNECTT IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3235-2140
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 604,54 - DATA: 13/06/2024</b>	

**ELEMENTO 13**



**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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

<b>LOCAL:</b> RUA CARAVELAS	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 155.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA / 300,00 M <sup>2</sup>	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> CONNECTT IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3235-2140
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 516,66 - DATA: 13/06/2024</b>	

**ELEMENTO 14**

<b>LOCAL:</b> RUA PIAUI	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 155.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA/ 194,00 M <sup>2</sup>	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> CASA NOVA IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3941-5935
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 798,96 - DATA: 13/06/2024</b>	

**ELEMENTO 15**

<b>LOCAL:</b> ALVARO DE L. CHAVES, 594	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 216.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA / 160,00 M <sup>2</sup>	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> ANDA IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 98141-0621
<b>VALOR DO M<sup>2</sup>: R\$ 1.350,00 - DATA: 13/06/2024</b>	

**ELEMENTO 16**

<b>LOCAL:</b> RUA BONFIM, 1400	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 178.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA / 240,00 M <sup>2</sup>	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> DANTAS LEAL NEG IMOB	<b>CONTATO:</b> (16) 99176-4956
<b>VALOR DO M<sup>2</sup> R\$: 741,66 - DATA: 13/06/2024</b>	



**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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

**ELEMENTO 17**

<b>LOCAL:</b> RUA PORTO UNIÃO	<b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 266.000,00
<b>BAIRRO:</b> IPIRANGA / 388,00 M²	<b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90
<b>FONTE:</b> CANAH IMÓVEIS	<b>CONTATO:</b> (16) 3235-8405
<b>VALOR DO M²: R\$ 685,56 - DATA: 13/06/2024</b>	

**14. ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

A pesquisa efetuada, homogeneizada, traz os seguintes valores unitários, 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 de venda de lotes por metro quadrado, que está sendo praticado no Bairro Ipiranga, na cidade de Ribeirão Preto.

$$(R\$/ M^2) = q$$

<b>q1</b>	<b>803,32</b>
<b>q2</b>	<b>850,00</b>
<b>q3</b>	<b>794,39</b>



**Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 08:20, sob o número WRPR24703400901. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031833-46.2018.8.26.0506 e código EP6QcPgj.



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

q4	556,66
q5	622,22
q6	767,04
q7	648,14
q8	1.900,00
q9	895,83
q10	550,00
q11	1.022,72
q12	604,54
q13	516,66
q14	798,96
q15	1.350,00
q16	741,66
q17	685,56
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>14.107,70</b>

**MÉDIA SIMPLES = 829,86**

**LIMITE SUPERIOR = + 30 % = 1.078,82**

**LIMITE INFERIOR = - 30% = 580,90**

Diante dos resultados obtidos, serão eliminadas as amostras representadas pelos elementos q4; q10; q13; por se encontrarem abaixo do



**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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

valor mínimo encontrado, e as amostras q8; q11 e q15 por estarem acima do valor máximo obtido.

**MÉDIA SANEADA= 746,51**

Pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário do q = 746,51, válido para o mês de junho de 2024.

## 15. VALOR DO IMÓVEL/ LOTE AVALIANDO

$$VI = Q \times AT$$

$$VI = 746,51 \times 140,00 = 104.512,03$$

Considerando que na pesquisa efetuada, não tivemos nenhuma informação de venda de lotes, no bairro Ipiranga, nos últimos 90 dias, e obedecendo o que regem as Normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, daremos um desconto de 10% no valor encontrado para o lote avaliando, desconto este absolutamente normal e usual em qualquer transação imobiliária.

O valor encontrado do lote do avaliando no Bairro Ipiranga, matriculado sob o nº 0010962, é R\$ 94.060,83 (noventa e quatro mil e sessenta reais e oitenta e três centavos).

➤ **Portanto o valor do lote é: R\$ 94.060,83 (noventa e quatro mil e sessenta reais e oitenta e três centavos).**



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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

Com o valor do lote, estaremos agora, encontrando o valor da construção existente.

Estaremos aqui, seguindo os dados e metragens das Áreas Construídas contidas nas Certidões fornecidas pela Prefeitura Municipal Local.

