



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
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

Processo: 0038919-05.2017.8.26.0506

Assunto: Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel

Exequente: Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Executado: Bruna Carvalho Rocha ME e outros

Solicitante: Determinação Judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Casa

Localização: Rua Mario Tocchini nº 212 / Jardim Castelo Branco II - Ribeirão Preto/SP

Márcia 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.



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

A Exequente ingressou em juízo em face da executada com uma Ação de Despejo por Falta de Pagamento de Aluguéis, hoje em face de Cumprimento de Sentença.

Em 15/08/2017 foi firmado um acordo entre as partes, devidamente homologado por sentença em 05/10/2017.

Ocorre que, até a presente data, este acordo não foi honrado.

Em 03/05/2019 foi Lavrado o Termo de penhora do Imóvel, localizado à Rua Mario Tocchini, 212- no Bairro Castelo Branco II, nesta cidade.

2- OBJETIVO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel residencial localizado à Rua Mario Tocchini, nº 212, Bairro: Conjunto Habitacional Castelo Branco II.
- Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 99421.
- Matriculado sob nº 0124488 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
- O imóvel supracitado possui 200,00 m² de terreno; com 137,58 m² de edificação principal; 21,75 m² de área de edificação complementar.



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

3- VISTORIA

A vistoria foi realizada dia 07/01/2021, por mim, Márcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, devidamente acompanhada pela moradora do imóvel.

3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, é uma casa residencial adquirida da COHAB- Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto em 1973.

O imóvel possui três dormitórios, uma ampla sala, para dois ambientes, um banheiro, cozinha e área de serviço.

É um imóvel fechado com muro, pintado de tinta látex, na cor amarelo claro e com um grande portão de correr, de ferro, pintado de tinta esmalte na cor branco, bastante desgastada.

A pintura do muro está bem manchada, com sinais de umidade.

O piso do alpendre/garagem é cerâmico, de cor escura, onde é entrada social do imóvel, com uma porta de madeira envernizada, a porta de entrada de serviço é de ferro, pintada de tinta esmalte, na cor branco.

O teto da garagem, está com sinais de infiltração, provavelmente devido à falta de manutenção no telhado.

A esquerda da entrada, o piso é de concreto, sem revestimento.

O piso da sala é revestido de cerâmico imitando madeira, as paredes pintadas de tinta esmalte, na cor areia, aparentemente em bom estado de conservação.



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

Os dormitórios, possuem piso cerâmico cinza, as paredes estão com sinais aparentes de umidade, assim como também o teto.

O banheiro está com revestimento cerâmico nas paredes, até o teto, assim como também a cozinha.

A área de serviço é em um dos corredores da lateral da casa, e na sequência, deste corredor, no fundo do terreno, foi edificada uma edícula com dois dormitórios, uma sala conjugada a uma cozinha e um banheiro.

As esquadrias são todas de ferro, pintadas com tinta esmalte.

As portas internas são todas de madeira envernizadas.

O imóvel necessita de reparos e não se encontra em boas condições, há sinais nítidos de falta de manutenção, principalmente no telhado, fazendo com que haja muitos pontos de umidade.



