



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: 1046581-03.2017.8.26.0506 - Ordem nº: 2017/002379

Solicitante: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Vitta Vila Virgínia I

Executado: Vilma Aparecida de Andrade

Assunto: Despesas Condominiais

Finalidade: Embasamento de decisão judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Apartamento 23- Torre I - Bloco A

Localização: Rua Paulo de Frontim, nº 2005

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

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

A executada é proprietária do apartamento de nº 23 - Torre I - Bloco A, no Condomínio Vitta Vila Virgínia I, ora exequente.

Na qualidade de condômina, se obriga a pagar a quota parte referente a unidade que ocupa, das taxas condominiais, mensais e extraordinárias, as quais deixara de honrar, deixando em aberto alguns pagamentos.

Após inúmeras tentativas amigáveis de recebimento dos débitos existentes, não houve outra alternativa, senão a interposição da presente ação de execução. O Termo de Penhora do imóvel foi lavrado em 31/08/2018.

2- OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel residencial, do apartamento de nº 23 - Torre I - Bloco A, Condomínio Residencial Vitta Vila Virgínia I, localizado à Rua Paulo de Frontim, nº 2005, Bairro: Parque Ribeirão Preto Gleba I - Cep 14.030-335.
- Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 276324.
- Matriculado sob nº 0151363 - 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
- O imóvel supracitado possui 58,91 m² de terreno, com 42,96 m² de edificação principal e 6,46 m² de edificação secundária, e 11,25 m² de área complementeetar.



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 22/02/2022, por mim, Márcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, acompanhada pela Sra. Vilma Aparecida de Andrade e Sr. Vitório, proprietária e moradores no imóvel.

3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Condomínio Vitta Vila Virgínia I, possui 09 Torres, com 04 apartamentos por andar. São 4 pavimentos ocupados por apartamentos tipo.

O imóvel avaliando, é um apartamento residencial tipo, no 3º andar, com 2 (dois) dormitórios, 01 sala, banheiro, cozinha e área de serviço, portaria 24 horas.

O piso do apartamento avaliando é de cerâmica na cor branco; as paredes pintadas de tinta látex também na cor branco. A área de serviço e cozinha possuem revestimento de azulejo em meia parede, nas áreas molhadas e são na cor branco.

O apartamento avaliando está com boa parte dos pisos se soltando e com grandes trincas. Está sem reformas e melhorias. Possui lazer com piscinas, área de churrasco e quadra poliesportiva. O Conjunto Residencial foi entregue em meados de 2010, pela Construtora Vitta Ribeirão. O Conjunto Residencial está em estado regular de conservação em suas áreas comuns.

4- MELHORAMENTOS PÚBLICOS 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 Conjunto Residencial esta próximo à Avenida Luzitana, onde se encontra a maior concentração de comércio.



