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 3º VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

Processo: 1006177-31.2022.8.26.0506

Solicitante: Determinação judicial

Exequente: Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A e outro

Executado: AB Sombrancelhas Ltda e outros

Assunto: Execução de Título Extajudicial - Locação de Imóvel

Finalidade: Embasamento de Decisão Judicial

Objetivo: Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação: Imóvel residencial

Localização: Rua José da Costa Melo, nº. 227- Jardim Canadá

Marcia Olinda da Costa Vieira Merricheli, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

Em 08/04/2020, através de Instrumento Particular de Contrato de Atípico de Locação de Loja de Uso Comercial do Ribeirão Shopping, a Multiplan e Caixa deram em locação à Felipe Vicente Góes Silva Ltda, a loja de uso comercial n°. 269, ligada ao ramo de estética. O prazo da locação contratual era de 48 meses, com início em 1° de maio de 2020 e término previsto para 30 de abril de 2024.

A ré não honrou os pagamentos de alguns meses e em 17/02/2022, o débito estava no valor de R$ 137.488,57. Após diversas tentativas amigáveis para receber o que lhe é devido, não houve outra alternativa senão ingressar com a presente ação.

2. OBJETO DA PERÍCIA

- Avaliar o valor de mercado do imóvel residencial, localizado à Rua José da Costa Melo, n°. 227, Bairro Jardim Canadá, CEP 14.024-160.

-Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 19359.

-Matriculado sob o nº 0051564 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

-O imóvel supracitado possui área privativa de 689,30 m² de terreno; 519,99 m² de edificação principal; 82,87 m² de construção complementar e 25,50 de área de lazer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

3. VISTORIA

No dia 25 de fevereiro de 2025, conforme agendamento prévio, estivemos no imóvel em questão para realizar a vistoria e subsequente avaliação.

No entanto, ao chegarmos ao local, tentamos contatar os responsáveis, tocando a campainha por diversas vezes, mas não obtivemos resposta, indicando a possível ausência de moradores.

Realizamos mais duas tentativas de contato. Em uma dessas ocasiões, deixamos nosso cartão com o guarda responsável pela rua, solicitando que o entregasse a algum morador e que nos contatassem.

No entanto, ao retornarmos, fomos informados pelo guarda que ele não havia visto ninguém no imóvel e, consequentemente, não fez a entrega do cartão.

Diante da ausência de contato e considerando que ainda há diversos lotes disponíveis para venda na mesma área, além de as construções já existentes no bairro apresentarem características semelhantes, decidimos prosseguir com a avaliação, utilizando as metragens indicadas nas Certidões Municipais.

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel residencial é assobradado, de esquina, murado, com portão de ferro fechado, que dá acesso à garagem e um portão também de ferro, mas de grade, para a entrada social.

Trata-se de um imóvel aparentemente bem cuidado e bem construído, com o mesmo padrão de construção que existe no mesmo bairro, com 689,30 m² de terreno, 519,99 m² de construção principal, 82,87 m² de construção complementar e 25,50 m² de lazer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

