

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

Matrícula Imobiliária nº 66.789 - 01º CRI de Osasco/SP
Rua Pastor Cicero Canuto de Lima, 367
CEP 06160-160 - Bandeiras
Osasco/ SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
Leilão Vip Alienações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo Judicial
0007850-54.2023.8.26.0405 - 04º Vara Cível Foro de Osasco/SP
Cumprimento de Sentença/Condomínio

Metodologia Aplicada
Método Comparativo Direto de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 66.789 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco / SP, descrito como:



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO**
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

fls. 25

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA
66.789

FOLHA
001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 20 de Fevereiro de 2001

IMÓVEL: Um terreno, constituído de parte do lote 09 da quadra 04, do Poteamento denominado Jardim Cipava Dois, em Vila Quitaúna, nesta cidade, medindo 5.25 metros de frente para a RUA PASTOR CÍCERO CANUTO DE LIMA, de quem desta olha para o lote, mede 28.38 metros no lado direito, confrontando com o lote 8; 26.65 metros no lado esquerdo, confrontando com a parte remanescente do lote 9; e 10.00 metros nos fundos, confrontando com parte dos lotes 48 e 49, encerrando uma área de 197.01 metros quadrados.

CADATRO: 23241-43-15-0166-00-000-02.

Valor Total de Venda
R\$ 460.000,00
(quatrocentos e sessenta mil reais)
Ref. Dezembro de 2025

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

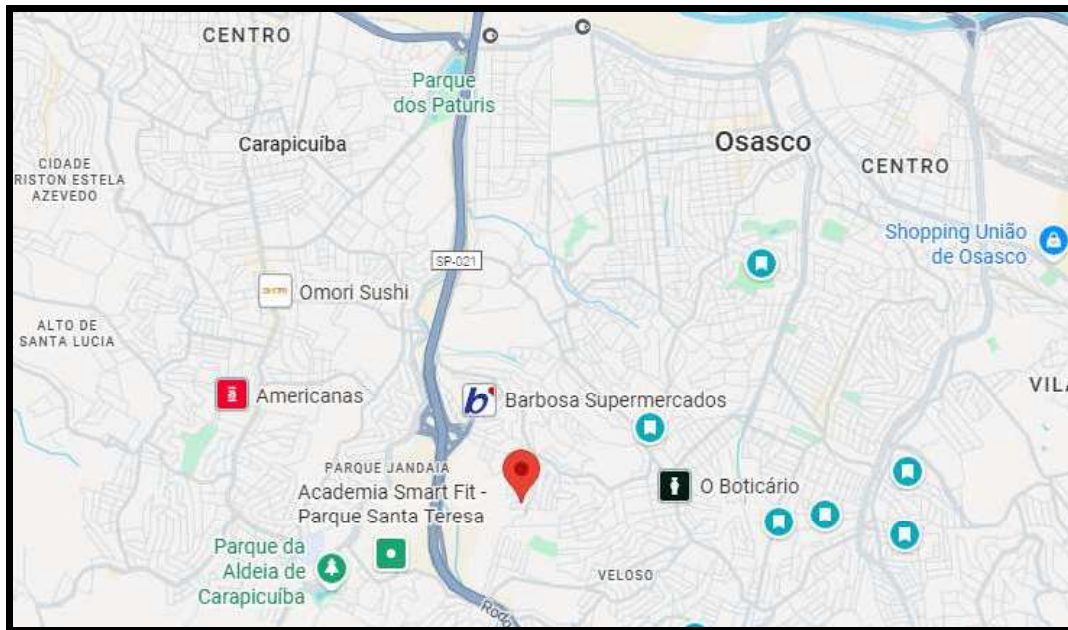
Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto de matrícula imobiliária nº 66.789 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) As documentações disponíveis do imóvel;
- b) A localização do imóvel no município de Osasco/SP;
- c) As ofertas de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando;
- d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- e) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar também, que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

0007850-54.2023.8.26.0405



Google Maps - Rua Pastor Cícero Canuto de Lima, 367 - Osasco /SP



Google Maps - Rua Pastor Cícero Canuto de Lima, 367 - Osasco /SP

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatado, o imóvel é subdividido em quatro moradias autônomas, onde a casa principal é habitada pela Sra. Madail Rosa dos Santos Silva e seu filho Fabrício com respectiva família. As demais três moradias encontram-se desabitadas.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 66.789 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **66.789** FOLHA: **001** DATA: 20 de Fevereiro de 2001

IMÓVEL: Um terreno, constituído de parte do lote 09 da quadra 04, do loteamento denominado Jardim Cipava Dois, em Vila Quitaúna, nesta cidade, medindo 5.25 metros de frente para a RUA PASTOR CÍCERO CANUTO DE LIMA, de quem desta olha para o lote, mede 28.38 metros no lado direito, confrontando com o lote 8; 26.65 metros no lado esquerdo, confrontando com a parte remanescente do lote 9; e 10.00 metros nos fundos, confrontando com parte dos lotes 48 e 49, encerrando uma área de 197.01 metros quadrados.

