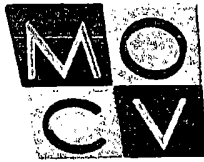


Perito

352
fls. 388



**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: 0014365-89.2006.8.26.0506 - Nº de ordem: 486/06 ✓

Solicitante: Determinação judicial

Exequente: Conjunto Habitacional Ribeirão Preto

Executado: Israel Isaac Silva de Paula

Assunto: Despesas Condominiais

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Apartamento nº 43B

Localização: Rua Antônio Rodrigues de Almeida, nº 516 - Bloco C

506 FRPR.22.00017814-3 200422 1650 02

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, perita nomeada e compromissada nos autos da Ação de Cobrança, após estudos e diligências necessárias ao honroso encargo que lhe foi confiado, vem respeitosamente apresentar a V. Exa. o resultado de seu trabalho, pelo que segue.



**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

DM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O executado é proprietário da unidade de nº 43B, do Bloco C, no Conjunto Habitacional João Rossi, localizado à Rua Antônio Rodrigues de Almeida, nº 516. Na qualidade de condômino, é obrigado a pagar sua quota parte nas despesas condominiais mensais.

Por estar em débito com suas obrigações mensais condominiais, e após inúmeras tentativas de se receber o débito, deu-se início a presente Ação de Cobrança, em 27 de fevereiro de 2004.

Em 25/02/2015 foi Lavrado o Termo de Penhora do imóvel

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do apartamento de número 43B, do Condomínio Jardim João Rossi, localizado a Rua Antônio Rodrigues de Almeida, nº 516 - Bloco C.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o nº 211791.

-Matriculado sob nº 0144026 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

-O imóvel supracitado possui 45,36 m² de área construída principal e 6,25 m² de área complementar.

am

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada, no dia 22 de abril de 2022, por mim, Márcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli perita designada por V. Ex.^a, acompanhada pela moradora do imóvel e coproprietária, esposa do executado.

O imóvel é um apartamento de uso residencial, possui 45,36 m² de área construída principal e 6,25 m² de área complementar.

O Padrão de Construção é Econômico de acordo com a Tabela de Valores Unitários/Valores de Edificação de Imóveis Urbanos Ibape/SP.

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Condomínio Jardim João Rossi é composto de 78 blocos; cada bloco possui 32 apartamentos.

O valor do condomínio é de R\$ 178,00 (cento e setenta e oito reais) mensais, que inclui a limpeza e energia das áreas comuns, mais a administração.

O consumo de água e gás foram individualizados, portanto, cada condômino paga seu consumo.

Não possui portaria, mas sim um portão eletrônico com interfone com os números dos apartamentos.

Essas informações nos foram fornecidas pela própria executada.

Os apartamentos são de uso exclusivamente residencial.



Possuem 2 (dois) dormitórios, uma sala, uma cozinha interligada a uma pequena lavanderia e um banheiro social.

O apartamento de número 43B do Bloco C, ora avaliando está com um piso cerâmico, na cor branca, com medida de 0,30 x 0,30 cm, a cozinha e banheiro possuem revestimentos de cerâmica no piso e paredes.

O apartamento está bem acabado e aparentemente conservado. As janelas são de ferro pintadas na cor marrom de tinta esmalte.

As paredes são pintadas de tinta látex. Neste Bloco C do número 516 da Rua Antônio Rodrigues de Almeida, todos os apartamentos possuem uma vaga na garagem.

Cada bloco possui 32 (trinta e dois) apartamentos, divididos em térreo, primeiro, segundo e terceiro andares.

4. MELHORAMENTO PÚBLICO E ESTUDO DA REGIÃO

O local possui energia elétrica e água encanada e telefone, bem como transportes públicos que interligam com outros bairros.

O bairro é de ocupação mista, existem além de casas e apartamentos, muitos estabelecimentos comerciais.

O Conjunto Habitacional João Rossi está localizado entre Avenidas de grande fluxo, a Av. Independência, e a Av. Presidente Vargas, bem antigas de nossa cidade.

Nas imediações existem escolas, posto de saúde, hospital, agências bancárias, comércio de pequeno e médio porte, concessionárias de veículos de grandes marcas, o mercado cidade, além de inúmeras residências, e prédios de apartamentos.