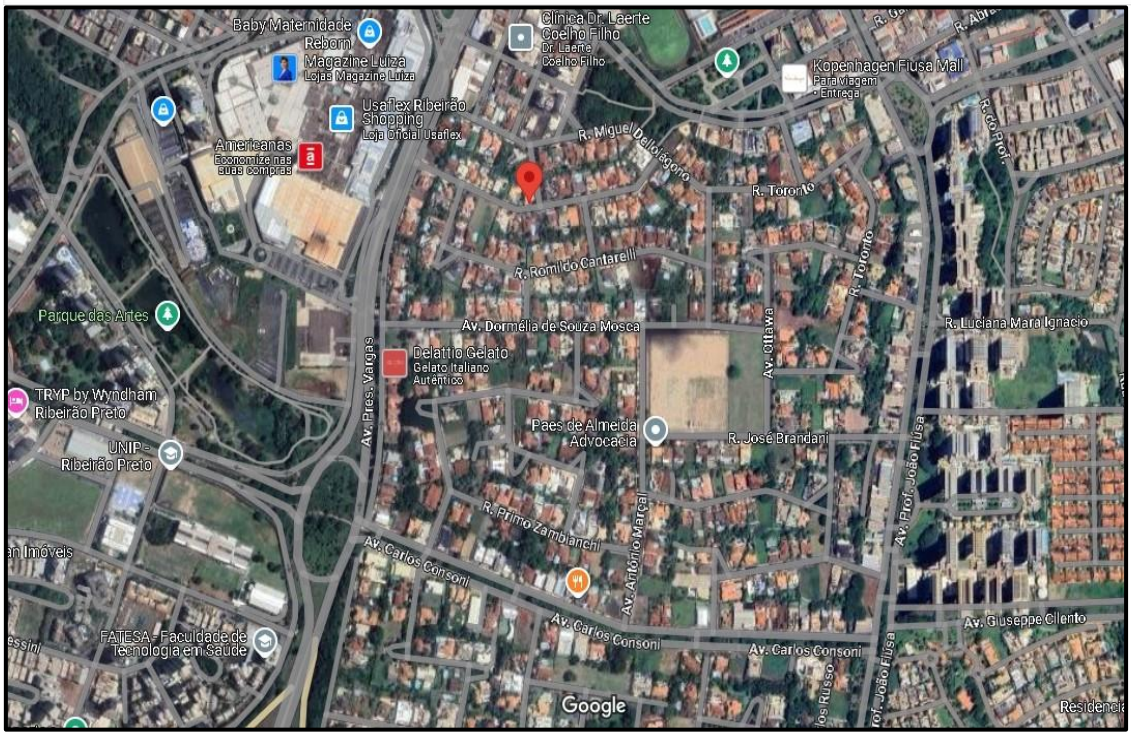
Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli
Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária

4. LOCALIZAÇÃO: GOOGLE MAPS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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



5. 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. A região do avaliando é bastante privilegiada, localizada na Zona Sul de nossa cidade, a poucos metros da Av. Prof. João Fiúsa e Av. Presidente Vargas. É um bairro antigo com lotes de 600,00 a 1.200 m² aproximadamente.

O bairro é bastante grande e é dividido pela Av. Carlos Consoni, a avenida comercial do bairro, com comércios de serviços e lojas de pequeno e médio porte. O lado direito, de quem sobe em direção a Av. Prof. João Fiúsa, se tornou um residencial fechado, com muros e portaria e o lado esquerdo está em processo de fechamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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: 19359

Inscrição cadastral: 452-32-92-1

CEP: 14.024-160

Bairro: Jardim Canadá

Logradouro: Rua José da Costa Melo, n°. 227

Terreno: 689,30m² - **Valor venal:** R$ 332.235,70

Área construída principal: 519,99 m² - **Valor venal:** R$ 832.644,38

Área construída complementar: 82,87 m² - **Valor venal:** R$ 79.618,16

Lazer: 25,50 m² - **Valor venal:** R$ 24.499,12

Valor venal do imóvel: R$1.268.997,36

Dados emitidos pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

6.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Área: 689,30 m²

Lote regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

Topografia: Plano

6.2. DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tipo: Casa residencial - Assobradada

Área construída principal: 519,99 m² e 82,87 m² de área complementar

Área de lazer aproximada: 25,50 m²

Padrão: 1 (Conforme estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE")

Idade aparente: 15 anos

Estado físico: Aparentemente bom

7. FOTOS DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.



8. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Dividiremos nosso trabalho em duas etapas, primeiro teremos que encontrar o valor do terreno/ lote, para depois calcularmos o valor da construção.

Para a avaliação do terreno, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde se compara imóveis similares, tratando-se as diferenças pela aplicação de fatores- HOMOGENEIZAÇÃO; Método mais adequado para a avaliação de terrenos.

Posteriormente será utilizado o Método de Reposição, onde se calcula o valor das edificações existentes e padrão construtivo, devidamente depreciado pelo tempo de construção do imóvel.

As edificações sofrem no decorrer do tempo, dois tipos de depreciação:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

a) A Depreciação funcional, que corresponde à obsolescência das edificações, observadas nos elementos construtivos e de acabamento, assim como também as tendências de projetos.

b) Depreciação física, que corresponde à perda do valor, devido ao desgaste dos elementos construtivos, pela ação do tempo, pois sabemos que a depreciação e um imóvel ocorre de forma linear ao longo de sua vida útil.

Em imóveis de alto padrão, como o avaliando, temos que considerar, que a evolução nos materiais de acabamento , sofrem mudanças e atualizações muito grandes e rápidas, diariamente chegam novidades, fazendo com que o imóvel envelheça muito rápido, ou seja, em bem pouco espaço de tempo o mercado oferece novas tendências e o comprador para este tipo de imóvel acompanha toda essa realidade e evolução, mudando também a forma de se ver um imóvel, como também as suas necessidades, pois o nível de exigência é muito grande, e cada vez maior.

