



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 CO-
MARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

Processo: 1031760-862020.8.26.0506 - **Ordem nº:** 2020/001619

Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial-Despesas Condominiais

Solicitante: Determinação judicial

Exequente: Condomínio Zacarias Calil

Executado: José Carlos Rodrigues da Silva

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Apartamento nº 205

Localização: Rua Monsenhor Siqueira, nº 337

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 respeitosa-mente 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



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 na qualidade de condômino, deve contribuir com as cotas condominiais mensais. Como deixou de honrar os pagamentos, deu-se início a presente Ação de Execução de Título Extajudicial.

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do apartamento de número 205, do Condomínio Edifício Zacarias Calil, localizado à Rua Monsenhor Siqueira, nº. 337, no Bairro Campos Elíseos, CEP 14.085-380.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o nº 20091.

-Matriculado sob nº 0085186 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

-O imóvel supracitado possui 88,36 m² de área construída principal.

3. VISTORIA

A vistoria estava pré-agendada para o dia 16 de maio de 2024.



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**

No local, existe portaria eletrônica, com a identificação de todos os apartamentos. Existe também um zelador/porteiro que fica das 7:00 as 17:00 horas, diariamente.

Após sermos anunciados por interfone, fomos à unidade 205, fomos recebidos pelo morador e proprietário, Sr. José Carlos Rodrigues da Silva. O imóvel possui 88,36 m² de área construída principal, com uma boa sala; uma cozinha; dois dormitórios; um banheiro; uma área de serviço e um banheiro para funcionários.

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os apartamentos são de uso exclusivamente residencial. O imóvel avaliando, embora muito antigo está em muito boas condições, tanto quanto o edifício.

A sala, os dois dormitórios e o corredor tem o piso de taco de madeira, que embora não estejam com sinteco novo, estão aparentemente muito bons. A cozinha, banheiros e área de serviço, os revestimentos são com cerâmicas avermelhadas pertinentes à época da construção dos apartamentos, visto que o avaliando está ainda original. O Condomínio Edifício Zacarias Calil, possui 04 andares, sendo 8 apartamentos por andar, sendo uns de dois dormitórios, e outros de um.

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 de pequeno porte, sendo que a grande maioria deles de oficinas mecânicas de moto e carros.



**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



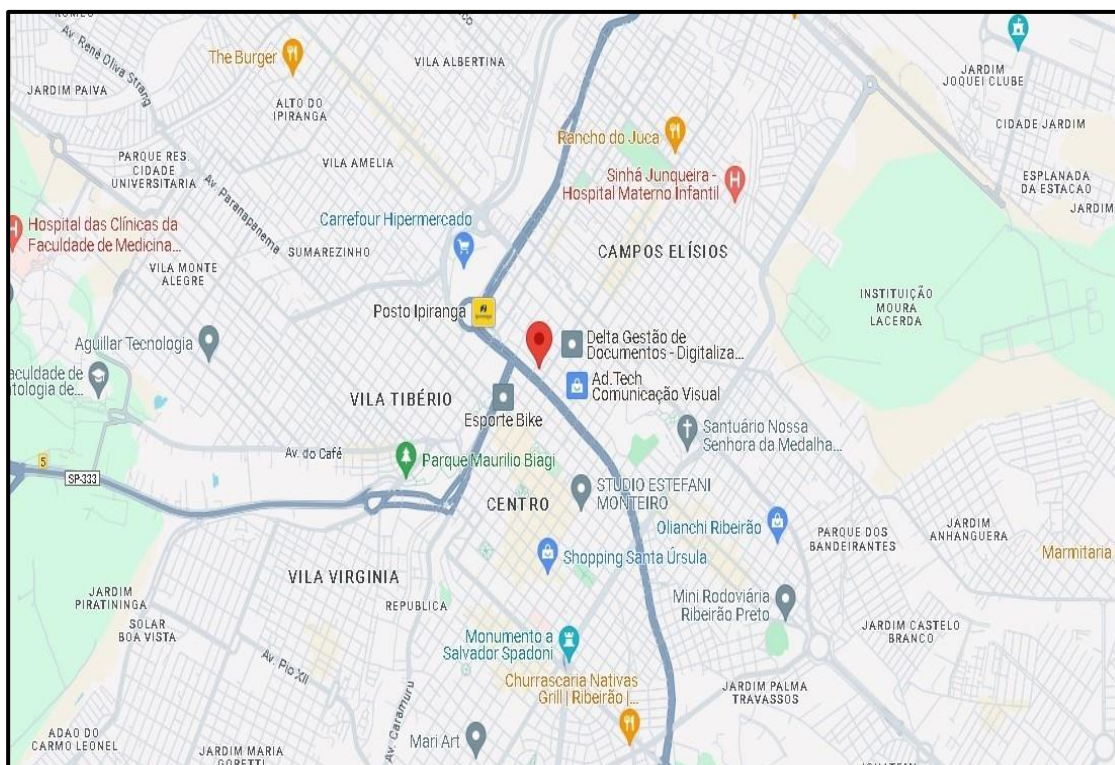
**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

