



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnal 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 834

506
aw

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

Processo: 1024011-52.2019.8.26.0506

Carta Precatória Cível: Construção/ Penhora/ Avaliação/ Indisponibilidade de Bens

Requerente: Fundação Banco Central de Previdência Privada - Centrus

Requerida: Dorinda da Conceição Cruz Alves e outros

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

fls. 875
1516

508

3- VISTORIA:

A vistoria foi realizada, por mim, Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, no dia 17 de agosto, às 10:00 hs, conforme prévio agendamento nos autos.

4- LOCALIZAÇÃO: MAPAS GOOGLE MAPS



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

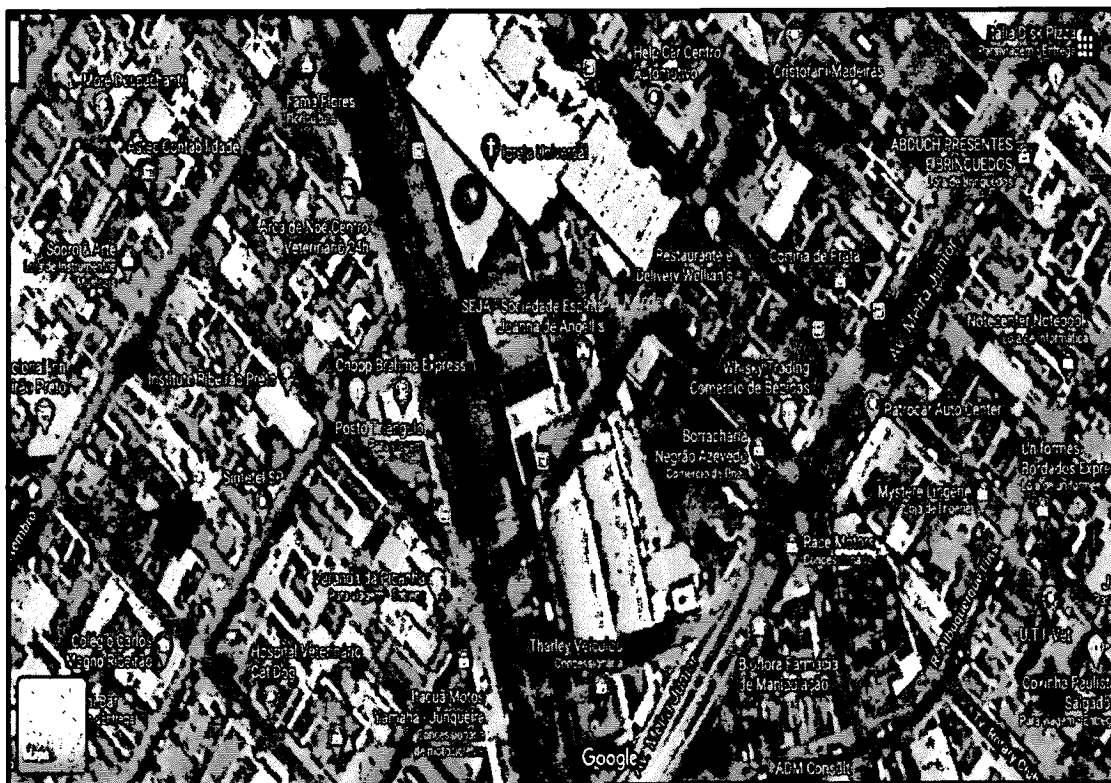
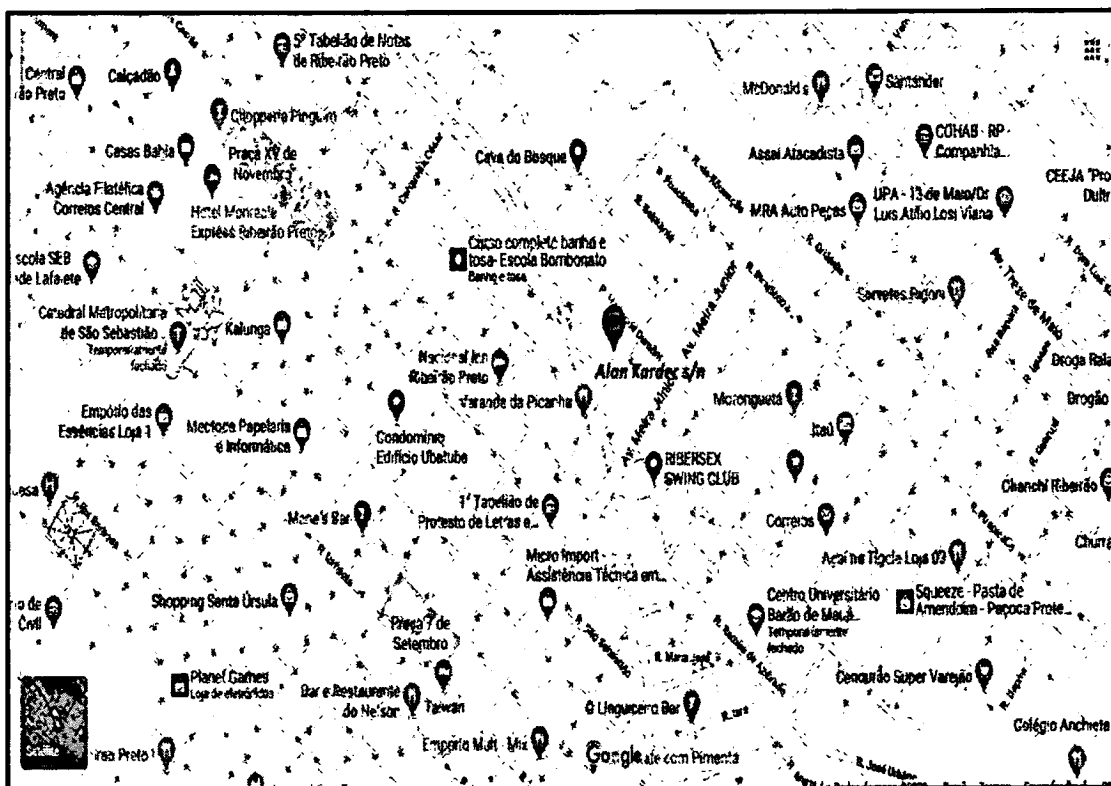


**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

560



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 8389

SAL

4.1 - 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.