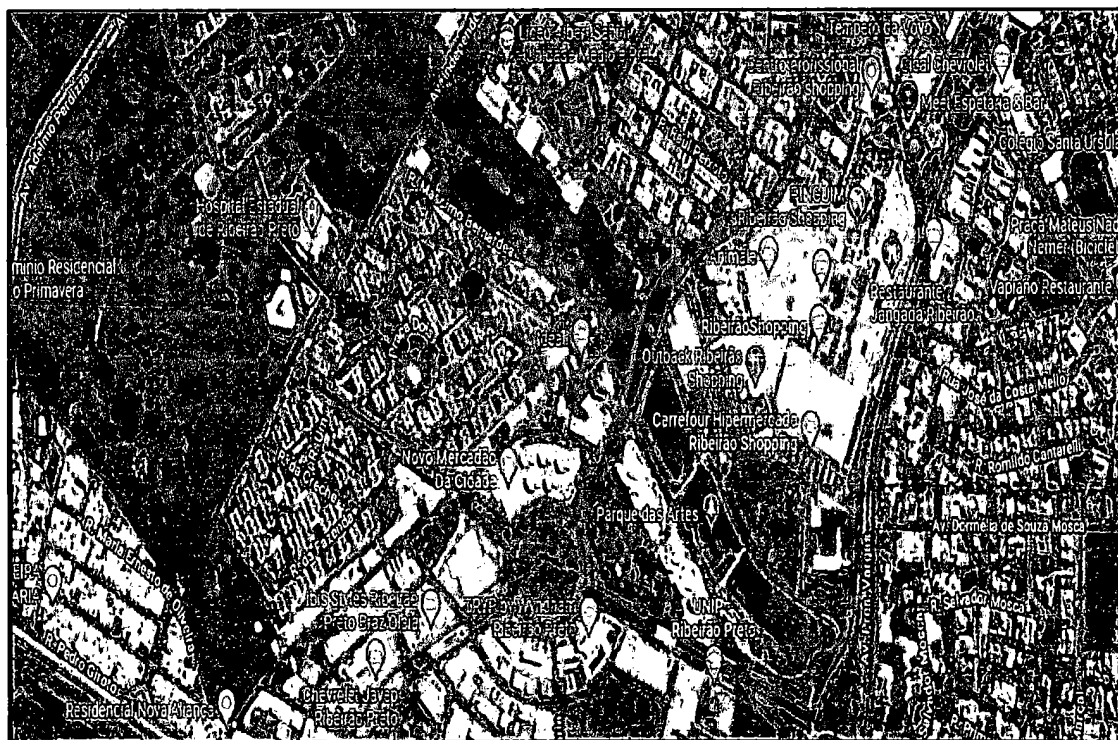
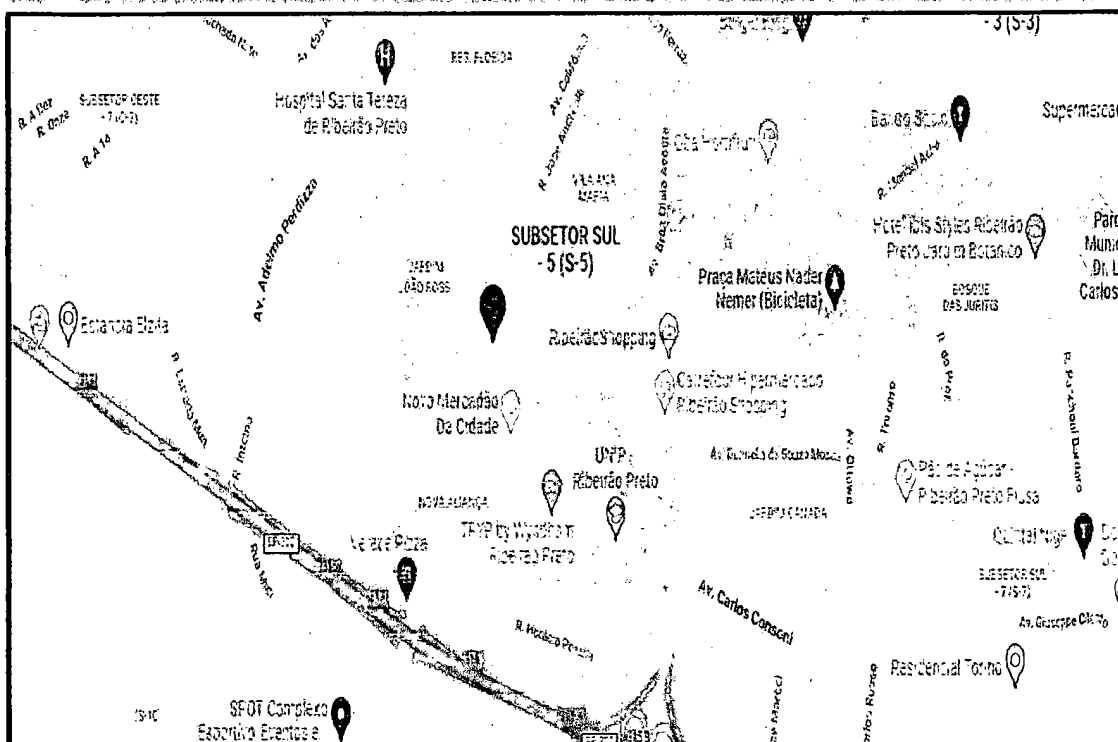


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnoi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

5. LOCALIZAÇÃO: 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 36377337

Handwritten signature or initials.

6. SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL

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

Cadastro: 211.791

Ocupação: Predial

Setor: 305

Matrícula: 0144026 - 1º Cartório de Registro de Imóveis

Logradouro: Rua Antônio Rodrigues de Almeida, nº 516 - Bloco C

Complemento: AP 43B / Bloco C

Bairro: Jardim João Rossi

Área do terreno: 72,75 m²

Valor venal do terreno: R\$ 39.821,16

Edificação principal: 45,36 m²

Valor venal edificação principal: R\$ 20.355,75

Área complementar: 6,25 m²

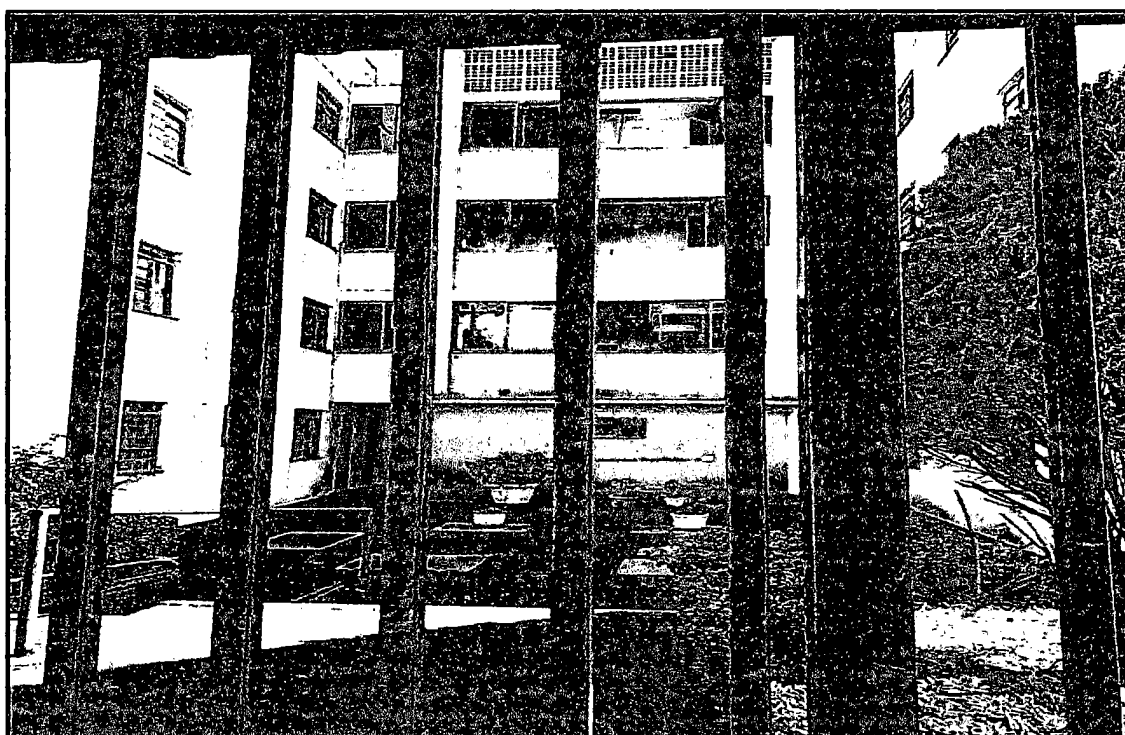
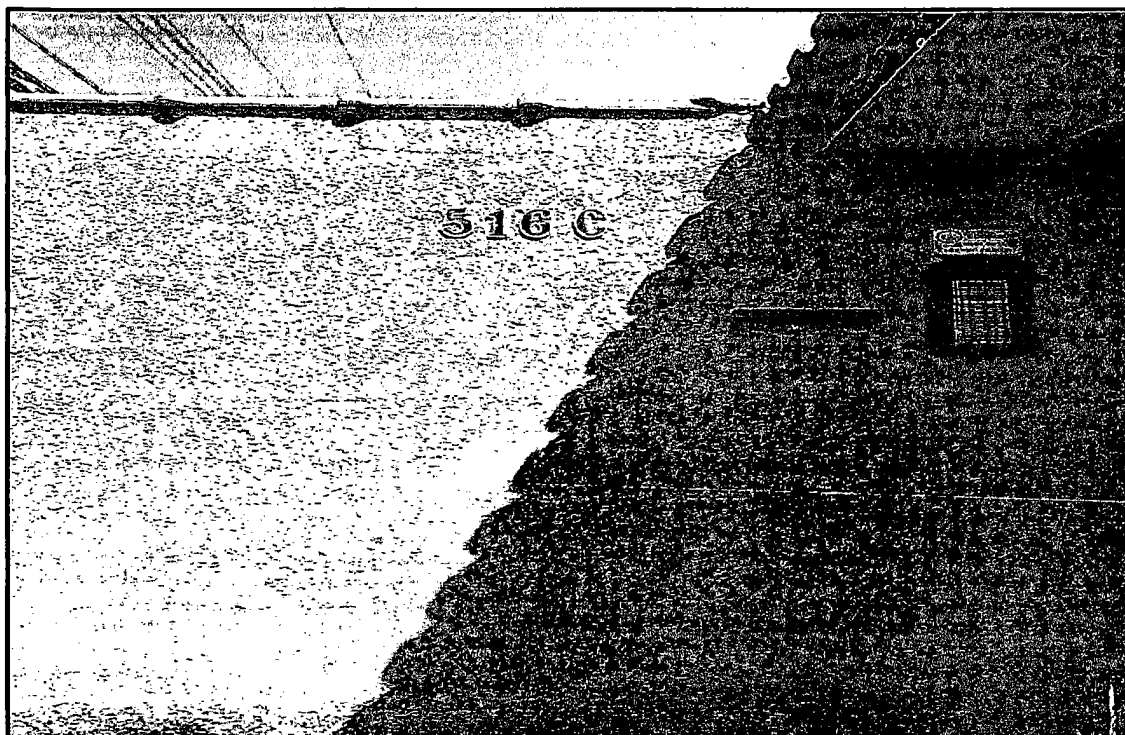
Valor venal área complementar: R\$ 1.682,81

