



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: 0031833-46.2018.8.26.0506

Assunto: Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel

Exequente: Aracy Bertho de Oliveira

Executado: Paulo Donizeti Teodoro da Silva e outro

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da Avaliação: Imóvel residencial localizado à Rua Rio Bonito, nº. 894- Bairro Ipiranga - Cep 14.060-160

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

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Os executados foram inquilinos da exequente. Como deixaram de honrar com os pagamentos, deu-se início a Ação de Despejo com cobrança dos aluguéis, hoje a ação se encontra em Cumprimento de Sentença.

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel residencial, localizado na Rua Rio Bonito, n°. 894, Bairro Ipiranga, Cep 14.060-160.
- Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o n° 121792.
- Matriculado sob n° 0010962 no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
- O imóvel supracitado possui 140,00 m² de terreno, área construída principal de 81,10 m² e área complementar de 43,98 m².

3. VISTORIA



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

A vistoria foi feita conforme prévio agendamento, no dia 11 de junho de 2024. Fomos recebidas pelo Sr. Paulo, morador no imóvel.

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial com sala de estar; sala de jantar; cozinha, três dormitórios; um banheiro e uma área de serviço em um dos corredores laterais.

As esquadrias são de ferro pintadas de tinta esmalte.

O revestimento do piso é cerâmico de cor clara, na parte interna da residência, e na parte externa, na cor cinza.

Possui garagem coberta para um carro.

O imóvel é fechado por um portão de ferro de grade.

4. MELHORAMENTO PÚBLICO E ESTUDO DA REGIÃO

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.

O imóvel avaliando está edificado na zona norte de nossa cidade, em um bairro bastante antigo, de ocupação mista, ou seja, residencial e comercial é um bairro simples, ocupado por classe social baixa e empresas de pequeno e médio porte.

	Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli	Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5 Email: matchvieira@yahoo.com.br Whatsapp: (16) 991290203

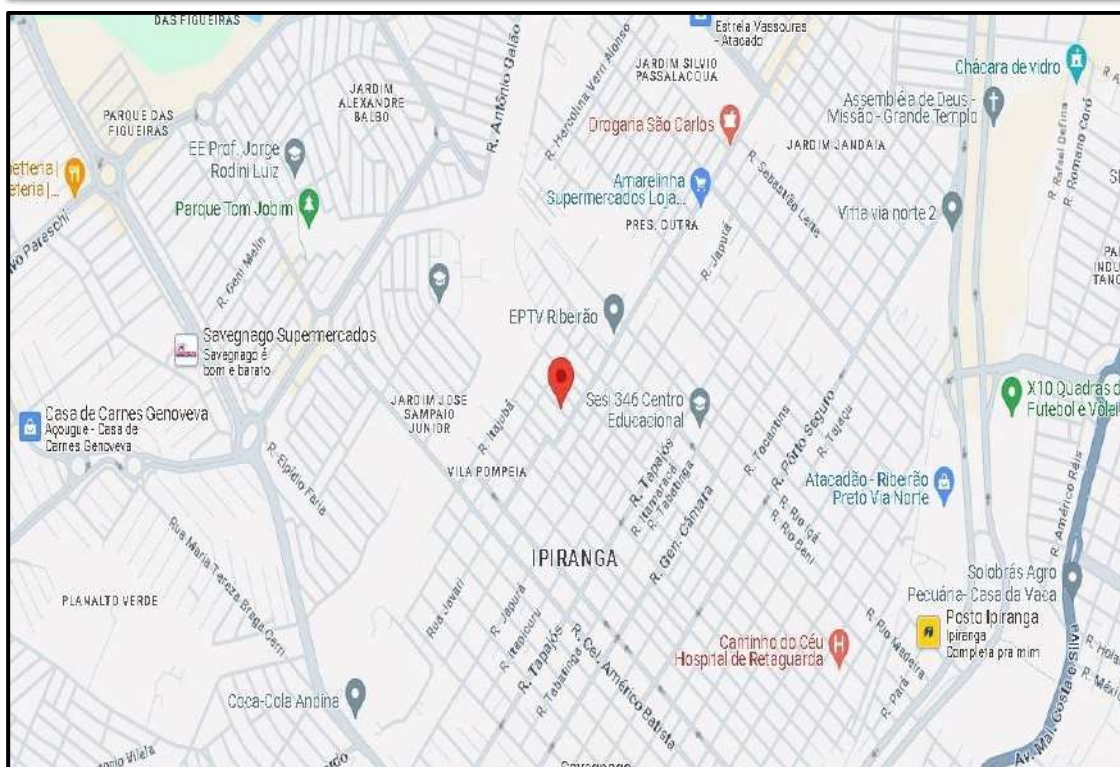


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

5. 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**



6. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL

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

Matrícula: 0010962

1 ° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Cadastro municipal: 121792

