



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Créci 85100  
Cnai 17.191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

**Processo:** 0951158-89.2012.8.26.0506 - Ordem nº 2563/12 ✓

**Solicitante:** Determinação judicial

**Exequente:** Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Vianna

**Executado:** Patrícia Ferreira da Rocha / João Carlos de Souza

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

**Ação:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas condominiais

**Finalidade:** Embasamento de decisão judicial

**Objetivo:** Apuração de valor de mercado

**Objeto da avaliação:** Apartamento

**Localização:** Av. Presidente João Goulart, nº 599 - Apartamento 32 - Bloco F

506 FRPR.22.00007509-3 020322 1519 35

**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: malchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337

*Handwritten signature*

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Na qualidade de condôminos, os executados, Patrícia Ferreira da Rocha e seu marido João Carlos de Souza tem que pagar as despesas condominiais mensais, correspondente a sua unidade residencial de nº 32- Bloco F, no Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Vianna, de sua propriedade.

Como deixaram de honrar com os pagamentos, acabou gerando uma dívida com o condomínio, dando início a presente Ação de Execução Cobrança de Despesas Condominiais.

**2- OBJETO DA PERÍCIA**

- Avaliar o valor do apartamento de número 32 - Bloco F do Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Vianna, localizado a Av. Presidente João Goulart, nº 599 - CEP 14.061-280, no Bairro Geraldo Corrêa de Carvalho.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 263030.

-Matriculado sob nº 0122588 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

-O imóvel supracitado possui 65,13 m² de área de terreno; 44,89 m² de edificação principal e 6,71 m² de edificação secundária.



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

### **3- VISTORIA**

Conforme agendamento prévio, no dia 25 de fevereiro de 2022, estivemos no Condomínio Exequite, para proceder com a vistoria da unidade avaliando, e posterior avaliação mercadológica.

Nos dirigimos a portaria do Conjunto Residencial, e fomos atendidos pelo Porteiro da Guarita, que interfonou para o Síndico, Sr. Eurípedes que prontamente se dispôs a nos acompanhar.

Fomos até o apartamento a ser avaliado, e fomos recebidos pelos filhos do casal.

O Sr. Eurípedes, Síndico, nos informou que, diante da atual situação muitos não conseguem arcar com o valor do financiamento e condomínio, e que existem diversos apartamentos à venda até por R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), mais a dívida existente junto ao CDHU, que dá um total de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

Na oportunidade também nos informou que muitos proprietários se mudaram e alugaram seus apartamentos.

#### **3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O Condomínio é composto de 8 Torres.

Cada uma das Torres tem 04 andares com 04 apartamentos por andar, totalizando 128 apartamentes.

Possui uma quadra de esportes e uma área de churrasco, comum aos moradores do Condomínio.

Todas as unidades possuem 44,89 m<sup>2</sup> de área útil e 6,71 m<sup>2</sup> de área de edificação secundária.

O Conjunto Residencial foi construído pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU).



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

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

A unidade 32, Bloco F, objeto deste Parecer Técnico, como as demais, do Condomínio, quando comercializada, foi vendida pelo Sistema FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, através do PAR- Programa de Arrendamento Residencial, para pessoas de baixa renda, através da Caixa Econômica Federal.

O valor do condomínio é de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) mensais, que inclui a água, limpeza e energia das áreas comuns, mais a administração.

Os apartamentos são de uso exclusivamente residencial.

Possuem 2 (dois) dormitórios, uma sala, uma cozinha interligada a uma pequena lavanderia e um banheiro social.

O apartamento de número 32, Bloco F, avaliando é no terceiro piso.

Todos os apartamentos possuem 01 vaga coberta de garagem.

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

O Conjunto Habitacional está muito bem cuidado, assim como também o apartamento avaliando.

#### **4- MELHORAMENTOS PÚBLICOS E ESTUDO DA REGIÃO**

O local possui energia elétrica, 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 Nicolau Garcia da Silva Ferreira Vianna está localizado na zona norte de nossa cidade.