CEP: 14.026-514

Valor venal do imóvel: R\$ 61.859,72

Handwritten signature

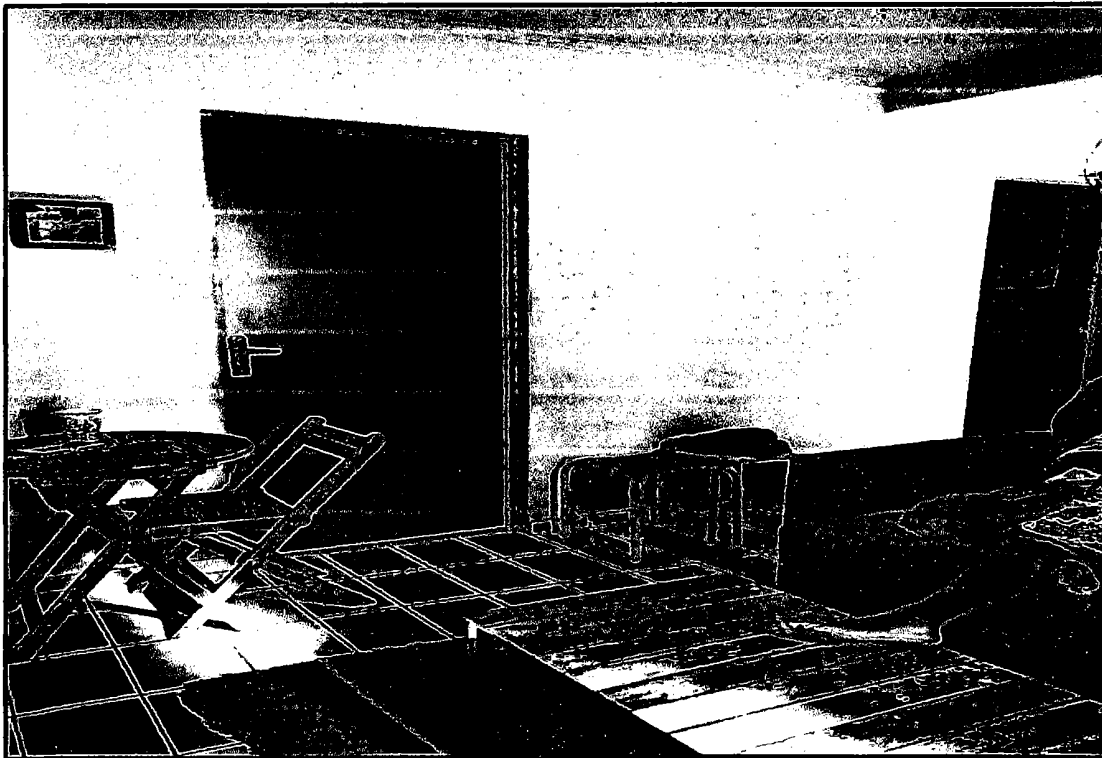
7. FOTOS DO IMÓVEL



MO Marcia Olinda
CV da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



MO Marcia Olinda
CV da Costa Vieira
Merrichelli

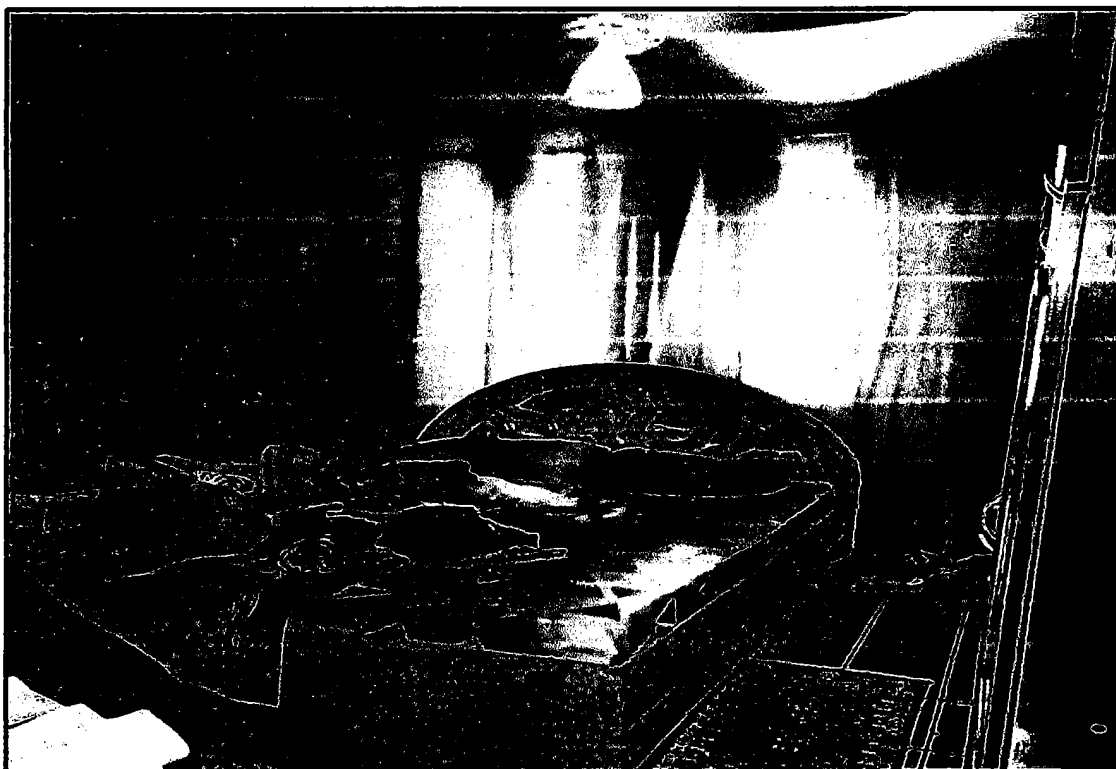
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: marciavieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337