Inscrição cadastral: 412.61.45-1

Bairro: Ipiranga

CEP: 14.060-160



**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**

Área do terreno: 140,00 m²

Valor venal do terreno: R\$ 47.913,60

Área de edificação principal: 81,10 m²

Valor venal da edificação principal: R\$ 43.969,98

Área de edificação complementar: 43,98 m²

Valor venal da edificação complementar: R\$ 14.306,68

Valor venal do imóvel (Total): R\$ 106.190,26

7. FOTOS DO IMÓVEL



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

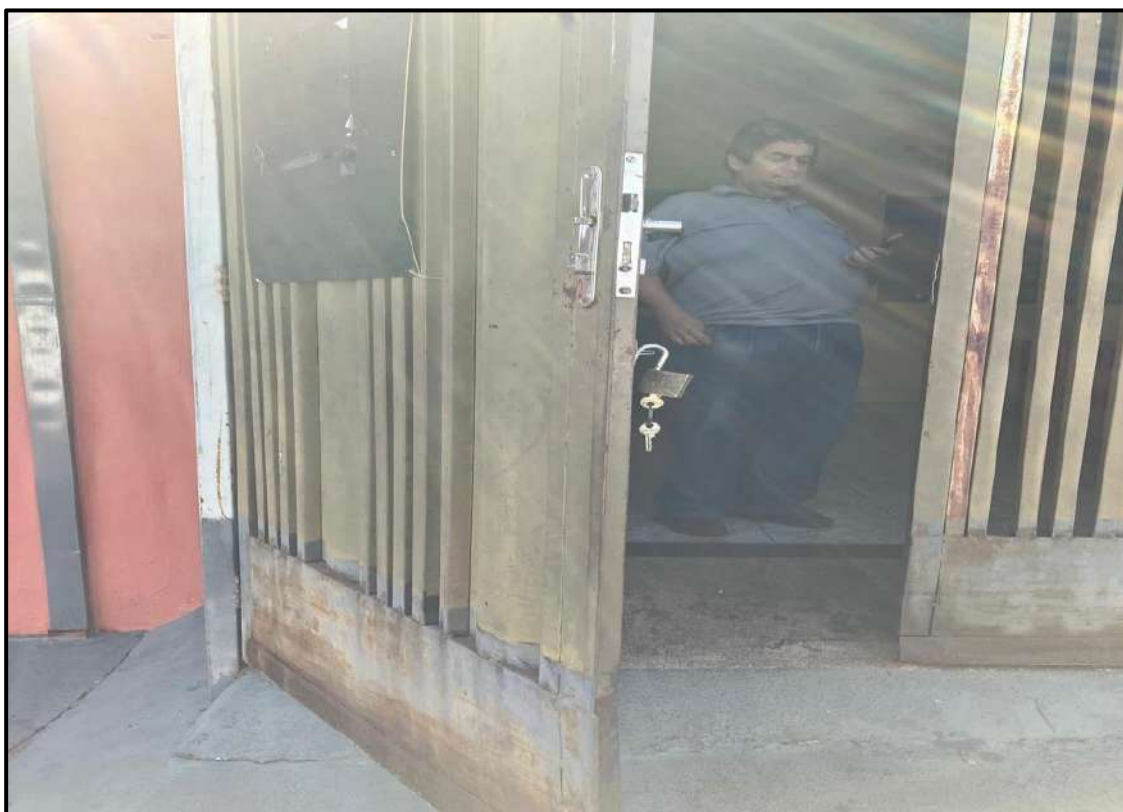
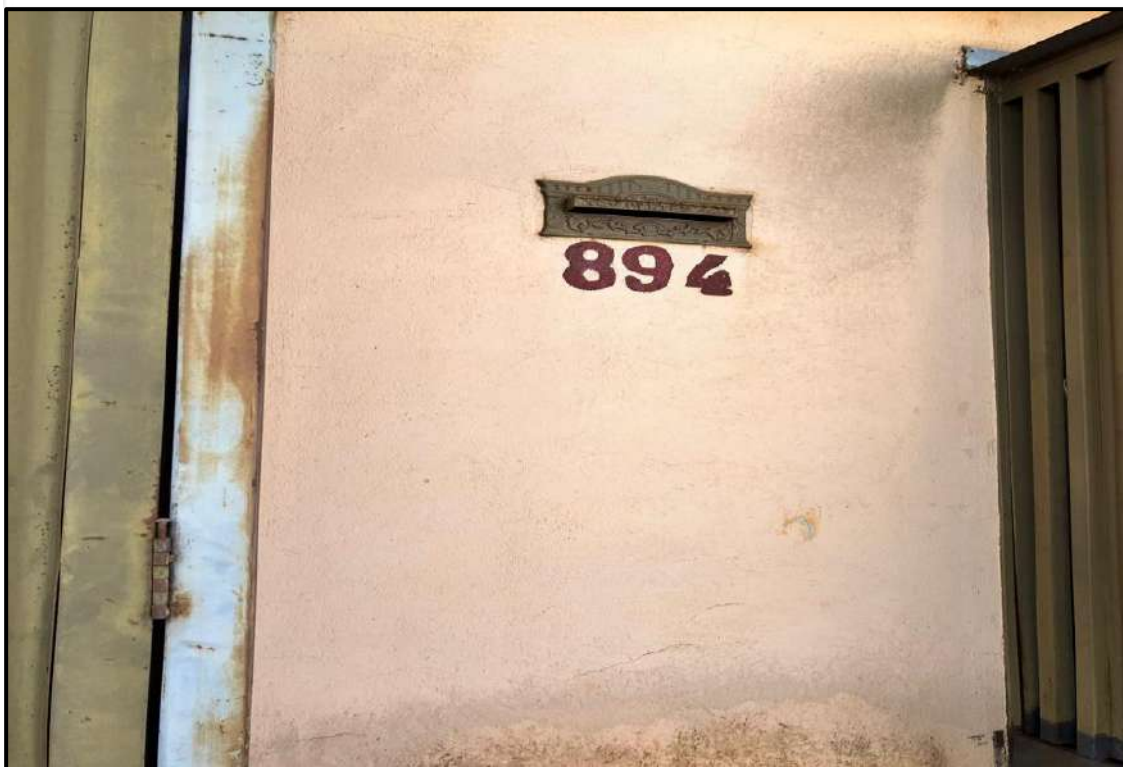
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