8.1. 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 do lote, 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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

*** LOCALIZAÇÃO**

*** TIPO DE IMÓVEL**

*** DIMENSÕES**

*** PADRÃO CONSTRUTIVO**

*** IDADE**

*** DATA DA OFERTA**

Obedecidas as 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 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 Luxo”.

Valor de Mercado é o Valor encontrado por um vendedor e um comprador, tendo ambos plenos conhecimentos das condições do negócio, da utilidade do bem (imóvel), sem que qualquer das partes seja forçada a realizar a transação.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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".

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 720.000,00 (setecentos e vinte mil) habitantes.

A oferta de lotes no mesmo bairro do imóvel avaliando é média, visto se tratar de um bairro antigo.

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

As amostras encontradas, estão disponíveis para venda em algumas imobiliárias de nossa cidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

❖ ELEMENTOS DA PESQUISA

ELEMENTO 1

LOTE: NÃO DIVULGADO	**BAIRRO:** JARDIM CANADÁ
TERRENO: 730,00 M²	**VALOR DE OFERTA (VO):** R$ 899.000,00
TIPO OFERTA (FO): 0,90	**VALOR DO M²:** R$ 1.231,50
FONTE: VANESSA PIEDADE	**FONE:** (16) 99773-1366
DATA: 06/03/2025	

ELEMENTO 2

LOTE: RUA PRIMO ZAMBIANCHI	**BAIRRO:** JARDIM CANADÁ
TERRENO: 730,00 M²	**VALOR DE OFERTA (VO):** R$ 915.000,00
TIPO OFERTA (FO): 0,90	**VALOR DO M²:** R$ 1.253,40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

FONTE: ELEVARE IMÓVEIS	**FONE:** (16) 3289-2260
DATA: 06/03/2025	

ELEMENTO 3

LOTE: NÃO INFORMADO	**BAIRRO:** JARDIM CANADÁ
TERRENO: 1.045,00 M²	**VALOR DE OFERTA (VO):** R$ 1.800.000,00
TIPO OFERTA (FO): 0,90	**VALOR DO M²:** R$ 1.722,50
FONTE: CAVALO MARINHO	**FONE:** (16) 3916-4070
DATA: 06/03/2025	

ELEMENTO 4

LOTE: 24 QD	**BAIRRO:** JARDIM CANADÁ
TERRENO: 787,50 M²	**VALOR DE OFERTA (VO):** R$ 850.000,00
TIPO VENDA (VV): 1,00	**VALOR DO M²:** R$ 1.079,40
FONTE: FORTES GUIMARÃES	**FONE:** (16)3602-8000
DATA: 06/03/2025	

ELEMENTO 5

LOTE: AVENIDA OTAWA	**BAIRRO:** JARDIM CANADÁ
TERRENO: 1.020,00 M²	**VALOR DE OFERTA (VO):** R$ 1.090.000,00
TIPO OFERTA (FO): 0,90	**VALOR DO M²:** R$ 1.068,60
FONTE: CIRCULOS IMÓVEIS	**FONE**: (16) 3514-1818
DATA: 06/03/2025	

ELEMENTO 6

LOTE: RUA GERALDO XAVIER	**BAIRRO:** JARDIM CANADÁ
TERRENO: 1.200,00 M²	**VALOR DE OFERTA (VO):** R$ 1.099.900,00
TIPO OFERTA (FO): 0,90	**VALOR DO M²:** R$ 909,10
FONTE: CIRCULOS IMÓVEIS	**FONE**: (16) 3514-1818
DATA: 06/03/2025	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

ELEMENTO 7

LOTE: RUA CÉLIA MEIRELLES	**BAIRRO:** JARDIM CANADÁ
TERRENO: 800,00 M²	**VALOR DE OFERTA (VO):** R$ 900.000,00
TIPO OFERTA (FO): 0,90	**VALOR DO M²:** R$ 1.125,00
FONTE: CAVALO MARINHO	**FONE**: (16) 3916-4070
DATA: 06/03/2025	

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 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 no Bairro Jardim Canadá, onde se encontra o avaliando.