O Condomínio Edifício Zacarias Calil está localizado próximo à Av. Francisco Junqueira e Rotatória Amin Calil, vias de trânsito intenso.

5. LOCALIZAÇÃO: GOOGLE MAPS



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

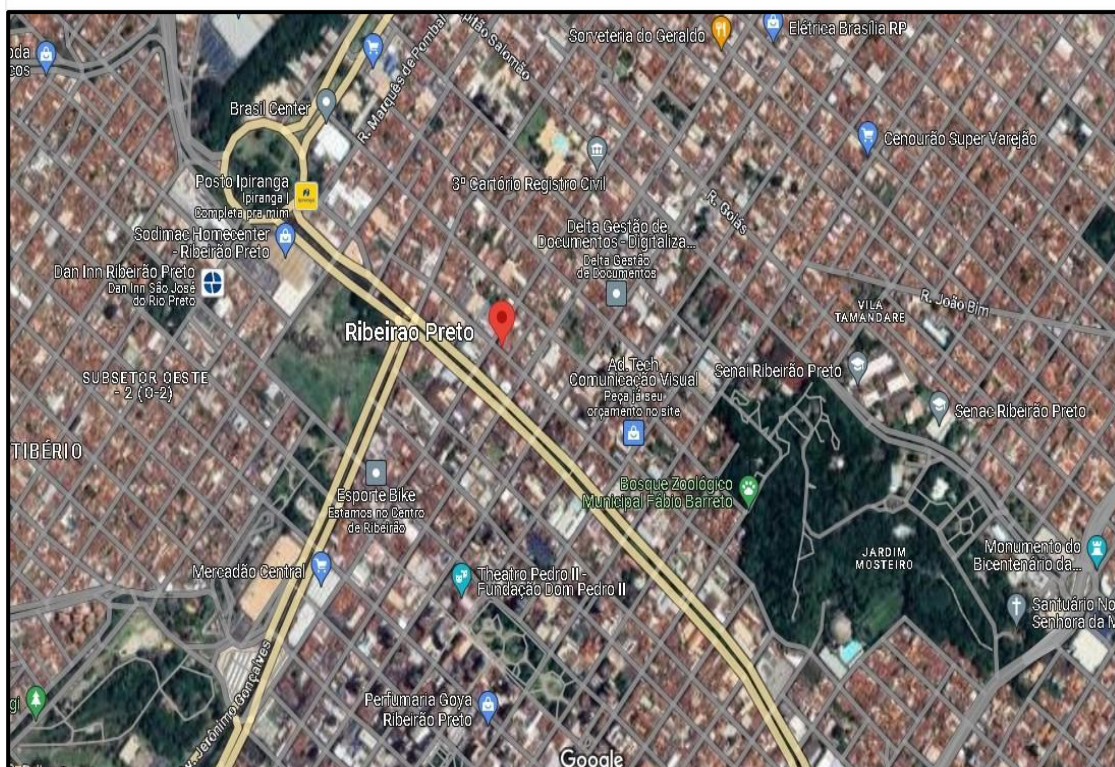
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**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:

Cadastro: 20091

Ocupação: Predial

Setor: 201

Matrícula: 0143651 - 1º Cartório de Registro de Imóveis

Inscrição Cadastral: 441.11.85-1



**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**

Logradouro: Rua Monsenhor Siqueira, nº 337

Complemento: AP 205

Bairro: Campos Elíseos

CEP: 14.085-380

Área do terreno: 19,20 m²

Valor venal do terreno: R\$ 13.546,94

Edificação principal: 88,36 m²

Valor venal edificação principal: R\$ 93.280,76

Valor venal do imóvel: R\$ 106.827,70

7. FOTOS 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**



**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**

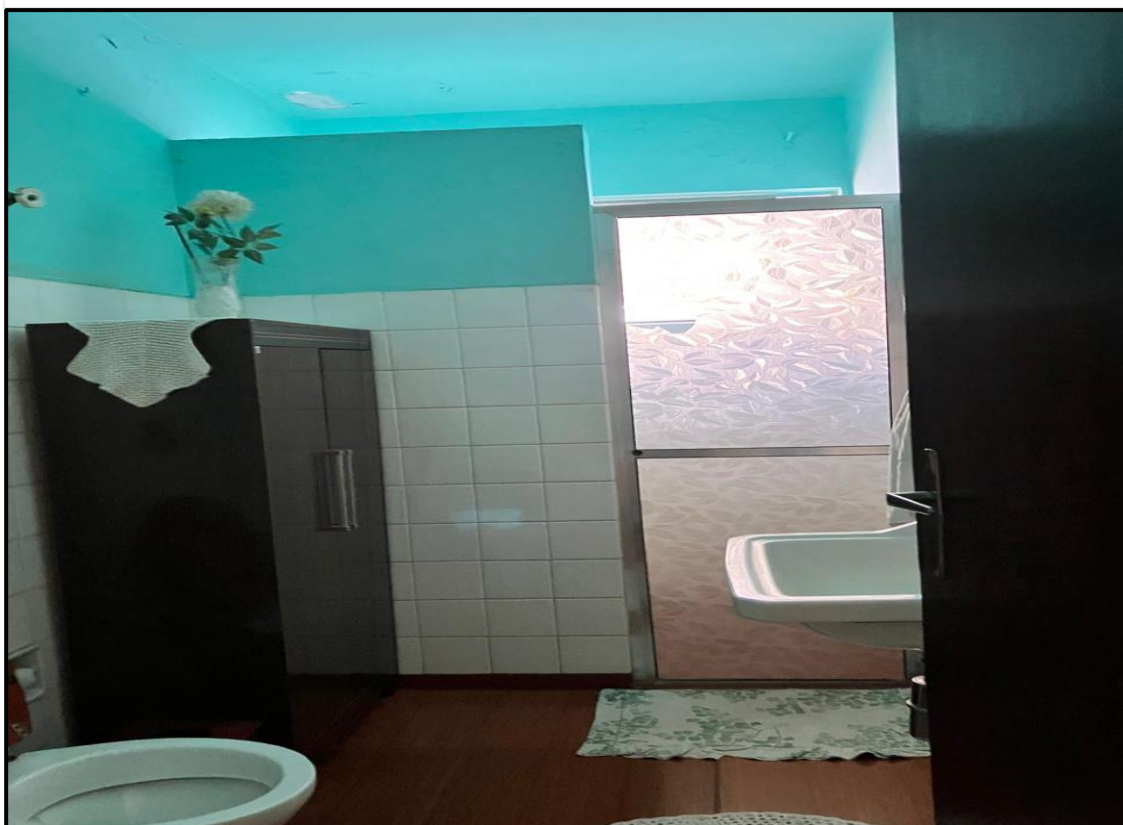
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**



**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