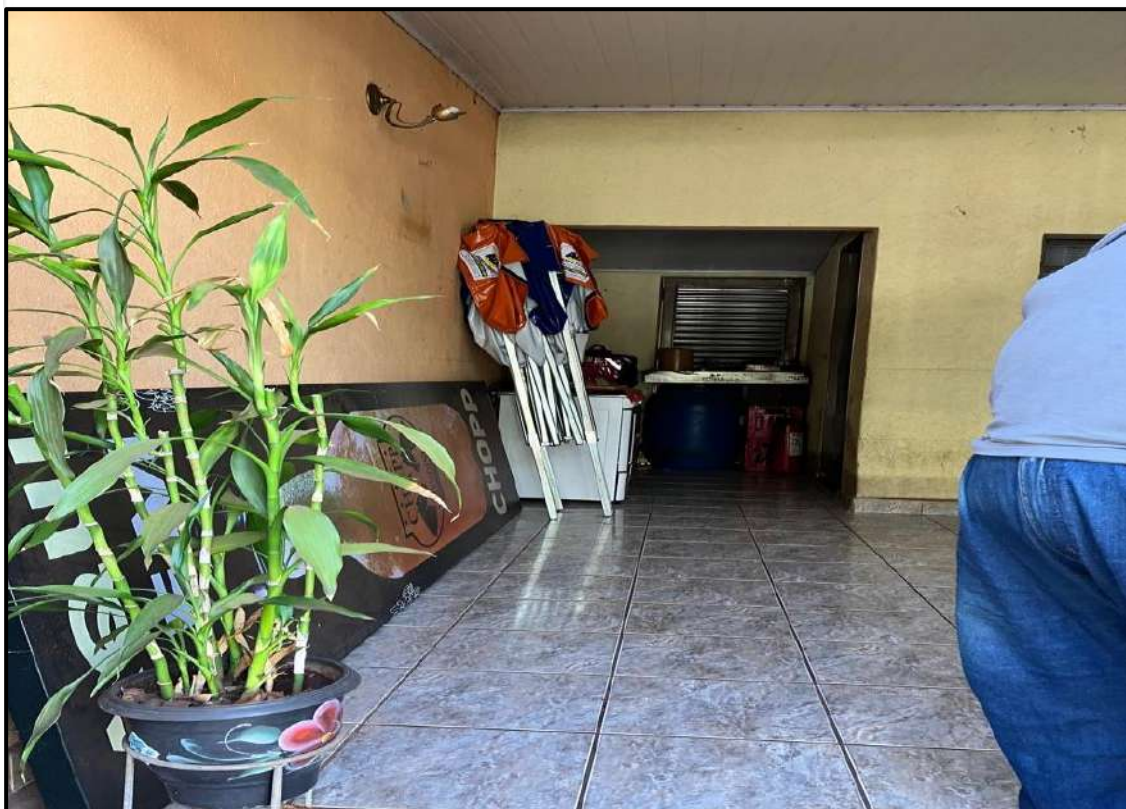
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**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**