**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

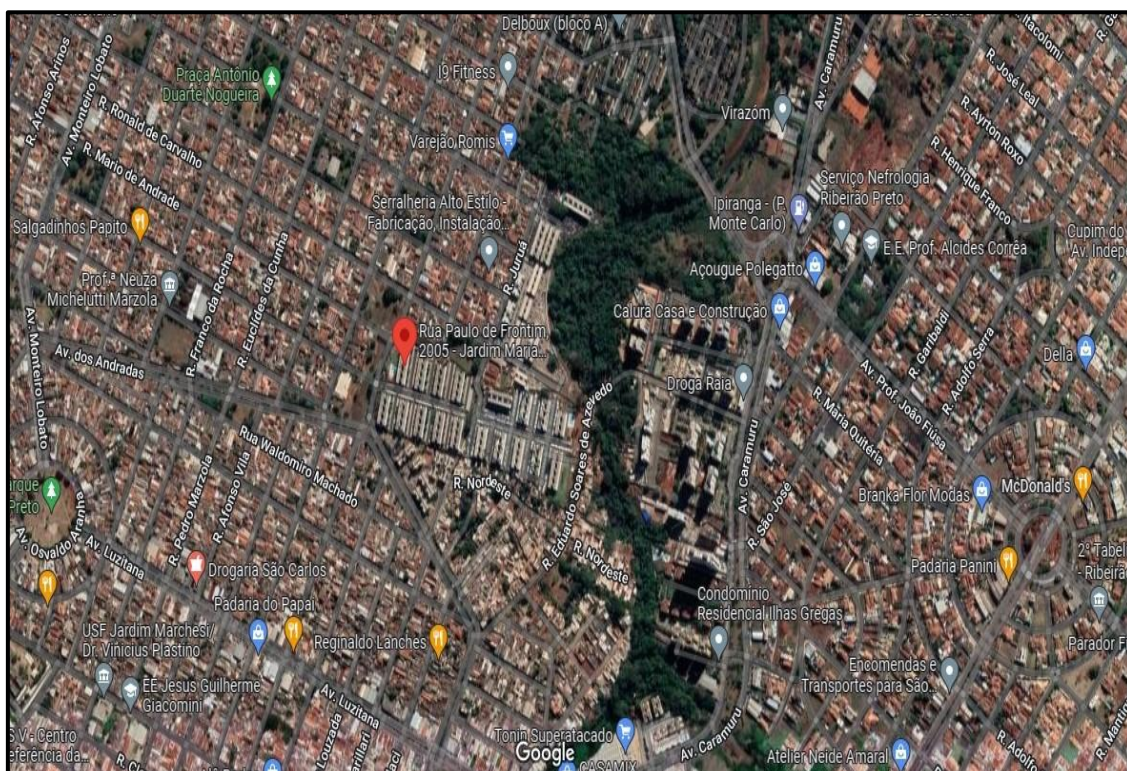
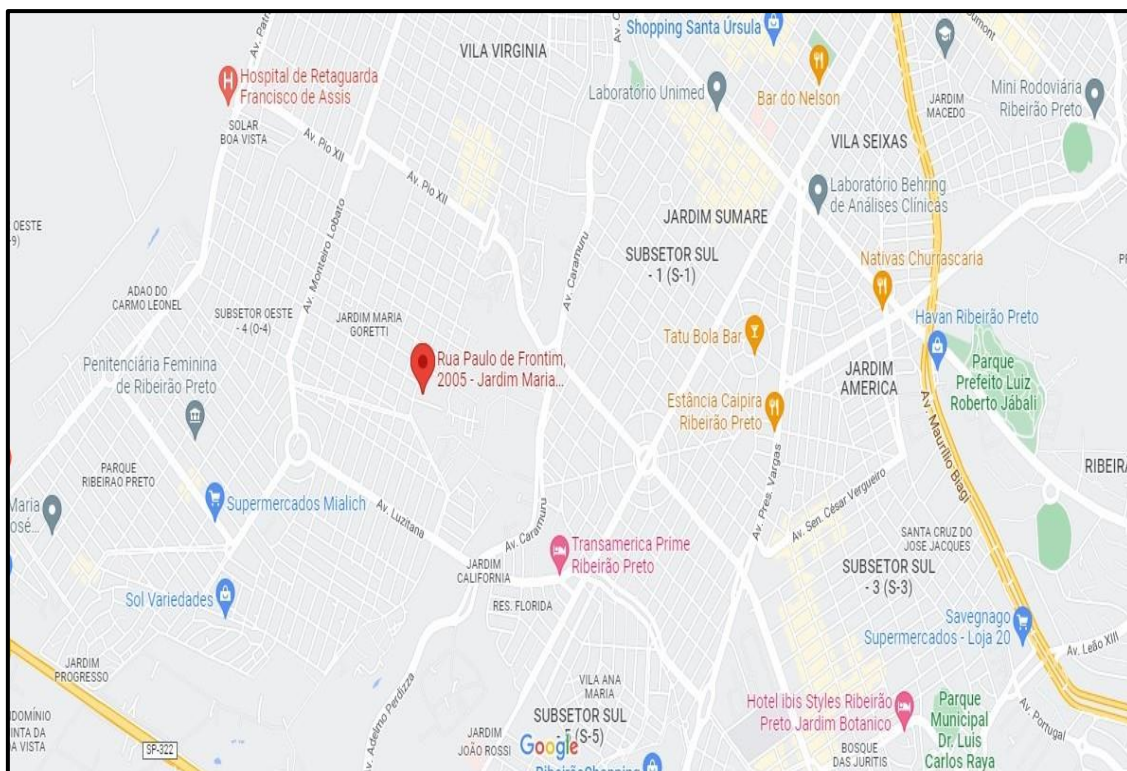