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

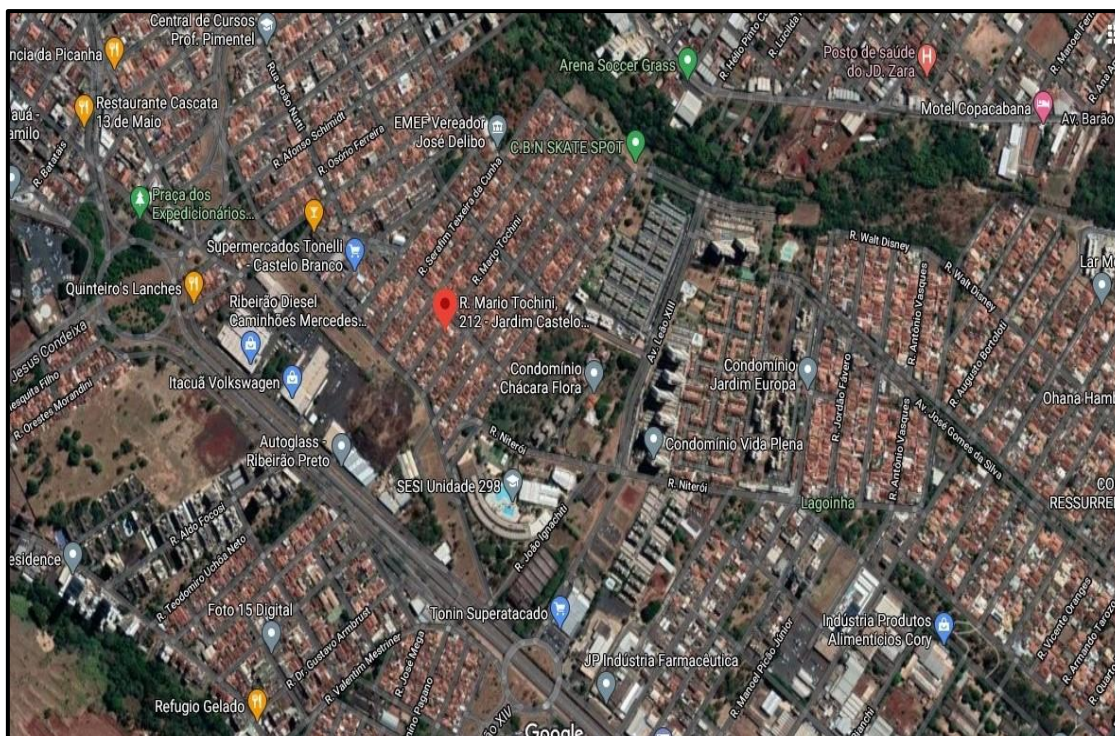
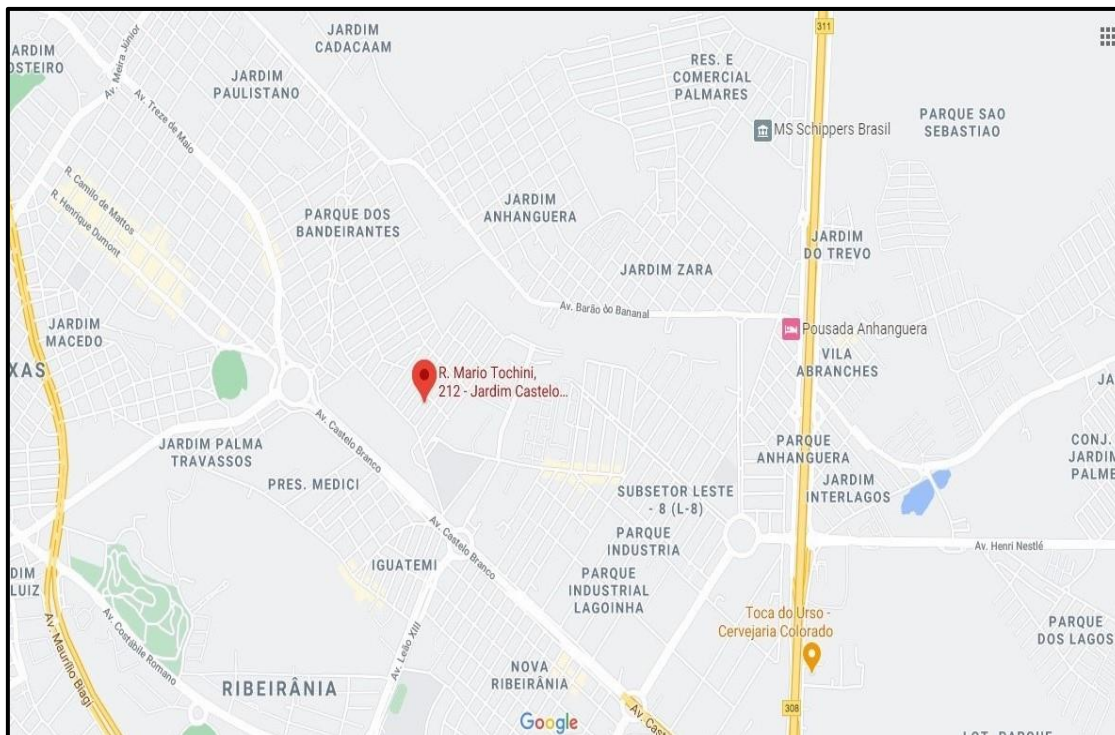


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

4- LOCALIZAÇÃO: MAPA 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**

4.1- MELHORAMENTOS PÚBLICOS 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.

