



**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: 0041606-52.2017.8.26.0506 / **Ordem:** nº 2005/000032

Assunto: Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral

Requerente: Maria Aparecida de Oliveira Otaviano

Requerido: João Augusto da Palma

Em atendimento a determinação de Vossa Excelência, nos dirigimos ao imóvel avaliando para que pudéssemos adentrar no imóvel, e assim proceder com a avaliação das construções existentes.

Embora estivéssemos pré-agendado para dia 10 de fevereiro de 2020, por solicitação do requerido, estivemos no local a ser avaliado, no dia 21 de fevereiro de 2020, às 14 horas.

Fomos acompanhados pelo requerido, Dr. João Augusto da Palma e sua mulher Liana Garcia da Palma.



**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 eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041606-52.2017.8.26.0506 e código 6442B56.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

1- SITUAÇÃO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO:

Lote: 22 - Quadra: 102

Matrícula: 0011335- 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Cadastro: 18367

Inscrição Cadastral: 444-43-26-1

Terreno: 525,00 m²

Área Construída: 450,00 m²

Tipo: 4 - Padrão: 3

Endereço: Rua Lamartine Belém Barbosa, ao lado do número 333

CEP: 14096-250

Valor Venal: R\$ 348.650,25

2- VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O Imóvel ora avaliando, possui 15,00 metros de frente, por 35,00 metros da frente aos fundos, totalizando 525,00 m², confronta do seu lado direito com o imóvel de esquina, que tem frente para a Rua Major Avelino Vieira de Andrade Palma, nº 707, de propriedade também dos requeridos.

É uma construção de uma quadra poliesportiva, com duas entradas, uma delas, privativa, com acesso apenas para a quadra, fechada por um portão de ferro, com uma escada, aproveitando a topografia do terreno; e a outra entrada, também fechada com um portão de ferro, com acesso pelo jardim da casa ao lado, dos mesmos proprietários.



**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

É fechada por um muro alto, com aproximadamente uns 5 metros de altura.

A quadra é coberta com telhas de alumínio, com estruturas metálicas; com suas laterais fechadas com paredes e grandes vitrôs de ferro, para proporcionar ventilação e claridade.

Possui também iluminação através de luminárias de lâmpadas frias tipo canaleta.

O piso da quadra é de concreto pintado de tinta de piso, na cor verde.

Na área externa possui um bar com uma mureta revestida de pastilhas e um tampo de mármore.

O piso da área do bar é de cerâmica na cor branco, antigo e muito manchado.

O piso da área externa é de cimento, com várias trincas.

Na parte inferior da construção, aproveitando o declive muito acentuado do terreno, possui uma escada de cimento, sem revestimento, que dá acesso aos vestiários.

As paredes são revestidas de azulejos brancos, com pias, e vasos sanitários também muito manchadas.

As portas e teto são de policarbonato, na cor branco.

As paredes embora pintadas de látex, na cor branco, estão com sinais visíveis de umidade.

Todas as esquadrias são de ferro, e pintadas com tinta esmalte, nas cores branco e verde, e bem desgastadas pelo tempo.



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- FOTOS DO IMÓVEL:



Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli

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

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048600-50.2018.8.26.0506 e código 66442856.



