



**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 1º VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CRAVINHOS**

Processo: 0948348-44.2012.8.26.0506 - **Nº de Ordem:** 2012/2364

Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Darp Jive Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados

Executado: Gisele Matusse Furuzawa

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da Avaliação: Imóvel/Lote residencial, Lote 16 da Quadra 36, Jardim das Acácias – Cravinhos/SP

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, assistente técnica contratada pelo executado, após estudos efetuados, vem apresentar 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

Trata-se de uma Execução de Título Extrajudicial promovida por Itaú-Unibanco S/A em face de Roseli Matusse Furuzawa Drogaria Ltda.

Em 2306/2021 o Exequente foi substituído por Jive Asset Gestão de Recursos Ltda.

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel/Lote residencial de nº 016 da Quadra 36, no Jardim das Acácias, Cravinhos- SP, Cep 14.140-000.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 11/03/2026. Inicialmente, dirigimo-nos à Imobiliária Pagano, em Cravinhos, tendo em vista que temos conhecimento de que todos os empreendimentos da Construtora Pagano são comercializados, desde o lançamento, pela referida 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**

No local, conversamos com o gerente, Sr. Wanderley, que nos auxiliou na identificação da quadra e do lote, uma vez que não dispúnhamos do mapa do loteamento nem do nome da rua onde o imóvel está localizado.

Constatamos que o lote está localizado na Rua José Stella, nº 537.

O terreno encontra-se totalmente murado e fechado por um portão de ferro. Por meio de uma fresta no portão, foi possível verificar que não há construção no local. O imóvel em avaliação consiste em um lote residencial situado em loteamento implantado pela Construtora Pagano por volta de 1993. O terreno possui área total de 275,00 m². Trata-se de um dos loteamentos mais valorizados da cidade, caracterizado pela presença de residências de bom padrão construtivo.

4. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL

Matrícula: 8004 - Cartório de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP

Endereço: Rua José Stella, nº 537

Bairro: Jardim das Acácias - **Cep:** 14.140-000

Área do Terreno: 250,00 m² - **Lote:** 16 - **Quadra:** 36

Certidão Municipal: nº 05004110000016

5. 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.



