



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

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

Processo: 0041117-15.2017.8.26.0506

Solicitante: Determinação judicial

Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Jequitibá

Executado: Daniela Sândalo Bossan Silva

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Imóvel residencial

Localização: Avenida Áurea Aparecida Braghetto Machado, nº 719 - City
Ribeirão - Ribeirão Preto/SP

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, perita designada nos autos em epígrafe, após estudos e diligências necessária 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: 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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O Exequente, efetuou, com a Executada, acordo para pagamento de dívidas condominiais, no Condomínio Residencial Jequitibá. Contudo, os pagamentos acordados, não foram honrados, fazendo com que houvesse o vencimento antecipado das parcelas vencidas.

Como se não bastasse, a requerida, deixou de pagar as taxas condominiais dos meses subsequentes à data do acordo, o que deu início a presente Ação, hoje em fase de Cumprimento de Sentença.

Em 16/05/2019 fora Lavrado o Termo de Penhora do imóvel objeto deste Parecer Técnico.

2- OBJETIVO DA PERÍCIA:

- Avaliar o valor de mercado do imóvel residencial, localizado na Avenida Áurea Aparecida Braghetto Machado, nº 719, no bairro City Ribeirão nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto - Cep 14021-460.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 116948.

-Matriculado sob o nº 013066 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

- O imóvel supracitado possui um terreno de 490,00 m², com 253,58 m² de área construída principal; 107,44 m² de edificação complementar e 26,45 m² de área de lazer.



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

3- VISTORIA:

A vistoria foi realizada dia 21/10/2020, por mim, Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, perita designada por V. Exa., e devidamente acompanhada pelo advogado, do Exequente, Dr. José Mario Faraoni Magalhães. Fomos recebidos pelas Sras. Rosangela Quatrini, RG 12.892.134 e Rose Maria Silva, funcionárias da residência.

Elas nos informaram que os proprietários, se encontravam fora do País, e que em virtude disso não tinham autorização para nos deixar entrar na residência. Mesmo assim, ligou para uma das filhas do casal, para saber se poderiam nos deixar entrar, mas a resposta foi categórica, que não permitisse nossa entrada.

Com a impossibilidade de entrar no imóvel, nos restou estudar o Bairro avaliando, bem como as construções existentes nele. Pudemos ver que, grande parte dos lotes do Loteamento City Ribeirão, possuem 490,00 m², ou seja a mesma metragem do imóvel avaliando, e que existem inúmeros imóveis disponíveis para venda, no bairro todo. Vimos também que, os imóveis tem mais ou menos a mesma idade e padrão, o que nos levou a proceder com a presente avaliação, com os dados fornecidas pelas Certidões fornecidas pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

O bairro City Ribeirão, em sua implantação, fora projetado para ser um bairro estritamente residencial, com exceção da Praça Rotary Club, que desde o início, fora destinada ao comércio, até mesmo para que pudessem, com seus estabelecimentos, abastecer o bairro em suas necessidades comerciais. No decorrer do tempo, a Prefeitura Municipal, liberou o comércio, nas avenidas do bairro, com algumas restrições, mas basicamente, são permitidos atividades comerciais de prestação de serviços, tais como, escritorios e consultórios médicos.

Com todas essa informações, procuramos imóveis a venda, que estivessem em avenidas; que fossem sobrados e que tivessem a mesma metragem de terreno. Assim sendo, nos possibilitaria proceder com a avaliação, pela área construída do imóvel avaliando.