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

5- LOCALIZAÇÃO: MAPA 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

5.1- SITUAÇÃO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL

✓ De acordo com a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto:

Proprietária: Vilma Aparecida de Andrade

Endereço: Rua Paulo de Frontim, nº 2005

Apartamento: 23

Torre: 1 - **Bloco:** A

Cadastro: 276324

Matrícula: 0151363

Padrão: 2

Inscrição cadastral: 434-24-13-1

1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Loteamento: Parque Ribeirão Preto Gleba 1

Cep: 14.030-335

Valor venal do imóvel: R\$ 57.857,27

5.2- DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA

Tipo: Residencial

Área: Edificação principal 42,96 m²

Padrão: Simples - sem elevador

Idade: 12 anos

Estado físico: Em estado regular de uso e conservação



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- FOTOS DO IMÓVEL E CONDOMÍNIO



**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**

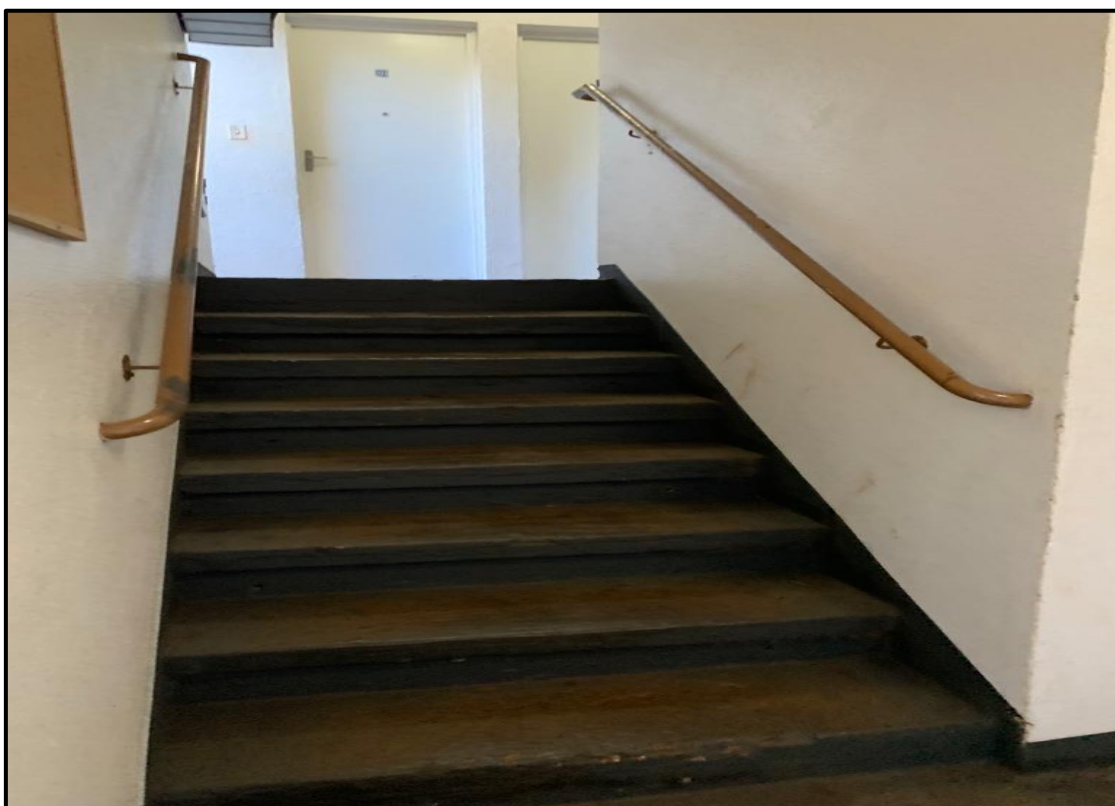
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



**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



**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



**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**

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O presente parecer técnico foi elaborado em conformidade a NORMA BRASILEIRA NBR- 14653-2011- “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”.