Os imóveis estão localizados na zona norte, próximo das avenidas mais antigas e conhecidas de nossa cidade, a Avenida Francisco Junqueira, e as avenidas Independência e Meira Junior.

As avenidas são de um grande fluxo de veículos, são predominantemente comerciais, restando apenas algumas poucas residências.

Grande parte do entorno, é ocupado por estabelecimentos comerciais de pequeno e médio porte, tais como lojas, postos de gasolina, escolas, igreja, e outras tantas atividades comerciais.

4.2- SITUAÇÃO SEGUNDO A PREFEITURA:

De acordo com a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, os imóveis possuem a seguinte situação:

IMÓVEIS



**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
Cnae 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 439

512

1- Rua Nilo Peçanha, nº 97

Entre as ruas Henrique Dumont e travessa Alan Kardec - Bairro Campos Elíseos, referente a Matrícula 0020301, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e cadastrado sob o nº 32.043, na Prefeitura Municipal local.

Inscrição Cadastral: 441-51-39-4 - Quadra: 0000

Área do Terreno: 130,00 m², (de forma irregular, sendo 5,60 metros de frente, por 24,50 metros de um lado, e 27,50 do outro lado, 5,00 metros de fundo)

Sem Construção - Cep: 14085-300

Valor Venal do Imóvel: R\$ 64.252,50

2- Rua Nilo Peçanha, nº 119

Entre as Ruas Henrique Dumont e Travessa Alan Kardec - Campos Elíseos, referente a Matrícula nº 0049962, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e cadastrado sob o nº 32040 na Prefeitura Municipal local.

Inscrição Cadastral: 441-51-39-4 - Quadra: 0000

Área do Terreno: 94,56 m² (forma irregular, medindo 6,90 m de frente, 11,70 m de um lado, 15,00 m do outro lado, 6,90 m nos fundos)

Valor Venal: R\$ 45.574,13

Área de Edificação Principal: 58,31 m² - **Valor Venal:** R\$ 21.503,56



**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**

fls. 0901

513

Área Complementar: 3,70 m² - Valor Venal: R\$ 818,66

Valor Venal Total: R\$ 67.896,35

Padrão: 3 - Tipo: 3

Cep: 14085-300

Descrição da Construção:

Imóvel residencial, térrea, construído de alvenaria, pintado externamente com tinta látex, coberta de telhas cimentícias, com aparentemente 50 anos de construção, em mau estado de conservação.

O Imóvel possui um alpendre, uma sala, dois dormitórios, uma cozinha, um banheiro e uma pequena área de serviço.

O piso é de cimento, as paredes pintadas de tinta látex, forro de gesso, as esquadrias de ferro com pintura bastante desgastada.

3- Rua Nilo Peçanha, n° 123

Entre as ruas Henrique Dumont e Travessa Alan Kardec - Campos Elíseos, referente a Matrícula n° 0011538, junto ao 2° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e cadastrado sob o n° 32039 na Prefeitura Municipal local.

Inscrição Cadastral: 441-51-39-4 - Quadra: 0000

Terreno: 68,28 m², (de forma irregular, medindo 7,00 m de frente; 10,35 m de um lado, 11,70 m do outro lado, 50,50 m nos fundos)

Valor Venal: R\$ 32.908,22



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Guilheria 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 36377332



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 881
1522

514
m

Área Edificação Principal: 62,02 - Valor Venal: R\$ 22.871,73

Área Complementar: 4,27 m² - Valor Venal: R\$ 944,78

Padrão: 3 - Tipo: 3 - Cep: 14085-300

Descrição da Construção:

Imóvel residencial, térrea, construído em alvenaria, com sua fachada pintada de tinta látex, nova, coberta com telhas cimentícias, com idade aparente de 40 anos, aparentemente bem conservada.

Possui um alpendre, uma sala, dois dormitórios, uma cozinha, um banheiro e uma área de serviço. O piso é de cerâmica esmaltada, as paredes pintadas de tinta látex. As janelas são pintadas de tinta esmalte, de qualidade inferior.

4- Rua Henrique Dumont n°s 135, 181, 185

É um terreno urbano situado entre as ruas Afonso Pena e Dom Joao VI, nos Campos Elíseos, com numeração de n° 185, no muro. É um terreno de forma irregular, medindo 69,50 m de frente, com área total de 2.585,50 m², atualmente sem construções, embora na certidão da Prefeitura Municipal local, conste uma área construída. Matrícula n° 0017173, junto ao 2° Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e cadastrado sob o n° 32871 na Prefeitura Municipal local.

Inscrição Cadastral: 441-23-31-1

Endereço: Rua Henrique Dumont, n° 151

Complemento: 163 a 185 - Quadra: 0000 - Cep: 14090-200

Terreno: 2.585,50 m² - Valor Venal: R\$ 1.370.702,82



**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
Cnal 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 892

515
w

5- Travessa Alan Kardec, nº 57

Trata-se de um terreno urbano, situado nos Campos Elíseos, de forma irregular, medindo 6,00 m de frente, 17,50 m de um lado, 21,50 m do outro lado, 7,60 m nos fundos, com área total de 117,00 m², contendo uma construção comercial, referente a Matrícula nº 0002618, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, e cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 32012.

5 - METODOLOGIA APLICADA:

O presente parecer técnico foi elaborado em conformidade a NORMA BRASILEIRA NBR - 14,653-2011- "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS".