(R$ / M²)

q1	**1.231,50**
q2	**1.253,40**
q3	**1.722,50**
q4	**1.079,40**
q5	**1.068,60**
q6	**909,10**
q7	**1.125,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

TOTAL GERAL	**8.389,50**

MÉDIA SIMPLES = 1.198,50

LIMITE SUPERIOR + 30% = 1.558,10

LIMITE INFERIOR – 30 % = 839,00

Diante dos resultados obtidos, será eliminado a amostra representada pelo elemento q3 por estar acima do valor máximo encontrado.

MÉDIA SANEADA= 1.111,20

Pelo resultado obtido em nossa pesquisa, será atribuído o valor unitário do q = 1.111,20 / m² válido para o mês de março de 2025.

15. VALOR DO LOTE

VL= AT x Q

VI = 689,30 x 1.111,20

VI = 765.950,00

Pela pesquisa efetuada nas fontes acima citadas, tivemos notícias de apenas um negócio que tenha sido concretizado, nas imediações do imóvel avaliando, nos últimos 90 dias, que é representado pelo elemento q4,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

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 para que possa vir a suprir um eventual sobre preço do imóvel. Não daremos desconto para a amostra representada pelo elemento q4, pois é uma amostra representada por uma venda concretizada.

Total= 6.667,00 -1.079,40 =5.587,60

5.587,60 – 10% = 5.028,80 + 1.079,40 =6.108,20 : 6 =1.018,00

- ✓ O valor do imóvel /lote é = R$ 701.735,00 (setecentos e um mil, setecentos e trinta e cinco reais e quarenta centavos).

Para que não hajam valores fracionados faremos um pequeno ajuste no valor obtido:

- ✓ **Portanto, o valor do Lote é R$ 700.000,00 (setecentos mil reais).**

Com o valor do Lote, iremos calcular o valor da Construção existente:

VC = AC x CUB x c x Kd

VC= Valor da Construção

AC= Área construída

CUB= Custo Unitário Básico (Sinduscon-SP)

c= Coeficiente de padrão Construtivo de Acordo com o Estudo de

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- IBAPE/ SP 2002"

Kd= Coeficiente de Depreciação Física pela idade

VC = 628,40 x 2.046,06 x 1.992 x 0,738

VC= 1.890.167,30

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor da Construção

VI = 700.000,00 + 1.890.167,30

VI = 2.590.167,30

- ✓ ***Para que não hajam valores fracionados, faremos aqui um pequeno ajuste no valor obtido, portanto o Valor do Imóvel é R$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais).***

16. CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel avaliando, situado à Rua José da Costa Melo, n°. 227, no bairro Jardim Canadá, CEP 14.024-160, devidamente Matriculado sob o número 0051564, no 2° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, nesta cidade e cadastrado na Prefeitura Municipal sob o n° 19359 é R$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), para venda, nesta data, considerando-se o mesmo, livre de quaisquer ônus ou encargos, que possam alterar seu valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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

17. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, com 21 (vinte e uma) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Ribeirão Preto, 07 de março de 2025

Grata pela nomeação.

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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: **19359**
Matrícula: **0051564**
Principal Proprietário: **CLEIDIR DONIZETE DE FREITAS**
Cartório: **II**

Localização do Imóvel

Setor: **304**
Logradouro: **RUA JOSE DA COSTA MELLO**
Número: **227**
Complemento:
Quadra: **0004**
Lote: **12**
Bairro: **JD CANADA**
CEP: **14024160**

Área Terreno: **689.30 m²**
Área Edificação Principal: **519.99 m²**
Área Edificação Secundária: **0.00 m²**
Área Complementar: **82.87 m²**
Área de Lazer: **25.50 m²**
Valor Venal (R$): **1.268.997,36**

ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTES, E ESTÁ EM OBEDIÊNCIA À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS Nº 13.709/2017.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.

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@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 19359
Inscrição Cadastral: 452-32-92-1
Endereço: RUA JOSE DA COSTA MELLO, Nº 227
Complemento:
Condomínio:
Quadra: 0004
Lote: 12
Loteamento: CANADA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R$)
Terreno:	689,30			332.235,70
Principal:	519,99	1	1	832.644,38
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	82,87			79.618,16
De Lazer:	25,50			24.499,12
			Valor Venal do Imóvel: R$	**1.268.997,36**
				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 14:21h do dia 26/02/2025 - Código de controle: 3750665

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 12:25 , sob o número WRPR25701205800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006177-31.2022.8.26.0506 e código CxDePD7K.