



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

Processo: 1022456-63.2020.8.26.0506

Solicitante: Determinação judicial

Exequente: Condomínio Itajubá

Executada: Claudineia de Oliveira Amorim

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas condominiais

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Apartamento

Localização: Rua Itajubá, nº 1.865 - Ap 011 - Bloco C - Torre 1

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

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Na qualidade de condômina, a executada, Maria Auxiliadora da Silva, teria que pagar as despesas condominiais mensais, correspondente à sua unidade residencial de nº 011, Bloco C - Torre 1, no Condomínio Itajubá, o que não o fez, gerando uma dívida com o condomínio, e dando início a presente Ação de Execução/Cobrança de Despesas Condominiais.

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor do apartamento de número 011, Bloco C - Torre 1 do Condomínio Itajubá, localizado a Rua Itajubá, nº 1.865 - Jardim Javari- Cep 14.060-660.
- Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 303285.
- Matriculado sob nº 0148424 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
- O imóvel supracitado possui 42,96 m² de área de edificação principal e 6,19 m² de área complementar.



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**

3. VISTORIA

A vistoria foi agendada para dia 10 de maio de 2024.

Nos dirigimos a portaria do Conjunto Residencial, e fomos atendidos na portaria do Conjunto. De acordo com o porteiro, ele era novo no cargo, não conhecia nenhum morador pelo nome, e que na portaria não havia registro dos moradores, mas que poderia entrar e ir até o apartamento, o que fizemos. No apartamento a ser vistoriado, tocamos por diversas vezes a campainha, mas ninguém atendeu.

Pudemos ver que o Conjunto Condomínio Itajubá está muito mal-cuidado, sem nenhum tipo de manutenção; muito sujo e sem nenhuma segurança, visto que o portão de entrada estava aberto, quando entramos, e continuou aberto quando saímos.

Perguntamos para alguns moradores, se haviam apartamentos para venda no condomínio, e nos disseram que sim, e que muitas pessoas não estavam conseguindo pagar as prestações do financiamento imobiliário, quando da aquisição, mais a taxa condominial, que pelo que nos foi informado está em torno de R\$ 230,00 (duzentos e trinta) mensais,

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Condomínio Itajubá é composto de 5 Torres; sendo que a Torre 1 é composta de 4 blocos, a Torre 2 é composta de 4 blocos; a Torre 3 é composta de 2 blocos; a Torre 4 composta de 2 blocos e a Torre 5 composta de 2 blocos, totalizando 224 apartamentos.

As Torres 1 e 2 possuem os Blocos A, B, C e D.

As Torres 3,4 e 5 possuem Blocos A e B.



**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



Todas as Torres possuem 4 pavimentos, e cada um deles com 4 apartamentos por andar. Todas as unidades possuem 42,96 m² de área útil e 6,19 m² de área de edificação secundária. O Conjunto Residencial foi construído pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU).

A unidade 01, Bloco C da Torre 1, objeto deste Parecer Técnico, como as demais, do Condomínio Itajubá, 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\$ 230,00 (duzentos e trinta) reais mensais, que inclui a 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 011, Bloco C da Torre 1, avaliando é no segundo piso.

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

4. MELHORAMENTO PÚBLICO E ESTUDO DA REGIÃO

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 de pequeno porte.

O Condomínio Itajubá está localizado na zona norte de nossa cidade.



