



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **IMÓVEL 3**

#### **2. OBJETO DA PERÍCIA**

- Avaliar o valor de mercado do imóvel comercial, localizado à Rua Acre, n°. 910, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto, CEP 14.055-660.
- Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o n° 184.404 e 286.622.
- Matriculado sob n° 87148 e 87147 - 1° Cartório Registro de imóveis de Ribeirão Preto.

#### **3. VISTORIA**

Dia 25 de junho de 2025, conforme prévio agendamento, estivemos no imóvel a ser vistoriado.

Fomos recebidos pelas Sras. Maria Aparecida e sua filha, que nos acompanharam na vistoria do imóvel.



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



### 3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O avaliando é um prédio comercial, construído em dois lotes, sem que tenham sido aglutinados, permanecem com matrículas individualizadas, junto ao cartório de registro de imóveis, assim como também junto a Prefeitura Municipal, em suas certidões de cadastro.

É uma construção assobradada que recebeu o n°. 910 da Rua Acre.

No piso térreo existe um grande salão com dois banheiros.

No piso superior, três salas, sendo uma delas com banheiro privativo; uma cozinha e outro banheiro que atende a parte superior toda.

Uma sala estendida utilizada para a produção e um mezanino onde fica o estoque da empresa.

Cada lote que são ocupados pelo imóvel, de acordo com as certidões possui 150,00 m<sup>2</sup> perfazendo um total de 300,00 m<sup>2</sup>.

A área construída total é de 270,86 m<sup>2</sup>.

O imóvel é muito bem construído, e encontra-se em perfeitas condições de uso, chegando a destoar dos imóveis do entorno, visto que, o bairro é praticamente todo ocupado por uma classe social baixa.

É fechado com uma porta grande de ferro, proporcionando bastante segurança.

Possui amplas janelas, que trazem ao lugar muita luz e ventilação.

As esquadrias estão todas em perfeito estado, assim como também os pisos e paredes, sendo que algumas com texturas e outras lisas, mas todas pintadas de tinta látex de diversas cores.