	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

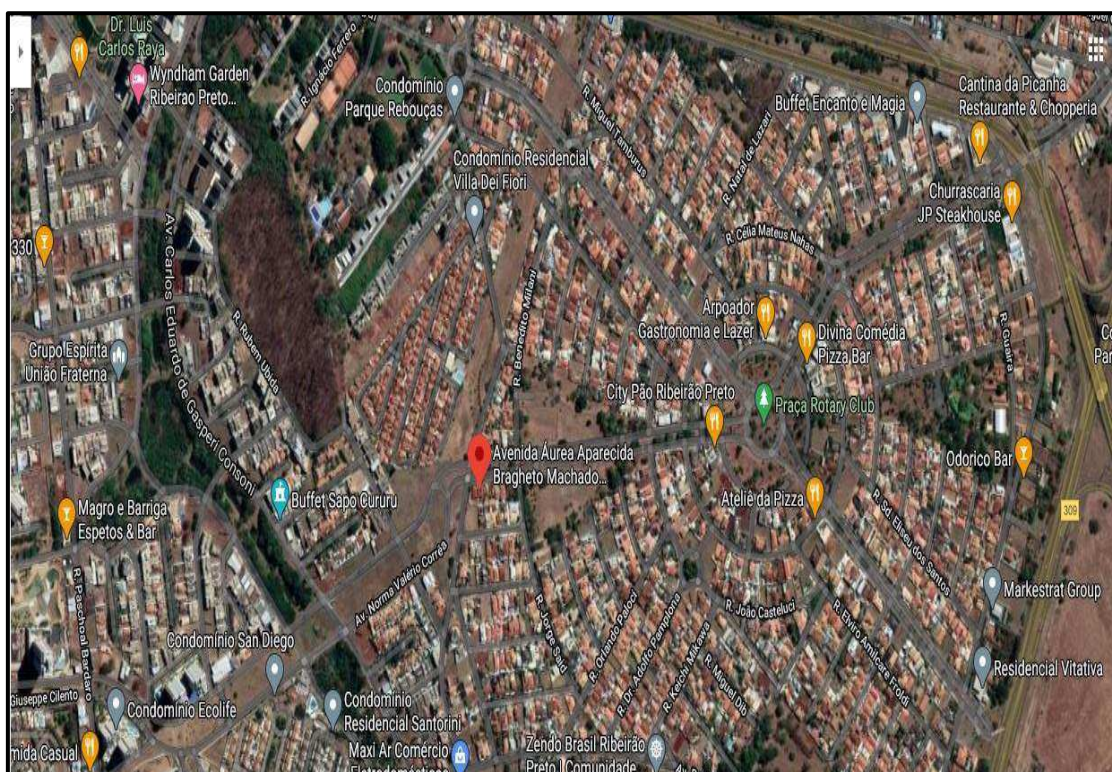
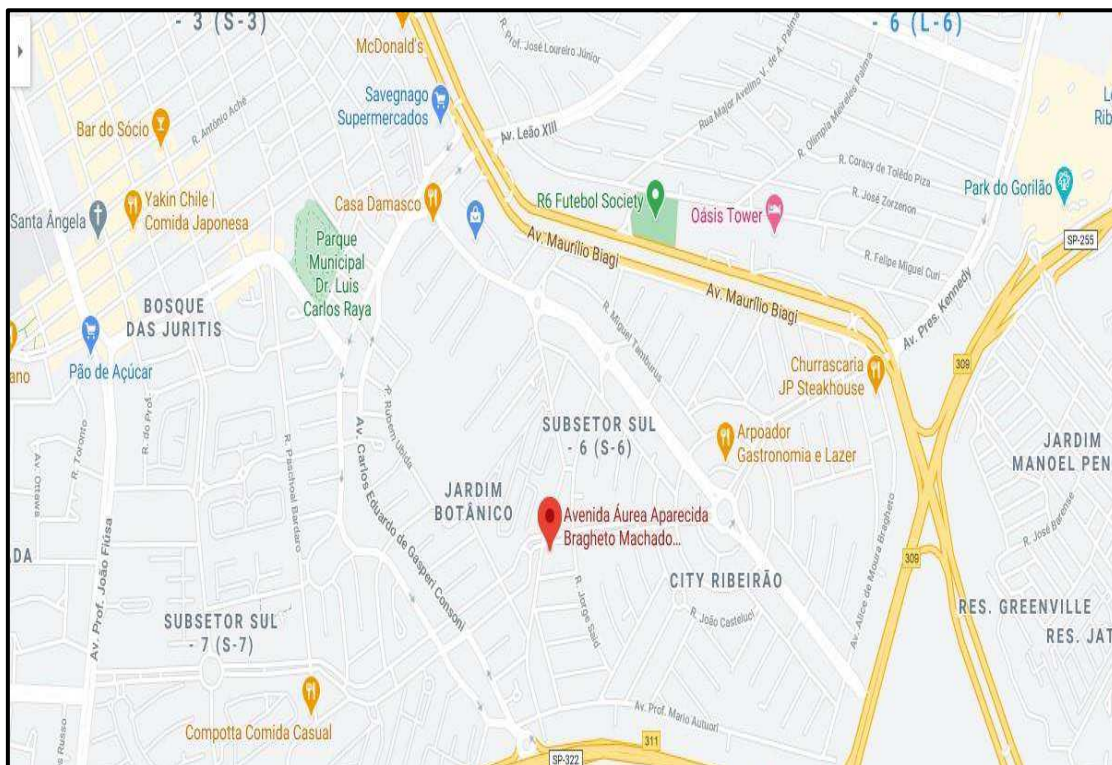


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

3.1- 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 36373737

	Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli	Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268
		Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária

3.2- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e calçamento, energia elétrica, iluminação pública, água, telefone, esgoto, etc.