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

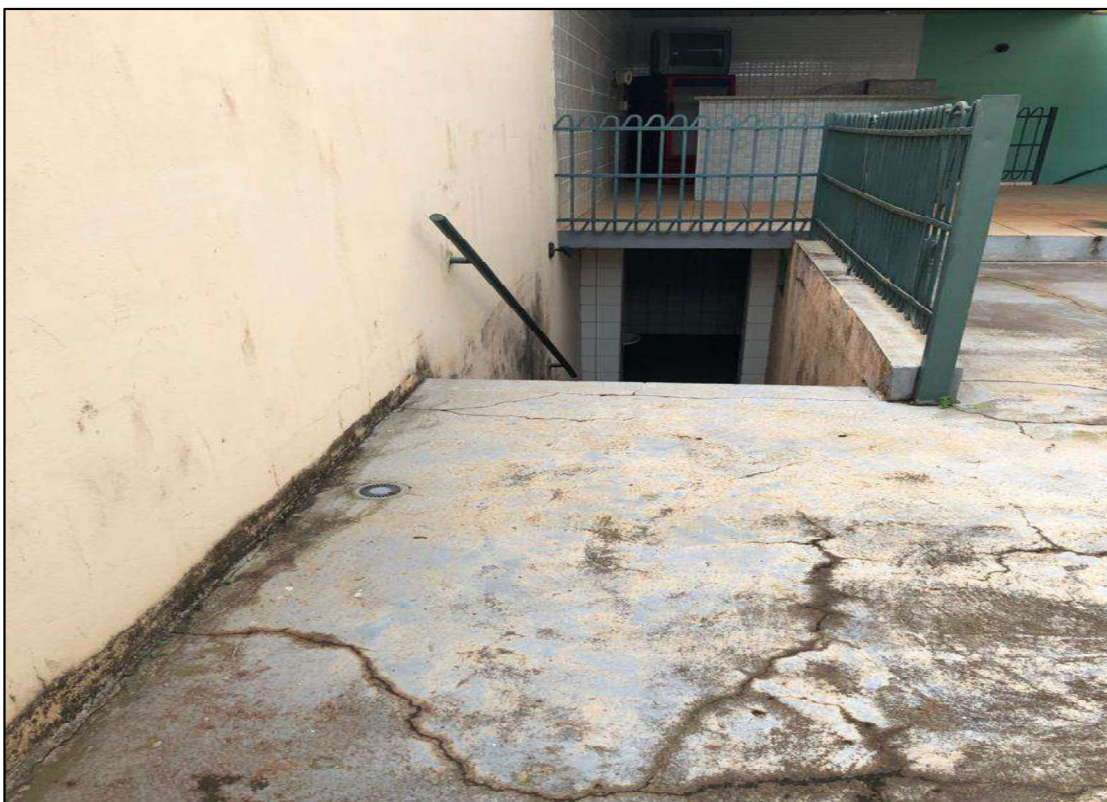
Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048698-50.2018.8.26.0506 e código 66442856.