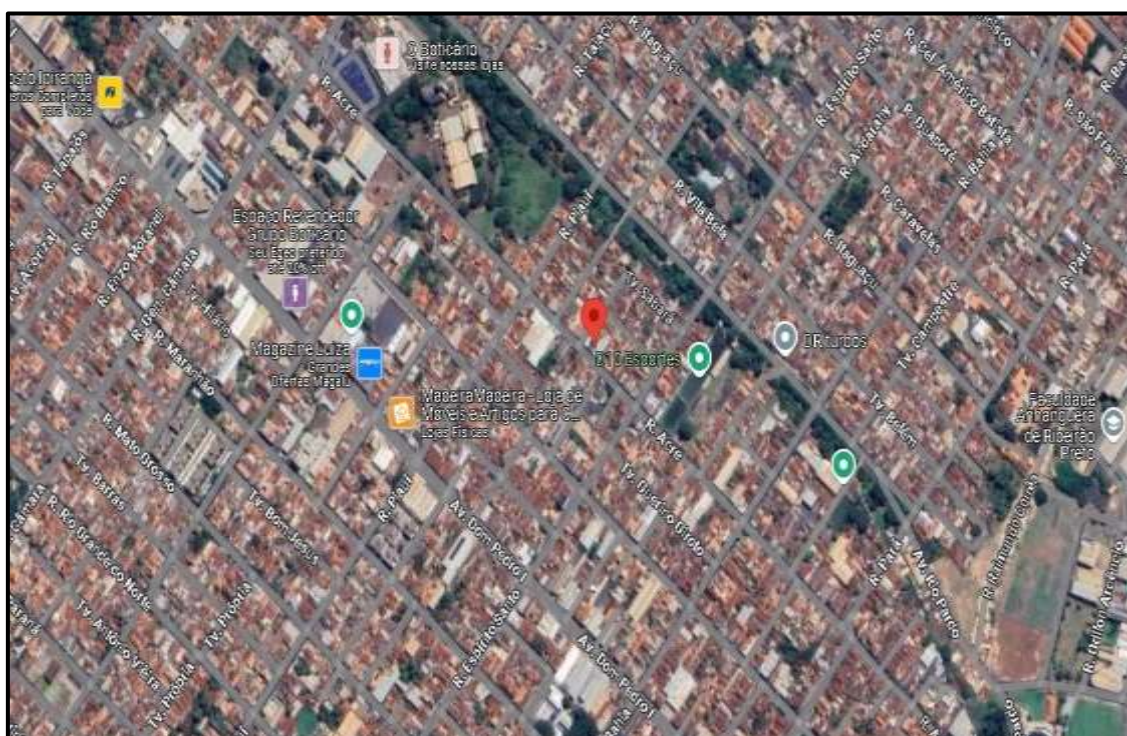
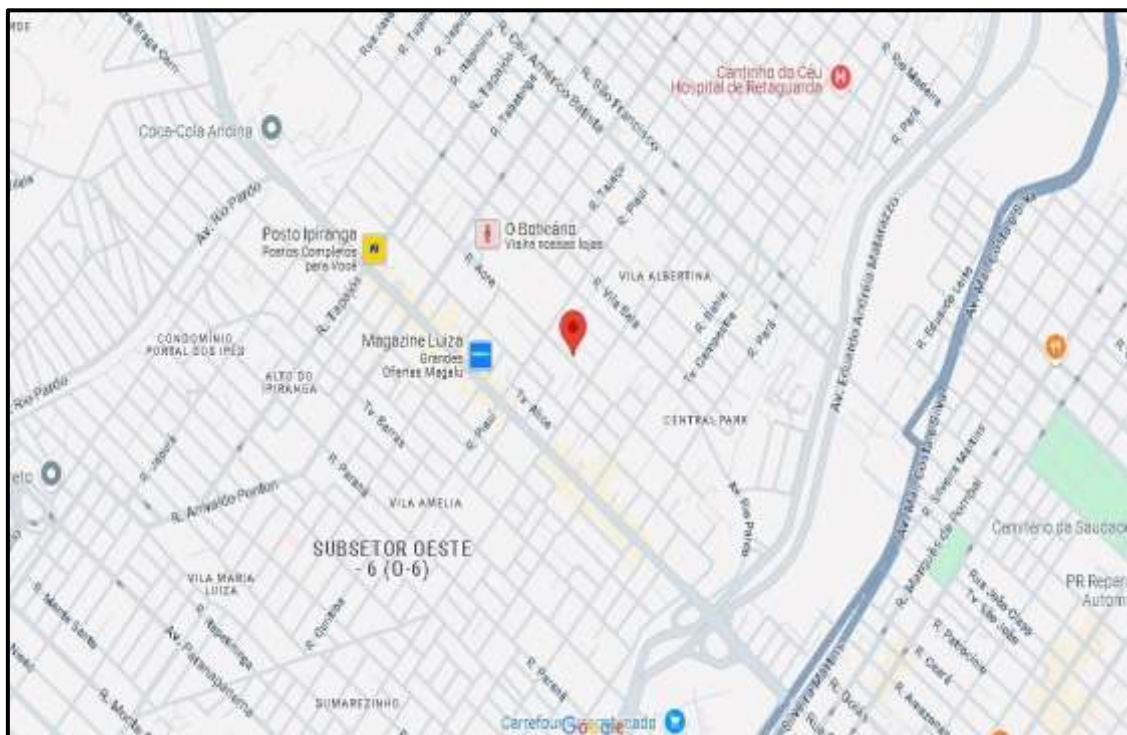



**Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli**

Creci 85100  
 Cnai 1719  
 OAB-SP 61268

Avaliações,  
 Assessoria e  
 Consultoria Imobiliária

#### 4. LOCALIZAÇÃO: GOOGLE MAPS




**Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
 Email: matchvieira@yahoo.com.br  
 Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

## **5. MELHORAMENTO PÚBLICO E ESTUDO DA REGIÃO**

O local possui energia elétrica, telefone e internet, rede de água e esgotos. Há transportes públicos regulares, que fazem a ligação entre bairros.

A Rua Acre, assim como todo o bairro, tem ocupação mista, ou seja, alguns estabelecimentos comerciais e outros residenciais.