Nas proximidades existem vias importantes de nossa cidade, como a Avenida Maurilio Biagi. Dispõe o local com várias linhas de ônibus interligadas a outros bairros.

A ocupação da região se dá por imóveis residenciais e imóveis comerciais de diferentes atividades de serviços, tais como escolas, escritórios, clínicas e consultórios médicos.

3.3- SITUAÇÃO SEGUNDO A PREFEITURA:

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

Matrícula: 0013066 - 2 ° Cartório de Registro Imóveis de Ribeirão Preto.

Cadastro Municipal: 116948- **Inscrição cadastral:** 461-33-84-3

Setor: 306 - **Quadra:** 0071 - **Lote** 13 - **Loteamento:** City Ribeirão

Cep: 14021-460 - **Valor Venal do Imóvel:** R\$ 560.945,79

Proprietários: Jaqueline Bossan Falcão

Fernão Paes Leme Falcão

Daniela Sândalo Bossan Silva

Marcos Aurélio Silva

	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**

3.4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel avaliando, é uma casa residencial, assobradada, construída em um terreno de 490,00 m², com 253,58 m² de área construída principal; 107,44 m² de edificação complementar e 26,45 m² de área de lazer.

É uma construção antiga, na fachada com tijolos aparentes. As esquadrias são de ferro, pintadas com tinta esmalte na cor branco.

3.5- DESCRIÇÃO DO TERRENO:

▪ Residência

Área: 490,00 m²

Frente: 14,00 m²

Fundos: 35,00 m²

Formato: Retangular

3.6- DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Tipo: Casa residencial - Sobrado - **Idade:** Aparentemente 20 anos

Área construída: Principal 253,58; complementar 107,44 e área de lazer 26,45 m².

Padrão: 1 superior (Conforme estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE”).

Estado físico: Regular, aparentemente necessitando de manutenção.