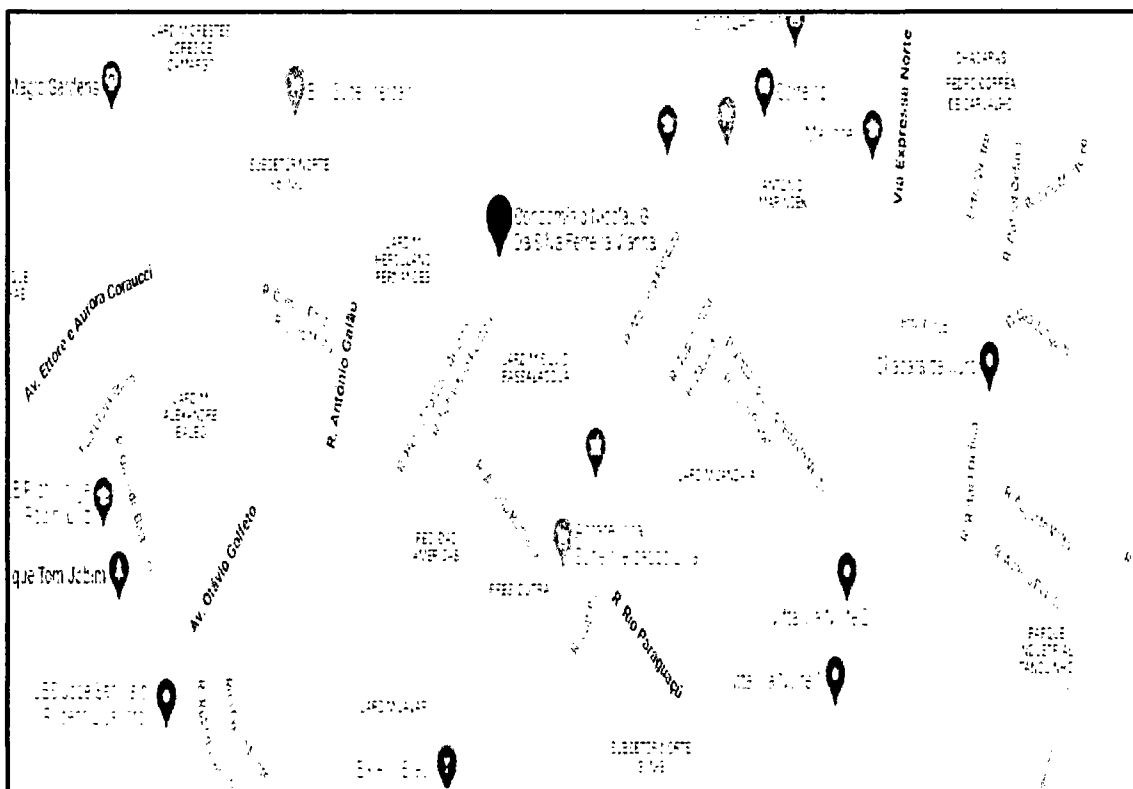


**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cno1 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

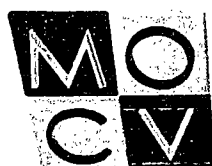
## 5- LOCALIZAÇÃO: MAPAS GOOGLE MAPS



**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

*Handwritten signature or initials.*



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

## **6- SITUAÇÃO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL**

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

**Cadastro:** 263030

**Ocupação:** Predial

**Setor:** 203

**Padrão:** 3

**Tipo:** 2

**Matrícula:** 0122588

**Inscrição cadastral:** 412.32-14-5

**1º Cartório de Registro de Imóveis**

**Logradouro:** Av. Presidente João Goulart, nº599

**Cep:** 14.061-280

**Bairro:** Geraldo Corrêa Carvalho

**Apartamento:** 32 - Bloco F

**Área do terreno:** 65,13 m²

**Valor venal do terreno:** R\$ 15.600,58

**Área de edificação principal:** 44,89 m²

**Valor venal da edificação principal:** R\$ 20.144,83

**Área de edificação secundária:** 6,71 m²

**Valor venal da edificação secundária:** R\$ 3.011,17

**Valor venal total:** R\$ 38.756,58

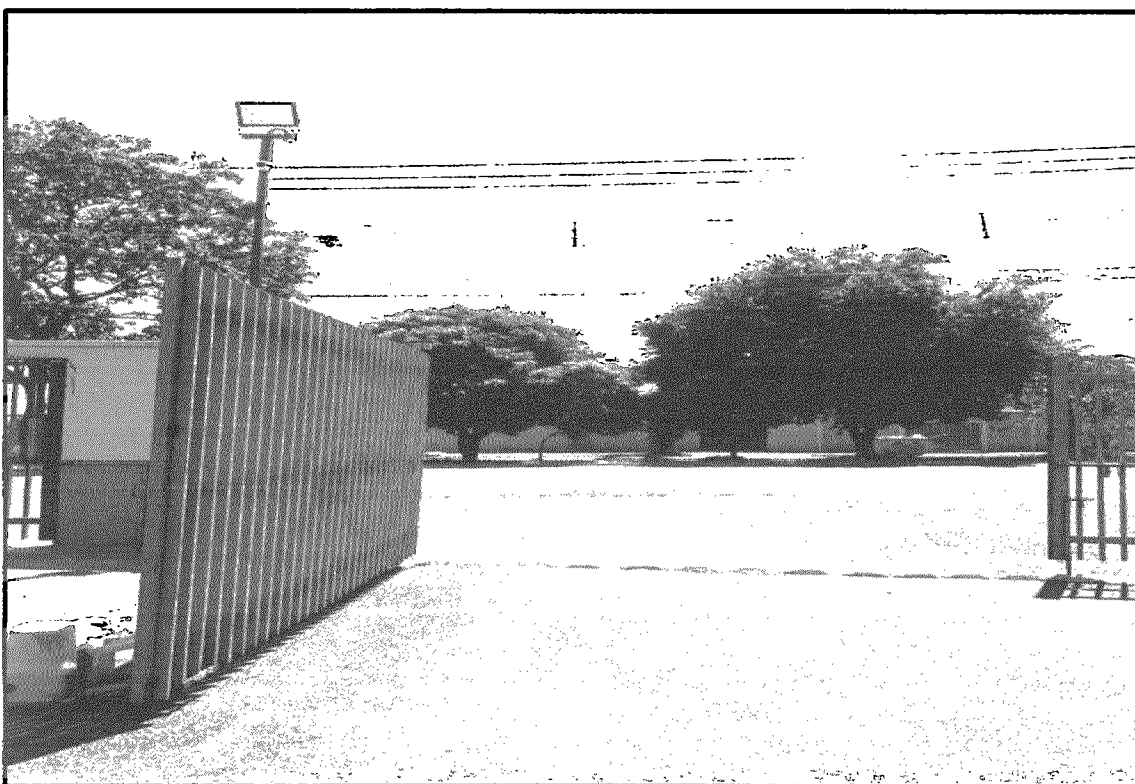
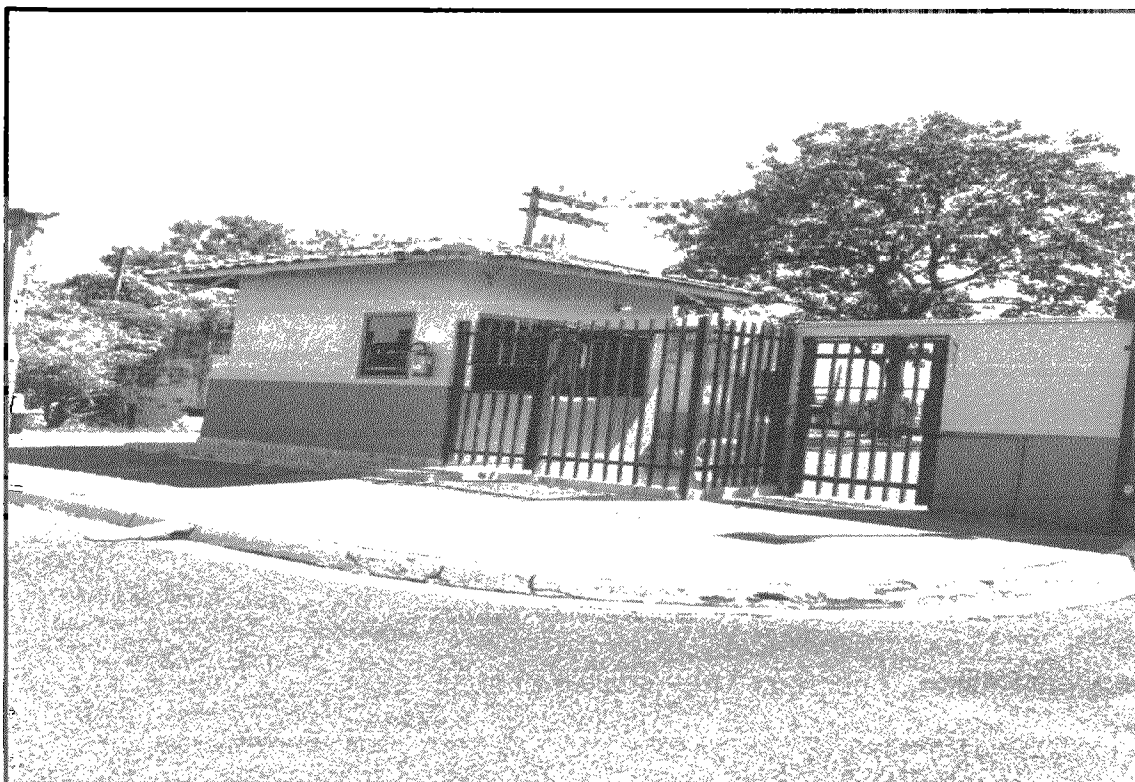