Possui linha de ônibus regulares que fazem a interligação entre bairros. Está próximo a grandes avenidas.

4.2- SITUAÇÃO SEGUNDO A PREFEITURA

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

Cadastro: 99421

Inscrição Cadastral: 444-11-69-3

Endereço: Rua Mario Tocchini, nº 212

Quadra: 0032 - **Cep:** 14090-590

Bairro/ Loteamento: Jardim Castelo Branco II

Valor Venal do Imóvel: R\$ 197.119,08

Matrícula: 0124488 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Proprietários: Rodrigo Cesar Lima

Priscila de Paula Lima

Alexandre Cesar Lima



**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

4.3- DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA:

Tipo: Residencial

Área de Terreno: 200,00 m²

Área de Edificação Principal: 138,58 m²

Área Complementar: 21,75 m²

Padrão: Médio

Idade: Aproximadamente 48 anos

5- MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Para a avaliação do valor do imóvel em avaliando, adotar-se o método comparativo de dados de mercado, por ser o mais adequado para esta avaliação.

No Método Comparativo de Dados de Mercado, comparam-se imóveis com as características similares, tratando-se as diferenças pela aplicação de fatores homogeneização.



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- 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



**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



**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



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

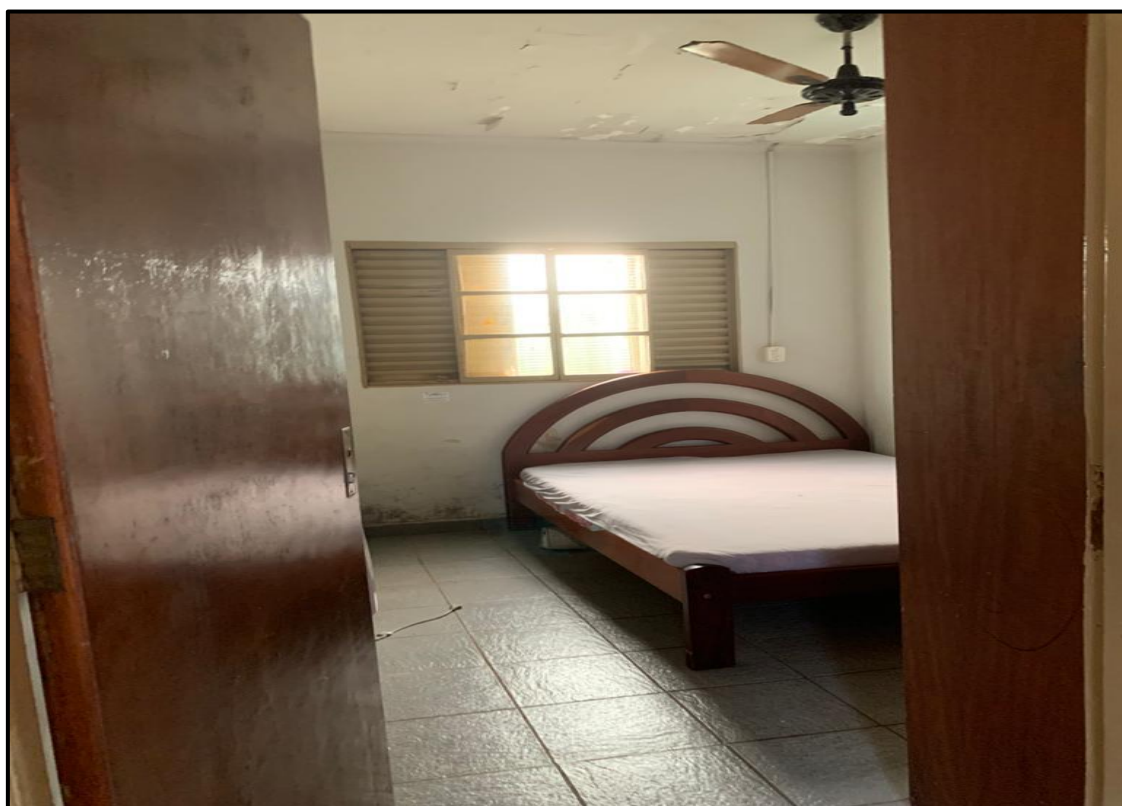
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