**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

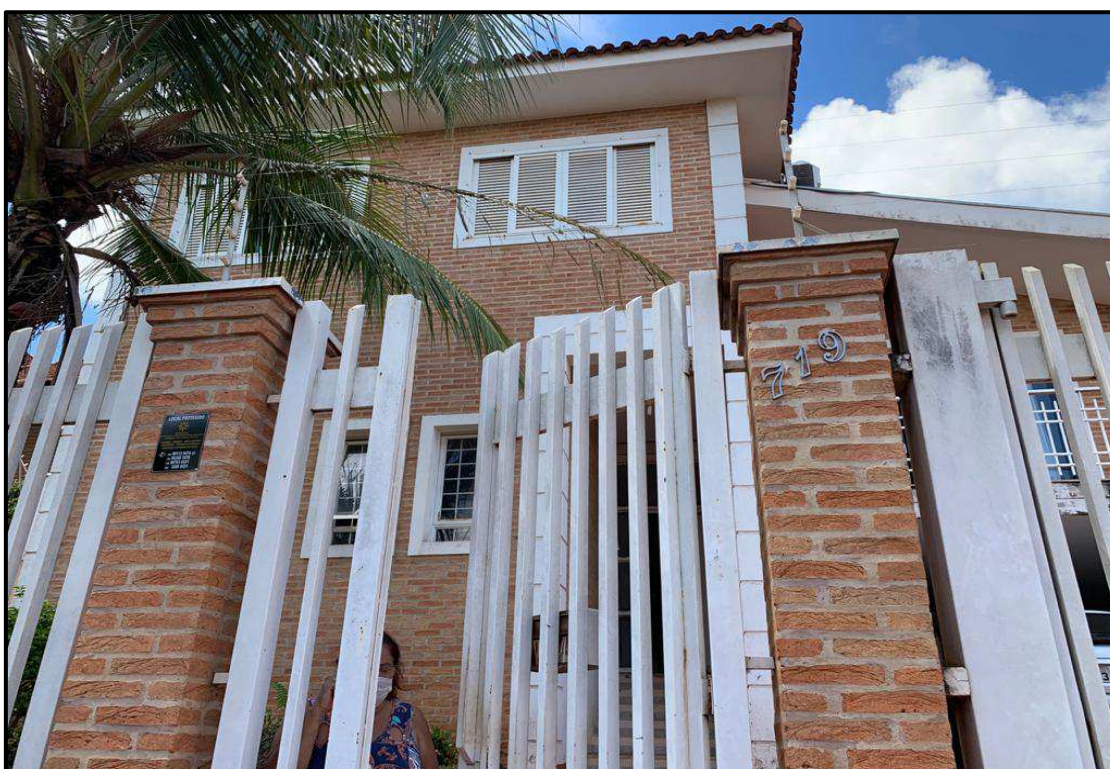
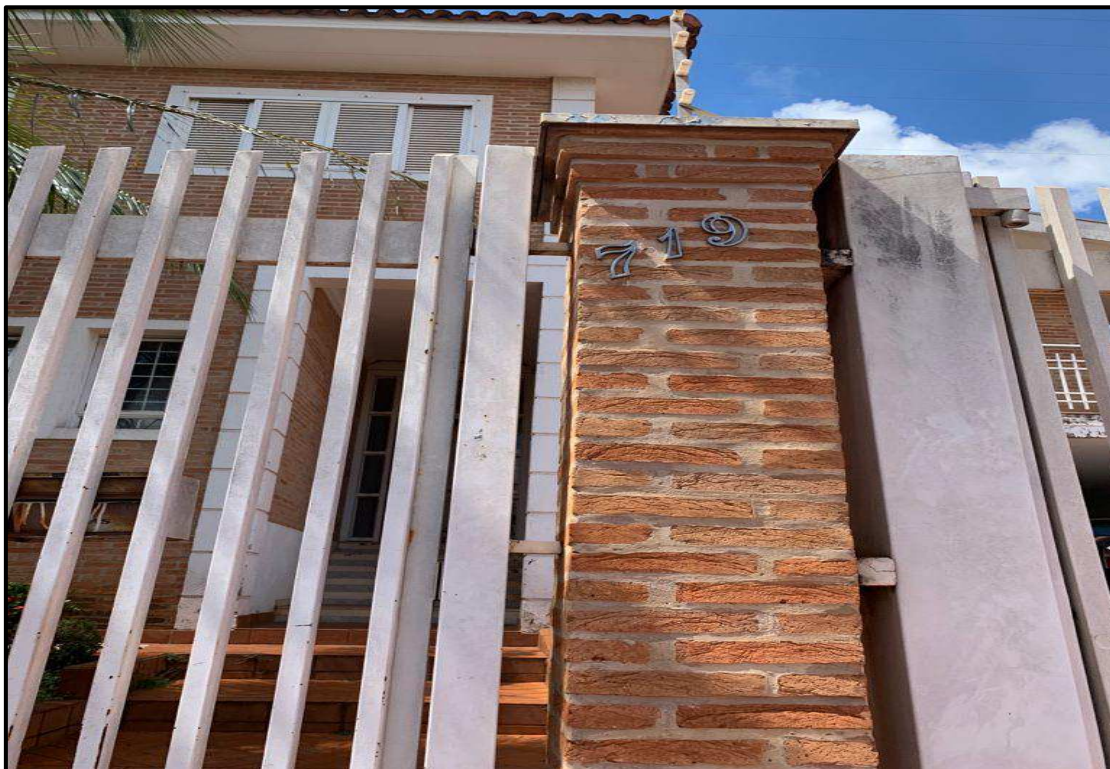


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

4- FOTOS DO IMÓVEL/FACHADA:



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

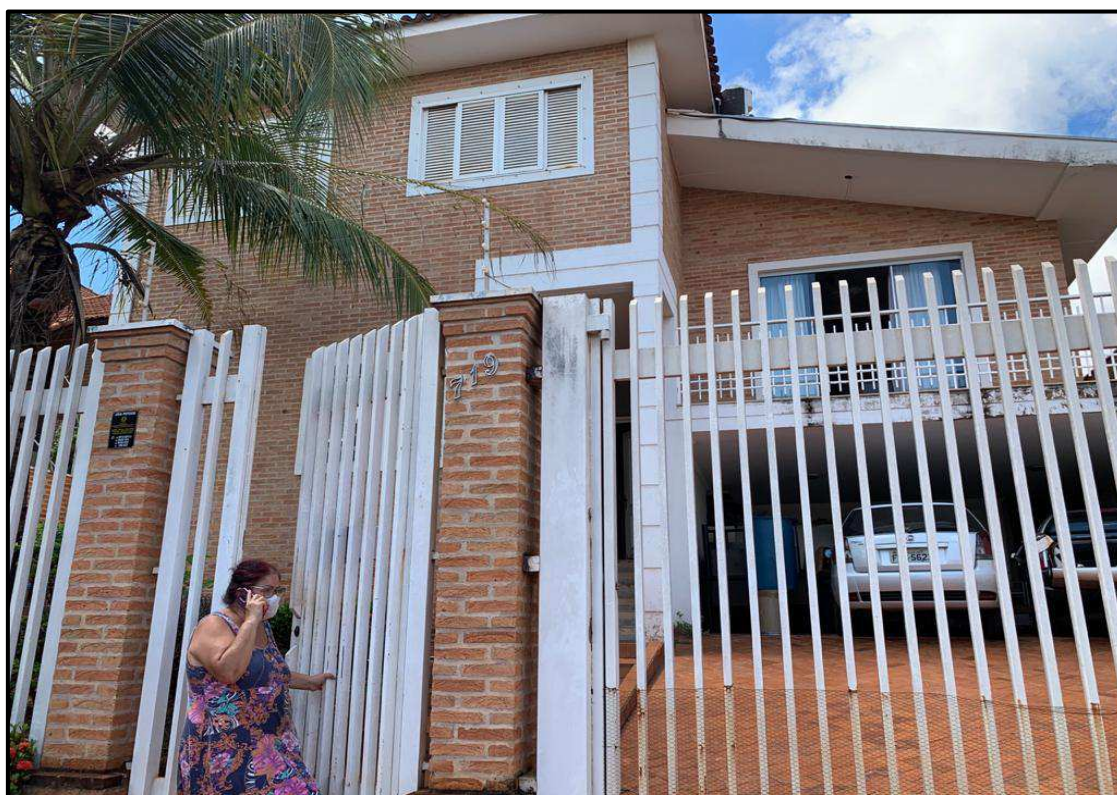
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**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

5- MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Para a avaliação do imóvel em questão, adotar-se-á o método comparativo de dados de mercado.

6- METODOLOGIA APLICADA:

O Presente Parecer Técnico foi elaborado em conformidade a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011- “Avaliação de imóveis urbanos”.

Na presente avaliação, adotou-se o método comparativo, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados e elementos assemelhados, constituindo o método básico.

Para a coleta dos dados de mercado para determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisando-se junto a diversas fontes, os valores ofertados, e negócios efetivamente realizados.

Para perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- * LOCALIZAÇÃO**
- * TIPO DE IMÓVEL**
- * DIMENSÕES**
- * PADRÃO CONSTRUTIVO**
- * IDADE**
- * DATA DA OFERTA**

	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

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado a realidade dos preços vigentes na região estudada. Para a aplicação do método comparativo, 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 as condições do imóvel avaliado. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços. No caso de negócios efetivados não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita, pois as amostras foram coletadas em data contemporânea de o presente Parecer Técnico.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.2.6- Residencial - Casa Padrão Superior”. Valor de Mercado é o Valor encontrado por um vendedor e um comprador, tendo ambos pleno conhecimento das condições do negócios, da utilidade do bem (imóvel), sem que qualquer das partes seja forçada a realizar a transação.

De acordo com a Norma- (NBR 14.653-1), “Valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

7- HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

Foram pesquisados 18 (dezoito) elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático com aplicação com os seguintes fatores de homogeneização.

	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

8- 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.

9- DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 700.000 (setecentos mil) habitantes, a oferta de imóveis no mesmo bairro do imóvel avaliando é muito grande, e a absorção pelo mercado está sendo lenta e bastante comprometida, em decorrência não só da pandemia, como também da instabilidade econômica que estamos vivendo, fazendo com que a oferta seja infinitamente maior que a procura.

10- PLANEJAMENTO DA PESQUISA:

Na pesquisa o que se pretende é a composição de amostras que possam representar os valores de mercado de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, que estejam sendo ofertados para venda na mesma data.

11- PESQUISA:

Procuramos várias imobiliárias locais, que atuam no bairro City Ribeirão, assim pudemos colher informações sobre imóveis à venda nas imediações do imóvel avaliando, e que tivessem as mesmas características e principalmente em relação a idade e acabamentos.