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

**VC= Valor de Construção em estado novo**

**AC= Área Construída (m<sup>2</sup>)**

**CUB= Custo Unitário Básico (R-8N- Sinduscon/SP)**

**C= Padrão Construtivo, conforme o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- IBAPE/SP-2002”**

**Kd=Depreciação da Construção pelo tempo de vida, ou idade aparente**

### **IMÓVEL RESIDENCIAL**

$$VC = 125,08 \times 1.986,73 \times 1,212 \times 0,798$$

$$VC = 240.343,41$$

Para calcularmos o Valor do Imóvel, somamos o Valor do Terreno mais o Valor da Construção. Chegamos, portanto ao valor do imóvel avaliando:

$$VI = VT + VC$$

**VT= Valor do Terreno**

**VC= Valor da Construída**

$$VI = + 240.343,41 + 94.060,83$$



**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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

VI = 334.404,24

Para não haver valor fracionado, faremos aqui um pequeno ajuste, no valor do imóvel:

✓ O valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando é  
R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).

## 16. CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel residencial, localizado na Rua Rio Bonito n°. 894, com 140,00 m<sup>2</sup> de terreno, 81,10 m<sup>2</sup> de área construída principal e 43,98 m<sup>2</sup> de área complementar, devidamente matriculado sob o n° 0010962, no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Cadastrado na Prefeitura Municipal local pelo n° 121792, é R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais). O valor encontrado para venda, nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que venham a alterar seu valor.

## 17. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, em 29 (vinte e nove) folhas digitadas, todas rubricadas e a última datada e assinada.



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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

**Ribeirão Preto, 17 de junho de 2024.**

**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  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto**

Secretaria Municipal da Fazenda

Cadastro: **121792**

Ocupação: **Predial**

Principal Proprietário: **PAULO ROBERTO GREGIO MARCHIO**

Matricula: **0010962**

Compromissário: **PAULO DONISETI TEODORO DA SILVA**

Cartório: **I**

**Localização do Imóvel**

Setor: **202**

Logradouro: **RUA RIO BONITO**

Número: **932**

Complemento: **894**

Quadra: **0000**

Lote:

Bairro: **LTM PEDRO RAMOS DITLEF**

CEP: **14060160**

**Endereço de Entrega**

Logradouro: **RUA RIO BONITO**

Número: **932**

Complemento: **894**

Bairro: **IPIRANGA**

CEP: **14060160**

Área Terreno: **140.00 m<sup>2</sup>**

Área Edificação Principal: **81.10 m<sup>2</sup>**

Área Edificação Secundária: **0.00 m<sup>2</sup>**

Área Complementar: **43.98 m<sup>2</sup>**

Área de Lazer: **0.00 m<sup>2</sup>**

**Proprietários:**

<b>Tipo Proprietário</b>	<b>Nome</b>	<b>Nº Documento</b>
PRINCIPAL PROPRIETAR	PAULO ROBERTO GREGIO MARCHIO	00027736056838
PRINCIPAL COMPROMISS	PAULO DONISETI TEODORO DA SILVA	00012995745805
COMPROMISSARIO	MARA MARCIA MELO GOULART	00012219825833

**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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 08:20, sob o número WRPR24703400901. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031833-46.2018.8.26.0506 e código EP6QqPgj.



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cngi 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto**

Secretaria Municipal da Fazenda  
[www.ribeiraopreto.sp.gov.br](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)

Fale Conosco: [certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br](mailto:certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br)

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO**

**Cadastro:** 121792  
**Inscrição Cadastral:** 412-61-45-1  
**Endereço:** RUA RIO BONITO, Nº 932  
**Complemento:** 894  
**Condomínio:**  
**Quadra:** 0000  
**Lote:**  
**Loteamento:** PEDRO RAMOS DITLEF

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	140,00			47.913,60
<b>Principal:</b>	81,10	1	3	43.969,98
<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>	43,98			14.306,68
<b>De Lazer:</b>	0,00			0,00
<b>Valor Venal do Imóvel: R\$</b>				<b>106.190,26</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 20:44h do dia 12/06/2024 - Código de controle: 3560870



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

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