



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Créci 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: 0019501-76.2020.8.26.0506

Solicitante: Determinação judicial

Exequente: Condomínio Residencial Monte Negro

Executado: Cláudia Basso

Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Apartamento nº. 211

Localização: Avenida do Café, nº. 1715

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**

Rua Mario Guitéria 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 executada é proprietária da unidade de nº. 211, no Condomínio Residencial Monte Negro, localizado à Avenida do Café, nº. 1715. Na qualidade de condômina, é obrigada a pagar sua quota parte nas despesas condominiais mensais. Como não honrou com seu compromisso, deu-se início a Ação, que hoje se encontra em fase de Cumprimento de Sentença.

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do apartamento de número 211 no Condomínio Residencial Monte Negro.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o nº 383052.
-Matriculado sob nº 0193379 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
-O imóvel supracitado possui 66,30 m² de área construída principal e 14,57m² de área de edificação secundária.

3. VISTORIA

A vistoria estava agendada para o dia 18 de junho de 2024, data em que estivemos no Conjunto Residencial.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Rua Mario Guitéria 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



Nos dirigimos na portaria do Condomínio e conversamos com o porteiro, Sr. Oscar Rodrigues (16-99233-0611), que nos disse que o apartamento está vazio, que a proprietária havia se mudado há uns dois meses, e não deixou as chaves.

Assim sendo, não tivemos como ter contato no apartamento a ser vistoriado, mas o que não nos impede procedermos com a presente avaliação, visto que no mercado imobiliário, possuem diversas unidades a venda no mesmo condomínio.

O imóvel é um apartamento de uso residencial, possui 66,30 m² de área construída principal e 14,57 m² de área secundária.

O Padrão de Construção é Medio de acordo com a Tabela de Valores Unitários/Valores de Edificação de Imóveis Urbanos Ibape/SP.

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Condomínio é composto de 03 blocos; totalizando 76 unidades.

O valor do condomínio é em torno de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) mensais, que inclui a limpeza e energia das áreas comuns, e água mais a administração.

Os apartamentos são de uso exclusivamente residencial. 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.

O Condomínio Monte Negro está localizado em uma avenida com muito fluxo, bem antigas de nossa cidade, via que nos leva a Usp.

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



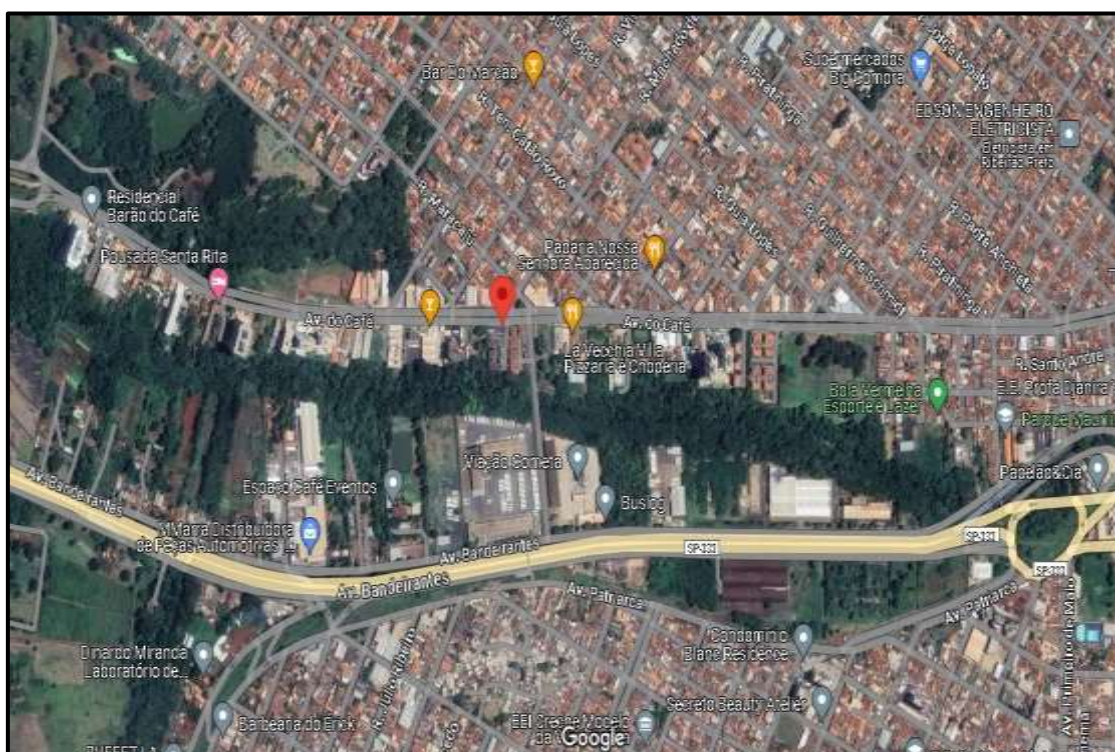
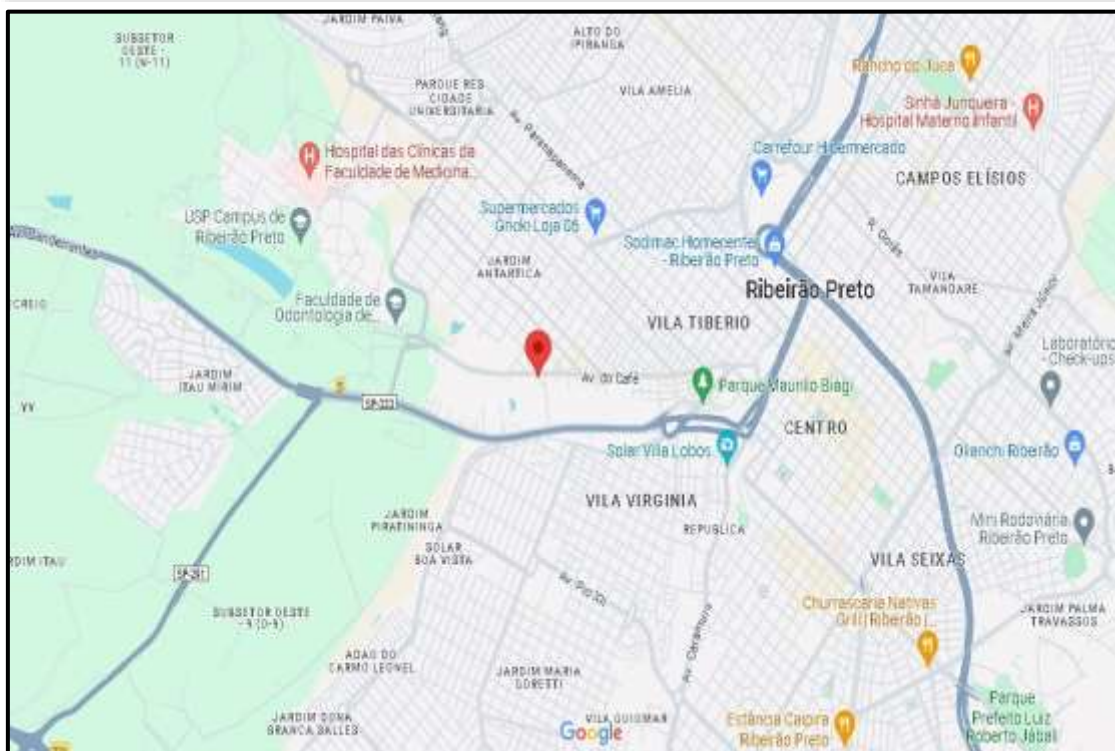