Esta localizada na Zona Norte de nossa cidade.

## **6. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL**

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

**Cadastro 1:** 184404

**Matricula 1:** 87148

**Cadastro 2:** 286622

**Matricula 2:** 87147

**Inscrição cadastral:** 414-33-96-1

**Setor:** 506

**Cep:** 14.055-660

**Bairro:** Ipiranga

**Valor venal do imóvel:** R\$ 314.506,75



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**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**

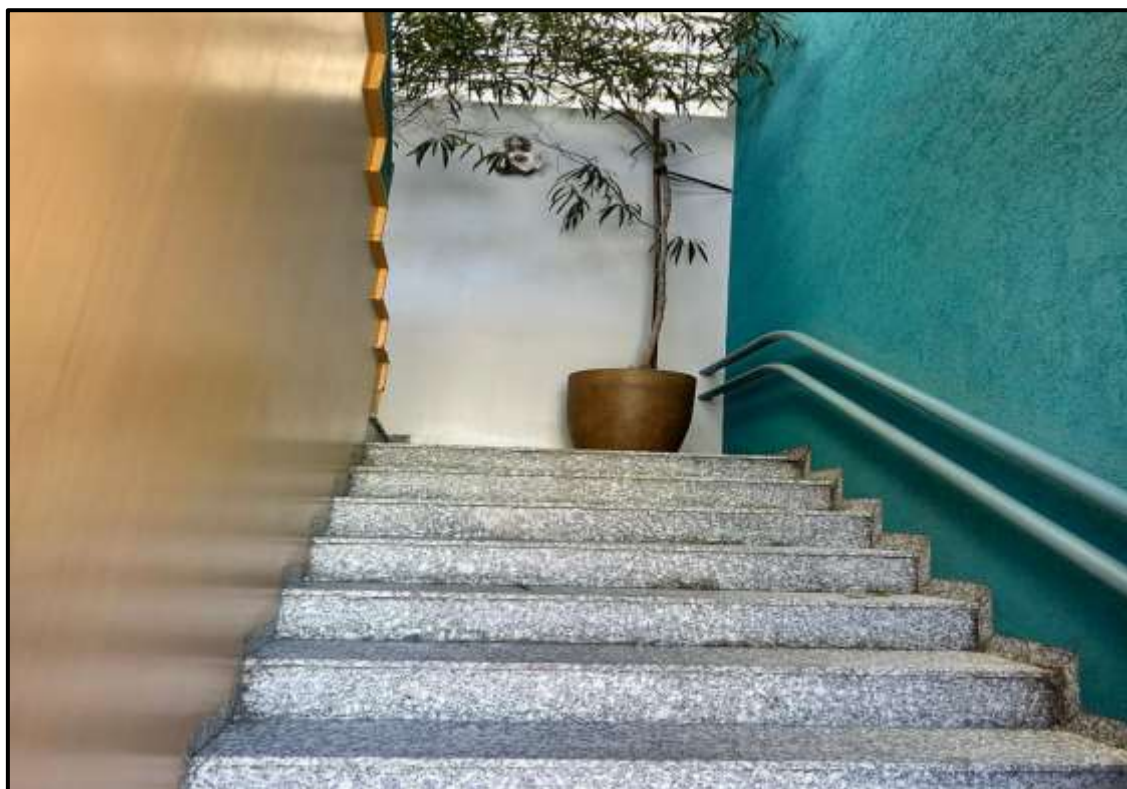
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