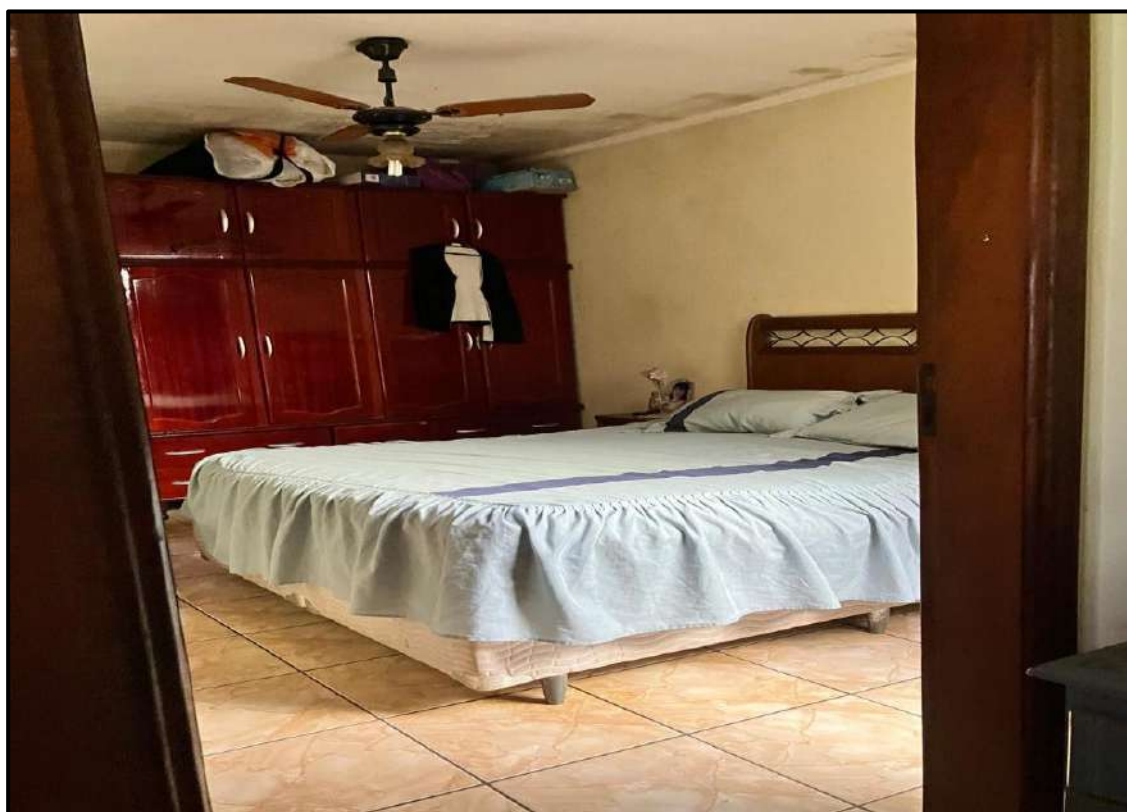
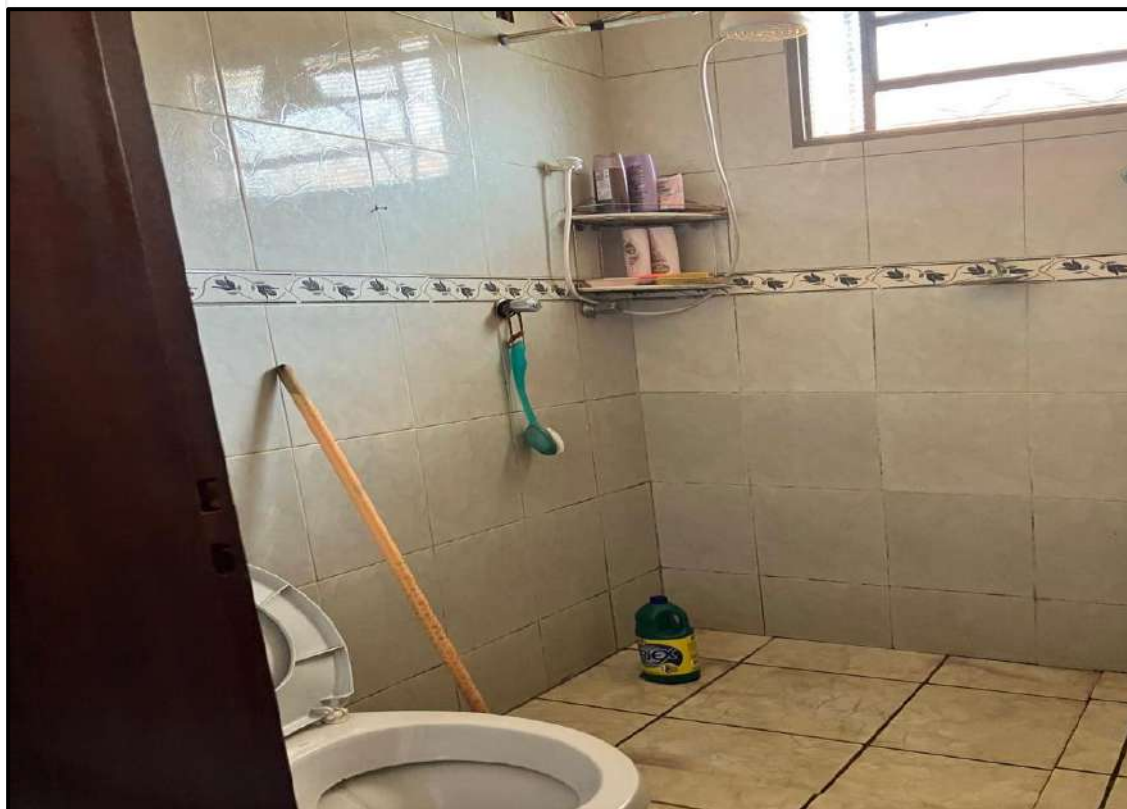
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**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**

