



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

Processo: 0025560-03.2008.8.26.0506 - Ordem nº 2008/000947

Solicitante: Determinação judicial

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Maria Aparecida Pereira Galina da Silva- ME e outros

Assunto principal: Execução de título extrajudicial

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Imóvel residencial (casa)

Localização: Rua São Salvador, nº. 804 - Vila Amélia

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, perita nomeada e compromissada 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**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL 2

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel residencial, localizado na Rua São Salvador, n°. 804, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto, CEP 14.055-403.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o n° 49500.

-Matriculado sob n° 61776 no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

- O imóvel supracitado possui 250,00 m² de terreno, área construída principal de 127,31 m²; área secundária de 31,89 m² e área complementar de 25,53 m².

3. VISTORIA

Dia 25 de junho de 2025, conforme prévio agendamento, estivemos no imóvel a ser vistoriado. Tocamos a campainha por diversas vezes, mas não fomos atendidos.

Diante do ocorrido, demos uma volta pelas imediações e pudemos ver que a maioria dos imóveis possuem o mesmo padrão e idade semelhantes, o que nos permite fazermos a avaliação, utilizando o Método Comparativo.



**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**

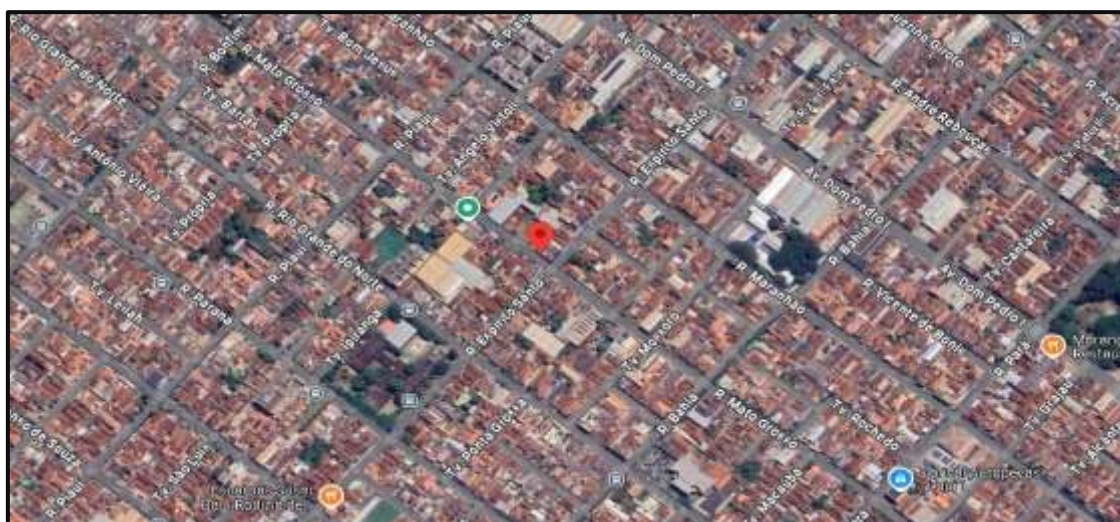
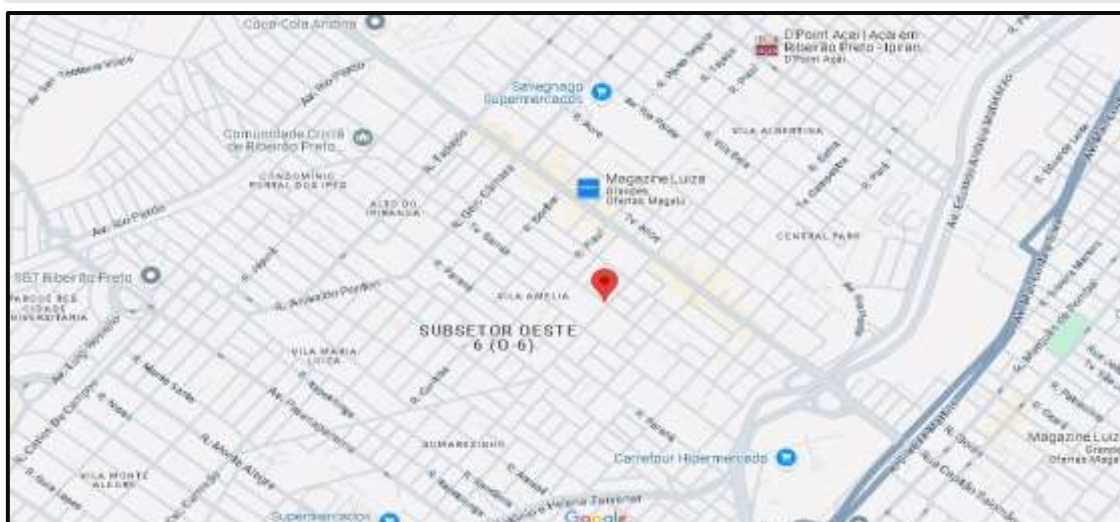
Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O prédio residencial está edificado em um terreno de 250,00 m² de área. É fechado por um portão de ferro bipartido, com entrada para carros separado, o restante da fachada é murado.