Na presente avaliação, adotar-se-á o "Método Comparativo de Dados de Mercado" para a avaliação do terreno, e posteriormente "Método do Custo de Reprodução"- Avaliação de Áreas Edificadas, sendo que a Construção é caracterizada de acordo com o Padrão, como definido no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" - IBAPE/SP- 2002.

Este estudo do IBAPE traz coeficientes para cada padrão construtivo, que representam um fator a ser multiplicado pelo CUB (Custo Unitário Básico do SINDUSCON/SP- dado pelo R-8N). No imóvel avaliando, a construção existente é apenas a Guarita para atendimento.

Para a coleta de dados, foram necessárias várias pesquisas em diversas fontes, para apurar os valores dos imóveis/terrenos que estão sendo ofertados para venda, ou que tenham sido vendidos recentemente. Para perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas aos seguintes aspectos:



**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**

fls. 064
1525

517
w

5.2 - FATOR DE OFERTA: (FO):

Aplicação de fator de oferta de 0,90 para os elementos ofertados, para devida compensação da elasticidade dos valores anunciados.

6- DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 700 mil habitantes. A oferta de imóveis à venda, nas imediações é pequena, visto se tratar de um bairro muito antigo e já consolidado.

Com extenso fluxo de veículos, faz com que todos os comércios existentes tenham grande exposição mas vemos claramente, que mesmo com todos esses atributos, não encontramos nenhum negócio efetivado nos últimos meses, e sabemos que mesmo com uma oferta não tão grande, ela ainda é maior que a demanda, devido à crise econômica em que estamos vivendo, e a dificuldade de linhas de crédito imobiliários, principalmente para terrenos.

7- PLANEJAMENTO DA PESQUISA:

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



**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
Cnae 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 885
1526

518
w

8- PESQUISA:

Procuramos as imobiliárias locais, para que pudéssemos colher informações sobre imóveis à venda ou que tivessem sido vendidos recentemente, nas imediações dos imóveis avaliando, no mesmo bairro, ou que tivessem as mesmas características.

Elemento 1
Tipo de imóvel: Terreno
Metragem: 150,00 m ²
Local: Rua Henrique Dumont esquina com Rua Dom João VI
Valor de Venda (vv): R\$ 180.000,00
Tipo Oferta (fo): 0,90 - Data: 18/08/2020
Valor do m²: R\$ 1.200,00
Fonte: Luiz / Fone: (16) 99309-8300

Elemento 2
Tipo de imóvel: Terreno
Metragem: 1.320,00 m ²
Local: Rua XI de Agosto
Valor de Venda (vv): R\$ 700.000,00
Tipo Oferta (fo): 0,90 - Data: 18/08/2020
Valor do m²: R\$ 505,78
Fonte: Erica de Oliveira / Fone: (16) 98266-3081



**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**

fls. 8867

519

Elemento 3
Tipo de imóvel: Terreno
Metragem: 1.320,00 m ²
Local: Rua Fernão Sales
Valor de venda (vv): R\$ 1.000.000,00
Tipo Oferta (fo): 0,90 - Data: 18/08/2020
Valor do m²: R\$ 757,58
Fonte: Imobiliária Andrade e Menezes / Fone: (16) 3635-6858

Elemento 4
Tipo de imóvel: Terreno
Metragem: 459,00 m ²
Local: Rua Minas
Valor de venda (vv): R\$ 450.000,00
Tipo Oferta (fo): 0,90 - Data: 18/08/2020
Valor do m²: R\$ 980,39
Fonte: Índice Imóveis / Fone (16) 3913-0500



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alça 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**

fls. 8878

520
w

Elemento 5
Tipo de imóvel: Terreno
Metragem: 398,00 m ²
Local: Rua São Paulo
Valor de Venda (vv): R\$ 400.000,00
Tipo Oferta (fo): 0,90 - Data: 18/08/2020
Valor do m²: R\$ 1.005,03
Fonte: Imobiliária Real / Fone (16) 3610-1550

Elemento 6
Tipo de imóvel: Terreno
Metragem: 180,00 m ²
Local: Rua Jose de Alencar
Valor de Venda (vv): R\$ 182.000,00
Tipo Oferta (fo): 0,90 - Data: 18/08/2020
Valor do m²: R\$ 1.011,11
Fonte: Imobiliária Canah / Fone (16) 3237-8100



**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**

fls. 888
ns. 1329

524
m

Elemento 7
Tipo de imóvel: Terreno
Metragem: 253,00 m ²
Local: Rua Paraíba
Valor de Venda (vv): R\$ 210.000,00
Tipo Oferta (fo): 0,90 - Data: 15/05/2019
Valor do m²: R\$ 830,04
Fonte: Imobiliária Santa Maria / Fone (16) 3516-1616

Elemento 8
Tipo de Imóvel: Terreno
Metragem: 432,00 m ²
Local: Ao lado da Faculdade Moura Lacerda
Valor de Venda (vv): R\$ 370.000,00
Tipo Oferta (fo): 0,90 - Data: 18/08/2020
Valor do m²: R\$ 856,48
Fonte: Imobiliária Circulus / Fone (16) 3514-1818



**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**

fls. 898
fls. 1830

522
w

Elemento 9
Tipo de imóvel: Terreno
Metragem: 759,00 m ²
Local: Rua Tereza Cristina
Valor de Oferta (vo): R\$ 750.000,00
Tipo Oferta (fo): 0,90 - Data: 18/08/2020
Valor do m²: R\$\$ 988,14
Fonte: Imobiliária Redfim / Fone (16) 3514-0003

Elemento 10
Tipo de imóvel: Terreno
Metragem: 198,00 m ²
Local: Rua Capitão Salomão
Valor de Oferta (vo): R\$ 200.000,00
Tipo Oferta (fo): 0,90 - Data: 18/08/2020
Valor do m²: R\$ 1.010,10
Fonte: Imobiliária J. Larraz / Fone (16) 4141-2228



**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



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fs. 890
fs. 2331

523
w

9- 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 bairro Campos Elíseos em nossa cidade.