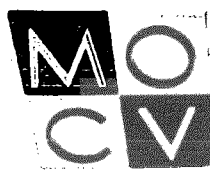
**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

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

*Handwritten signature*

## 7- FOTOS DO IMÓVEL

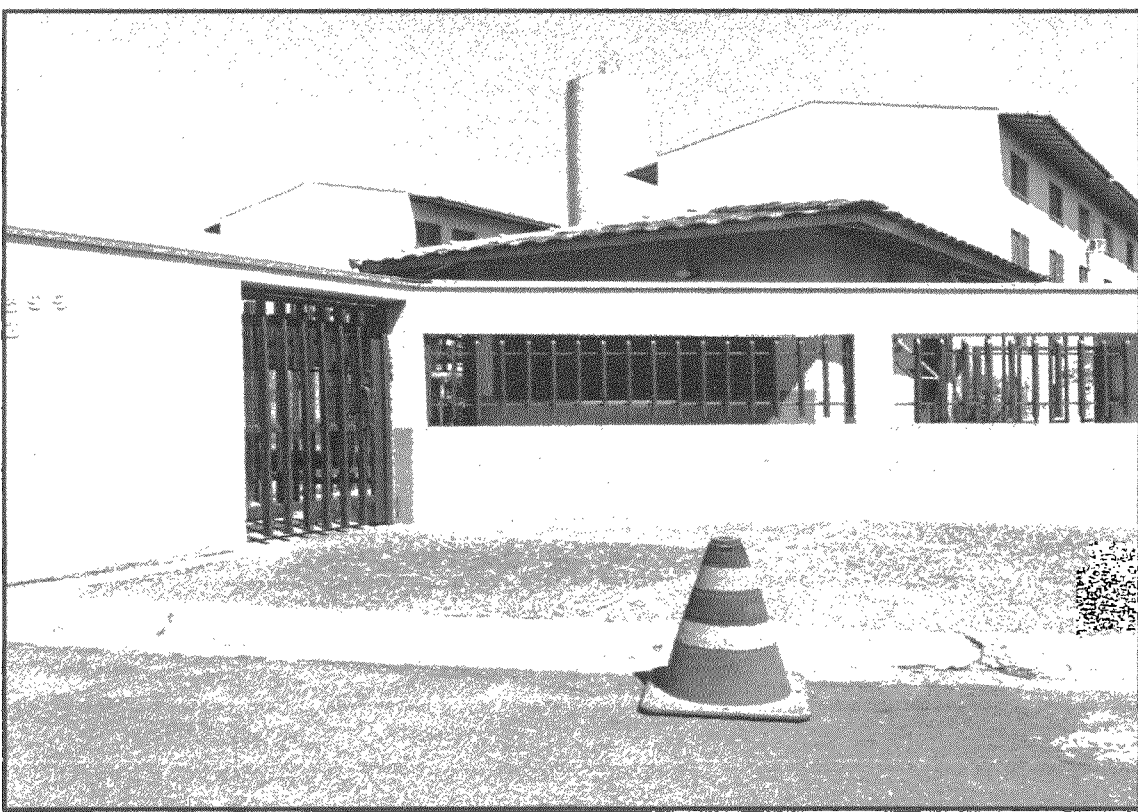
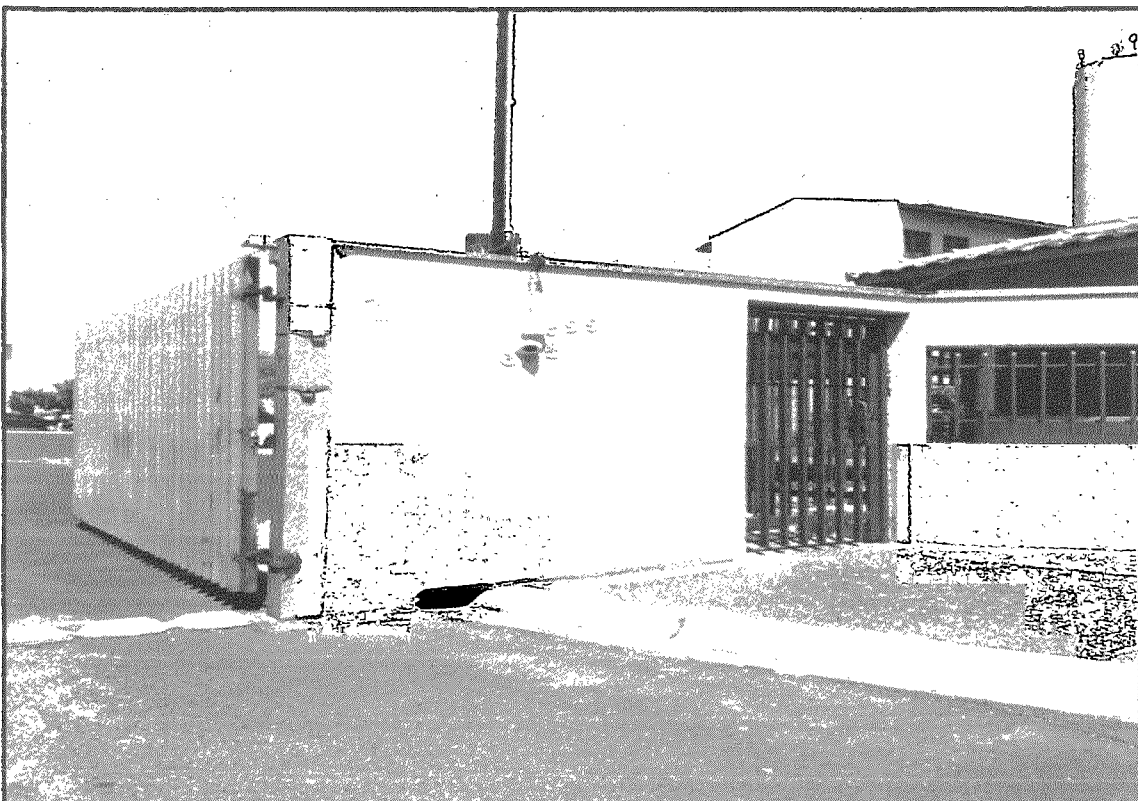