4. LOCALIZAÇÃO: GOOGLE MAPS



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Endereço: av Anhangüera, 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.

É um bairro de uso misto, ou seja, com alguns comércios e residências.

A Rua São Salvador, encontra-se no bairro Vila Amélia também conhecido como Sumarezinho.

6. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL

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

Cadastro: 49500

Inscrição cadastral: 414-52-24-2

Quadra: 0013 / **Lote:** 2

Matrícula: 61776

1º Cartório Registro de Imóveis Ribeirão Preto

Setor: 506

Cep: 14.055-403

Bairro: Vila Amélia

Valor venal do imóvel: R\$ 202.792,25



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

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

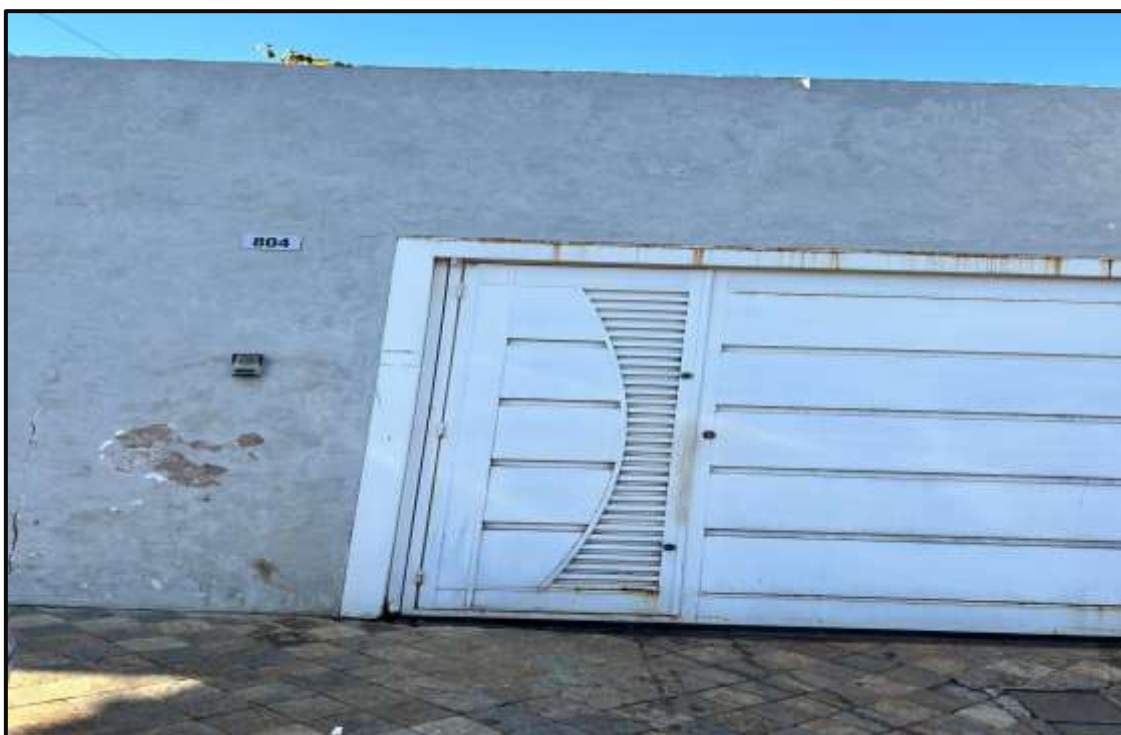


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

7. FOTOS DO IMÓVEL - FACHADA



**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 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 da instabilidade econômica em que estamos vivendo, e com poucos financiamentos sendo aprovados pelo Sistema Financeiro de Habitação.