CADATRO: 23241-43-15-0166-00-000-02.

Para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) o imóvel está cadastrado junto a Pref de Osasco/SP sob o nº: 23241.43.15.0166.00.000.02 e Cadastro do Imóvel nº 1316440000



**PREFEITURA DE
OSASCO**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO

PROPRIETÁRIO
OZEAS FRANCISCO DA SILVA

COMPROMISSÁRIO

[illegible]

ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA PASTOR CICERO CANUTO DE LIMA, 367 - P/L 9 Q 04 Bandeiras (Loteamento: JARDIM CIPAVA SEGUNDO) Osasco - SP - 06160-160	ENDEREÇO DE ENTREGA RUA PASTOR CICERO CANUTO DE LIMA, 367 - P/L 9 Q 04 Bandeiras (Loteamento: JARDIM CIPAVA SEGUNDO) Osasco - SP - 06160-160
--	--

Mensagens

TIPO DE EDIFICAÇÃO: 02 - Residencial Sobrado

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| () TERRENO VAGO | () INDUSTRIAL |
| (X) RESIDENCIAL | () TEMPLO |
| () COMERCIAL | () SERVIÇOS PÚBLICOS |
| () CONDOMÍNIO | () GARAGEM |
| () CONSTRUÇÕES ESPECIAIS | |

CÓD. COBRANCA:	Normal
----------------	--------

A.T.....	197,00	B.C.....	207,19
A.C.....	190,00	A.I.....	0,0000
T.P.....	5,20	T.I.....	0,0000
V.V.T.....	26.373,81	V.V.P.....	106.272,05
V.V.E.....	0,00	V.V.I.....	132.645,86
I.T.....	0,00	I.P.....	1.459,10
I.E.....	0,00	Z.F.....	4
T.C.R.R.S.....	440,92	V.C.....	0,00

LEGENDA

A.T.....	Área do Terreno	B.C.....	Base de Cálculo do Terreno
A.C.....	Área Construída	A.I.....	Área Ideal
T.P.....	Testada Principal	T.I.....	Testada Ideal
V.V.T.....	Valor Venal do Terreno	V.V.P.....	Valor Venal do Prédio
V.V.E.....	Valor Venal do Excesso	V.V.I.....	Valor Venal do Imóvel
I.T.....	Imposto Territorial	I.P.....	Imposto Predial
I.E.....	Imposto de Excesso	Z.F.....	Zona Fiscal
T.C.R.R.S.....	Taxa de Coleta	V.C.....	Valor Compensado



Rua Narciso Sturlini, 201 - Praça de Atendimento - Centro - Osasco/SP - 06018-100

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:

EXERCÍCIO 2025

CDC 1316440000

INSCRIÇÃO CADASTRAL 23241.43.15.0166.00.000.02

ENDEREÇO RUA PASTOR CICERO CANUTO DE LIMA, 367 -
P/L 9 Q 04 Bandeiras - Osasco - SP

NOME/RAÇÃO SOCIAL OZEAS FRANCISCO DA SILVA

CPF/CNPJ 004.465.268-27

VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 26.373,81

VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 106.272,05

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 132.645,86

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Sobrado	190,00	106.272,05

Osasco, 4 de Dezembro de 2025

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a matrícula imobiliária e dados cadastrais disponibilizados pela Prefeitura de Osasco/SP, o imóvel possui terreno com área total de 197,00m², sendo testada de 5,20m.

Terreno de solo seco e firme, topografia com inclinação moderada a severa da frente aos fundos.

Sobre o lote de terreno foi edificado um prédio residencial de padrão construtivo simples de três pavimentos, térreo e dois pavimentos inferiores, com área total construída, de acordo com a Prefeitura de Osasco, de 190,00m².

De acordo com a vistoria interna, o imóvel está subdividido em quatro unidades independentes, sendo uma no nível da rua e outras três nos pisos inferiores, todas com água e energia individualizadas.