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

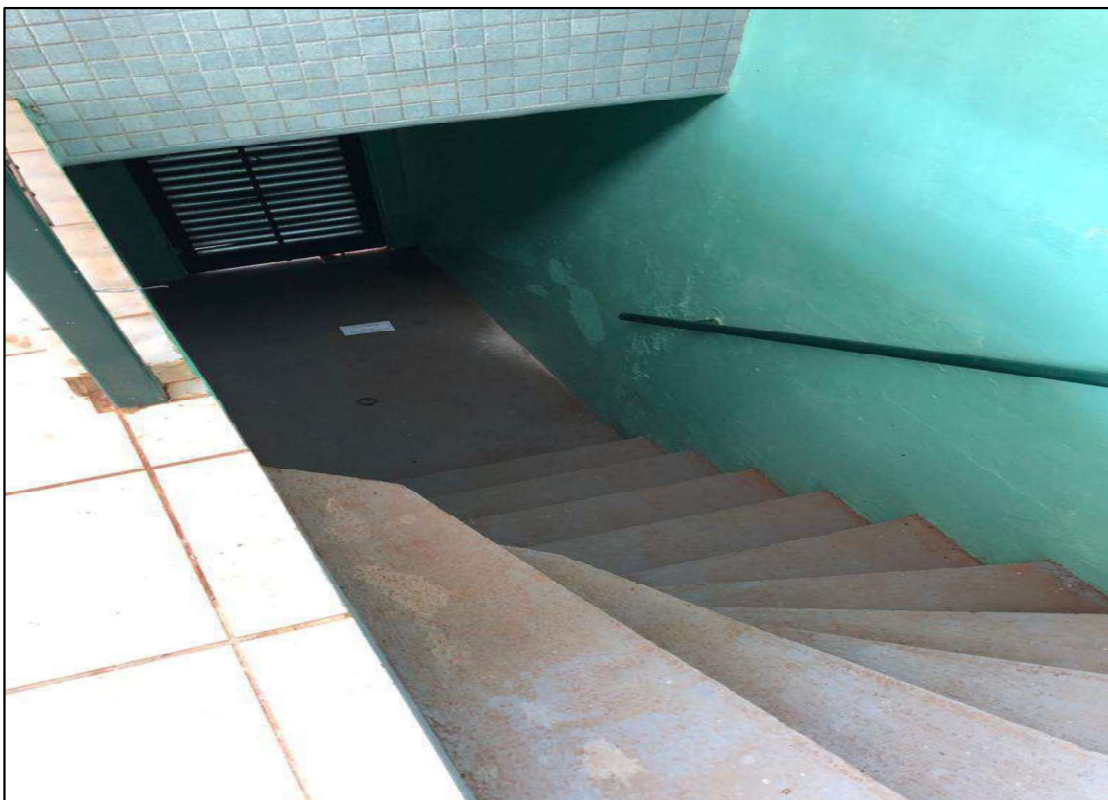
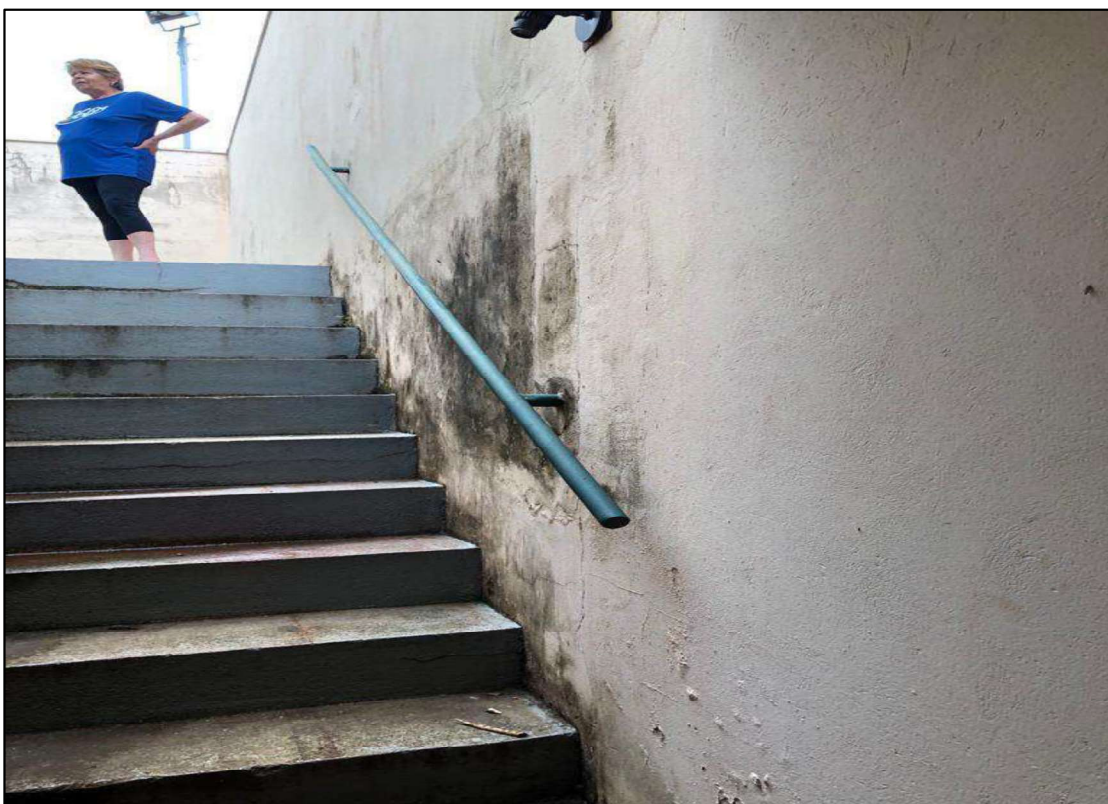
Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048600-50.2018.8.26.0506 e código 66442266.



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 eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048600-90.2018.8.26.0506 e código 66442266.