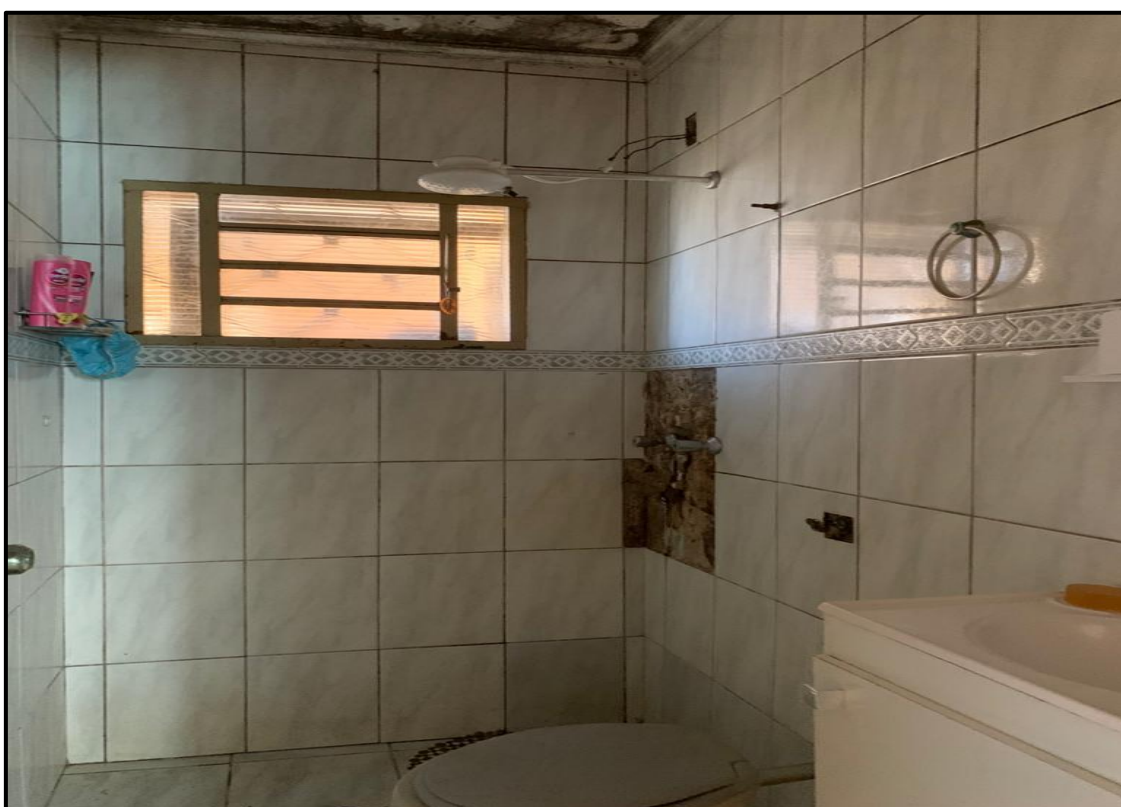
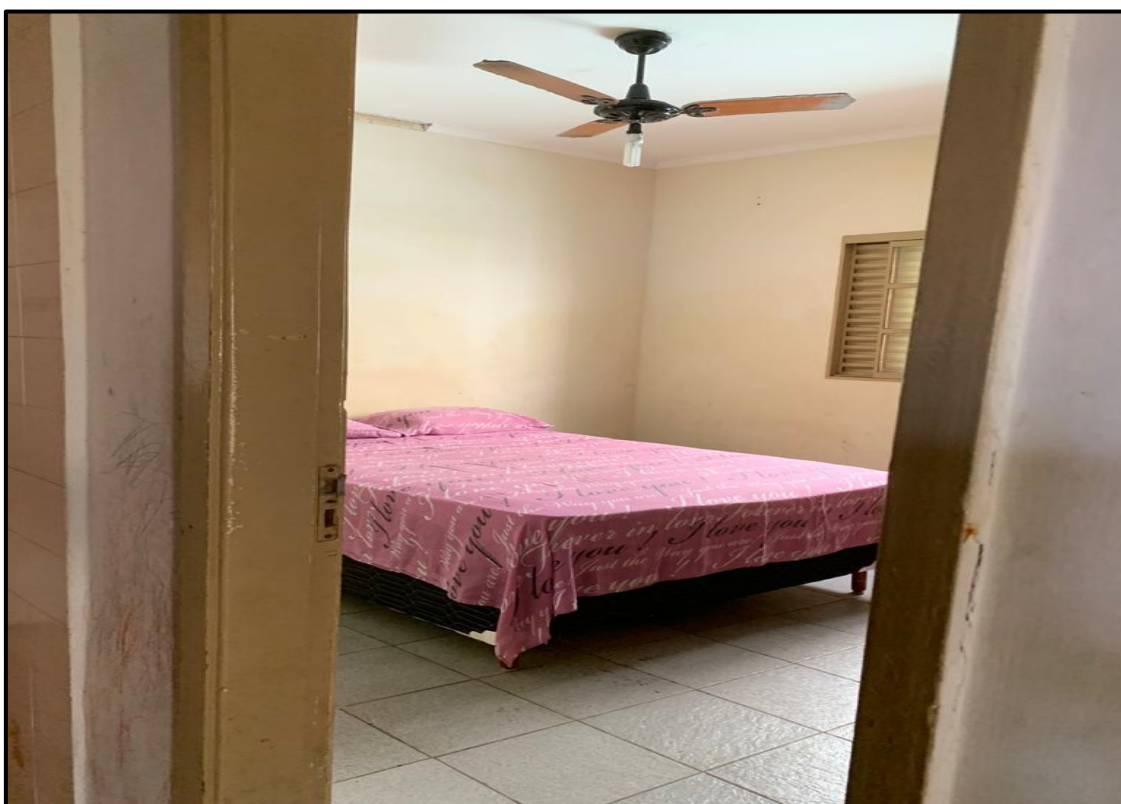
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**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