**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

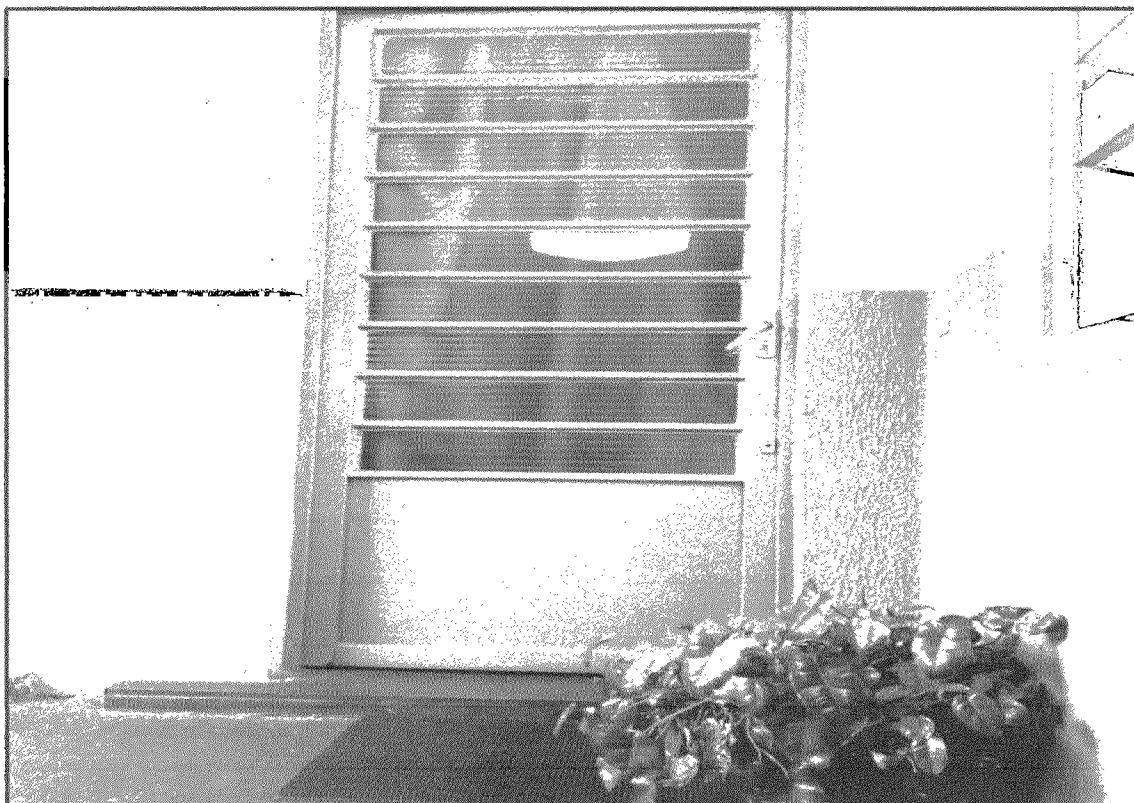
**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