Unidade 1 - 3(tres) dormitórios, 2(dois) banheiros, sala, cozinha, solário e garagem para um veículo;

Unidade 2 - Primeiro piso inferior - 1(um) dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço;

Unidade 3 - Primeiro piso inferior - 1(um) dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço;

Unidade 4 - Segundo piso inferior - 1(um) dormitório, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e quintal.

O estado de conservação do imóvel, conforme vistoria realizada, enquadra-se na categoria E, necessitando de reparos urgentes, de acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Bandeiras, de zoneamento misto, com predominância de imóveis residenciais de simples a médio padrão construtivo, e com comércios e serviços de pequeno e médio porte.

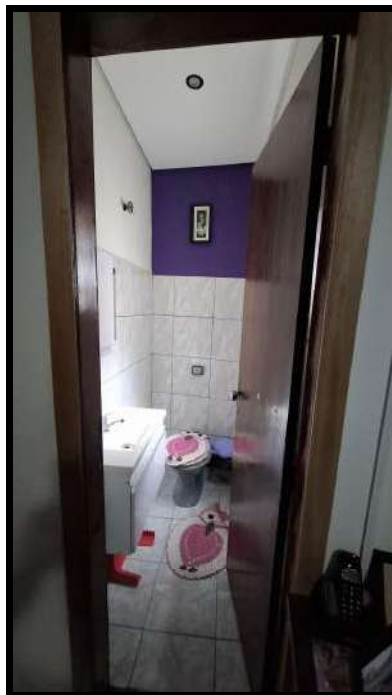
O bairro dispõe de melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamento com sarjeta, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e de águas pluviais, rede de telefonia e serviço de correio.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedeu-se ao levantamento fotográfico no local.