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 eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048600-50.2018.8.26.0506 e código 66442266. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048600-50.2018.8.26.0506 e código 66442266.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

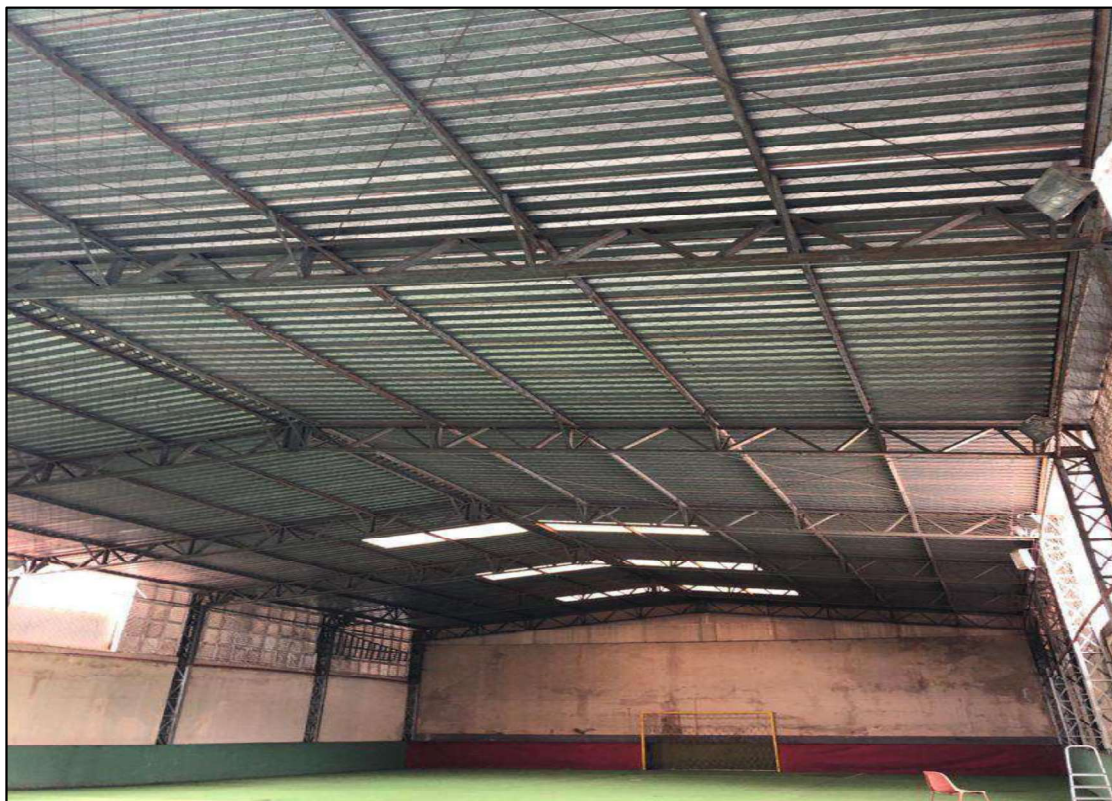
Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337