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 06 (seis) elementos comparativos, no mesmo bairro que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

ELEMENTO 1

CASA: 171,00 M² A/C	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 550.000,00
RUA: SÃO SALVADOR	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
3 DORMITÓRIOS	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: FABIANA CINTRA	FONE: (16) 99221-5996
VALOR POR M²: R\$ 3.216,40 – DATA: 26/06/2025	

ELEMENTO 2

CASA: 132,00 M² A/C	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 390.000,00
RUA: SÃO SALVADOR	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
3 DORMITÓRIO / 2 VAGAS	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CAVALO MARINHO	FONE: (16) 3916-4070
VALOR DO M²: R\$ 2.954,50 – DATA: 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

CASA: 208,00 M² A/C	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 525.000,00
RUA: SÃO SALVADOR	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
2 DORMITÓRIOS / 1 VAGA	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CONNECT IMÓVEIS	FONE: (16) 3235-2140
VALOR DO M²: R\$ 2.524,00 – DATA: 26/06/2025	

ELEMENTO 4

CASA: 168,00 M² A/C	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 350.000,00
RUA: SÃO SALVADOR	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
2 DORMITÓRIOS / 1 VAGA	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CRÉDITO REAL PALACE	FONE: (16) 32349715
VALOR DO M²: R\$ 2.083,30 – DATA: 26/06/2025	

ELEMENTO 5

CASA: 140,00 M² A/C	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 400.000,00
RUA: SÃO SALVADOR	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
3 DORMITÓRIOS	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CONNECT IMÓVEIS	FONE: (16) 3235-2140
VALOR DO M²: R\$ 2.857,10 – DATA: 26/06/2025	

ELEMENTO 6

CASA: 300,00 M² A/C	VALOR DE OFERTA: R\$ 583.000,00
RUA: SÃO SALVADOR	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
3 DORMITÓRIOS / 2 VAGAS	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CONNECT IMÓVEIS	FONE: (16) 3235-2140
VALOR DO M²: R\$ 1.943,30 – DATA: 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**

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 Vila Amélia/Sumarezinho, em Ribeirão Preto.

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

q1	3.216,40
q2	2.954,50
q3	2.524,00
q4	2.083,30
q5	2.857,10
q6	1.943,30
TOTAL GERAL	15.578,60

$$\text{MÉDIA SIMPLES} = 2.586,43$$

$$\text{LIMITE SUPERIOR (+ 30\%)} = 3.375,35$$

$$\text{LIMITE INFERIOR (- 30\%)} = 1.817,50$$



**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

Diante dos valores encontrados de “q” teremos que eliminar o elemento q1 e q2, porque se encontram acima do valor encontrado para o limite superior.

$$\text{MÉDIA SANEADA} = 2.351,90$$

15. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$VI = Q \times AT$$

$$VI = 2.351,90 \times 184,70 = 434.400,50$$

Considerando que na pesquisa efetuada, não tivemos nenhuma informação de venda de lotes, no bairro Vila Tamandaré/Campos Elíseos, 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 imóvel residencial, localizado à Rua São Salvador, nº. 804 no bairro Vila Amélia/Sumarezinho CEP 14.055-403 é R\$ 390.960,50 (trezentos e noventa mil, novecentos e sessenta reais e cinquenta centavos).**



**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. CONCLUSÃO

O valor de mercado, do imóvel residencial, localizado à Rua São Salvador nº. 804 no Bairro Vila Amélia/Sumarezinho, com Cadastro Municipal 49500 e Matrícula 61776 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; é de 390.960,50 (trezentos e noventa mil, novecentos e sessenta reais e cinquenta centavos).

Para que não haja valor fracionado, faremos um pequeno ajuste no valor obtido, portanto o valor do imóvel é R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais) para venda, nesta data, considerando-se o mesmo, livre de qualquer ônus ou encargos que venham alterar o seu valor.



**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: **49500**

Matrícula: **0061776**

Principal Proprietário: **LEDEMIR DA SILVA**

Cartório: **I**

Localização do Imóvel

Sector: **506**

Logradouro: **RUA SAO SALVADOR**

Número: **804**

Complemento:

Quadra: **0013**

Lote: **2**

Bairro: **VL AMELIA**

CEP: **14055403**

Área Terreno: **250.00 m²**

Área Edificação Principal: **127.31 m²**

Área Edificação Secundária: **31.89 m²**

Área Complementar: **25.53 m²**

Área de Lazer: **0.00 m²**

Valor Venal (R\$): **202.792,25**

**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

Fale Conosco: certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 49500

Inscrição Cadastral: 414-52-24-2

Endereço: RUA SAO SALVADOR, Nº 804

Complemento:

Condomínio:

Quadra: 0013

Lote: 2

Loteamento: AMELIA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	250,00			105.630,00
Principal:	127,31	1	3	72.198,77
Secundário I:	31,89	3	3	16.276,65
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:	25,53			8.686,83
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				202.792,25
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 09:43h do dia 29/06/2025 - Código de controle: 3834080



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

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