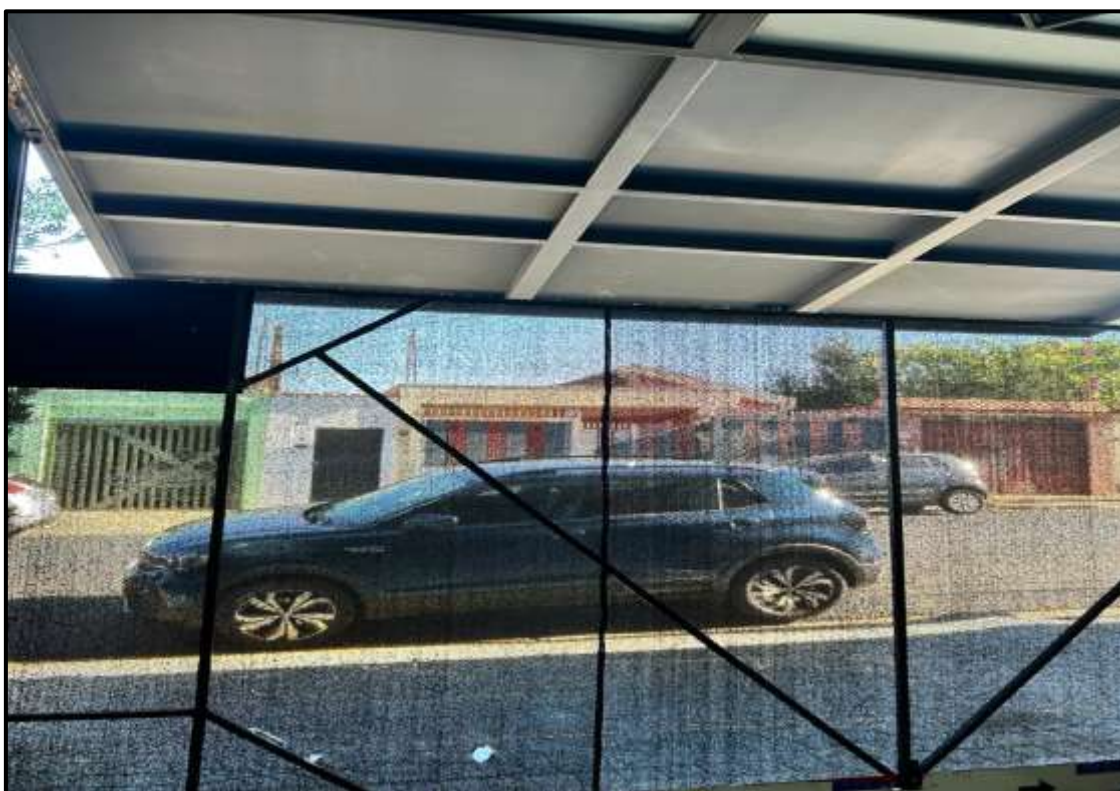
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

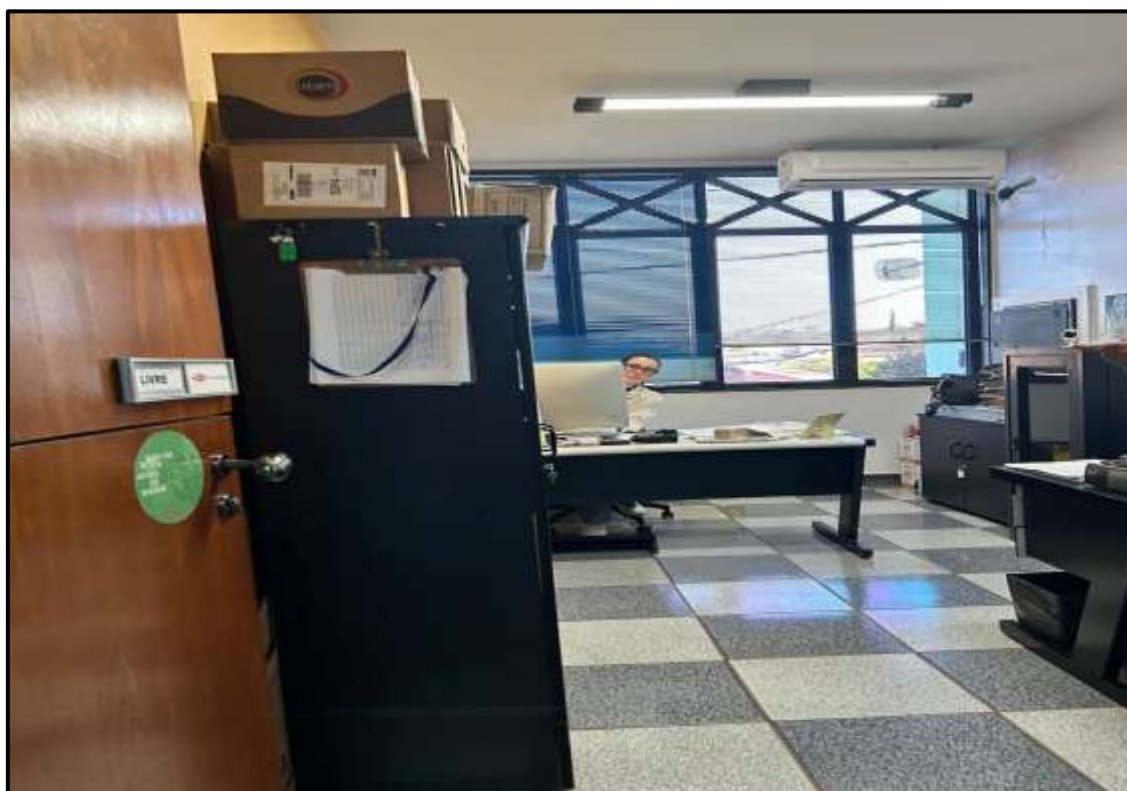
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