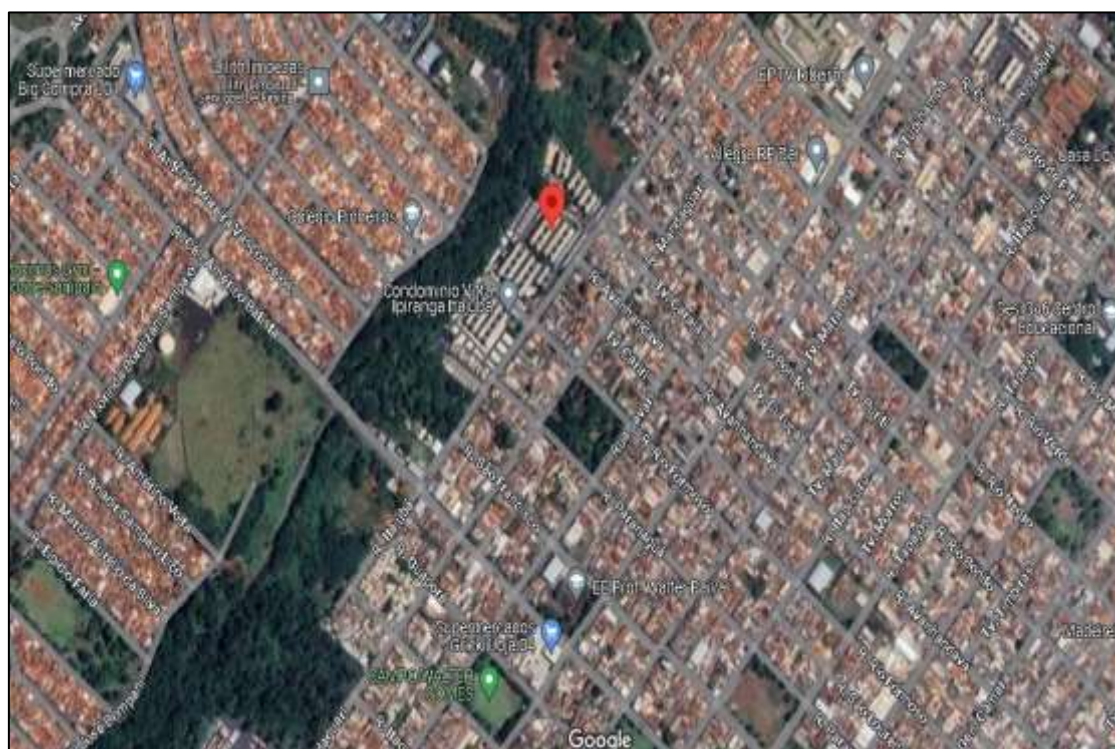
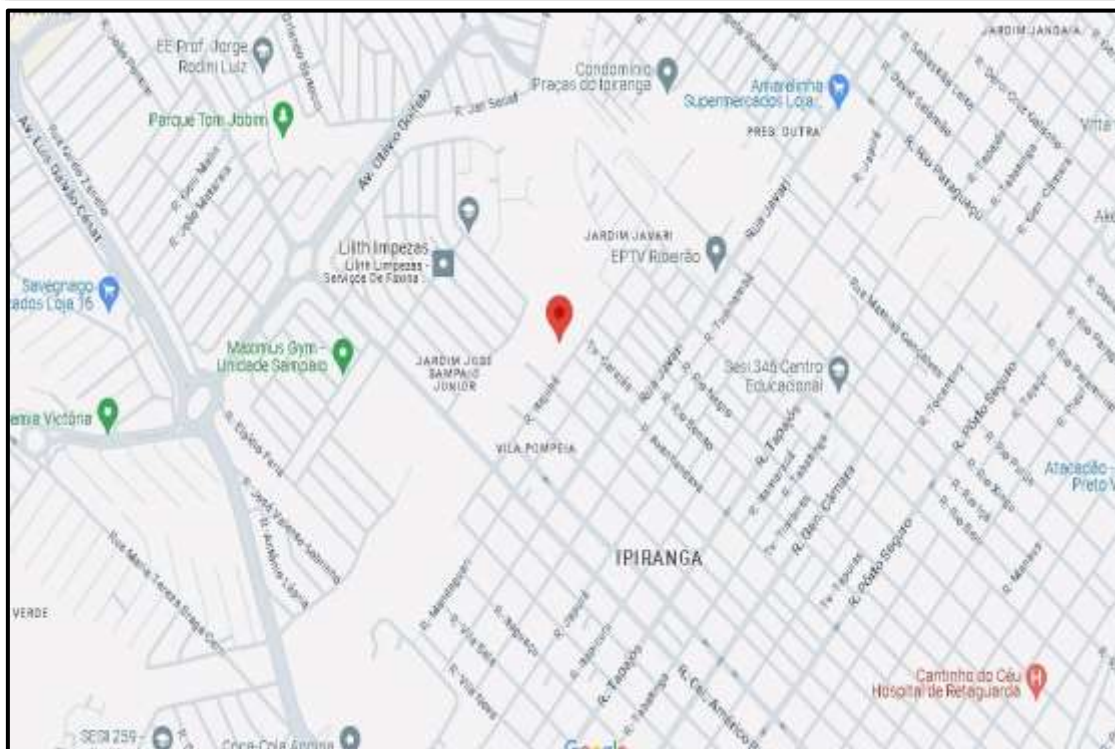


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

5. LOCALIZAÇÃO: GOOGLE MAPS



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Guilheria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: marcivieira@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. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL

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

Cadastro: 303285

Ocupação: Predial

Setor: 202

Matrícula: 0148424

1º Cartório de Registro de Imóveis

Logradouro: Rua Itajubá, 1.865

Bairro: Jardim Javari

Apartamento: 011 - Bloco C - Torre 1

Área de edificação principal: 42,96 m²

Área edificação secundária: 6,19 m²

Padrão: 2- Tipo 2

Valor venal: R\$ 72.421,56

Cep: 14.060-660



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. FOTOS DO IMÓVEL



**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**

Creci 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
CndI 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**

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**

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**

8. 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”.

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 melhor, na mesma rua, pois no conjunto habitacional avaliando, não possui nenhuma unidade sendo anunciada, para venda, nas imobiliárias, que se tenha notícias.

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.



**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



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 720.000,00 mil habitantes. A oferta de imóveis no mesmo padrão é muito grande, devido à 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.





Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

11. PESQUISA

As amostras colhidas, estão situadas na mesma rua do imóvel avaliando, e com algumas características semelhantes.

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

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 mais de 30 apartamentos para venda na Rua Itajubá, dos quais, separamos 05 elementos comparativos, que deverão sofrer tratamento matemático.