**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**

O bairro City Ribeirão, é um bairro antigo e bastante extenso, obviamente o valor do metro quadrado dos terrenos não são iguais, visto que existe as ruas do bairro, são estritamente residenciais, e as avenidas são permitidos comercios de serviços, por isso nos ativemos aos imóveis que estejam em avenidas, e que sejam construções assobradadas, assim poderemos chegar a resultados mais homogêneos.

❖ Seguem as amostras encontradas:

ELEMENTO 1

LOCAL: AV EDUARDO GOMES DE SOUZA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 400,00 M²
EDIFICAÇÃO: SOBRADO RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 25 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR OFERTA (VO): R\$ 900.000,00	FONTE: CIRCULUS IMÓVEIS
DATA: 22//10/2020	TELEFONE: 3514-1818
VALOR DO M²: R\$ 2.250,00	

ELEMENTO 2

LOCAL: AV EDUARDO GOMES DE SOUZA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 289,00 M²
EDIFICAÇÃO: SOBRADO RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 30 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 820.000,00	FONTE: CAVALO MARINHO IMÓVEIS
DATA: 22/10/2020	TELEFONE: 3916-4070
VALOR DO M²: R\$ 2.837,37	



**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

LOCAL: AV ANTÔNIO MACHADO SANT'ANNA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 M²
EDIFICAÇÃO: SOBRADO RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 30 ANOS
PADRÃO: LUXO	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR OFERTA (VO): R\$ 790.000,00	FONTE: PROPRIETÁRIO
DATA: 22/10/2020	TELEFONE: 98117-7213
VALOR DO M²: 3.950,00	

ELEMENTO 4

LOCAL: AV PROF. MARIO AUTUORI	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 495,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 395,00 M²
EDIFICAÇÃO: RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 20 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 850.000,00	FONTE: IMOBILIÁRIA REMAX
DATA: 22/10/2020	TELEFONE: 3516-7788
VALOR DO M²: R\$ 2.151,90	

ELEMENTO 5

LOCAL: AV PROF. MARIO AUTUORI, N° 1020	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 562,00 M²
EDIFICAÇÃO: RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 30 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 1.050.000,00	FONTE: IMOBILIÁRIA REMAX
DATA: 22/10/2020	TELEFONE: 3516-7788
VALOR DO M²: R\$ 1.868,33	



**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 6

LOCAL: AV. EDUARDO GOMES DE SOUZA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 362,00 M²
EDIFICAÇÃO: SOBRADO RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 20 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 850.000,00	FONTE: IMOBILIÁRIA TRADE
DATA: 22/10/2020	TELEFONE: 3102-3800
VALOR DO M²: 2.679,00	

ELEMENTO 7

LOCAL: ALICE MOURA BRAGHETTO	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 240,00 M²
EDIFICAÇÃO: SOBRADO RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 25 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 800.000,00	FONTE: IMOBILIÁRIA TRADE
DATA: 22/10/2020	TELEFONE: 3102-3800
VALOR DO M²: R\$ 3.333,33	

ELEMENTO 8

LOCAL: AV GUILHERMINA CUNHA COELHO	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 295,00 M²
EDIFICAÇÃO: SOBRADO RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 20 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR D OFERTA (VO): R\$ 1.030.000,00	FONTE: JURANDIR FERREIRA
DATA: 22/10/2020	TELEFONE: 3325-6300
VALOR DO M²: R\$ 3.491,53	



**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 9

LOCAL: AV EDUARDO GOMES DE SOUZA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 400,00 M²
EDIFICAÇÃO: SOBRADO RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 30 ANOS
PADRÃO: MÉDIO/SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 950.000,00	FONTE: MEU IMÓVEL RP
DATA: 22/10/2020	TELEFONE: 3289-4774
VALOR DO M²: 2.375,00	

ELEMENTO 10

LOCAL: AV ANTÔNIO MACHADO SANT'ANNA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 495,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 317,00 M²
EDIFICAÇÃO: RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 30 ANOS
PADRÃO: MÉDIO	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 750.000,00	FONTE: SANTA MARIA IMÓVEIS
DATA: 22/10/2020	TELEFONE: 3516-1616
VALOR DO M²: 2.365,93	

ELEMENTO 11

LOCAL: AV ANTÔNIO MACHADO SANT'ANNA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 500,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 440,00 M²
EDIFICAÇÃO: SOBRADO RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 35 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA VO): R\$ 1.100.000,00	FONTE: IMOBILIÁRIA MUNDIAL
DATA: 22/10/2020	TELEFONE: 3514-4000
VALOR DO M²: R\$ 2.500,00	