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

CreCI 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

4. LOCALIZAÇÃO: GOOGLE MAPS



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Guleira 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**

Crecl 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

5. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL

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

Cadastro: 383052

Inscrição cadastral: 432.14.83-1

Ocupação: Predial

Setor: 502

Matrícula: 0193379

1º Cartório de Registro de Imóveis

Logradouro: Avenida do Café, n°. 1715

Complemento: Ap. 211

Bairro: Vila Manoel Junqueira

CEP: 14.040-010

Área do terreno: 46,00 m²

Valor venal do terreno: R\$ 30.797,46

Edificação principal: 66,30 m²

Valor venal edificação principal: R\$ 69.992,24

Área secundária: 14,57 m²

Valor venal área secundária: R\$ 15.381,40

Valor venal do imóvel: R\$ 116.171,10



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Mario Guitéria 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 Mario Guitéria 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**

Créci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Mario Guitéria 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 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 Condomínio Residencial Monte Negro 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.

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:



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Mario Guitéria 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



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.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 720 mil habitantes. A oferta de imóveis no mesmo bairro é grande, e a absorção pelo mercado não é proporcional a oferta, em decorrência de um conjunto de fatores que envolvem os financiamentos habitacionais.

9. PLANEJAMENTO DA PESQUISA

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

10. PESQUISA

Iniciamos nosso trabalho de pesquisa, conversando com o porteiro do condomínio. Ele nos informou que existem diversos apartamentos sendo ofertados, e que estavam nas imobiliárias de nossa cidade.





**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

11. 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.

12. HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram encontrados em nossa pesquisa 09 (nove) elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

ELEMENTO 1

CONDOMÍNIO MONTE NEGRO	END: AV. DO CAFÉ, N°. 1715
VAGAS DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 200.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOBILIÁRIA CANAH	FONE: (16) 3235-8405
DATA: 20/06/2024	

ELEMENTO 2

CONDOMÍNIO MONTE NEGRO	END: AV. DO CAFÉ , N°. 1715
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 240.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOBILIÁRIA CANAH	FONE: (16) 3235-8405
DATA: 20/06/2024	



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Mario Guitéria 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

CONDOMÍNIO MONTE NEGRO	END: AV. DO CAFÉ , N°. 1715
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 250.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: SÔNIA & RAMALHO	FONE: (16) 4009-0600
DATA: 20/06/2024	

ELEMENTO 4

CONDOMÍNIO MONTE NEGRO	END: AV. DO CAFÉ, N°. 1715
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 255.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: MAC TEM IMOBILIÁRIA	FONE: (16) 3967-8011
DATA: 20/06/2024	