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

q1	1.200,00
q2	505,78
q3	757,58
q4	980,39
q5	1.005,03
q6	1.011,11
q7	830,04
q8	856,48
q9	988,14
q10	1.010,10
TOTAL GERAL	9.144,65



**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**

fls. 891
532

524
~

MÉDIA SIMPLES = 914,46

LIMITE SUPERIOR (+ 30 %) = 1.188,80

LIMITE INFERIOR (- 30%) = 640,12

Diante dos resultados obtidos, eliminaremos o elemento q2, por estar abaixo do valor mínimo encontrado; não eliminaremos a amostra representada pelo elemento q1 por estar com valor muito próximo do valor máximo encontrado, e por ser o elemento localizado, mais próximo dos imóveis avaliando.

MÉDIA SANEADA = 959,87

Pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário de $q = 959,87 / m^2$ de terreno válido para este mês de agosto 2020.

As avaliações de lotes urbanos são feitas preferencialmente pelo Método Comparativo, principalmente porque através dessa metodologia procura-se eliminar, ou pelo menos, reduzir as diferenças de características prováveis entre o imóvel (terreno) avaliando e cada um dos elementos das amostras comparativas, através da aplicação de alguns fatores sobre os valores unitários encontrados. A esse processo damos o nome de Homogeneização, pois seu objetivo maior é deixar as amostras mais homogêneas.

Salientamos que, as Normas que regem as avaliações imobiliárias, nos permite que façamos ajustes de valores mercadológicos, para assim podermos adequar os resultados obtidos, dentro da realidade do mercado da região. Embora o bairro seja de ocupação mista, residencial e comercial, vemos nitidamente que, as residências estão cada vez mais escassas, predominando a ocupação comercial.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Gultéria 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**

fls. 892
fls. 1933

525
w

Para tanto, embora os imóveis, ora avaliando, sejam muito próximos uns dos outros, não se poderá falar em valores iguais, por metro quadrado, visto que, os terrenos com áreas pequenas, não podem ter o mesmo valor de lotes grandes, onde se permite a construção de múltiplas atividades, fazendo com que a procura seja bem maior que os imóveis de pequeno porte, onde as atividades serão sempre muito restritas.

Diante do exposto, para o imóvel, localizado à Rua Henrique Dumont, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 32871, não daremos o desconto no valor obtido para o "q", por metro quadrado, pratica usual em quase todas as avaliações imobiliárias, por ser uma forma de se adequar uma provável superestimativa de preços, assim, permaneceremos com o valor obtido, em R\$ 959,87 (novecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e sete centavos).

Já para os demais imóveis, daremos o desconto de 10%, previsto na Norma, ficando assim em R\$ 863,88 (oitocentos e sessenta e três reais e oitenta e oito centavos); neste caso, para que não haja valores fracionados, faremos aqui, um pequeno ajuste, por acreditarmos ser o mais adequado, portanto chegaremos ao valor por m² em R\$ 860,00 (oitocentos e sessenta reais).

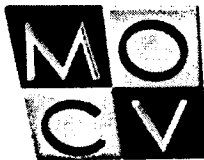
Quanto ao Imóvel da Travessa Alan Kardec, teremos que reduzir ainda mais o valor do Metro quadrado, em aproximadamente 7%, por se tratar de uma rua sem saída, e um terreno muito irregular, portanto trabalharemos com valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) o metro.

Encontrando o valor dos terrenos, procederemos com os cálculos das construções existentes, onde houverem.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Guleéria 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 36377332



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

CreCI 85100
Cnol 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 893
1534

426

Seguem o Valor Unitário dos Imóveis:

Para os Cálculos do Valor dos Imóveis:

Valor do Terreno

$$\text{VT} = \text{AT} \times q$$

$$\text{Valor do Terreno} = \text{Área do terreno}$$

$$Q = \text{Valor por Metro}^2$$

Valor da Construção

$$\text{VC} = \text{AC} \times \text{CUB} \times C \times Kd$$

$$\text{VC} = \text{Valor da Construção}$$

$$\text{AC} = \text{Área Construída}$$

$$\text{CUB} = \text{Valor Unitário da Construção (Sinduscon)}$$

$$C = \text{Padrão da Construção}$$

$$Kd = \text{Idade aparente/ depreciação}$$



**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**

fls. 894
fls. 1385

527
m

1- Rua Nilo Peçanha n° 0 (97)

Cadastrado na Prefeitura Municipal local, n° 32043 e matriculado no 2° Cartório de Registro de imóveis de Ribeirão Preto, sob o n° 0020301:

Atualmente sem construções:

$$\text{VT} = \text{AT} \times q$$

$$\text{VT} = 130,00 \times 860,00$$

$$\text{VT} = 115.800,00$$

Valor do Terreno = R\$ 115.800,00 (cento e quinze mil e oitocentos reais)

2- Rua Nilo Peçanha n° 119

Cadastrado na Prefeitura Municipal local, n° 32040 e matriculado no 2° Cartório de Registro de imóveis de Ribeirão Preto, sob o n° 0049962:

Valor do Terreno

$$\text{VT} = \text{AT} \times q$$

$$\text{VT} = 94,56 \times 860,00$$

$$\text{VT} = 81.321,60$$



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Gultéria 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**

fls. 895
fls. 1536

528
w

Valor da Construção

$$\text{VC} = \text{AC} \times \text{CUB} \times \text{C} \times \text{Kd}$$

$$\text{VC} = 62,01 \times 1.538,96 \times 1,200 \times 0,470 = 53.823,03$$

$$\text{VC} = 53.823,03$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{VT} + \text{VC}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 135.144,63$$

$$\text{Valor arredondado} = \text{R\$ } 135.000,00 \text{ (cento e trinta e cinco mil reais)}$$