**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 12

LOCAL: AV ALICE MOURA BRAGHETTO	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 495,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 330,00 M²
EDIFICAÇÃO: RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 20 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 1.000.000,00	FONTE: MARTINELLI IMÓVEIS
DATA: 22/10/2020	TELEFONE: 3965-4242
VALOR DO M²: R\$ 3.030,00	

ELEMENTO 13

LOCAL: AV AUREA AP BRAGHETTO MACHADO	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 290,00 M²
EDIFICAÇÃO: SOBRADO RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 30 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 800.000,00	FONTE: MARTINELLI IMÓVEIS
DATA: 23/10/2020	TELEFONE: 3965-4242
VALOR DO M²: R\$ 2.758,62	

ELEMENTO 14

LOCAL: AV ANTÔNIO MACHADO SANT'ANNA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 380,00 M²
EDIFICAÇÃO: RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 25 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 850.000,00	FONTE: IMOBILIÁRIA MUNDIAL
DATA: 23/10/2020	TELEFONE: 3514-4000
VALOR DO M²: 2.939,00	



**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 15

LOCAL: AV EDUARDO GOMES DE SOUZA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 463,00 M²
EDIFICAÇÃO: SOBRADO RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 25 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 1.000.000,00	FONTE: IMOBILIÁRIA PAGANO
DATA: 23/10/2020	TELEFONE: 2133-2000
VALOR DO M²: 2.159,00	

ELEMENTO 16

LOCAL: AV ANTÔNIO MACHADO SANT ANNA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 500,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 352,00 M²
EDIFICAÇÃO: RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 25 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA(VO): R\$ 920.000,00	FONTE: IMOBILIÁRIA MUNDIAL
DATA: 23/10/2020	TELEFONE: 3514-4000
VALOR DO M²: 2.613,64	

ELEMENTO 17

LOCAL: AV EDUARDO GOMES DE SOUZA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M²	ÁREA CONSTRUÍDA: 216,00 M²
EDIFICAÇÃO: SOBRADO RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 25 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 700.000,00	FONTE: IMOBILIÁRIA MARTINELLI
DATA: 23/10/2020	TELEFONE: 3965-4242
VALOR DO M²: 3.240,74	



**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 18

LOCAL: AV EDUARDO GOMES DE SOUZA	BAIRRO: CITY RIBEIRÃO
TERRENO: 490,00 M ²	ÁREA CONSTRUÍDA: 230,00 M ²
EDIFICAÇÃO: RESIDENCIAL	IDADE APARENTE: 35 ANOS
PADRÃO: SUPERIOR	TIPO OFERTA(FO): 0,90
VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 630.000,00	FONTE: IMOBILIÁRIA MARTINELLI
DATA: 23/10/2020	TELEFONE: 3965-4242
VALOR DO M²: R\$ 2.739,13	

12- ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

A pesquisa efetuada, homogeneizada, traz os seguintes valores unitários por m², válidos para esta data, que deverão sofrer tratamento matemático.

Para a avaliação do imóvel, objeto deste Parecer Técnico, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, para se determinar o valor do metro quadrado que está sendo praticado nas imediações do imóvel avaliando.

O Bairro City Ribeirão, passa hoje por uma mudança, deixando de ser um bairro estritamente residencial para se tornar um bairro misto, mas ainda com algumas restrições, portanto os acabamentos específicos para cada imóvel, não terão mais tanto peso ao se falar em valores comerciais, visto que para se transformar em comercial todos eles terão que passar por uma grande atualização, e para ser eventualmente ocupado para uma residência, sua comercialização é muito restrita, visto que hoje poucas são as pessoas que comprariam um imóvel no bairro para residir.



**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**

(R\$ / M²)

q1	2.250,00
q2	2.837,37
q3	3.950,00
q4	2.151,90
q5	1.868,33
q6	2.679,00
q7	3.333,33
q8	3.491,53
q9	2.375,00
q10	2.365,93
q11	2.500,00
q12	3.030,00
q13	2.758,62
q14	2.939,00
q15	2.159,00
q16	2.613,64
q17	3.240,74
q18	2.739,13
TOTAL GERAL	49.282,52

MÉDIA SIMPLES = 2.737,92

LIMITE SUPERIOR + 30% = 3.559,29

LIMITE INFERIOR – 30 % = 1.916,54



**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

Diante dos resultados obtidos, será eliminado o elemento q5 por se encontrar abaixo do valor mínimo encontrado, e o elemento q3, por estar acima do valor máximo encontrado.

$$\text{MÉDIA SANEADA} = 2.716,51$$

Pelo resultado obtido em nossa pesquisa, será atribuído o valor unitário do q = 2.716,51 / m² válido para este mês de outubro de 2020.