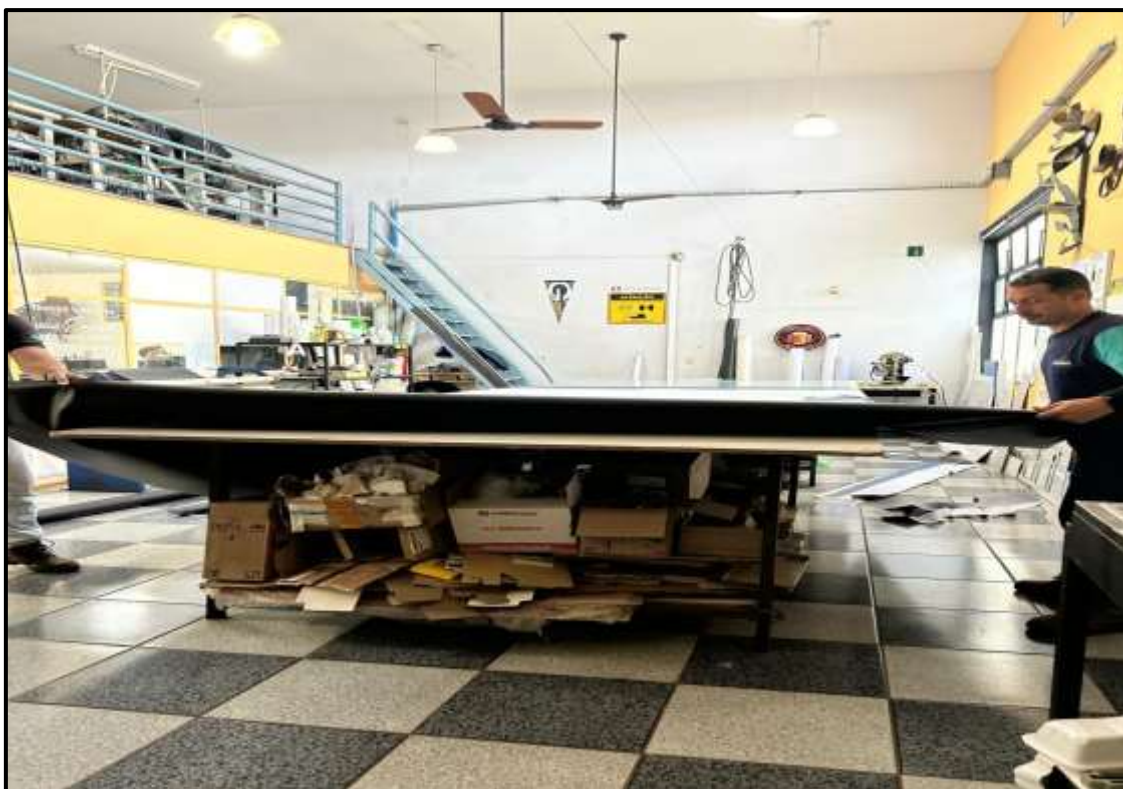
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



## 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”.

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 avaliação dos lotes e o Método de Reposição para as Construções existentes, devidamente depreciada pelo tempo ou idade aparente.