ELEMENTO 5

CONDOMÍNIO MONTE NEGRO	END: AV. DO CAFÉ , N°. 1715
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 198.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LARRAZ IMÓVEIS	FONE: (16) 4141-2228
DATA: 20/06/2024	

ELEMENTO 6

CONDOMÍNIO MONTE NEGRO	END: AV. DO CAFÉ , N°. 1715
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 190.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANAJÚ IMÓVEIS	FONE: (16) 3797-3979
DATA: 20/06/2024	



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Mario Guitéria 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

CONDOMÍNIO MONTE NEGRO	END: AV. DO CAFÉ N° .1715
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 175.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: MAC TEM IMOBILIÁRIA	FONE: (16) 3967-8011
DATA: 20/06/2024	

ELEMENTO 8

CONDOMÍNIO MONTE NEGRO	END: AV. DO CAFÉ N° .1715
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 225.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CATÁLOGO IMÓVEIS	FONE: (16) 98217-4700
DATA: 20/06/2024	

ELEMENTO 9

CONDOMÍNIO MONTE NEGRO	END: AV. DO CAFÉ N° .1715
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 230.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ROSA E RANGEL IMÓVEIS	FONE: (16) 4141-2355
DATA: 20/06/2024	



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Mario Guitéria 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**

13. 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 que está sendo praticado no Condomínio Monte Negro na cidade de Ribeirão Preto.

(R\$) = q

q1	200.000,00
q2	240.000,00
q3	250.000,00
q4	255.000,00
q5	198.000,00
q6	190.000,00
q7	175.000,00
q8	225.000,00
q9	230.000,00
TOTAL GERAL	1.963.000,00

MÉDIA SIMPLES = 218.111,11

LIMITE SUPERIOR (+30%) = 283.544,44

LIMITE INFERIOR (-30%) = 152.677,77



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Mario Guitéria 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



Diante dos resultados obtidos, não serão eliminadas nenhuma das amostras, pois todas se encontram dentro dos limites inferior e superior encontrados.

$$\text{MÉDIA} = 218.111,11$$

Portanto, pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário de $q = 218.111,11$ válido para o mês de junho de 2024, no Condomínio Monte Negro.

A Média encontrada, dos apartamentos que estão à venda em nossa cidade, no Condomínio Monte Negro é R\$ 218.111,11 (duzentos e dezoito mil, cento onze reais e onze centavos).

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\$ 196.299,99 (cento e noventa e seis mil, duzentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos).

Para que não hajam valores fracionados, faremos um pequeno ajuste no valor obtido.

- **Portanto, concluímos que o preço justo e líquido para o apartamento de número 21, situado à Avenida do Café, n°. 1715 é R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais).**





**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

14. CONCLUSÃO

O Valor de Mercado, do apartamento, objeto deste Parecer Técnico Mercadológico, localizado à Avenida do Café, n°. 1715, ap 211, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n°. 383052, e Matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, n° 0193379 é R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais), para venda nesta data, considerando-se o mesmo, livre de qualquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

15. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, com 17 (dezesete) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Ribeirão Preto, 20 de junho de 2024.

Grata pela nomeação.

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Mario Guitéria 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

MO

CV

Marcia Olinda

da Costa Vieira

Merrichelli

Crécl 85100

Cnai 17191

OAB-SP 61268

Avaliações,

Assessoria e

Consultoria Imobiliária



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda

Cadastro: 383052

Ocupação: Predial

Principal Proprietário: CLAUDIA BASSO

Matrícula: 0193379

Compromissário:

Cartório: I

Localização do Imóvel

Setor: 502

Logradouro: AV CAFE DO

Complemento: 0211

Quadra: 0032

Bairro: VL MANOEL JUNQUEIRA

Número: 1715

Lote: 8 E 9

CEP: 14040010

Endereço de Entrega

Logradouro: AV CAFE DO

Complemento: AP 211

Bairro: VILA AMELIA

Número: 1715

CEP: 14050230

Área Terreno: 46.00 m²

Área Edificação Principal: 66.30 m²

Área Edificação Secundária: 14.57 m²

Área Complementar: 0.00 m²

Área de Lazer: 0.00 m²

Proprietários:

Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	CLAUDIA BASSO	00013115290802

ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE.

MO

CV

Marcia Olinda

da Costa Vieira

Merrichelli

Rua Mario Guitéria 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 21/06/2024 às 08:31, sob o número WRPR24703507692. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019501-76.2020.8.26.0506 e código tCULHmjx.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

CreCI 85100
Cnjai 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: 383052

Inscrição Cadastral: 432-14-83-1

Endereço: AV CAFE DO, Nº 1715

Complemento:

Apto: 0211

Condomínio: CONDOMINIO RESID.MONTE NEGRO

Quadra: 0032

Lote: 8 E 9

Loteamento: MANOEL JUNQUEIRA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	46,00			30.797,46
Principal:	66,30	2	2	69.992,24
Secundário I:	14,57	2	2	15.381,40
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\$				116.171,10
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 19:58h do dia 20/06/2024 - Código de controle: 3566570



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Mario Guitéria 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