**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



**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



**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



**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



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

7- METODOLOGIA APLICADA:

O presente parecer técnico foi elaborado em conformidade a NORMA BRASILEIRA NBR - 14,653-2011- “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”.

Na presente avaliação, adotou-se o método comparativo, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados elementos assemelhados, constituindo o método básico.

Para a coleta dos dados, foram necessárias várias pesquisas em diversas fontes, para apurar os valores dos imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário local, assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária na região avaliada 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.



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

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.

8- HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

Foram encontrados vários imóveis disponíveis para venda, no mesmo bairro.

Temos conhecimento, de que as casas, quando foram entregues, eram todas padronizadas, com os mesmos projetos e acabamentos.

No decorrer dos anos, cada proprietário foi adequando o imóvel de acordo com suas possibilidade e necessidades, fazendo com que cada um tivesse sua individualidade.

Diante disso, nos ativemos nos imóveis dentro do mesmo padrão, pois bem sabemos que, no mesmo bairro existem imóveis com padrão de acabamento muito superior ao acabamento encontrado no imóvel avaliando.

Em nossa pesquisa, procuramos também por terrenos que pudessem estar à venda na região estudada, pois se encontrássemos seria possível utilizarmos o Método de Reposição, para a avaliação, mas essa opção não pode ser utilizada, visto que, por se tratar de um Conjunto Habitacional entregue pela COHAB, não foram vendidos lotes, mas sim imóveis residenciais.

	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- 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.

10- DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 700 mil habitantes.