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

“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”.

Para a coleta dos dados, foram necessários várias pesquisas, para apurar os valores dos imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário local, no mesmo Condomínio Residencial, assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária.

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

*** LOCALIZAÇÃO / PROXIMIDADE**

*** TIPO DE IMÓVEL / SIMILARIDADE**

*** DATA DA OFERTA / ATUALIDADE**

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à 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 nas condições do imóvel avaliado.



**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

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.

8- DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 710 mil habitantes. A oferta de imóveis à venda, nas imediações é relativamente grande.

A absorção pelo mercado está sendo lenta, em virtude de poucas e restritas linhas de crédito imobiliário devido a critérios mais rígidos para aquisição das mesmas.

9- PLANEJAMENTO DA PESQUISA

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de amostras que possam representar os dados de mercado de imóveis semelhantes ao do avaliando, que estejam sendo ofertados para venda ou que tenham sido vendidos.

10- PESQUISA

Procuramos nos ater a imóveis comparativos que estivessem no mesmo Conjunto Residencial.



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**

11- 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.

12- HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

A oferta de imóveis na região é muito grande, mas para que possamos obter um valor que irá refletir a realidade do imóvel avaliando, iremos utilizar comparativos que sejam no mesmo Residencial, assim sendo minimizaremos distorções no valor a ser encontrado, pois estaremos comparando produtos similares e com as características semelhantes.

Foram pesquisados 16 (dezesesseis) elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático com aplicação com os seguintes fatores de homogeneização.

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

ELEMENTO 1

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 135.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: SÔNIA RAMALHO IMÓVEIS / 4009-0600
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 2

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 119.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: PLANIL IMÓVEIS / 3323-4999
DATA: 23/02/2022	



**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

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 145.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: IMOVAN IMÓVEIS / 3329-9777
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 4

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 132.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: IMOVAN IMÓVEIS / 3329-9777
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 5

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 130.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: JARDIM PAULISTA IMÓVEIS / 3624-5177
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 6

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 125.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: CLASSIC IMÓVEIS / 3505-4949
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 7

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 135.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: ÁREA IMÓVEIS / 3515-7020
DATA: 23/02/2022	



**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 8

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 135.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: LAGO IMÓVEIS / 3211-8330
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 9

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 137.800,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: LARRAZ IMÓVEIS / 4141-2228
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 10

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 112.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: FORTES GUIMARÃES IMÓVEIS / 3602-8000
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 11

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 125.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: CLASSIC IMÓVEIS / 3505-4949
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 12

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 125.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: GRAZIELA CADAMA / 99146-4970
DATA: 23/02/2022	



**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

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 140.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: PLANIL IMÓVEIS / 3913-2323
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 14

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 130.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: CLASSIC IMÓVEIS / 3505-4949
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 15

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 129.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: LAGO IMÓVEIS / 3211-8330
DATA: 23/02/2022	

ELEMENTO 16

VITTA I - VILA VIRGÍNIA	VALOR DE OFERTA (VO): R\$ 127.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,96 M²	TIPO OFERTA (FO): 0,90
RUA: PAULO DE FRONTIM, 2005	FONTE: ANDRADE E MENEZES / 3635-6858
DATA: 23/02/2022	

13- ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

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



**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**

Para avaliação do imóvel, será utilizado o método comparativo de dados de mercado para determinação do valor do metro quadrado que está sendo praticados nas imediações do imóvel avaliando.