Handwritten signature

MO Marcia Olinda
CV da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



MO Marcia Olinda
CV da Costa Vieira
Merrichelli

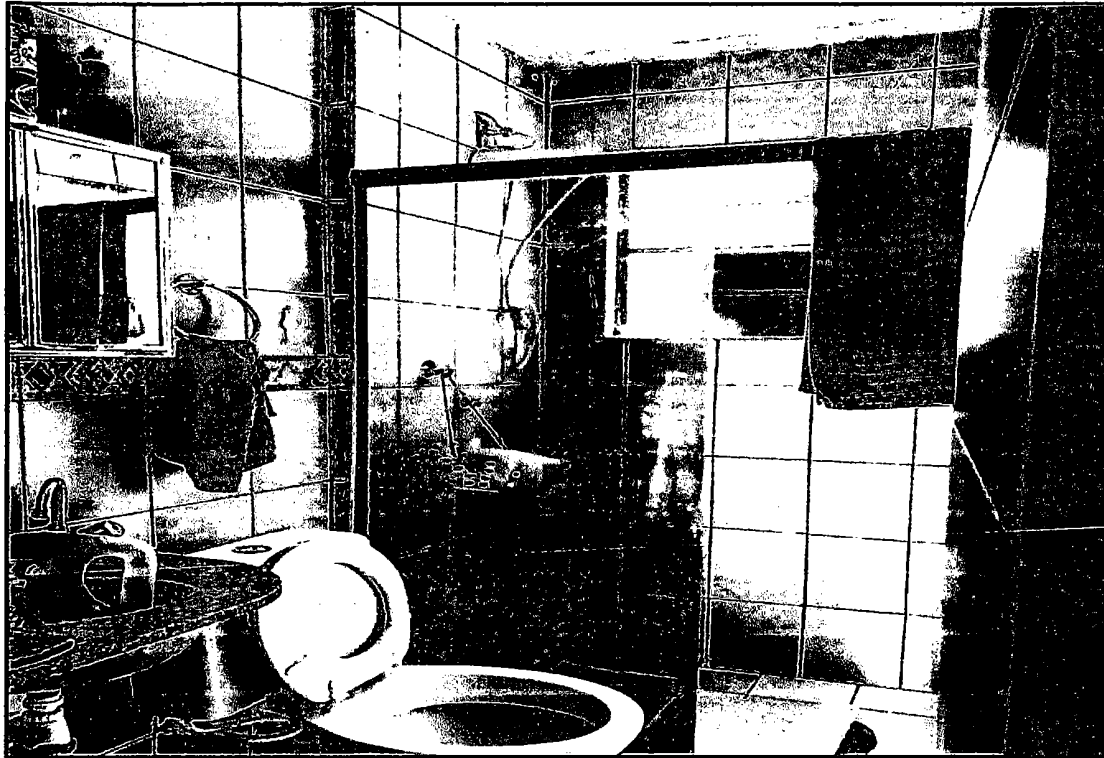
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: marciawieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337

Handwritten signature

MO Marcia Olinda
CV da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



MO Marcia Olinda
CV da Costa Vieira
Merrichelli

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

MO Marcia Olinda
CV da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnoi 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



MO Marcia Olinda
CV da Costa Vieira
Merrichelli

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

Handwritten signature

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 e que tenham sido vendidos no mesmo conjunto habitacional Jardim João Rossi assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região.

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

PADRÃO CONSTRUTIVO

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 Laudo Mercadológico.



Para aplicação do Método, 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 às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10 % (dez por cento) das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços. Nos casos de negócios realizados, não haverá desconto.

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

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 710 mil habitantes. A oferta de imóveis no mesmo bairro é grande, e a absorção pelo mercado está sendo comprometida, em decorrência não só da instabilidade econômica, mas também pelo conjunto de fatores que envolvem o bairro do imóvel avaliando, tais como invasões, grande inadimplência, que acaba dificultando a manutenção e conservação do conjunto habitacional no seu todo.

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

Iniciamos nosso trabalho de pesquisando escritório do CDHU, em nossa cidade, para que pudéssemos ter uma ideia não só de valores, mas também da situação do Condomínio em sua totalidade. Nesta oportunidade, fomos informados que os valores dos apartamentos variam de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), de acordo com a situação documental e seu estado físico.

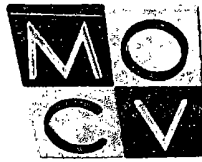
Foi nos informado no escritório do CDHU que existem muitos apartamentos com moradores ilegais, com energia roubada, apartamentos em péssimo estado de conservação, e por outro lado, existem outros muitos reformados, com bons acabamentos e totalmente regularizados, junto ao CDHU e também com as taxas de condomínio e Daerp todos em dia com seus pagamentos. As amostras colhidas, disponíveis para venda estão todas aparentemente regulares. Diante dessas informações colhidas, tentaremos adequar o Valor de Mercado para a unidade avaliando.