3- Rua Nilo Peçanha, nº 123

Cadastrado na Prefeitura Municipal local, nº 32039 e matriculado no 2º Cartório de Registro de imóveis de Ribeirão Preto, sob o nº 0011538:

Valor do Terreno

$$\text{VT} = \text{AT} \times q$$

$$\text{VT} = 68,28 \times 860,00$$

$$\text{VT} = 58.720,80$$



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Guilherina 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**

fls. 897
fls. 1938

570

5- Travessa Alan Kardec, s/n (57)

$$\underline{VT = AT \times q}$$

$$\underline{VT = 117,00 \times 800,00}$$

$$\underline{VT = 93.600,00}$$

$$\underline{VC = AC \times CUB \times C \times Kd}$$

$$\underline{VC = 85,17 \times 1.538,96 \times 1,872 \times 0,458}$$

$$\underline{VC = 112.379,03}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = VT + VC$$

$$\text{Valor do imóvel} = 205.979,03$$

$$\text{Valor arredondado} = 206.000,00 \text{ (duzentos e seis mil reais)}$$



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Guilheria 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



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 298
fls. 1539

531
w

10- CONCLUSÃO:

- 1- Rua Nilo Peçanha, nº 0 / Matrícula 0020301/Cadastro 32043**
Valor R\$ 115.800,00 (cento e quinze mil e oitocentos reais)
- 2- Rua Nilo Peçanha, nº 119 / Matrícula 0049962/Cadastro 32040**
Valor R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)
- 3- Rua Nilo Peçanha, nº 123 / Matrícula 0011538/ Cadastro 32039**
Valor R\$ 145.500,00 (cento e quarenta e cinco mil, e quinhentos reais).
- 4- Rua Henrique Dumont nº 151 / Complemento de 163 a 185**
Matrícula 0017173 / Cadastro 32871
Valor R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)
- 5- Travessa Alan Kardec s/n (57) - Matrícula 0002618 / Cadastro 32012**
Valor R\$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais)



**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



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

~~fls. 899~~
~~fls. 1840~~

532

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2020 às 19:35, sob o número WRPR20703302019 para conferir o original acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/nastadinhal/nr/ahrr/ConferenciaDocumento.do> informe o processo 1024011-52/2019 e cãdico 66FAR34

11- ENCERRAMENTO:

Nada mais a relatar, este signatário se dá por encerrado seu trabalho, em 42 (quarenta e duas) folhas digitadas, todas rubricadas, e sendo a última datada e assinada.

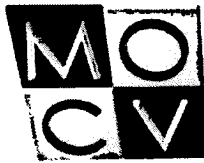
Ribeirão Preto, 19 de agosto de 2020.

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: marciavieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



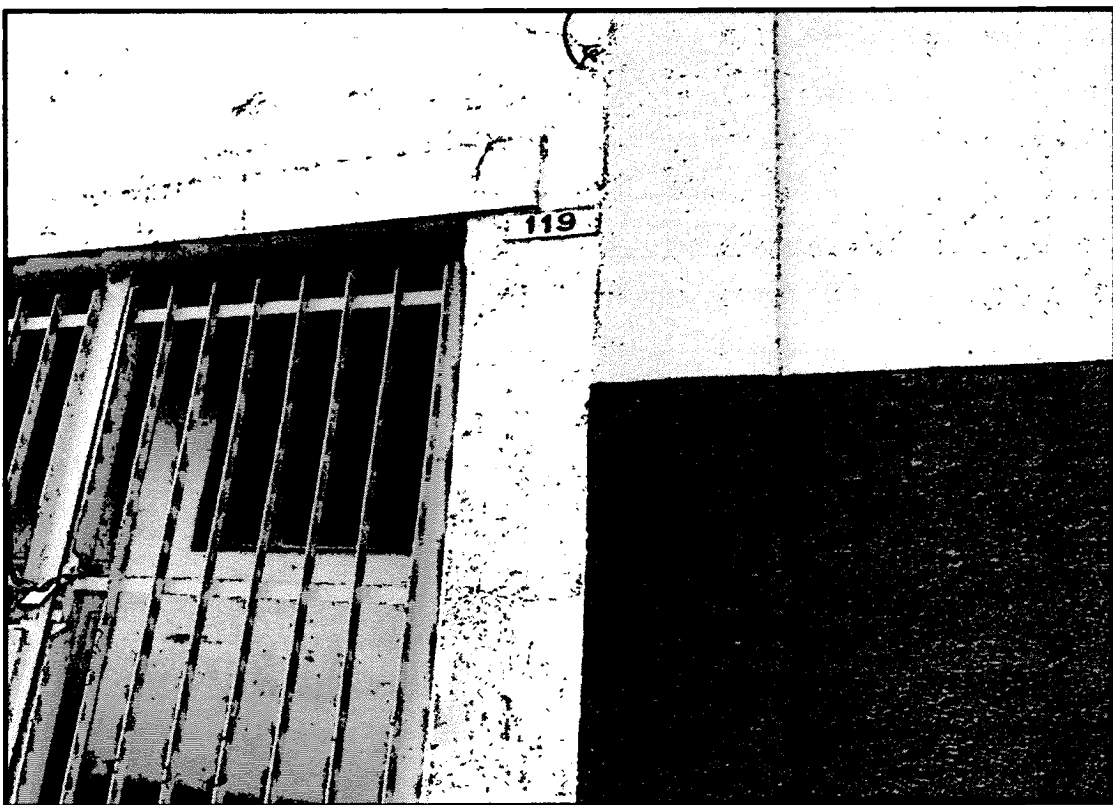
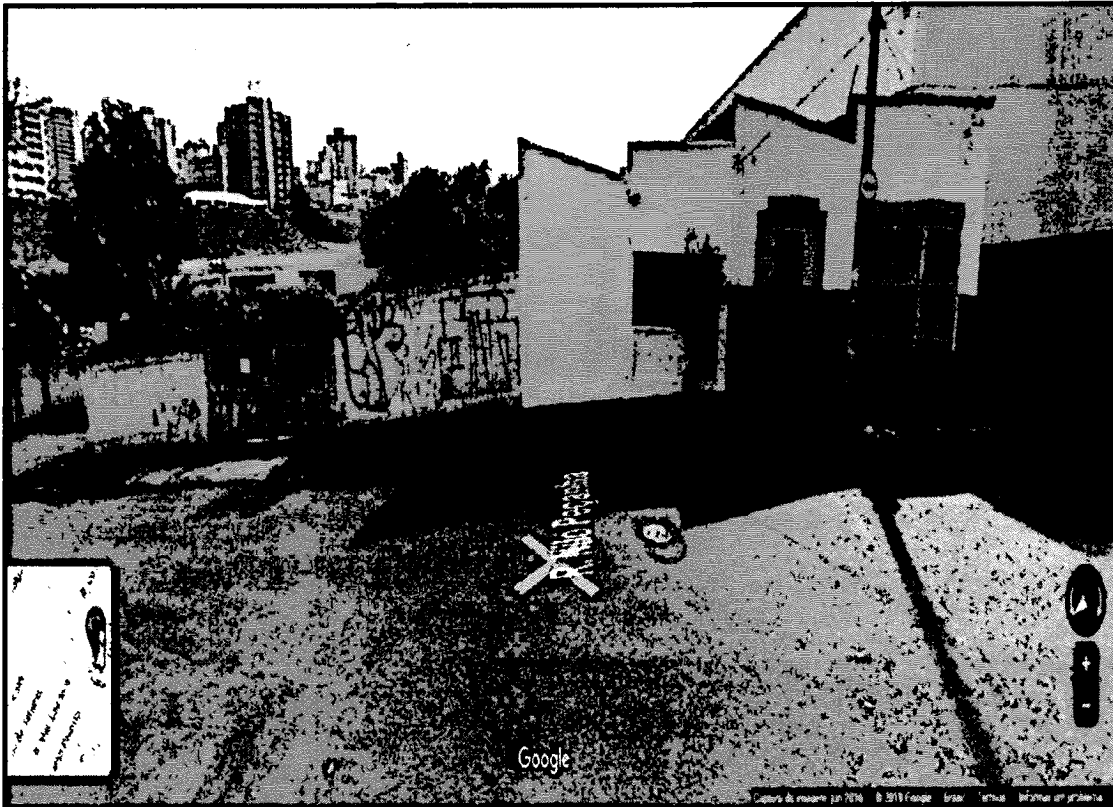
Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