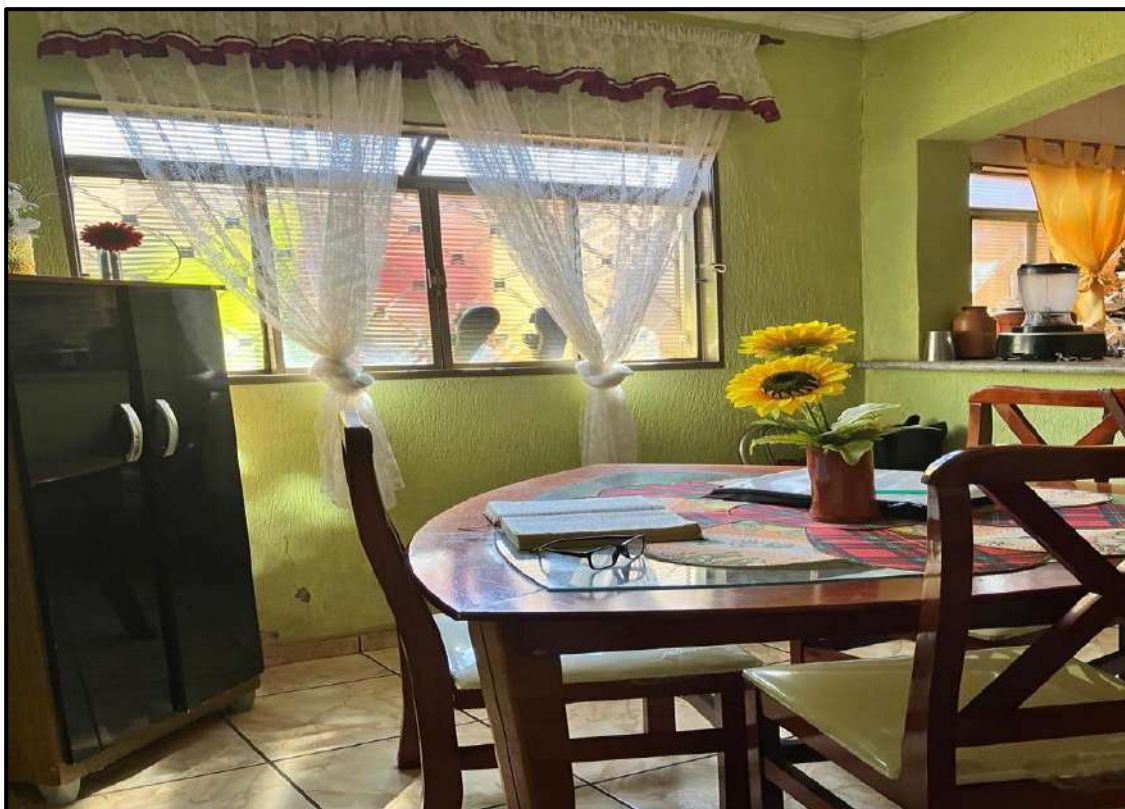
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