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 21 (vinte e um) elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnoi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 1

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA ANTÔNIO RODRIGUES ALMEIDA
VAGAS DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 109.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ROCA IMÓVEIS / 98803-0514	DATA: 23/04/2022
DESOCUPADO - VALOR DO M² R\$ 2.400,00	

ELEMENTO 2

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: AV. LYGIA LATUF SALOMÃO
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 79.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: VALÉRIO CORRETOR / 99363-7165	DATA: 23/04/2022
DESOCUPADO/REFORMADO - VALOR DO M² R\$ 1.741,62	

ELEMENTO 3

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 90.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES / 3635-6858	DATA: 23/04/2022
VALOR DO M² R\$ 1.984,13	

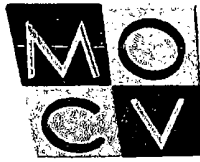
ELEMENTO 4

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA ANTÔNIO F OZANAN Nº 123
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): 85.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: VALÉRIA LIMA / 99237-4042	DATA: 23/04/2022
OCUPADO/REFORMADO - VALOR DO M² 1.873,90	



**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 5

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 120.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: DÍNAMO IMÓVEIS / 3323-6400	DATA: 23/04/2022
REFORMADO – VALOR DO M² R\$ 2.645,50	

ELEMENTO 6

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 110.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: CANADÁ IMÓVEIS / 3610-5166	DATA: 23/04/2022
DESOCUPADO – VALOR DO M² R\$ 2.425,04	

ELEMENTO 7

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: AV. LYGIA LATUF SALOMÃO
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 125.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LUIZ GUSTAVO / 99333-3400	DATA: 23/04/2022
OCUPADO - VALOR DO M² R\$ 2.755,73	

ELEMENTO 8

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: AV. INDEPENDÊNCIA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 105.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: VALÉRIO CORRETOR / 99363-7165	DATA: 23/04/2022
DESOCUPADO/REFORMADO - VALOR DO M² R\$ 2.314,80	



**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
Cnoi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 9

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 98.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: MAGNA IMÓVEIS / 2111-5650	DATA: 23/4/2022
OCUPADO – VALOR DO M² R\$ 2.160,49	

ELEMENTO 10

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 140.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES / 3635-6858	DATA: 25/04/2022
DESOCUPADO - VALOR DO M² R\$ 3.086,42	

ELEMENTO 11

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 85.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES / 3635-6858	DATA: 25/04/2022
OCUPADO/ REFORMADO - VALOR DO M² R \$ 1.873,90	

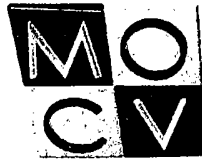
ELEMENTO 12

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 125.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ANDRADE E MENEZES / 3635-6858	DATA: 25/04/2022
VALOR POR M² R\$ 2.755,73	



**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 13

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 115.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LARRAZ IMÓVEIS / 4141-2228	DATA: 25/04/2022
OCUPADO - VALOR DO M² R\$ 2.535,27	

ELEMENTO 14

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 91.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LAGO IMÓVEIS / 3211-8330	DATA: 25/4/2022
DESOCUPADO - VALOR DO M² R\$ 2.006,17	

ELEMENTO 15

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 138.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LAGO IMÓVEIS / 3211-8330	DATA: 25/04/2022
OCUPADO - VALOR DO M² R\$ 3.042,33	

ELEMENTO 16

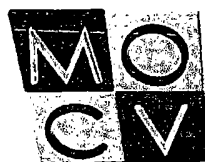
APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 104.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LAGO IMÓVEIS / 3211-8330	DATA: 25/04/2022
REFORMADO/OCUPADO - VALOR DO M² R\$ 2.292,77	



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Guilheria 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

Handwritten signature



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

ELEMENTO 17

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: AV. LYGIA LATUF SALOMÃO Nº 250
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 96.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LAGO IMÓVEIS / 3211-8330	DATA: 25/04/2022
REFORMADO/OCUPADO - VALOR DO M² R\$ 2.116,40	

ELEMENTO 18

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 120.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: ÍNDICE IMÓVEIS / 3913-0500	DATA: 25/04/2022
OCUPADO - VALOR DO M² R\$ 2.645,50	

ELEMENTO 19

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 106.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LAGO IMÓVEIS / 3211-8330	DATA: 25/04/2022
OCUPADO - VALOR DO M² R\$ 2.336,86	

ELEMENTO 20

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 117.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: FORTES GUIMARÃES / 3602-8000	DATA: 25/04/2022
OCUPADO - VALOR DO M² R\$ 2.579,37	



**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



Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

ELEMENTO 21

APARTAMENTO: JOÃO ROSSI	END: RUA NÃO INFORMADA
VAGA DE GARAGEM: 1	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA (VO): R\$ 107.000,00	TIPO OFERTA (FO): 0,90
FONTE: LARRAZ IMÓVEIS / 4141-2228	DATA: 25/04/2022
REFORMADO - VALOR DO M² R\$ 2.300,00	

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 praticado no Conjunto Habitacional Jardim João Rossi, na cidade de Ribeirão Preto.