fls. 000
113. 2541

533
m



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

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



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnal 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

fls. 99
1842

589



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

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



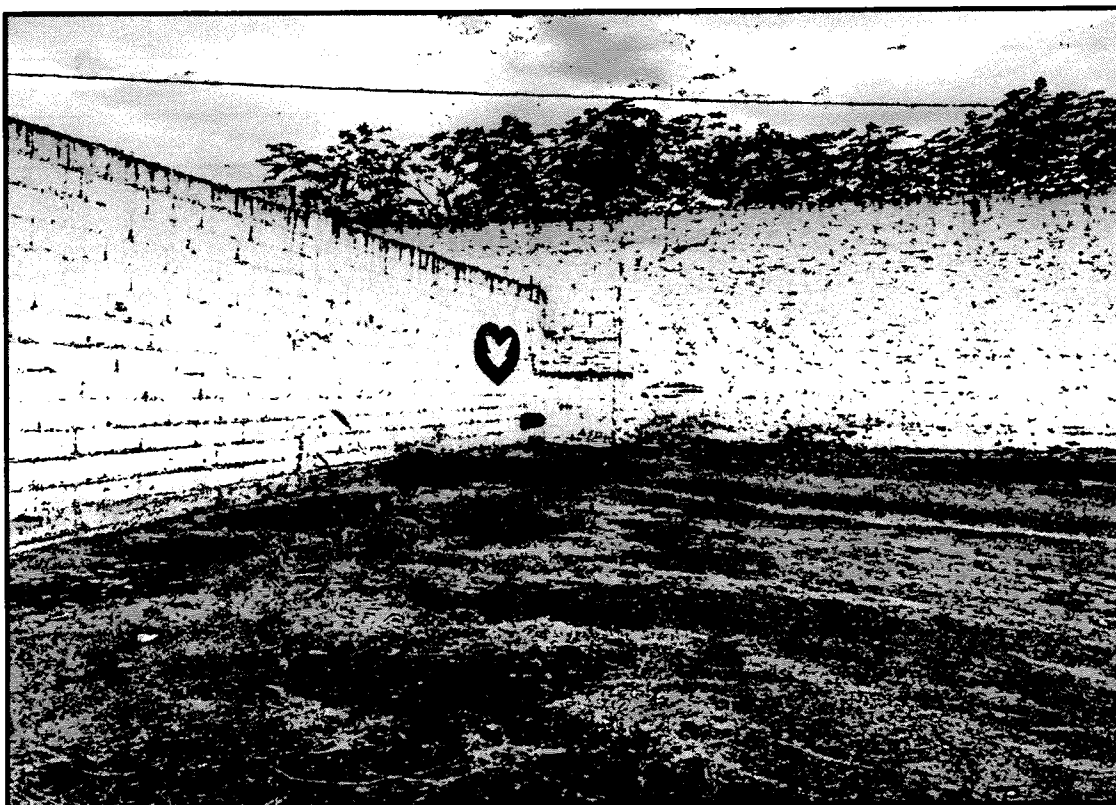
Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