Para essa coleta de dados, foram necessárias várias pesquisas em diversas fontes para apurar os valores dos imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário local, e os negócios efetivamente realizados, assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, em nossa cidade.

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

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 Parecer Técnico.





**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 720.000,00 mil habitantes.

A oferta de imóveis à venda, nas imediações é bastante grande, a absorção pelo mercado está sendo lenta, e bastante comprometida, em decorrência de taxas altas de juros, e com poucos financiamentos sendo aprovados pelo Sistema Financeiro de Habitação, devido à grande inadimplência

## 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

Procuramos em várias imobiliárias, imóveis que tivessem elementos semelhantes, para que pudéssemos comparar, visto que, não bastaria que fossem no mesmo bairro, mas sim que tivessem características senão iguais, mas com muita semelhança de acabamentos, configurações e localização.



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**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 em nossa pesquisa 08 (oito) elementos comparativos, no mesmo bairro que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.

### ❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

#### ELEMENTO 1

|                                     |                                             |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>LOTE:</b> 360,00 M²              | <b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 250.000,00 |
| <b>RUA:</b> NÃO INFORMADA           | <b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO          |
| <b>VALOR DO M²:</b> R\$ 694,40      | <b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90               |
| <b>FONTE:</b> SÔNIA RAMALHO IMÓVEIS | <b>FONE:</b> (16) 4009-0600                 |
| <b>DATA:</b> 26/06/2025             |                                             |

#### ELEMENTO 2

|                                 |                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>LOTE:</b> 252,00 M²          | <b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 140.000,00 |
| <b>RUA:</b> JAVARI              | <b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO          |
| <b>VALOR DO M²:</b> R\$ 555,60  | <b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90               |
| <b>FONTE:</b> IMOBILIÁRIA CANAH | <b>FONE:</b> (16) 3235-8405                 |
| <b>DATA:</b> 26/06/2025         |                                             |



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

### ELEMENTO 3

|                                           |                                             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>LOTE:</b> 250,00 M <sup>2</sup>        | <b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 150.000,00 |
| <b>RUA:</b> JUAZEIRO DO NORTE             | <b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO          |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 600,00 | <b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90               |
| <b>FONTE:</b> IMOBILIÁRIA CANAH           | <b>FONE:</b> (16) 3235-8405                 |
| <b>DATA:</b> 26/06/2025                   |                                             |

### ELEMENTO 4

|                                           |                                               |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>LOTE:</b> 3.500,00 M <sup>2</sup>      | <b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 2.500.000,00 |
| <b>RUA:</b> JAPURÁ                        | <b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO            |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 714,30 | <b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90                 |
| <b>FONTE:</b> ROSSINI IMÓVEIS             | <b>FONE:</b> (16) 99155-1501                  |
| <b>DATA:</b> 26/06/2025                   |                                               |

### ELEMENTO 5

|                                             |                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>LOTE:</b> 196,00 M <sup>2</sup>          | <b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 200.000,00 |
| <b>RUA:</b> NÃO INFORMADA                   | <b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO          |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 1.020,40 | <b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90               |
| <b>FONTE:</b> LAGO IMÓVEIS                  | <b>FONE:</b> (16) 3211-8330                 |
| <b>DATA:</b> 26/06/2025                     |                                             |

### ELEMENTO 6

|                                           |                                             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>LOTE:</b> 625,00 M <sup>2</sup>        | <b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 530.000,00 |
| <b>RUA:</b> NÃO INFORMADA                 | <b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO          |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup>:</b> R\$ 848,00 | <b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90               |
| <b>FONTE:</b> LAGO IMÓVEIS                | <b>FONE:</b> (16) 3211-8330                 |
| <b>DATA:</b> 26/06/2025                   |                                             |



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

#### ELEMENTO 7

|                                 |                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>LOTE:</b> 590,00 M²          | <b>VALOR DE OFERTA (VO):</b> R\$ 530.000,00 |
| <b>RUA:</b> TAPAJÓS             | <b>PROPRIETÁRIO:</b> NÃO INFORMADO          |
| <b>VALOR DO M²:</b> R\$ 898,30  | <b>TIPO OFERTA (FO):</b> 0,90               |
| <b>FONTE:</b> IMOBILIÁRIA CANAH | <b>FONE:</b> (16) 3235-8405                 |
| <b>DATA:</b> 26/06/2025         |                                             |

### 14. 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 determinar o valor do metro quadrado que está sendo praticados no Bairro Ipiranga em Ribeirão Preto.