A oferta de imóveis para venda, nas imediações é grande, encontramos várias amostras disponíveis.

A comercialização desses imóveis está bastante comprometida em virtude de poucas linhas de crédito para imóveis nesse padrão, visto que, existem muitos lançamentos imobiliários com maiores facilidades de aquisição.

11- PLANEJAMENTO DA PESQUISA:

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



**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**

12- PESQUISA:

Procuramos as imobiliárias locais, para que pudéssemos colher informações sobre os imóveis para venda nas imediações do imóvel avaliando.

Encontramos 16 (dezesesseis) amostras de imóveis para venda, com as mesmas características e na mesma região do imóvel avaliando, procuramos nos ater aos que tinham, aparentemente, o mesmo tipo de acabamento do imóvel avaliando.

Pudemos ver que o Bairro Castelo Branco II é um bairro de uso misto, ou seja, comercial e residencial, ocupado por uma classe média.

ELEMENTO 1

LOCAL: CLÓVIS BEVILAQUA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 265.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: SONIA RAMALHO IMÓVEIS	FONE: 4009-0600
DATA: 07/01/2021	

ELEMENTO 2

LOCAL: JÚLIO DE MESQUITA FILHO	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 265.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: PAULA IMÓVEIS	FONE: 9.9115-7668
DATA: 07/01/2021	



**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 3

LOCAL: BRENO VIEIRA DE SOUZA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 300.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: TORINO IMÓVEIS	FONE: 3421-4130
DATA: 07/01/2021	

ELEMENTO 4

LOCAL: MARIO TOCCCHINI	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 280.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: FLÁVIO H JOAQUIM IMÓVEIS	FONE: 9.9266-6354
DATA: 07/01/2021	

ELEMENTO 5

LOCAL: MARIA CANDIDA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 300.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOBILIÁRIA SANTA MARIA	FONE: 3516-1616
DATA: 07/01/2021	

ELEMENTO 6

LOCAL: SERAFIM TEXEIRA DA CUNHA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 250.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CLASSIC IMÓVEIS	FONE: 3505-4949
DATA: 07/01/2021	



**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 7

LOCAL: ORESTES MORANDINI	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 315.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES	FONE: 3635-6858
DATA: 07/01/2021	

ELEMENTO 8

LOCAL: MARIO TOCCHINI	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 290.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOBILIÁRIA TRADE	FONE: 3102-3800
DATA: 07/01/2021	

ELEMENTO 9

LOCAL: GUILHERME MARCONI	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 219.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: MUNDIAL IMÓVEIS	FONE: 3514-4000
DATA: 07/01/2021	

ELEMENTO 10

LOCAL: JULIO DE MESQUITA FILHO	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 250.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: NOVA CASA IMÓVEIS	FONE: 3941-5935
DATA: 07/01/2021	



**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 11

LOCAL: GUILHERME MARCONI	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 320.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: MUNDIAL IMÓVEIS	FONE: 3514-4000
DATA: 07/01/2021	

ELEMENTO 12

LOCAL: MARIO TOCCHINI	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 250.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: BORELLI IMÓVEIS	FONE: 3101-3902
DATA: 07/01/2021	

ELEMENTO 13

LOCAL: GUILHERME MARCONI	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 265.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANAJU IMÓVEIS	FONE: 3797-3979
DATA: 07/01/2021	

ELEMENTO 14

LOCAL: MARIO TOCCHINI	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 320.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: BORELLI IMÓVEIS	FONE: 3101-3902
DATA: 07/01/2021	



**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 15

LOCAL: CESAR BRIGATO	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 260.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: SONIA E RAMALHO IMÓVEIS	FONE: 4009-0600
DATA: 07/01/2021	

ELEMENTO 16

LOCAL: SERAFIM TEXEIRA DA CUNHA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 250.000,00
BAIRRO: CASTELO BRANCO	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CLASSIC IMÓVEIS	FONE: 3505-4949
DATA: 07/01/2021	

13- 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 determinação do valor do metro quadrado que está sendo praticados nas imediações do imóvel avaliando.



