



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

Processo: 0025560-03.2008.8.26.0506

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 - Liquidação / Cumprimento / Execução

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Imóveis:

- 1- Rua Mato Grosso, nº. 836
- 2- Rua São Salvador, nº. 804
- 3- Rua Acre, nº. 910
- 4- Rua Acre, na sequência do nº. 910

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

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O exequente, ingressou com a presente Ação de Execução em face dos executados após inúmeras tentativas infrutíferas para receber a quantia devida.

Com esta execução foram penhorados os imóveis matriculados sob os números: 87.147; 87.148; 24.730 e 61.776.

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel comercial localizado à Rua Mato Grosso, n°. 836, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto, CEP 14.055-593.
- Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 51.086.
- Matriculado sob nº 24.730 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
- O imóvel supracitado possui 61,00 m² de terreno e 62,87 m² de edificação principal.



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. VISTORIA

No dia 25 de junho de 2025, conforme agendamento prévio, estivemos no imóvel a ser vistoriado. Tocamos a campainha diversas vezes, porém não fomos atendidos. Verificamos tratar-se de um salão comercial, com uma porta de correr na fachada.

Diante do ocorrido, informamos que a avaliação será realizada utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base nas informações constantes nas certidões municipais obtidas.

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é um salão comercial, está edificado em um terreno de 61,00 m²; com 62,87 m² de área construída principal.

O prédio, ora avaliando, possui na fachada uma porta de enrolar de ferro.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

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

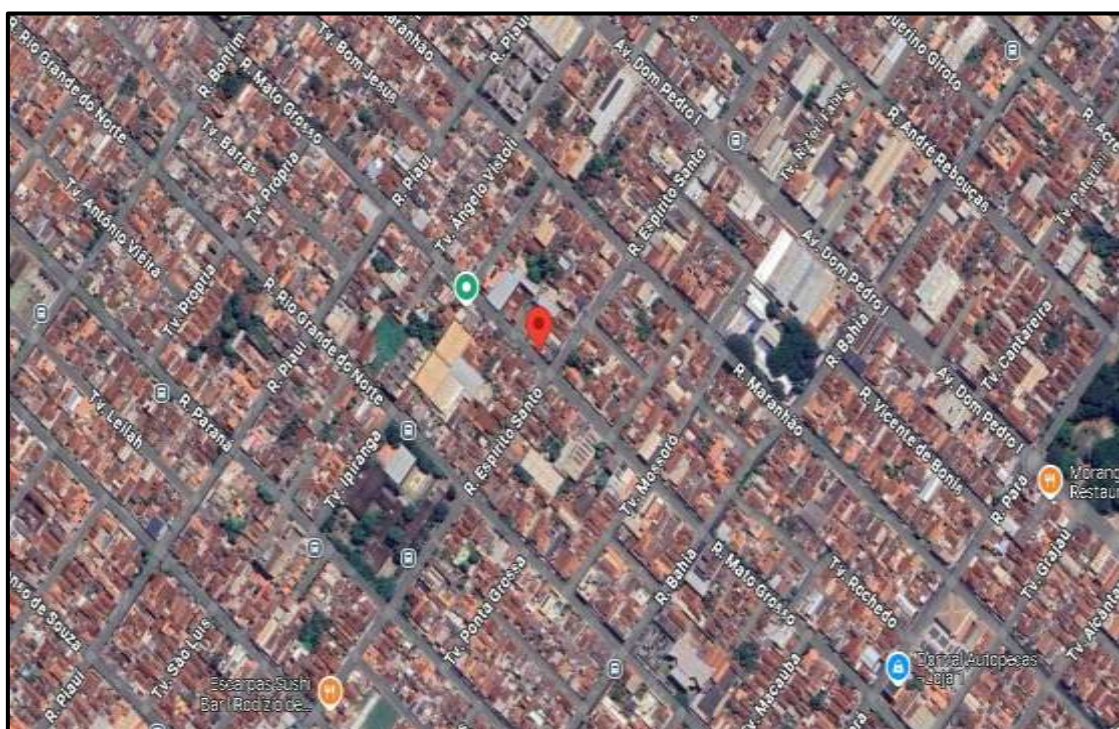
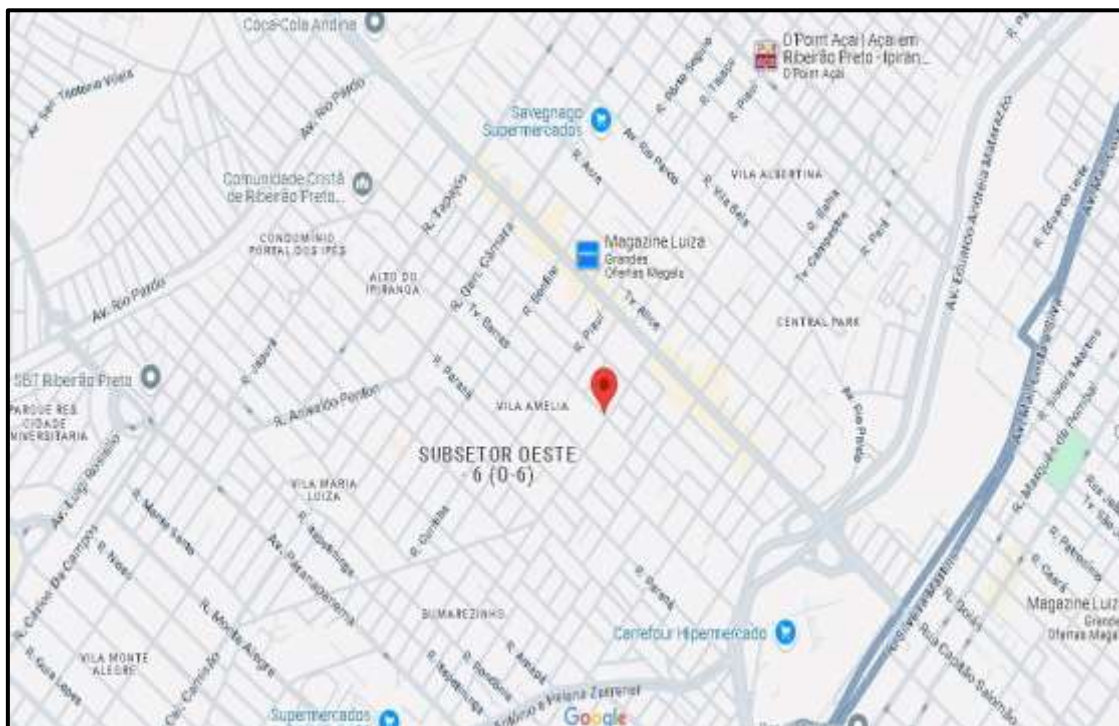