13- VALOR DO IMÓVEL:

$$\text{VI} = 2.716,51 \times 253,58 =$$

$$\text{VI} = 688.853,08$$

Pela pesquisa efetuada nas fontes acima citadas, não tivemos notícias de nenhum negócio que tenha sido concretizado, nas imediações do imóvel avaliando, nos últimos 90 dias, portanto, obedecendo as normas que regem as avaliações imobiliárias, daremos um desconto de 10% (dez por cento), no valor encontrado, por se tratar de um desconto absolutamente normal e usual em qualquer transação imobiliária, e também para que possa vir a suprir um eventual sobre preço do imóvel.

	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

- **Portanto o valor do imóvel é = R\$ 619.967,77 (seiscentos e dezanove mil, novecentos e sessenta e sete reais e setenta e sete centavos).**

Obs. Para que não haja valores fracionados, estaremos aqui fazendo um pequeno ajuste no valor do imóvel.

14- CONCLUSÃO:

O valor de mercado do imóvel avaliando, situado à Av. Áurea Aparecida Braghetto Machado, nº 719, no bairro City Ribeirão - Cep 14021-460, nesta cidade é: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), para venda, nesta data, considerando-se o mesmo, livre de quaisquer ônus ou encargos, que possam alterar seu valor.

RESPOSTA AOS QUESITOS DO EXEQUENTE

1- “Há construções no imóvel? Em caso positivo, estas construções se encontram averbadas na Matrícula do Imóvel?”. “Qual O valor do terreno e quais as características e valor das construções do imóvel?”.

R: Existem construções no imóvel, essas construções não estão averbadas na matrícula do imóvel, mas constam nas Certidões fornecidas pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Como não pudemos entrar no imóvel, tivemos que fazer a avaliação da residência, e não do lote com posterior avaliação da área construída.



**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**

Esperamos ter sanado as dúvidas existentes, e desde já nos colocamos a disposição das partes para quaisquer dúvidas que porventura ainda restarem.

15- ENCERRAMENTO:

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, em 24 (vinte e quatro) folhas digitadas, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Agradeço pela nomeação.

Ribeirão Preto, 23 de outubro de 2020.

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli



**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**



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda

Cadastro: **116948**

Ocupação: **Predial**

Principal Proprietário: **JACQUELINE BOSSAN FALCAO**

Matrícula: **0013066**

Compromissário:

Cartório: **II**

Localização do Imóvel

Sector: **306**

Logradouro: **AV AUREA APP BRAGHETTO MACHADO**

Número: **719**

Complemento:

Quadra: **0071**

Lote: **13**

Bairro: **LTM CITY RIBEIRAO**

CEP: **14021460**

Endereço de Entrega

Logradouro: **AV BRASIL**

Número: **2780**

Complemento:

Bairro: **VILA ELISA**

CEP: **14075030**

Área Terreno: **490.00 m²**

Área Edificação Principal: **253.58 m²**

Área Edificação Secundária: **0.00 m²**

Área Complementar: **107.44 m²**

Área de Lazer: **26.45 m²**

Proprietários:

Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	JACQUELINE BOSSAN FALCAO	00017209303847
PROPRIETARIO	MARCOS AURELIO SILVA	00019643030873
PROPRIETARIO	FERNAO PAES LEME FALCAO	00026444902860
PROPRIETARIO	DANIELA SANDALO BOSSAN SILVA	00027297704881

**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 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**



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 116948

Inscrição Cadastral: 461-33-84-3

Endereço: AV AUREA APP BRAGHETTO MACHADO, Nº 719

Complemento:

Condomínio:

Quadra: 0071

Lote: 13

Loteamento: CITY RIBEIRAO

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	490,00			164.767,40
Principal:	253,58	1	1	300.865,06
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:	107,44			76.484,37
De Lazer:	26,45			18.828,96
Valor Venal do Imóvel: R\$				560.945,79
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 14:02h do dia 21/10/2020 - Código de controle: 2647081



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 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