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

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| <b>q1</b>          | <b>694,40</b>   |
| <b>q2</b>          | <b>555,60</b>   |
| <b>q3</b>          | <b>600,00</b>   |
| <b>q4</b>          | <b>714,30</b>   |
| <b>q5</b>          | <b>1.020,40</b> |
| <b>q6</b>          | <b>848,00</b>   |
| <b>q7</b>          | <b>898,30</b>   |
| <b>TOTAL GERAL</b> | <b>5.331,00</b> |



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

$$\underline{\text{MÉDIA SIMPLES} = 761,57}$$

$$\underline{\text{LIMITE SUPERIOR (+ 30\%) = 990,04}}$$

$$\underline{\text{LIMITE INFERIOR (- 30\%) = 533,09}}$$

Diante dos valores encontrados de “q” teremos que eliminar o elemento q 5, porque se encontra acima do valor encontrado para o limite superior,

$$\underline{\text{MÉDIA SANEADA} = 718,40}$$

## 15. VALOR DO LOTE

$$\text{VI} = \text{Q} \times \text{AT}$$

$$\text{VI} = 718,40 \times 300,00 = 215.520,00$$

Considerando que na pesquisa efetuada, não tivemos nenhuma informação de venda de lotes, no bairro Ipiranga, nos últimos 90 dias, e obedecendo o que regem as Normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, daremos um desconto de 10% no valor encontrado para o lote avaliando, desconto este absolutamente normal e usual em qualquer transação imobiliária.

- **Portanto o valor do lote comercial, localizado à Rua Acre, n°. 910, é R\$ 215.520,00 (duzentos e quinze mil e quinhentos e vinte reais).**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

## 16. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

**Com o valor do lote, encontraremos o valor da construção nele existente:**

$$VC = A/C \times CUB \times c \times Kd$$

**VC= VALOR DA CONSTRUÇÃO**

**A/C = ÁREA CONSTRUÍDA**

**CUB= CUSTO UNITÁRIO BÁSICO**

**C= PADÃO CONSTRUTIVO**

**KD= IDADE APARENTE**

$$\underline{VC = 270,86 \times 2.067,04 \times 2.046 \times 0,776 = 888.916,78}$$

$$\underline{R\$ 215.520,00 + R\$ 888.916,78 =}$$

$$\underline{R\$ 1.104.436,78}$$

O valor de mercado, do imóvel residencial, localizado à Rua Acre, n°. 910, com:

**Cadastro Municipal 184404- Matrícula 87148**

**Cadastro Municipal 286622- Matrícula 87147**

Ambos registrados no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

**Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária**

- ✓ **Portanto o valor do imóvel residencial, localizado à Rua Acre, nº. 910 no bairro Ipiranga, CEP 14.055-660 é R\$ 1.104.436,78 (hum milhão, cento e quatro mil, quatrocentos e trinta e seis reais e setenta e oito centavos).**

## 17. CONCLUSÃO

O valor de mercado, do imóvel comercial localizado à Acre, nº. 910 no Bairro Ipiranga, com Cadastro Municipal 184404/286622 e Matrícula 87148/87147 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto é de R\$ R\$ 1.104.436,78 (hum milhão, cento e quatro mil, quatrocentos e trinta e seis reais e setenta e oito centavos).

Para que não haja valor fracionado, faremos um pequeno ajuste no valor obtido, portanto o valor do imóvel é R\$ 1.100.000,00 (hum milhão e cem mil reais) para venda, nesta data, considerando-se o mesmo, livre de qualquer ônus ou encargos que venham alterar o seu valor.