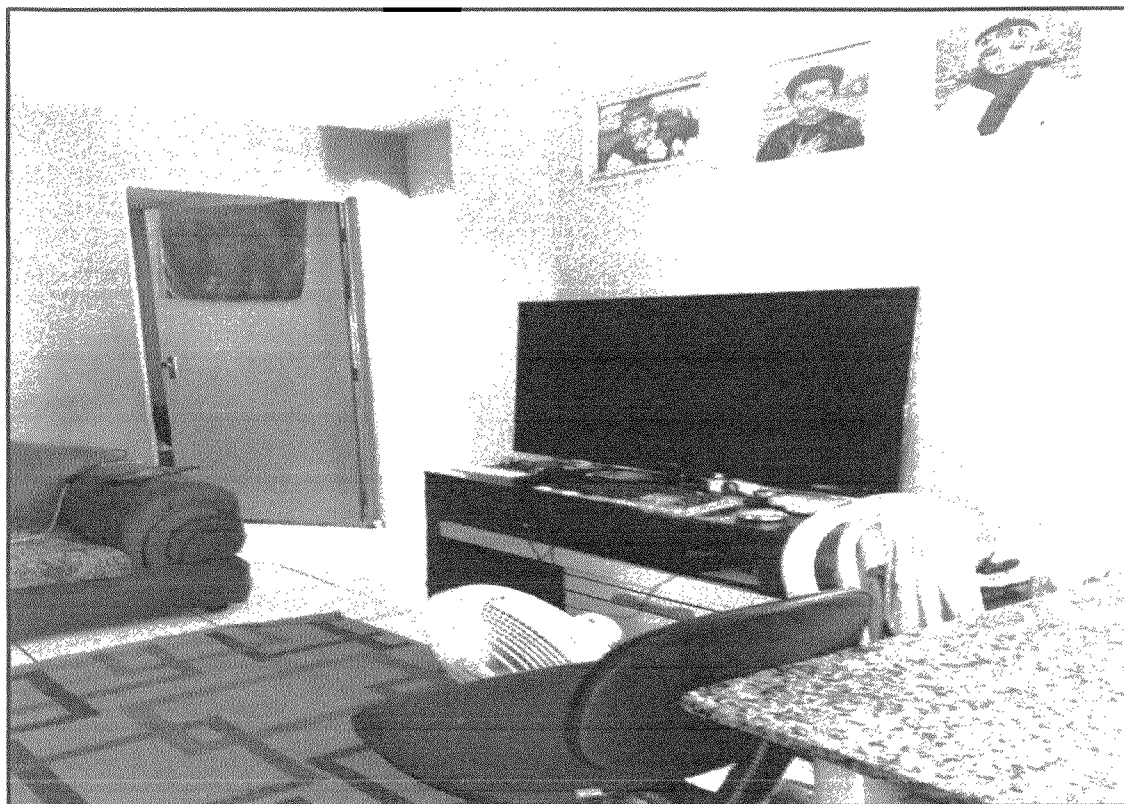
**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

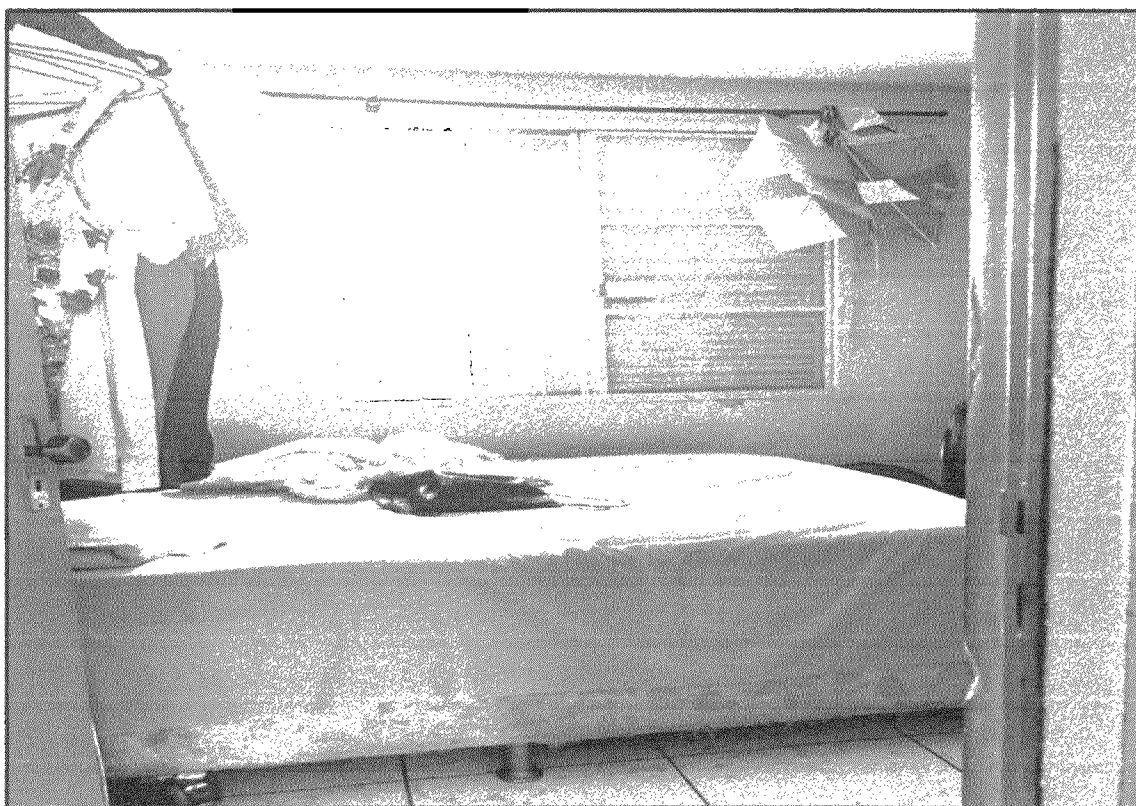
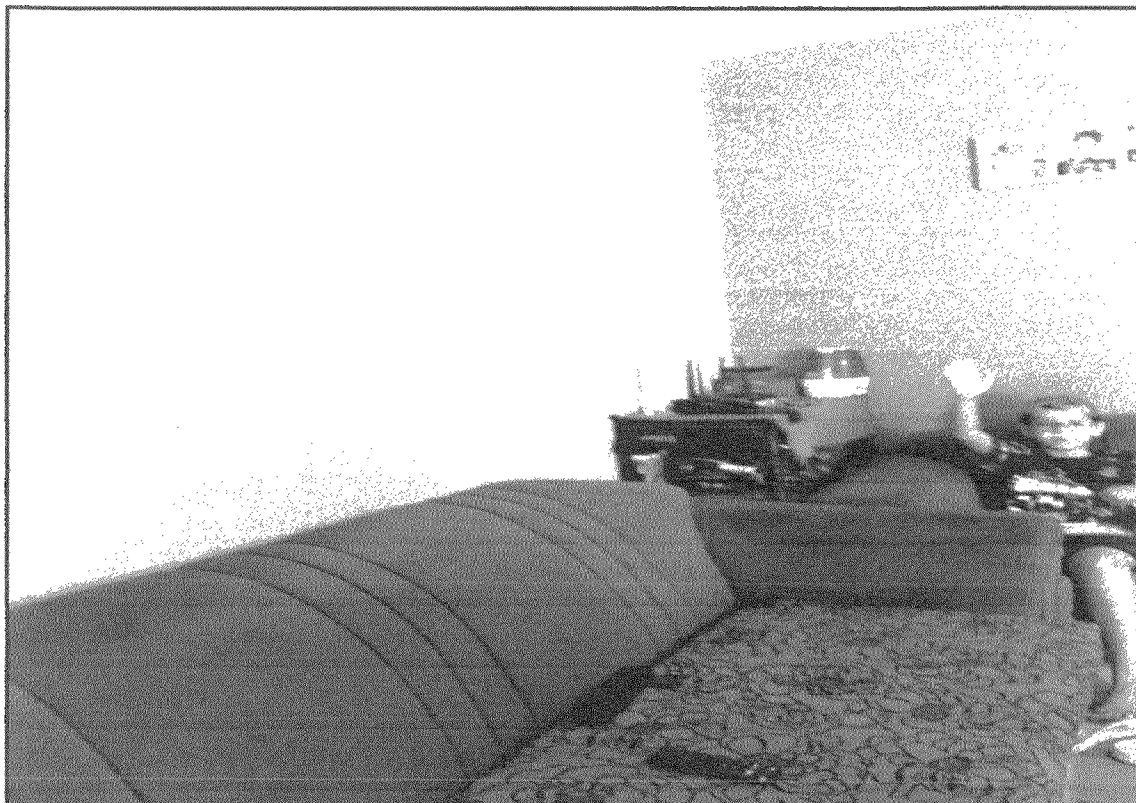
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325  
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337