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

q1	135.000,00
q2	119.000,00
q3	145.000,00
q4	132.000,00
q5	130.000,00
q6	125.000,00
q7	135.000,00
q8	135.000,00
q9	137.800,00
q10	112.000,00
q11	125.000,00
q12	125.000,00
q13	140.000,00
q14	130.000,00
q15	129.000,00
q16	127.000,00
TOTAL GERAL	2.081.800,00



**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**

MÉDIA SIMPLES = 130.112,50

LIMITE SUPERIOR (+ 30%) = 169.146,25

LIMITE INFERIOR (- 30%) = 91.078,75

Diante dos resultados obtidos, não será eliminado nenhuma das amostras, pois todas estão dentro dos limites máximo e mínimo encontrado.

MÉDIA SANEADA = 130.112,50

Pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído ao imóvel avaliando o valor de R\$ 130.112,50 (cento e trinta mil, cento e doze reais e cinquenta centavos).

- ✓ **Pra que não hajam valores fracionados faremos um pequeno ajuste no valor obtido, portanto o valor do imóvel avaliando é R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).**

14- VALOR DO IMÓVEL

VI= R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

O valor do imóvel residencial, número 23, Torre I - Bloco A, no Condomínio Residencial Vitta Vila Virgínia I , é R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Obs. Embora todas as amostras que compuseram este trabalho, sejam de imóveis que estão sendo ofertados, no mercado imobiliário local, não daremos o desconto habitual de 10% no valor obtido, em virtude de alguns detalhes que diferem o Conjunto Residencial em um todo dentro do mercado imobiliário, dentre as virtudes, estão a localização, pois é muito próximo ao centro da cidade e os itens de lazer existentes.



**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**

15- CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel residencial, de número 23 - Torre I - Bloco A, no Condomínio Residencial Vitta Vila Virgínia I, localizado à Rua Paulo de Frontim, nº 2005, no Bairro/Loteamento Parque Ribeirão Preto - Gleba 1, nesta cidade, com Cep 14.030-335, Matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto sob o nº 0151363 - Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 276324 - Objeto deste Parecer Técnico Mercadológico é R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) para venda, nesta data, considerando se o mesmo, livre de qualquer ônus ou encargos que venham alterar o seu valor.

16- ENCERRAMENTO

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

Grata pela nomeação.

Ribeirão Preto, 24 de fevereiro de 2022.

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: 276324 Principal Proprietário: VILMA APARECIDA DE ANDRADE Compromissário:		Ocupação: Predial Matrícula: 0151363 Cartório: I						
Localização do Imóvel Setor: 503 Logradouro: RUA PAULO DE FRONTIM Complemento: 0A0023 0A0023 Quadra: 0000 Bairro: LTM PQ RIBEIRAO PRETO 1 GLEBA								
Endereço de Entrega Logradouro: Complemento: Bairro:		Número: 2005 Lote: CEP: 14030335						
Área Terreno: 58.91 m² Área Edificação Principal: 42.96 m² Área Edificação Secundária: 6.46 m² Área Complementar: 11.25 m² Área de Lazer: 0.00 m²								
Proprietários: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo Proprietário</th> <th>Nome</th> <th>Nº Documento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRINCIPAL PROPRIETAR</td> <td>VILMA APARECIDA DE ANDRADE</td> <td>00007164889813</td> </tr> </tbody> </table>			Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento	PRINCIPAL PROPRIETAR	VILMA APARECIDA DE ANDRADE	00007164889813
Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento						
PRINCIPAL PROPRIETAR	VILMA APARECIDA DE ANDRADE	00007164889813						
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: 276324

Inscrição Cadastral: 434-24-13-1

Endereço: RUA PAULO DE FRONTIM, Nº 2005

Complemento: TORRE 1

Bloco: 0A Apto: 0023

Condomínio: COND. VITTA VILA VIRGINIA I

Quadra: 0000

Lote:

Loteamento: PQ RIBEIRAO PRETO 1 GLEBA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	58,91			4.371,71
Principal:	42,96	2	2	40.906,94
Secundário I:	6,46	2	2	6.151,27
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:	11,25			6.427,35
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				57.857,27
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 18:21h do dia 22/02/2022 - Código de controle: 2963059



**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