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

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.

Existem escolas privadas, igrejas, lojas comerciais de pequeno e médio porte, praças municipais, etc.

A Rua Mato Grosso, é uma rua de uso misto, ou seja, residencial e comercial. Encontra-se no bairro Ipiranga.

6. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL

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

Cadastro: 51086

Inscrição cadastral: 414-61-39-1

Matrícula: 24.730

1º Cartório Registro de Imóveis Ribeirão Preto

Setor: 506

Cep: 14.055-593

Bairro: Ipiranga

Valor venal do imóvel: R\$ 65.364,86



**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



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”.

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 do lote, e posteriormente pelo Método de Reposição, faremos a avaliação das construções existentes devidamente depreciada pelo tempo.

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.



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**

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

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

ELEMENTO 1

LOTE: RUA MATO GROSSO	VALOR DE OFERTA: (VO): R\$ 200.000,00
ÁREA: 196,00 M²	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DO M²: R\$ 1.020,40	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOBILIÁRIA LAGO	FONE: (16) 3211-8330
DATA: 27/06/2025	

ELEMENTO 2

LOTE: NÃO INFORMADO	VALOR DE OFERTA: (VO): R\$ 150.000,00
ÁREA: 220,00 M²	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DO M²: R\$ 681,80	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOBILIÁRIA LAGO	FONE: (16) 3211-8330
DATA: 27/06/2025	



**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

LOTE: RUA JAPURÁ	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 450.000,00
ÁREA: 590,00 M²	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DO M²: R\$ 762,70	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: IMOBILIÁRIA LEGAL	FONE: (16) 99192-2880
DATA: 27/06/2025	

ELEMENTO 4

LOTE: RUA CEL AMÉRICO BATISTA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 147.000,00
ÁREA: 184,00 M²	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DO M²: R\$ 798,90	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: SÔNIA RAMALHO IMÓVEIS	FONE: (16) 4009-0600
DATA: 27/06/2025	