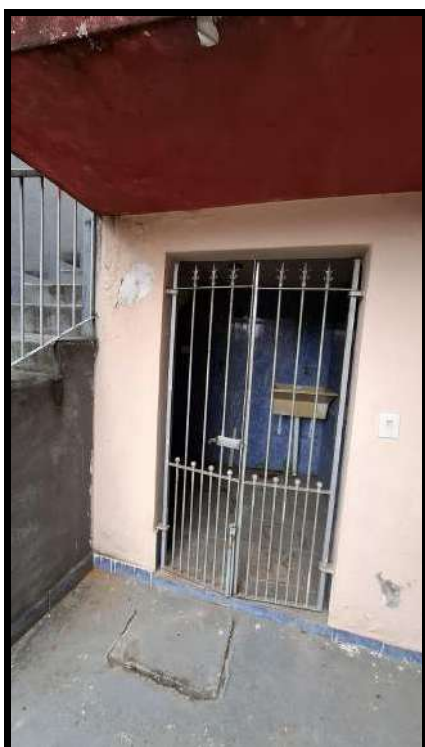






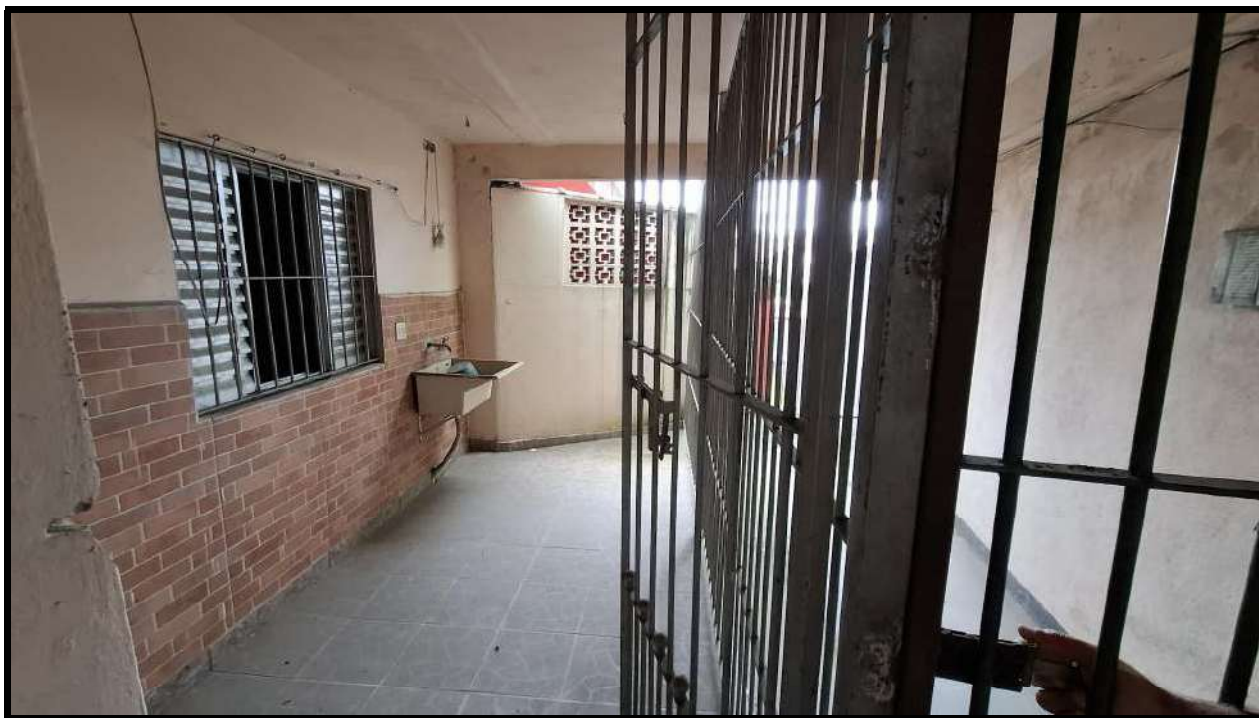


0007850-54.2023.8.26.0405













4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa, no bairro Bandeiras, município de Osasco/SP, por imóveis residenciais de padrão simples, disponibilizados à venda.

Para o cálculo do valor do imóvel, durante a fase de pesquisa de mercado, foram coletados elementos comparativos suficientes para possibilitar a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor de venda do imóvel.

Os fatores que influenciam os valores do metro quadrado deste imóvel são:

- a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço da oferta pela respectiva área do comparativo;
- b) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras;

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,95.

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos que culminaram no seguinte relatório de avaliação.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Pastor Cícero Canuto de Lima, 367 - Bandeiras - Osasco/SP

Área construída estimada: 190,00 m²

Área de terreno: 197,00 m², testada 5,20m

Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Simples

Idade Aparente: 1980 - 45 anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta;

Elemento Comparativo	Oferta (R\$)	Área Constr (m²)	Vlr Unitário (R\$/m²)	F1	Vlr Homogeinizado (R\$/m²)
1	R\$590,000.00	250.00	2360.00	0.95	2242.00
2	R\$470,000.00	200.00	2350.00	0.95	2232.50
3	R\$380,000.00	130.00	2923.08	0.95	2776.92
4	R\$600,000.00	245.00	2448.98	0.95	2326.53
5	R\$540,000.00	205.00	2634.15	0.95	2502.44

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00

0007850-54.2023.8.26.0405

Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	2232.50
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	2776.92
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	12080.39
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	136.11
Amplitude total (R\$/m²)	544.42
Média aritmética (R\$/m²)	2416.08
Mediana (R\$/m²)	2326.53
Desvio médio (R\$/m²)	178.88
Desvio padrão (R\$/m²)	228.96
Variância (R\$/m²) ^ 2	52422.54

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +...+

V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = $(|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N)]^2 / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

0007850-54.2023.8.26.0405

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65 p/ n= 5

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,58

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

$D/S \text{ calc.} = (\text{Média} - \text{Menor Valor}) / \text{Desvio Padrão}$

$D/S \text{ calc. para o MENOR valor} = 0,80$

4.5.3) $(D/S \text{ Menor} \leq D/S \text{ Crítico e } D/S \text{ Maior} \leq D/S \text{ Crítico})$

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.6. VALOR DO IMÓVEL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área constr. (m}^2 \text{)}$

sendo:

- Valor Arbitrado (R\$/m²) = 2.416,08
- Área construída (m²) = 190,00

$\text{Valor Total (R\$)} = 2.416,08 \times 190,00 = 459.054,92$

Arredondando, temos

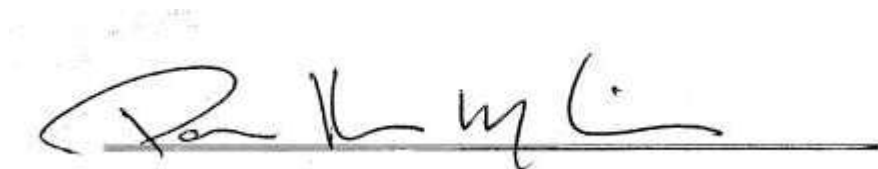
$\text{Valor Total (R\$)} = \text{R\$ } 460.000,00 \text{ para Dez/25}$