fls. 902
1343

525



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

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





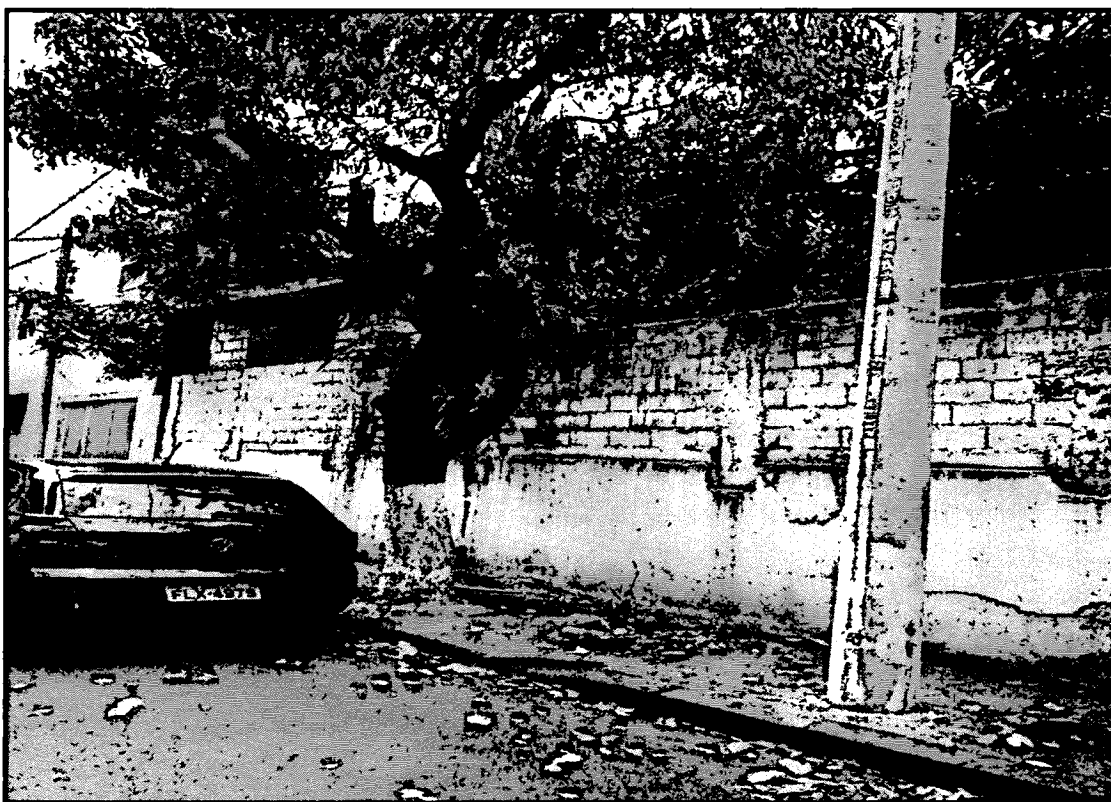
Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

As. 0045
15. 1945

537
w



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Rua Maria Guilherina 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**

fls. 005
#5. 1546

538

		Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto		Página 1 de 1	
Secretaria Municipal da Fazenda					
Cadastro: 32043			Ocupação: Terreno		
Principal Proprietário: JOSE ALVES S/A IMPORTACAO E EXPORTACAO			Matrícula: 0020301		
Compromissário:			Cartório: 11		
Localização do Imóvel					
Sector: 201			Número: 0		
Logradouro: RUA NILO PECANHA			Lote:		
Complemento:			CEP: 14085300		
Quadra: 0000			CEP: 14085300		
Bairro: CAMPOS ELISEOS			CEP: 14085300		
Endereço de Entrega					
Logradouro: RUA SAO LUIZ			Número: 86		
Complemento: CONJ 101			CEP: 01046000		
Bairro: CONSOLACAO SAO PAULO			CEP: 01046000		
Área Terreno: 130.00 m²					
Área Edificação Principal: 0.00 m²					
Área Edificação Secundária: 0.00 m²					
Área Complementar: 0.00 m²					
Área de Lazer: 0.00 m²					
Proprietários:					
Tipo Proprietário		Nome		Nº Documento	
PRINCIPAL PROPRIETAR		JOSE ALVES S/A IMPORTACAO E EXPORTACAO		61335576002300	
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 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 34377337



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 906
fls. 1547

539



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 - TERRENO

Cadastro: 32043

Inscrição Cadastral: 441-51-39-4

Endereço: RUA NILO PECANHA, Nº 0

Complemento:

Condomínio:

Quadra: 0000

Lote:

Loteamento: CAMPOS ELISEOS

	Áreas	Valor Venal (R\$)
Terreno:	130,00	64.252,50

Valor Venal do Imóvel: R\$ 64.252,50

Este imóvel não possui débito(s).

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 15:33h do dia 18/08/2020 - Código de controle: 2806816



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: marcivieira@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**

fls. 007
e 1948

540
w

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto		Página: 1 de 1
Secretaria Municipal da Fazenda		
Cadastro: 32040	Ocupação: Predial	
Principal Proprietário: JOSE ALVES S/A IMPORTACAO E EXPORTACAO	Matrícula: 0049962	
Compromissário:	Cartório: II	
Localização do Imóvel		
Sector: 201		
Logradouro: RUA NILO PECANHA	Número: 119	
Complemento:		
Quadra: 0000	Lotes:	
Bairro: CAMPOS ELISEOS	CEP: 14085300	
Endereço de Entrega		
Logradouro: RUA NILO PECANHA	Número: 119	
Complemento:		
Bairro: JARDIM MOSTEIRO	CEP: 14085300	
Área Terreno: 94.56 m²		
Área Edificação Principal: 58.31 m²		
Área Edificação Secundária: 0.00 m²		
Área Complementar: 3.70 m²		
Área de Lazer: 0.00 m²		
Proprietários:		
Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	JOSE ALVES S/A IMPORTACAO E EXPORTACAO	6133576002300
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA MERRICHELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2020 às 19:35, sob o número WRPR20703302019 para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/nastadital/nal/ahricConferenciaDocumento.do informe o processo 1024011-52 2019 e o código 66FAR34



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnae 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 1349

544
w



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: 32040

Inscrição Cadastral: 441-51-39-4

Endereço: RUA NILO PECANHA, Nº 119

Complemento:

Condomínio:

Quadra: 0000

Lote:

Loteamento: CAMPOS ELISEOS

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terrano:	94,56			46.736,28
Principal:	58,31	3	3	22.051,67
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:	3,70			839,53
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				69.627,48
Este imóvel não possui débito(s).				