Rua Maria Guilheria 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
Cnoi 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

(R\$ / M²) = q

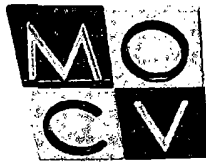
q1	2.400,00
q2	1.741,62
q3	1.984,13
q4	1.873,90
q5	2.645,50
q6	2.425,04
q7	2.755,73
q8	2.314,80
q9	2.160,49
q10	3.086,42
q11	1.873,90
q12	2.755,73
q13	2.535,27
q14	2.006,17
q15	3.042,33
q16	2.292,77
q17	2.116,40
q18	2.645,50
q19	2.336,86
q20	2.579,37
q21	2.300,00
TOTAL GERAL	49.871,93



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Guilheria 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

Handwritten signature



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

MÉDIA SIMPLES = 2.374,85

LIMITE SUPERIOR (+30%) = 3.087,31

LIMITE INFERIOR (-30%) = 1.662,40

Diante dos resultados obtidos, não serão eliminadas nenhuma das amostras, pois todas se encontram dentro dos limites inferior e superior encontrados.

MÉDIA SANEADA = 2.374,85

Portanto, pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário de $q = 2.374,85$ válido para o mês de abril de 2022, no Conjunto Habitacional Jardim João Rossi.

A Média encontrada por metro quadrado, nos apartamentos que estão à venda em nossa cidade, no Conjunto Habitacional Joao Rossi, é R\$ 2.374,85 (dois mil trezentos e setenta e quatro reais e oitenta cinco centavos), totalizando o valor de oferta em R\$ 107.723,19 (cento e sete mil, setecentos e vinte três reais e dezenove centavos).

Como todas as amostras encontradas são de imóveis ofertados, no mercado imobiliário, daremos um desconto de 10%, no valor obtido, desconto este, que visa corrigir uma eventual supervalorização no valor de oferta, e por ser um desconto habitual em qualquer transação imobiliária.

Diante do exposto, chegamos ao valor de 96.950,87 (noventa e seis mil, novecentos e cinquenta reais e oitenta e sete centavos).

Para que não haja valores fracionados, faremos um pequeno ajuste no valor obtido.

- Portanto, concluímos que o preço justo e líquido para o apartamento de número 43B, do Bloco C, situado à Rua Antônio Rodrigues de Almeida, nº 516, é de R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais).



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

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

DM

15. CONCLUSÃO

O Valor de Mercado, do apartamento, objeto deste Parecer Técnico Mercadológico, localizado à Rua Antônio Rodrigues de Almeida, nº 516- AP 43B, Bloco C, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 211791, e Matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, nº 0144026 é R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais), para venda nesta data, considerando-se o mesmo, livre de qualquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

16. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, com 25 (vinte e cinco) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Ribeirão Preto, 26 de abril de 2022.

Grata pela nomeação.



Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli



**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: 211791 Principal Proprietário: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO Compromissário: ISRAEL ISAAC SILVA DE PAULA		Ocupação: Predial Matrícula: 0144026 Cartório: 1
Localização do Imóvel Selo: 305 Logradouro: RUA ANTONIO RODRIGUES DE ALMEIDA Complemento: 0C0043 0C0043 Quadra: Bairro: CJ HABJOAO ROSSI		
Endereço de Entrega Logradouro: RUA ANTONIO RODRIGUES DE ALMEIDA Complemento: BLOCO C AP 43B Bairro: JARDIM JOAO ROSSI		Número: 516 Lote: CEP: 14026514
Área Terreno: 72.75 m² Área Edificação Principal: 45.36 m² Área Edificação Secundária: 0.00 m² Área Complementar: 6.25 m² Área de Lazer: 0.00 m²		
Proprietários:		
Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO	47865597000109
PRINCIPAL COMPROMISS	ISRAEL ISAAC SILVA DE PAULA	00010135676843
COMPROMISSARIO	ANGELICA SIMONE DE AZEVEDO RIBEIRO	00019503608813
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: malchvieira@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: 211791

Inscrição Cadastral: 452-22-82-5

Endereço: RUA ANTONIO RODRIGUES DE ALMEIDA, Nº 516

Complemento: AP 43B

Bloco: 0C Apto: 0043

Condomínio: CONJUNTO HAB. JOAO ROSSI

Quadra:

Lote:

Loteamento: JOAO ROSSI

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	72,75			39.821,16
Principal:	45,36	2	3	20.355,75
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:	6,25			1.682,81
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				61.859,72
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 09:48h do dia 22/04/2022 - Código de controle: 3003592



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

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