OM





*Handwritten signature*





**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

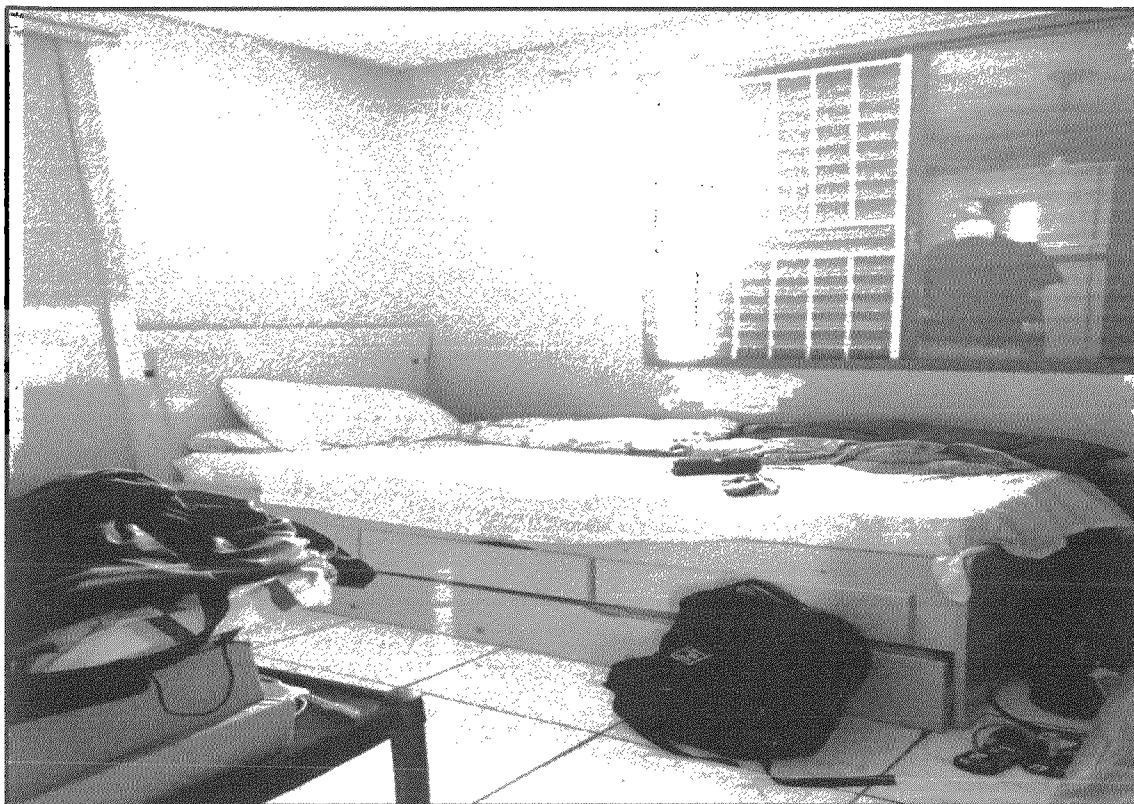
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325  
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnoi 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

27



## **8- MÉTODO DE AVALIAÇÃO**

---

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".

Em uma Avaliação, adota-se-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, são necessárias várias pesquisas em diversas fontes para apurar os valores dos imóveis semelhantes, que estão sendo ofertados e que tenham sido vendidos no mesmo bairro, ou na mesma rua. Assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região, para depois podermos adequar os valores, para a realidade do imóvel avaliando.

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 ao presente Parecer Técnico.