**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**

(R\$/ M²) = q

q1	265.000,00
q2	265.000,00
q3	300.000,00
q4	280.000,00
q5	300.000,00
q6	250.000,00
q7	315.000,00
q8	290.000,00
q9	219.000,00
q10	250.000,00
q11	320.000,00
q12	250.000,00
q13	265.000,00
q14	320.000,00
q15	260.000,00
q16	250.000,00
TOTAL GERAL	4.399.000,00



**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 = 274.940,00

LIMITE SUPERIOR (+ 30%) = 357.420,00

LIMITE INFERIOR (- 30%) = 192.458,00

Diante dos resultados obtidos, não eliminaremos nenhuma das amostras encontradas, pois todas se encontram dentro dos limites mínimos e máximos encontrados.

MÉDIA SANEADA = 274.940,00

14- VALOR DO IMÓVEL:

A média de valores nos imóveis, aparentemente, no mesmo padrão do imóvel avaliando, que estão sendo ofertados, no mercado imobiliário local, no bairro Castelo Branco, é R\$ 274.940,00 (duzentos e setenta e quatro mil e novecentos e quarenta reais).

Como as fontes em que as amostras foram encontradas, não tinham em seus estoques nenhum imóvel que estivesse sido vendido no mesmo bairro nos últimos 90 dias, e pelas características em que o imóvel se encontra, e ainda, atendendo o que diz a Norma que Regem as Avaliações Imobiliárias, daremos um desconto de 10 % no resultado obtido, para assim podermos encontrar o valor do imóvel avaliando.



**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

Portanto, o valor do imóvel situado à Rua Mario Tocchini, nº 212 no Jardim Castelo Branco II, nesta cidade, com Cep 14090-590, é R\$ 247.446,00 (duzentos e quarenta e sete mil e quatrocentos e quarenta e seis reais).

- ✓ Para que não haja valores fracionados, faremos um ajuste de valor, **VALOR DO IMÓVEL 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).**

15- CONCLUSÃO:

O valor de mercado para locação do imóvel situado à Rua Mario Tocchini nº 212, nesta cidade, com Cep 14090-590 - Matrícula 0124488 - 2º Cartório de Registro de Imóveis, Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 99421, Objeto deste Parecer Técnico Mercadológico é R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para venda, nesta data, nas condições em que se encontra, e com todas as suas características.



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**

RESPOSTA AOS QUESITOS DO EXEQUENTE

1- Queira o Sr. Perito detalhar a localização e característica do imóvel a ser avaliado e seus proprietários. Detalhar se há algum ônus sobre o referido bem”.

R: O imóvel está localizado na zona leste de nossa cidade. Está próximo a grandes avenidas e de muito fácil acesso. É um imóvel construído e comercializado, inicialmente pela Cohab, com três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, e nos fundos uma edícula com mais dois dormitórios, sala/cozinha e banheiro.

De acordo com a matrícula do imóvel, o mesmo está registrado em nome de Rodrigo Cesar Lima, Priscila de Paula Lima e Alexandre Cesar Lima.

O imóvel, pelo que consta, ainda está com gravação em nome da Cohab, e alienado à Caixa Econômica Federal.

Possui débitos de IPTU, com as Certidões de débitos, fornecidas pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inclusas em fls 34 e 35.

Existem penhoras sobre o imóvel, uma requerida pela exequente, com data de 02/10/2018, e atualizada em 15/05/20; e outra posterior, em favor de Maria Jesus T Bazan com datada em 01/04/20.

2- “Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda. Precificar de acordo com o valor de mercado as frações ideias”.

R: O valor de mercado obtido através de nosso trabalho é R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

3- “Queira o Sr. Perito informar o valor do m² do imóvel, considerando sua localização”.

R: O valor do M² é R\$ 1.569,07 (mil e quinhentos e sessenta e nove reais e sete centavos).



**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**

4- “O imóvel se encontra em boas condições de uso? Em caso negativo, quais os reparos necessários e custo para realização do ato”.

R: O imóvel precisa de manutenção. Aparentemente há necessidade de fazer uma manutenção no telhado, e depois uma pintura. Não temos como fazer um orçamento de custo, pois isso não nos cabe fazer.