Os imóveis que fazem parte do FAR- Fundo de Arrendamento Residencial, que gerencia o Programa de Arrendamento Residencial destinado a pessoas de baixa Renda. Todos são financiados pela Caixa Econômica Federal e quando existe inadimplência, e consequente retomada do bem, a Caixa não faz venda desses imóveis; esses imóveis são vendidos pelos Correspondentes da Caixa, que são corretores credenciados.



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**

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

ELEMENTO 1

APARTAMENTO: NÃO INFORMADO	END: RUA ITAJUBÁ, N° 1.865
VAGAS DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 128.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CANAHÃ IMÓVEIS	FONE: (16) 3235-8405
DATA: 10/05/2024	

ELEMENTO 2

APARTAMENTO: NÃO INFORMADO	END: RUA ITAJUBÁ, N° 1.865
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 120.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOBILIÁRIA ROSA E RANGEL	FONE: (16) 4141-2355
DATA: 10/05/2024	

ELEMENTO 3

APARTAMENTO: NÃO INFORMADO	END: RUA ITAJUBÁ, N° 1.865
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 110.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LAGO IMÓVEIS	FONE: (16) 3211-8330
DATA: 10/05/2024	

ELEMENTO 4

APARTAMENTO: NÃO INFORMADO	END: RUA ITAJUBÁ, N° 1.865
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 127.900,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ALIANÇA IMÓVEIS	FONE: (16) 3234-9000
DATA: 10/05/2024	



**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**

14. ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

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

q1	128.000,00
q2	120.000,00
q3	110.000,00
q4	127.900,00
TOTAL GERAL	485.900,00

$$\text{MÉDIA SIMPLES} = 121.475,00$$

$$\text{LIMITE SUPERIOR (+30\%)} = 157.917,50$$

$$\text{LIMITE INFERIOR (-30\%)} = 85.032,50$$

Não serão eliminadas nenhuma das amostras encontradas, pois todas se encontram dentro dos limites inferior e superior encontrado.

$$\text{MÉDIA} = 121.475,00$$

Portanto, pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário de $q = 121.475,00$ válido para o mês de maio de 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



A média encontrada nos apartamentos que estão à venda em nossa cidade, no Condomínio Itajubá é de R\$ 121.475,00 (cento e vinte e um mil e quatrocentos e setenta e cinco reais).

De acordo com as Normas que regem as Avaliações Imobiliárias teremos que dar ao resultado encontrado, um desconto de 10% para cobrir qualquer tipo de negociação, percentual de desconto absolutamente normal em qualquer transação imobiliária, até porque, todas as amostras encontradas são de ofertas para venda, mas nenhuma delas com negócios efetivados, nos últimos 90 dias. Diante do exposto, chegamos ao valor de R\$ 109.327,50 (cento e nove mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos).

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

- ✓ Portanto, concluímos que valor do imóvel de nº 011, Bloco C- Torre 1 no Condomínio Itajubá, localizado à Rua Itajubá nº 1.865, nesta cidade, é R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). Este valor para o apartamento quitado.

15. CONCLUSÃO

O Valor de Mercado, do apartamento, objeto deste Parecer Técnico Mercadológico, localizado do Condomínio Itajubá, Ap 011, Bloco C - Torre 1, localizado a Rua Itajubá, nº 1.865, Bairro Jardim Javari, Cep 14.060-660 é R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), para venda, nesta data, livre de quaisquer ônus que possa alterar seu valor.





Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

16. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, com 20 (vinte) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Ribeirão Preto, 13 de maio 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



**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: **303285**

Principal Proprietário: **CLAUDINEIA DE OLIVEIRA AMORIM**

Compromissário:

Ocupação: **Predial**

Matrícula: **0148424**

Cartório: **I**

Localização do Imóvel

Setor: **202**

Logradouro: **RUA ITAJUBA**

Complemento: **0C0011 TORRE 1**

Quadra: **S N**

Bairro:

Número: **1865**

Lote: **S/N**

CEP: **14060660**

Endereço de Entrega

Logradouro: **RUA ITAJUBA**

Complemento: **BLOCO C APTO. 11 TOR**

Bairro: **JARDIM JAVARI**

Número: **1865**

CEP: **14060660**

Área Terreno: **60.00 m²**

Área Edificação Principal: **42.96 m²**

Área Edificação Secundária: **6.19 m²**

Área Complementar: **0.00 m²**

Área de Lazer: **0.00 m²**

Proprietários:

Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	CLAUDINEIA DE OLIVEIRA AMORIM	00030544905806

**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 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**



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: 303285

Inscrição Cadastral: 412-52-63-1

Endereço: RUA ITAJUBA, Nº 1865

Complemento: TORRE 1

Bloco: 0C Apto: 0011

Condomínio: CONDOMINIO ITAJUBA

Quadra: S N

Lote: S/N

Loteamento: .

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	60,00			20.534,40
Principal:	42,96	2	2	45.352,44
Secundário I:	6,19	2	2	6.534,72
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\$				72.421,56
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 13:22h do dia 11/05/2024 - Código de controle: 3539027



**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