ELEMENTO 5

LOTE: RUA RIO GRANDE DO	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 160.000,00
ÁREA: 300,00 M²	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DO M²: R\$ 533,30	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: SÔNIA RAMALHO IMÓVEIS	FONE: (16) 4009-0600
DATA: 27/06/2025	

ELEMENTO 6

LOTE: RUA ESPIRITO SANTO	VALOR DE OFERTA: R\$ 182.000,00
ÁREA: 250,00 M²	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DO M²: R\$ 728,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: SÔNIA RAMALHO IMÓVEIS	FONE: (16) 4009-0600
DATA: 27/06/2025	



**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

LOTE: RUA BONFIM	VALOR DE OFERTA: R\$ 215.000,00
ÁREA: 240,00 M²	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DO M²: R\$ 895,80	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES IMÓVEIS	FONE: (16) 3635-6858
DATA: 27/06/2025	

ELEMENTO 8

LOTE: RUA GAL CÂMARA	VALOR DE OFERTA: R\$ 210.000,00
ÁREA: 324,00 M²	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
VALOR DO M²: R\$ 648,10	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES IMÓVEIS	FONE: (16) 3635-6858
DATA: 27/06/2025	

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.



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**

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

q1	1.020,40
q2	681,80
q3	762,70
q4	798,90
q5	533,30
q6	728,00
q7	895,80
q8	648,10
TOTAL GERAL	6.090,00

$$\text{MÉDIA SIMPLES} = 761,30$$

$$\text{LIMITE SUPERIOR (+ 30\%)} = 989,60$$

$$\text{LIMITE INFERIOR (- 30\%)} = 532,90$$

Diante dos valores encontrados de “q” teremos que eliminar o elemento q 1, porque se encontra acima do valor encontrado para o limite superior,

$$\text{MÉDIA} = 724,20$$



**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**

15. VALOR DO LOTE AVALIANDO

$$VI = Q \times AT$$

$$VI = 724,20 \times 61,00 = 44.176,20$$

Encontrado o valor do lote, calcularemos o valor das construções existentes, fornecidas pelas certidões municipais

$$VC = AC \times CUB \times C \times KD$$

VC= VALOR DA CONSTRUÇÃO

AC= ÁREA CONSTRUIDA

CUB= CUSTO UNITÁRIO BASICO

C= PADRÃO CONSTRUTIVO

KD= IDADE APARENTE

$$VC = 62,87 \times 2.067,04 \times 0,700$$

$$VC = 90.968,40$$

Com o valor da construção encontrada, somaremos ao valor do lote, portanto:

$$\text{Lote} = 44.176,20$$

$$\text{Construção} = 90.698,40$$

$$\text{Total} = 134.874,46$$



**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 comercial localizado à Rua Mato Grosso, n°. 836 no Bairro Ipiranga, com Cadastro Municipal 510856 e Matrícula 0024730 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto em nome de Ledemir da Silva é de 134.874,60 (cento e trinta e quatro mil, oitocentos e setenta e quatro reais e sessenta centavos).

Para que não haja valor fracionado, faremos um pequeno ajuste no valor obtido, portanto o valor do imóvel é R\$ 135.000,00 (cento e trinta 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: **51086**

Matrícula: **0024730**

Principal Proprietário: **LEDEMIR DA SILVA**

Cartório: **I**

Localização do Imóvel

Setor: **506**

Logradouro: **RUA MATO GROSSO**

Número: **836**

Complemento:

Quadra: **0000**

Lote:

Bairro: **IPIRANGA**

CEP: **14055593**

Área Terreno: **61.00 m²**

Área Edificação Principal: **62.87 m²**

Área Edificação Secundária: **0.00 m²**

Área Complementar: **0.00 m²**

Área de Lazer: **0.00 m²**

Valor Venal (R\$): **65.364,86**

Possui débito(s) em aberto, entrar em contato com a Secretaria da Fazenda para regularização.

**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: 51086
Inscrição Cadastral: 414-61-39-1
Endereço: RUA MATO GROSSO, Nº 836
Complemento:
Condomínio:
Quadra: 0000
Lote:
Loteamento: IPIRANGA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	61,00			29.710,66
Principal:	62,87	1	3	35.654,20
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
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\$				65.364,86
Este imóvel possui débito.				

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - www.ribeiraopreto.sp.gov.br
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 19:26h do dia 21/06/2025 - Código de controle: 3828311



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

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