Para aplicação do Método, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

**A) OFERTA:** dedução de 10 % (dez por cento) das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços. Nos casos de negócios realizados, não haverá desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** não será feita, pois as amostras foram coletadas em data contemporânea do presente parecer técnico.

## **9- DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O Município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 710.000,00 mil habitantes.

A oferta de imóveis no mesmo padrão é muito grande, devido a enorme inadimplência que atinge as pessoas de baixa renda.

## **10- PLANEJAMENTO DA PESQUISA**

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

## **11- PESQUISA**

As amostras colhidas, estão situadas no mesmo Condomínio e com características semelhantes.

Diante das amostras colhidas, tentaremos adequar o Valor de Mercado para a unidade avaliando.





**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

## **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 diversos apartamentos para venda no mesmo Condomínio Residencial, dos quais, separamos 08 (oito) elementos comparativos, que deverão sofrer tratamento matemático.

Encontramos 03 (três) amostras disponível para venda, nas imobiliárias local, e as demais nos foram fornecidas pelo Síndico do Condomínio, Sr. Eurípedes.

### **❖ ELEMENTOS DA PESQUISA**

#### **ELEMENTO 1**

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>APARTAMENTO: BLOCO E - AP 32</b> | <b>END: AV. PTE JOÃO GOULART, 599</b> |
| <b>VAGAS DE GARAGEM: 1</b>          | <b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>    |
| <b>OFERTA (VO): R\$ 120.000,00</b>  | <b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>         |
| <b>FONTE: SÍNDICO</b>               | <b>CONDOMÍNIO NICOLAU VIANNA</b>      |
| <b>DATA: 25/02/2022</b>             |                                       |

#### **ELEMENTO 2**

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>APARTAMENTO: BLOCO A - AP 41</b> | <b>END: AV. PTE JOÃO GOULART, 599</b> |
| <b>VAGA DE GARAGEM: 1</b>           | <b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>    |
| <b>OFERTA (VO): R\$ 120.000,00</b>  | <b>TIPO OFERTA (FO): 0,90</b>         |
| <b>FONTE: SÍNDICO</b>               | <b>CONDOMÍNIO NICOLAU VIANNA</b>      |
| <b>DATA: 25/02/2022</b>             |                                       |



**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

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>APARTAMENTO: BLOCO C - AP 24</b> | <b>END: AV. PTE JOÃO GOULART. 599</b> |
| <b>VAGA DE GARAGEM: 1</b>           | <b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>    |
| <b>OFERTA (VO): R\$ 120.000.00</b>  | <b>TIPO OFERTA (FO): 0.90</b>         |
| <b>FONTE: SÍNDICO</b>               | <b>CONDOMÍNIO NICOLAU VIANNA</b>      |
| <b>DATA: 25/02/2022</b>             |                                       |

### ELEMENTO 4

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>  | <b>END: AV. PTE JOÃO GOULART. 599</b> |
| <b>VAGA DE GARAGEM: 1</b>          | <b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>    |
| <b>OFERTA (VO): R\$ 115.000.00</b> | <b>TIPO OFERTA (FO): 0.90</b>         |
| <b>FONTE: ANDRADE E MENEZES</b>    | <b>FONE: (16) 3635-6858</b>           |
| <b>DATA: 25/02/2022</b>            |                                       |

### ELEMENTO 5

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>APARTAMENTO: BLOCO B - AP 31</b> | <b>END: AV. PTE JOÃO GOULART. 599</b> |
| <b>VAGA DE GARAGEM: 1</b>           | <b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>    |
| <b>OFERTA (VO): R\$ 120.000.00</b>  | <b>TIPO OFERTA (FO): 0.90</b>         |
| <b>FONTE: SÍNDICO</b>               | <b>CONDOMÍNIO NICOLAU VIANNA</b>      |
| <b>DATA: 25/02/2022</b>             |                                       |

### ELEMENTO 6

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>  | <b>END: AV. PTE JOÃO GOULART. 599</b> |
| <b>VAGA DE GARAGEM: 1</b>          | <b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>    |
| <b>OFERTA (VO): R\$ 135.000.00</b> | <b>TIPO OFERTA (FO): 0.90</b>         |
| <b>FONTE: DIANE FALEIROS</b>       | <b>FONE: (16) 3325-3685</b>           |
| <b>DATA: 25/02/2022</b>            |                                       |



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Rua Mario Guitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325  
E-mail: marlvieira@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

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>APARTAMENTO: NÃO INFORMADO</b>  | <b>END: AV. PTE JOÃO GOULART. 599</b> |
| <b>VAGA DE GARAGEM: 1</b>          | <b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>    |
| <b>OFERTA (VO): R\$ 127.000,00</b> | <b>TIPO OFERTA (FO): 0.90</b>         |
| <b>FONTE: CANAH IMÓVEIS</b>        | <b>FONE: (16) 3237-8100</b>           |
| <b>DATA: 25/02/2022</b>            |                                       |

#### ELEMENTO 8

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>APARTAMENTO: BLOCO H – AP 43</b> | <b>END: AV. PTE JOÃO GOULART. 599</b> |
| <b>VAGA DE GARAGEM: 1</b>           | <b>PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO</b>    |
| <b>OFERTA (VO): R\$ 120.000,00</b>  | <b>TIPO OFERTA (FO): 0.90</b>         |
| <b>FONTE: SÍNDICO</b>               | <b>CONDOMÍNIO NICOLAU VIANNA</b>      |

### 14- ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

A pesquisa efetuada, homogeneizada, traz os seguintes valores válidos para esta data, que deverão sofrer tratamento matemático.