5- “Queira o Sr. Perito especificar se existem danos estruturais ou outras avarias que podem impactar no valor de venda ou locação do imóvel”.

R: Aparentemente não existem danos estruturais.

6- Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região”.

R: Aparentemente o imóvel sofreu melhorias e reformas, no decorrer dos anos, os acabamentos aparentemente são atualizados, e a edícula também não fazia parte inicialmente do imóvel. Obviamente que em 48 anos, houve uma enorme expansão de nossa cidade, e com isso a região se desenvolveu muito.

7- “Informe o Sr. Perito se existem mais imóveis na região com características semelhantes para fins residenciais”.

R: Sim, existem muitos imóveis residenciais na região, que são semelhantes ao imóvel avaliando.

8- “Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros”.

R: Sim, existem transportes regulares.



**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- “Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente a forma e o método utilizado para realização da Perícia”.

R: O Método utilizado para a elaboração deste trabalho de Avaliação Mercadológica, foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, com diretrizes encontradas nas Normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT 14.653.

16- ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, com 35 (trinta e cinco) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Grata pela nomeação.

Ribeirão Preto, 11 de janeiro de 2021.

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



**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: 99421 Principal Proprietário: ALEXANDRE CESAR DE LIMA Compromissário:		Ocupação: Predial Matrícula: 0124488 Cartório: II
Localização do Imóvel Setor: 405 Logradouro: RUA MARIO TOCCHINI Complemento: Quadra: 0032 Bairro: JD CASTELO BRANCO II		
		Número: 212 Lote: CEP: 14090590
Endereço de Entrega Logradouro: RUA MARIO TOCCHINI Complemento: Bairro: JARDIM CASTELO BRANCO		
		Número: 212 CEP: 14090590
Área Terreno: 200.00 m² Área Edificação Principal: 137.58 m² Área Edificação Secundária: 0.00 m² Área Complementar: 21.75 m² Área de Lazer: 0.00 m²		
Proprietários:		
Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	ALEXANDRE CESAR DE LIMA	00013213335878
PROPRIETARIO	PRISCILA PAULA DE LIMA	00015067871857
PROPRIETARIO	RODRIGO CESAR LIMA	00027912406832
USUFRUTUARIO COM REG	MARIA LUIZA GRANADO DE LIMA	00010900126833
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**

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**



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

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

Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 99421

Inscrição Cadastral: 444-11-69-3

Endereço: RUA MARIO TOCCHINI, Nº 212

Complemento:

Condomínio:

Quadra: 0032

Lote:

Loteamento: CASTELO BRANCO II

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	200,00			77.748,00
Principal:	137,58	1	2	109.029,39
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:	21,75			10.341,69
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				197.119,08
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 15:22h do dia 07/01/2021 - Código de controle: 2694447



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 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**

Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 99421

Quadra: 0032

Lote:

Endereço: RUA MARIO TOCCHINI Nº 212

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

▼ Débitos de Dívida Ativa

Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2018/ 2	PARCELADO	22,30
I.P.T.U/ 2018/ 1	PARCELADO	65,45
Total		87,75

> Débitos Não Inscritos em Dívida Ativa

> Parcelamento

> IPTU do exercício 2021

Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 99421

Quadra: 0032

Lote:

Endereço: RUA MARIO TOCCHINI Nº 212

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

> Débitos de Dívida Ativa

▼ Débitos Não Inscritos em Dívida Ativa

Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
IPTU/ 2019/ 1	PARCELADO	1.091,61
IPTU/ 2020/ 1		93,19
Total		1.184,80

> Parcelamento

> IPTU do exercício 2021



**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**

Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 99421

Quadra: 0032

Lote:

Endereço: RUA MARIO TOCCHINI Nº 212

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

> Débitos de Dívida Ativa

> Débitos Não Inscritos em Dívida Ativa

▼ Parcelamento

Natureza/ Exercício/ Sequência	Nº acordo	Valor Parcelado	Saldo a Pagar
PARCELAMENTO/ 2020/ 1	20200002329	1.179,36	672,88
Total			672,88

> IPTU do exercício 2021



**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