**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

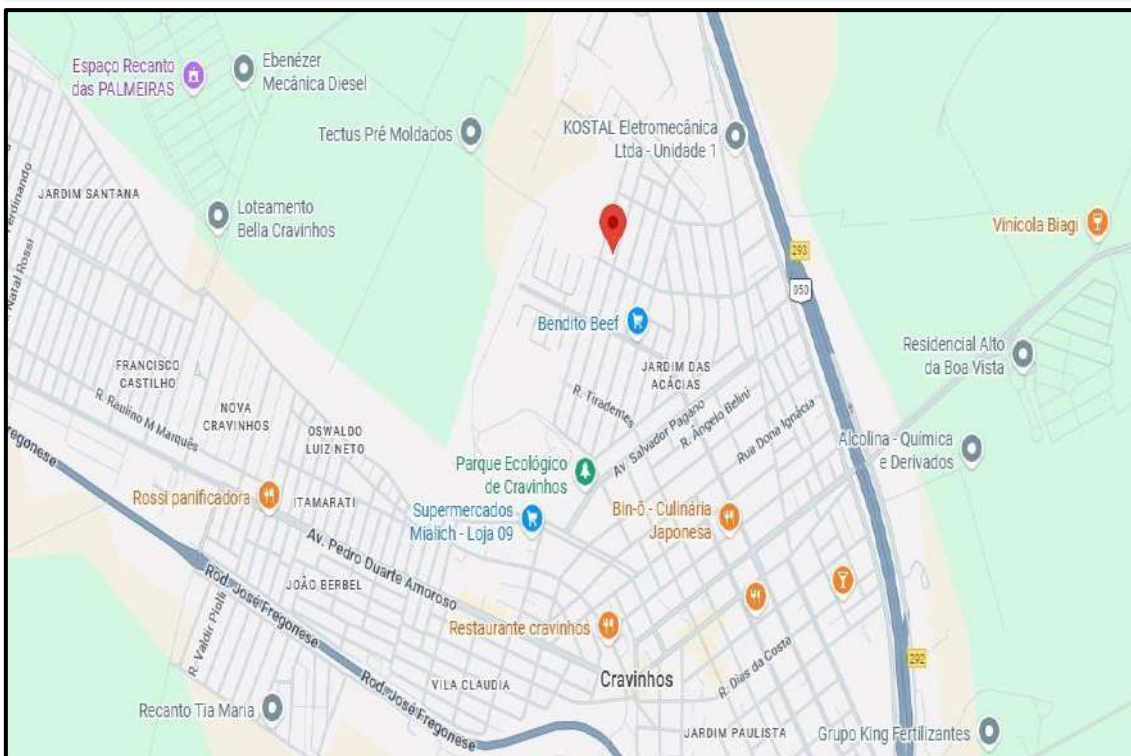


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

6. LOCALIZAÇÃO: 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

7. FOTOS DO IMÓVEL



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

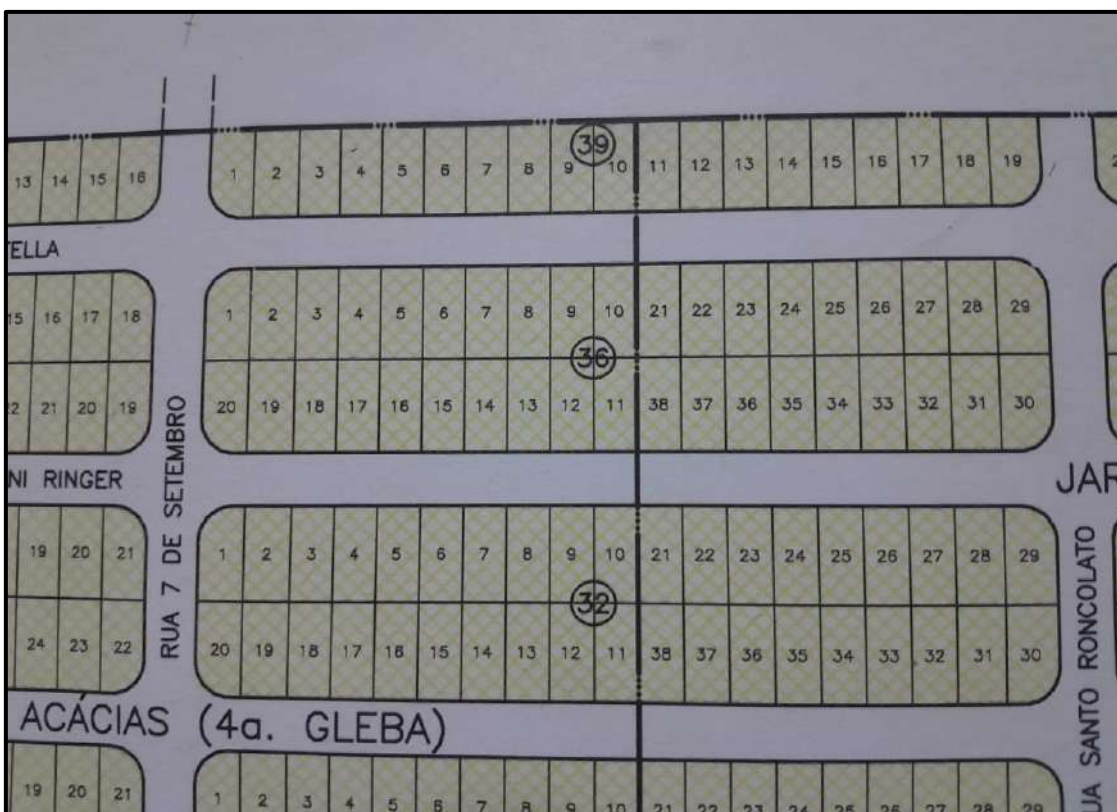
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI, protocolado em 16/03/2026 às 08:29, sob o número WRPR26701248357. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0948348-44.2012.8.26.0506 e código u0HqXL.Ri.



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 MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI, protocolado em 16/03/2026 às 08:29, sob o número WRPR26701248357. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0948348-44.2012.8.26.0506 e código u0HqXL.Ri.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 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 a coleta de dados, foram necessárias várias pesquisas em diversas fontes, para apurar os valores dos imóveis residenciais que estão sendo ofertado no mesmo Loteamento do imóvel avaliando.

Para perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas aos 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 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.



**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**

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Cravinhos possui localização privilegiada, por situar-se a poucos minutos de Ribeirão Preto.

Nos últimos anos, houve um aumento significativo na instalação de indústrias, o que contribuiu para a intensificação da procura por imóveis na cidade. Além disso, Cravinhos tem se consolidado como uma excelente opção de moradia para pessoas que trabalham em Ribeirão Preto.

Em razão desse cenário, a absorção de imóveis no mercado local ocorre de forma rápida, também em decorrência da escassez de unidades disponíveis para venda.

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

11. PESQUISA

Procuramos, em diversas imobiliárias da cidade de Cravinhos, imóveis que pudessem ser utilizados como elementos comparativos, preferencialmente localizados no mesmo conjunto habitacional. Já tínhamos conhecimento de que encontraríamos poucas opções, em razão da reconhecida escassez de imóveis disponíveis no mercado local.