### **RESUMO DAS AVALIAÇÕES:**

- 1- Rua Mato Grosso, nº. 836 = R\$ 135.000,00
- 2- Rua São Salvador, nº. 804 = R\$ 395.000,00
- 3- Rua Acre nº. 910 = R\$ 1.100.000,00



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Creci 85100  
Cnai 17191  
OAB-SP 61268

Avaliações,  
Assessoria e  
Consultoria Imobiliária

## 18. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, em 29 (vinte e nove) folhas digitadas, todas rubricadas e a última datada e assinada.

**Ribeirão Preto, 30 de junho de 2025.**

**Grata pela nomeação.**

**Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**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: **184404**

Matrícula: **0087148**

Principal Proprietário: **ANISIO DA SILVA**

Cartório: **I**

### **Localização do Imóvel**

Setor: **506**

Logradouro: **RUA ACRE**

Número: **910**

Complemento:

Quadra: **S/N**

Lote: **S/N**

Bairro: **IPIRANGA**

CEP: **14055660**

Área Terreno: **150.00 m²**

Área Edificação Principal: **270.86 m²**

Área Edificação Secundária: **0.00 m²**

Área Complementar: **0.00 m²**

Área de Lazer: **0.00 m²**

Valor Venal (R\$): **314.506,75**

**ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA  
MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMPETENTES, E ESTÁ EM OBEDIÊNCIA À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS Nº 13.709/2017.**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**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: **286622**

Matrícula: **0087147**

Principal Proprietário: **ANISIO DA SILVA**

Cartório: **I**

### **Localização do Imóvel**

Setor: **506**

Logradouro: **RUA ACRE**

Número: **910**

Complemento:

Quadra: **S/N**

Lote: **S/N**

Bairro: **IPIRANGA**

CEP: **14055660**

Área Terreno: **150.00 m²**

Área Edificação Principal: **270.86 m²**

Área Edificação Secundária: **0.00 m²**

Área Complementar: **0.00 m²**

Área de Lazer: **0.00 m²**

Valor Venal (R\$): **314.506,75**

**ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA  
MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMPETENTES, E ESTÁ EM OBEDIÊNCIA À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS Nº 13.709/2017.**



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: matchvieira@yahoo.com.br  
Whatsapp: (16) 991290203



**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](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)

Fale Conosco: [certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br](mailto:certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br)

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

**Cadastro:** 184404

**Inscrição Cadastral:** 414-33-96-1

**Endereço:** RUA ACRE, Nº 910

**Complemento:**

**Condomínio:**

**Quadra:** S/N

**Lote:** S/N

**Loteamento:** IPIRANGA

|                                   | Áreas  | Tipo | Padrão | Valor Venal (R\$) |
|-----------------------------------|--------|------|--------|-------------------|
| <b>Terreno:</b>                   | 150,00 |      |        | 66.022,50         |
| <b>Principal:</b>                 | 270,86 | 3    | 2      | 248.484,25        |
| <b>Secundário I:</b>              | 0,00   | 0    | 0      | 0,00              |
| <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>314.506,75</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 14:43h do dia 29/06/2025 - Código de controle: 3834088



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: [matchvieira@yahoo.com.br](mailto:matchvieira@yahoo.com.br)  
Whatsapp: (16) 991290203



**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](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)

Fale Conosco: [certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br](mailto:certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br)

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

**Cadastro:** 286622

**Inscrição Cadastral:** 414-33-96-1

**Endereço:** RUA ACRE, Nº 910

**Complemento:**

**Condomínio:**

**Quadra:** S/N

**Lote:** S/N

**Loteamento:** IPIRANGA

|                                   | Áreas  | Tipo | Padrão | Valor Venal (R\$) |
|-----------------------------------|--------|------|--------|-------------------|
| <b>Terreno:</b>                   | 150,00 |      |        | 66.022,50         |
| <b>Principal:</b>                 | 270,86 | 3    | 2      | 248.484,25        |
| <b>Secundário I:</b>              | 0,00   | 0    | 0      | 0,00              |
| <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>314.506,75</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 14:44h do dia 29/06/2025 - Código de controle: 3834089



**Marcia Olinda  
da Costa Vieira  
Merrichelli**

Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5  
Email: [matchvieira@yahoo.com.br](mailto:matchvieira@yahoo.com.br)  
Whatsapp: (16) 991290203