(R\$) = q

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>q1</b>          | <b>120.000,00</b> |
| <b>q2</b>          | <b>120.000,00</b> |
| <b>q3</b>          | <b>120.000,00</b> |
| <b>q4</b>          | <b>115.000,00</b> |
| <b>q5</b>          | <b>120.000,00</b> |
| <b>q6</b>          | <b>135.000,00</b> |
| <b>q7</b>          | <b>127.000,00</b> |
| <b>q8</b>          | <b>120.000,00</b> |
| <b>TOTAL GERAL</b> | <b>977.000,00</b> |



**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

**MÉDIA SIMPLES = 122.125,00**

**LIMITE SUPERIOR (+30%) = 158.762,50**

**LIMITE INFERIOR (-30%) = 85.487,50**

Diante dos valores obtidos, não serão excluídos nenhum dos elementos, pois todos se encontram dentro dos limites máximo e mínimo obtidos.

**MÉDIA SANEADA = 122.125,00**

Portanto, pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário de  $q = 122.125,00$ ; válido para o mês de fevereiro de 2022.

A Média encontrada para os apartamentos disponíveis para venda no Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Vianna é R\$ 122.125,00 (cento e vinte e dois mil e cento e vinte e cinco reais).

Todas as unidades disponíveis para venda, que nos foram fornecidas pelo Síndico do Condomínio, Sr. Eurípedes, estão pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

➤ **Portanto, faremos um ajuste no valor encontrado, para R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).**

O valor do imóvel residencial de nº 32, Bloco F do Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Vianna, localizado à Av. Presidente João Goulart, nº 599, no Bairro Geraldo Corrêa Carvalho nesta cidade, é R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

## **15- CONCLUSÃO**

O Valor de Mercado, do apartamento, objeto deste Parecer Técnico Mercadológico, localizado à Av. Presidente João Goulart, nº 599 - Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Vianna, Apartamento 32- Bloco F - Cep 14.061-280 é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), para venda, nesta data, livre de quaisquer ônus que possa alterar seu valor.

## **16- ENCERRAMENTO**

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, com 23 (vinte e três) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

**Grata pela nomeação.**

**Ribeirão Preto, 28 de fevereiro de 2022.**

  
**Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli**





**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

273  
fls. 287

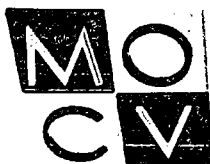
|                                                                                                                                                                    |                              |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
|  <b>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto</b><br>Secretaria Municipal da Fazenda |                              |                           |
| Cadastro: <b>263030</b>                                                                                                                                            |                              | Ocupação: <b>Predial</b>  |
| Principal Proprietário: <b>COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO</b>                                                                                                        |                              | Matrícula: <b>0122588</b> |
| Compromissário: <b>PATRICIA FERREIRA DA ROCHA</b>                                                                                                                  |                              | Cartório: <b>1</b>        |
| <b>Localização do Imóvel</b>                                                                                                                                       |                              |                           |
| Setor: <b>203</b>                                                                                                                                                  |                              |                           |
| Logradouro: <b>AV PTE JOAO GOULART</b>                                                                                                                             |                              | Número: <b>599</b>        |
| Complemento: <b>0F0032 0F0032</b>                                                                                                                                  |                              |                           |
| Quadra: <b>S/N</b>                                                                                                                                                 |                              | Lote: <b>P/S/N</b>        |
| Bairro:                                                                                                                                                            |                              | CEP: <b>14061280</b>      |
| <b>Endereço de Entrega</b>                                                                                                                                         |                              |                           |
| Logradouro: <b>AV PTE JOAO GOULART</b>                                                                                                                             |                              | Número: <b>599</b>        |
| Complemento: <b>BL F - AP 32</b>                                                                                                                                   |                              |                           |
| Bairro: <b>GERALDO CORREIA DE CARVALHO</b>                                                                                                                         |                              | CEP: <b>14061280</b>      |
| Área Terreno: <b>65.13 m²</b>                                                                                                                                      |                              |                           |
| Área Edificação Principal: <b>44.89 m²</b>                                                                                                                         |                              |                           |
| Área Edificação Secundária: <b>6.71 m²</b>                                                                                                                         |                              |                           |
| Área Complementar: <b>0.00 m²</b>                                                                                                                                  |                              |                           |
| Área de Lazer: <b>0.00 m²</b>                                                                                                                                      |                              |                           |
| <b>Proprietários:</b>                                                                                                                                              |                              |                           |
| <b>Tipo Proprietário</b>                                                                                                                                           | <b>Nome</b>                  | <b>Nº Documento</b>       |
| PRINCIPAL PROPRIETAR                                                                                                                                               | COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO | 47865597000109            |
| PRINCIPAL COMPROMISS                                                                                                                                               | PATRICIA FERREIRA DA ROCHA   | 00030544608860            |
| COMPROMISSARIO                                                                                                                                                     | JOAO CARLOS DE SOUZA         | 00024737458899            |
| <b>ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE.</b>                 |                              |                           |
|                                                                                                                                                                    |                              |                           |



**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

*Handwritten signature*



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

374  
fls. 388



## **Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto**

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

Fale Conosco: [certidoes@fazenda.pmrp.com.br](mailto:certidoes@fazenda.pmrp.com.br)

### **CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO**

**Cadastro:** 263030

**Inscrição Cadastral:** 412-32-14-5

**Endereço:** AV PTE JOAO GOULART, Nº 599

**Complemento:** AP32 BLOCO-F

Bloco: 0F Apto: 0032

**Condomínio:**

**Quadra:** S/N

**Lote:** P/S/N

**Loteamento:**

|                                   | Áreas | Tipo | Padrão | Valor Venal (R\$) |
|-----------------------------------|-------|------|--------|-------------------|
| <b>Terreno:</b>                   | 65,13 |      |        | 15.600,58         |
| <b>Principal:</b>                 | 44,89 | 2    | 3      | 20.144,83         |
| <b>Secundário I:</b>              | 6,71  | 2    | 3      | 3.011,17          |
| <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>              | 0,00  |      |        | 0,00              |
| <b>De Lazer:</b>                  | 0,00  |      |        | 0,00              |
| <b>Valor Venal do Imóvel: R\$</b> |       |      |        | <b>38.756,58</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 14:37h do dia 25/02/2022 - Código de controle: 2965906



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

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

*Handwritten signature*