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 15:33h do dia 18/08/2020 - Código de controle: 2806818



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Guilheria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: marchvieira@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**

15.909
115.1550

542
~



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Página: 1 de 1

Secretaria Municipal da Fazenda

Cadastro: 32039

Principal Proprietário: JOSE ALVES S/A IMPORTACAO E EXPORTACAO

Compromissário:

Ocupação: Predial

Matrícula: 0011538

Cartório: II

Localização do Imóvel

Setor: 201

Logradouro: RUA NILO PECANHA

Número: 123

Complemento:

Quadra: 0000

Lote:

Bairro: CAMPOS ELISEOS

CEP: 14085300

Endereço de Entrega

Logradouro: RUA NILO PECANHA

Número: 123

Complemento:

Bairro: JARDIM MOSTEIRO

CEP: 14085300

Área Terreno: 68.28 m²

Área Edificação Principal: 62.02 m²

Área Edificação Secundária: 0.00 m²

Área Complementar: 4.27 m²

Área de Lazer: 0.00 m²

Proprietários:

Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	JOSE ALVES S/A IMPORTACAO E EXPORTACAO	61335576002300

**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: marcivieira@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**

fls. 010
fls. 1591

543



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: 32039

Inscrição Cadastral: 441-51-39-4

Endereço: RUA NILO PECANHA, Nº 123

Complemento:

Condomínio:

Quadra: 0000

Lote:

Loteamento: CAMPOS ELISEOS

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	68,28			33.747,39
Principal:	62,02	3	3	23.454,72
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:	4,27			968,86
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				58.170,97
Este imóvel não possui débito(s).				

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 15:34h do dia 18/08/2020 - Código de controle: 2606320



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Gulléria 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



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnae 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 911
fls. 1502

544



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Página: 1 de 1

Secretaria Municipal da Fazenda

Cadastro: 32871

Principal Proprietário: JOSE ALVES S/A IMPORTACAO E EXPORTACAO

Compromissário:

Ocupação: Predial

Matrícula: 0017173

Cartório: II

Localização do Imóvel

Sector: 201

Lote: RUA HENRIQUE DUMONT

Número: 151

Complemento:

Quadra: 0000

Lote:

Bairro: CAMPOS ELISEOS

CEP: 14090200

Endereço de Entrega

Lote: AV. SAO LUIS

Número: 86

Complemento: CJ 101

Bairro: SAO PAULO

CEP: 01046000

Área Terreno: 2585,50 m²

Área Edificação Principal: 387,08 m²

Área Edificação Secundária: 0,00 m²

Área Complementar: 385,19 m²

Área de Lazer: 0,00 m²

Proprietários:

Tipo Proprietário

Nome

Nº Documento

PRINCIPAL PROPRIETAR

JOSE ALVES S/A IMPORTACAO E EXPORTACAO

61335576002300

**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 Guilheria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: marcivieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377332



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

85-912
fls. 1553

545



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: 32871

Inscrição Cadastral: 441-23-31-1

Endereço: RUA HENRIQUE DUMONT, Nº 151

Complemento: 163 A 185

Condomínio:

Quadra: 0000

Lote:

Loteamento: CAMPOS ELISEOS

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	2.585,50			1.405.658,78
Principal:	387,08	1	2	292.787,31
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:	385,19			174.814,62
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				1.873.260,71
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 15:46h do dia 18/08/2020 - Código de controle: 2606862



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Rua Maria Guilheria 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



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

**Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

fls. 913
fls. 1554

546

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto	
Secretaria Municipal da Fazenda	
Cadastro: 32012	Ocupação: Predial
Principal Proprietário: JOSE ALVES S/A - IMPORTACAO E EXPORTACAO	Matrícula: 0002618
Compromissário:	Cartório: II
Localização do Imóvel	
Setor: 201	
Logradouro: TRV. ALLAN KARDEC	Número: 57
Complemento:	
Quadra: 0000	Lote: AGL 0506
Bairro: CAMPOS ELISEOS	CEP: 14085309
Endereço de Entrega	
Logradouro: AVENIDA SAO LUIZ	Número: 86
Complemento: CJ 101	
Bairro: CONSOLACAO - SP	CEP: 01046000
Área Terreno: 117,00 m²	
Área Edificação Principal: 10,52 m²	
Área Edificação Secundária: 0,00 m²	
Área Complementar: 74,85 m²	
Área de Lazer: 0,00 m²	
Proprietários:	
Tipo Proprietário	Nome Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	JOSE ALVES S/A - IMPORTACAO E EXPORTACAO 61335576000102
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 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**

Crci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

547



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: 32012

Inscrição Cadastral: 4-41-51-39-5

Endereco: TRV ALLAN KARDEC, Nº 57

Complemento:

Condom info:

Quadra: 0000

Lote: AGL 0506

Loteamento: CAMPOS ELISEOS

	Áreas	Tipos	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	117,00			46.124,91
Principal:	10,52	3	3	3.978,45
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:	74,65			16.938,08
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				67.041,44
Este imóvel não possui débito(s).				

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - www.nbaeapreto.sp.gov.br
pelo prazo de 180 dias.

Emitted at 15:45h on day 18/08/2020 - Código de controle: 2605867



**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