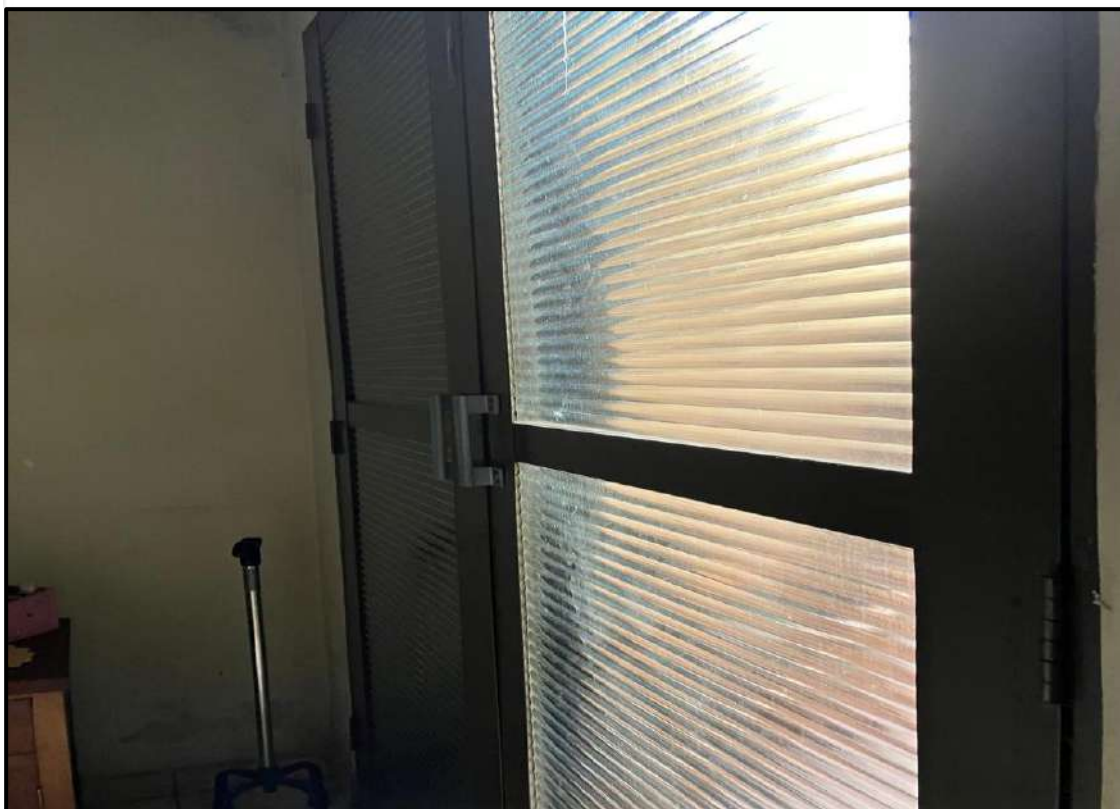
Endereço: av Anhanguera, 484 sala 5
Email: matchvieira@yahoo.com.br
Whatsapp: (16) 991290203



**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