**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 36373373



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

Mantivemos também extensa conversa com o Sr. Wanderley, profissional que atua há cerca de 40 anos na Imobiliária Pagano, possivelmente a mais antiga da cidade e responsável pela comercialização de todos os lançamentos da Construtora Pagano. Segundo ele, atualmente existem poucas unidades disponíveis para venda.

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 06 (seis) elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

ELEMENTO 1

RUA: NÃO INFORMADA / 308,00 M²	VALOR OFERTA (VO): R\$ 173.614,00
BAIRRO: JARDIM DAS ACÁCIAS	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOBILIÁRIA MAGNA	CONTATO: (16) 2111-5650
R\$ 563,68 - DATA: 13/03/2026	



**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

RUA: NÃO INFORMADA / 524,00 M²	VALOR OFERTA (VO): R\$ 480.000,00
BAIRRO: JARDIM DAS ACÁCIAS	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOBILIÁRIA LAGO	CONTATO: (16) 3211-8330
R\$ 916,00 - DATA: 13/03/2026	

ELEMENTO 3

RUA: NÃO INFORMADA / 300,00 M²	VALOR OFERTA (VO): R\$ 240.000,00
BAIRRO: JARDIM DAS ACÁCIAS	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOBILIÁRIA PAGANO	CONTATO: (16) 2133-2000
R\$ 800,00 - DATA: 13/03/2026	

ELEMENTO 4

RUA: EUCLIDES CARRASCOSA/ 260,00 M²	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 300.000,00
BAIRRO: JARDIM DAS ACÁCIAS	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ALIANÇA IMÓVEIS	CONTATO: (16) 3234-9000
R\$ 1.153,84 - DATA: 13/03/2026	

ELEMENTO 5

RUA: NÃO INFORMADA / 250,00 M²	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 190.000,00
BAIRRO: JARDIM DAS ACÁCIAS	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: SANCLEI IMÓVEIS	CONTATO: (16) 991974829
R\$ 760,00 - DATA: 13/03/2026	



**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 6

RUA: NÃO INFORMADA / 275,00 M²	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 190.000,00
BAIRRO: JARDIM DAS ACÁCIAS	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: PENELOPE	CONTATO: (16) 99222-2454
R\$ 691,00 - DATA: 13/03/2026	

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 locação que está sendo praticado no Jardim das Acácias, na cidade de Cravinhos

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

q1	563,68
q2	916,00
q3	800,00
q4	1.153,84
q5	760,00
q6	691,00
TOTAL GERAL	4.884,52



**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 SIMPLES = 814,08

LIMITE SUPERIOR = + 30 % = 1.058,31

LIMITE INFERIOR = - 30% = 569,85

Diante dos resultados obtidos, será eliminado a amostra representada pelo elemento, q4 por estar acima do valor máximo obtido.

MÉDIA SANEADA= 746,13

Pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário do q = 746,13 válido para o mês de março de 2026.

➤ **VALOR DO LOTE = 250,00 x 746,13 = 186.534,00**

15. VALOR DO IMÓVEL

Como não tivemos notícias de vendas de Lotes no mesmo Loteamento nos últimos 90 dias, obedecendo as regras inseridas nas Normas de Avaliações Imobiliárias, teremos que dar um desconto de 10% sobre o valor obtido, visto se tratar de um desconto absolutamente normal em qualquer transação imobiliária, portanto o valor encontrado para o lote é R\$ 167.880,60 (cento e sessenta e sete mil, oitocentos e oitenta reais e sessenta centavos).

Diante da escassez de imóveis disponíveis para venda, no mesmo Loteamento, e pelo fato do lote estar todo murado, utilizaremos o “campo de arbítrio” inserido nas Normas de Avaliações Imobiliárias; pois essas características não foram contempladas na avaliação, ou seja, na média dos imóveis encontrados.



**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**

- Como as características descritas acima não foram contempladas nos cálculos, e são de extrema relevância, será aplicado no caso vertente a valorização de 15%, no valor apurado através das amostras, resultando o valor para o imóvel é de R\$ 193.062,00 (cento e noventa e três mil e sessenta e dois reais).

16. CONCLUSÃO

O valor de mercado para venda, do imóvel/lote situado a Rua José Stella nº 537, no Jardim das Acácias, na cidade de Cravinhos com CEP 14.140-000, Objeto deste Parecer Técnico Mercadológico é R\$ 193.062,00 (cento e noventa e três mil e sessenta e dois reais), para esta data, livre de quaisquer ônus ou encargos que possam vir alterar seu valor



**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