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

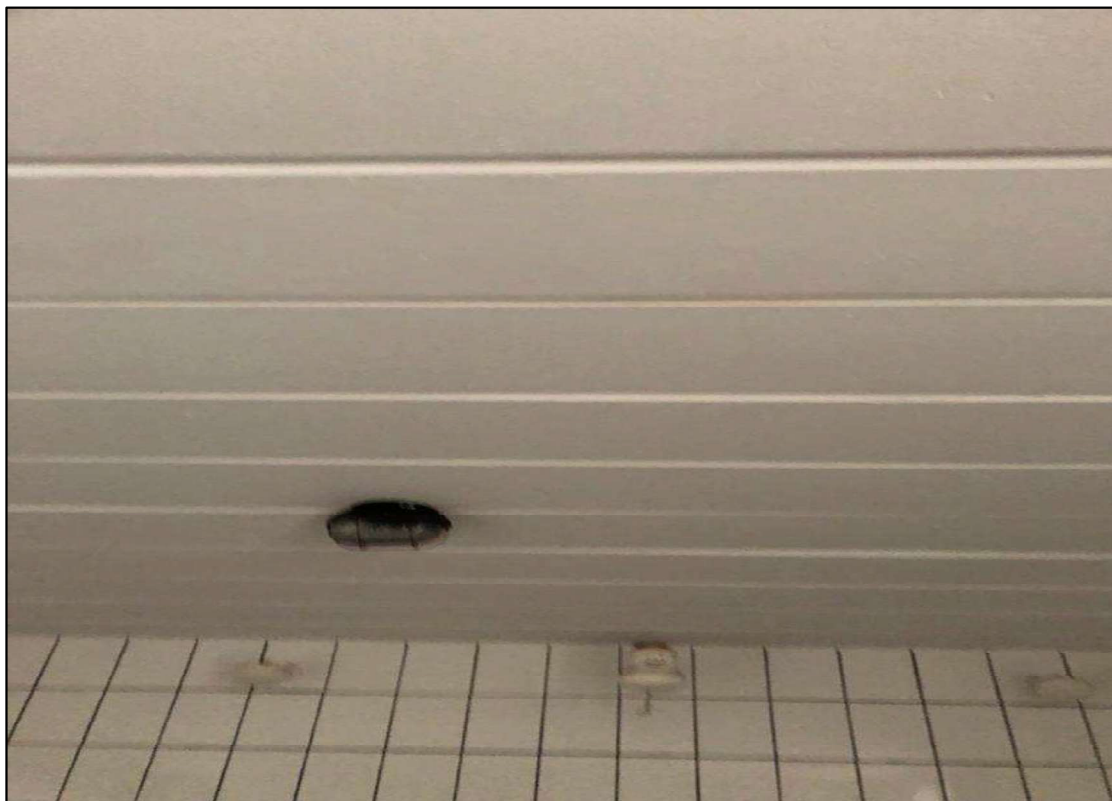
Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048600-50.2018.8.26.0506 e código 66442866.



Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

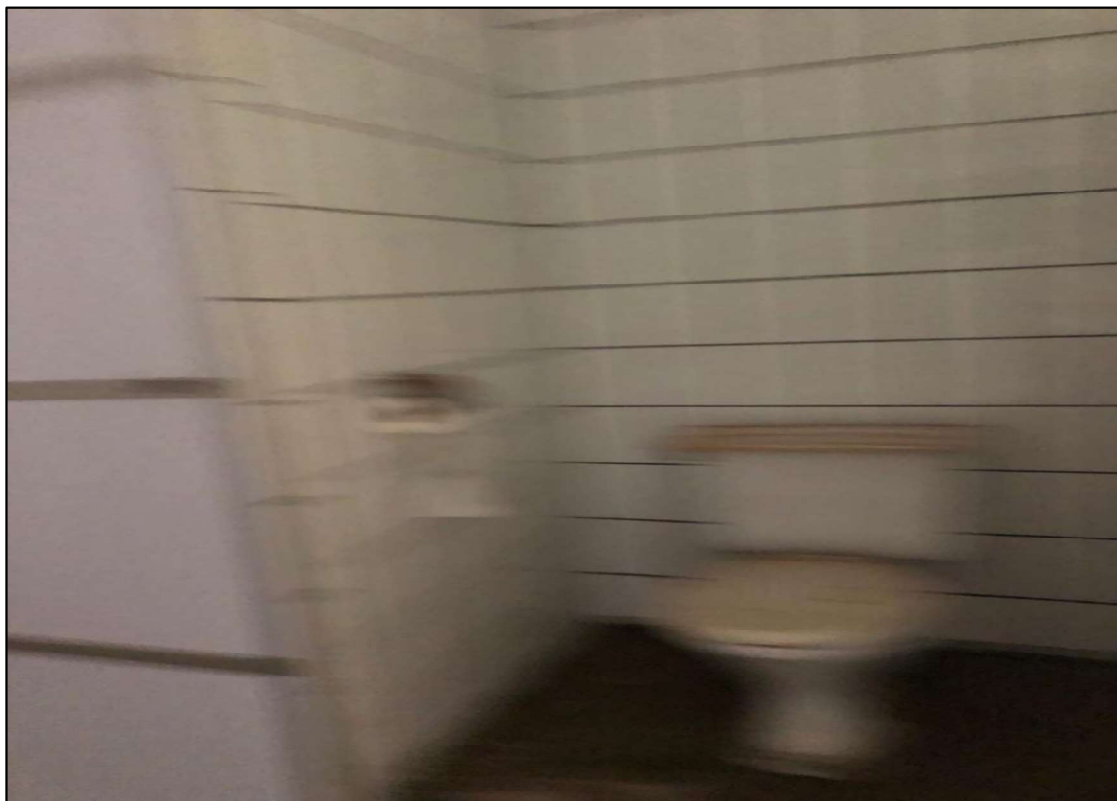
Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária



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 eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048600-50.2018.8.26.0506 e código 66442266.



Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048600-50.2018.8.26.0506 e código 66442266.



**Marcia Olinda
da Costa Vieira
Merrichelli**

Creci 85100
Cnai 17191
OAB-SP 61268

Avaliações,
Assessoria e
Consultoria Imobiliária

4- CONSIDERAÇÕES:

O bairro Ribeirânia, onde está localizado o imóvel avaliando, é um bairro estritamente residencial, com uma associação de bairro extremamente atuante, exercendo uma fiscalização bastante severa, para que não haja quebra das leis urbanísticas do bairro, existentes desde sua criação.

O fato do imóvel avaliando possuir uma considerável construção, esta construção existente não deve ser considerada, primeiro, pela impossibilidade de ser explorada, e segundo pela sua configuração dentro do terreno, pois ocupa quase a totalidade de sua área, o que impossibilitaria um provável adquirente de construir uma residência, permanecendo com a quadra e todas as outras instalações existentes.

O terreno, no Bairro Ribeirânia, é de uso exclusivo para residências, este é o fim a que se destinam os lotes do bairro, não sendo possível que a quadra poliesportiva, ou qualquer outro comércio a ser adaptado, no local, possa ser explorado, impossibilitando assim, qualquer avaliação das construções existentes, pois elas se equiparariam ao valor a ser gasto para serem demolidas, e assim se tornar um lote vendável.

Portanto vemos que, a construção só teria serventia para os vizinhos imediatos, ou seja, os proprietários das residências que fazem divisa com ele, fazendo com que tal situação seja um percentual baixíssimo de liquidez para que possa ser considerado.

Não podemos também descartar, que, embora o Bairro Ribeirânia seja bastante antigo, ainda possuem muitos lotes disponíveis para venda, nas imediações, no mercado imobiliário local.

Todos os itens inclusos no Parecer Técnico anteriormente entregue, permanecerão, não havendo necessidade de serem novamente incluídos neste trabalho, restando apenas, as conclusões sobre a vistoria feita.



**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- CONCLUSÃO:

O Valor de Mercado do Imóvel, Lote 22 da Quadra 102, localizado no Bairro Ribeirânia, matriculado sob o número 0011335, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, e devidamente Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 18367, com 525,00 m² de área, é R\$ 230.343,80 (duzentos e trinta mil, trezentos e quarenta e três reais e oitenta centavos), ou seja, R\$ 438,80 (quatrocentos e trinta e oito reais e oitenta centavos) por metro quadrado de área.

Portanto, ratificamos o Parecer Técnico anteriormente entregue.

6- ENCERRAMENTO:

Esperamos ter esclarecido as dúvidas existentes, e nos colocamos a disposição das partes para quaisquer dúvidas que ainda possa restar.

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado seu trabalho, em 14 (catorze) folhas digitadas, todas rubricadas, e sendo a última datada e assinada.

Nestes Termos, P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 29 de fevereiro 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: matchvieira@yahoo.com.br Telefones 16 99129 0203 16 3629 4190 e 36377337

Este documento é eletrônico e assinado digitalmente por Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de Ribeirão Preto sob o nº 10222880168-428, sob o sobrinúmero 0447582739. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048698-50.2018.8.26.0506 e código 66442856.