Valor Total de Venda
R\$ 460.000,00
(quatrocentos e sessenta mil reais)
Ref. Dezembro de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 36 (trinta e seis) páginas, 35 (trinta e cinco) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 29 de Dezembro de 2025



Engº. Paulo Henrique Bernardes
CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

0007850-54.2023.8.26.0405

ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 66.789 - 1º CRI Osasco/SP

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO fls. 25
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO
MATRÍCULA 66.789 FOLHA 001
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
DATA: 20 de Fevereiro de 2001

IMÓVEL: Um terreno, constituído de parte do lote 09 da quadra 04, do loteamento denominado Jardim Cipava Dois, em Vila Quitaúna, nesta cidade, medindo 5.25 metros de frente para a RUA PASTOR CICERO CANUTO DE LIMA, de quem desta olha para o lote, mede 28.38 metros no lado direito, confrontando com o lote 8; 26.65 metros no lado esquerdo, confrontando com a parte remanescente do lote 9; e 10.00 metros nos fundos, confrontando com parte dos lotes 48 e 49, encerrando uma área de 197.01 metros quadrados.

CADATRO: 23241-43-15-0166-00-000-02.

PROPRIETÁRIO: MOACYR ARCANJO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº 5.773.062-SSPSP, inscrito no CPF/MF. nº 643.428.168-49, residente e domiciliado na Rua Pastor Cicero Canuto de Lima nº 64, Jardim Cipava II, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 1, feito em 20 de fevereiro de 2.001, na matrícula nº 66.788 deste 1º Oficial.

O Substituto do 1º Oficial, *Claudio Centella* (Claudio Centella).

R. 1, em 20 de fevereiro de 2.001.

Conforme Escritura da Tabelião de Notas e Anexos da Comarca de Barueri, deste Estado, lavrada às fls. 077/078 do Livro 307, em 06 de novembro de 1.997, o proprietário VENDEU a OZEAS FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, pedreiro, portador da cédula de identidade RG. nº 29.670.380-1-SSPSP, inscrito no CPF/MF. nº 004.465.268-27, casado pelo regime da separação obrigatória de bens, nos termos do artigo 258, parágrafo único, inciso I, do Código Civil Brasileiro com MADAIL ROSA DOS SANTOS, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 12.562.064-SSPSP, inscrita no CPF/MF. nº 946.004.738-68, residente e domiciliado na Rua Pastor Cicero Canuto de Lima nº 9-A, Jardim Cipava II, nesta cidade, o imóvel matriculado, pelo valor de R\$ 4.000,00.

O Substituto do 1º Oficial, *Claudio Centella* (Claudio Centella).

CERTIDÃO DE MATRÍCULA CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.966 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. CERTIFICA FINALMENTE, QUE AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, SEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRENOTADOS, FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO.

Osasco, data e hora abaixo indicadas.

DANIEL DUTRA CELESTINO - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://seidigital.jsp.jus.br> 111526303066789000551100

QR Code

Para conferir a procedência deste documento assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2026 às 14:20, sob o número WOC026700012244 Para conferir o original acesse o site <https://seidigital.jsp.jus.br> ou <https://paje.jsp.jus.br> Confirme a autenticidade do documento e anexo o código 4ACE568.

Ano Oficial.: R\$ 31,68
Ano Estado.: R\$ 9,00
Ano IPESP.: R\$ 5,15
Ano Reg. Civil R\$ 1,67
Ano Trib. Just. R\$ 2,17
Ano ISS.: R\$ 0,63
Ano FEEMP.: R\$ 1,52
Total.: R\$ 52,83
SELLOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:55:51 horas do dia 04/06/2019.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão: 346676
Pedido: 346676

0987954062019

Pag.: 001/001

Av. Santo Antônio, 1986 - Osasco-SP - CEP: 06083-200 - Fone/Fax: (11) 3683-3030
www.cartoriodeosasco.com.br

ANEXO 2 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL 2025



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS
Rua Narciso Sturlini, 201 - Praça de Atendimento - Centro - Osasco/SP - 06018-100

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 047.951/2025

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:

EXERCÍCIO 2025
CDC 1316440000
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23241.43.15.0166.00.000.02
ENDEREÇO RUA PASTOR CICERO CANUTO DE LIMA, 367 - P/L 9 Q 04 Bandeiras - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL OZEAS FRANCISCO DA SILVA
CPF/CNPJ 004.465.268-27
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 26.373,81
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 106.272,05
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 132.645,86

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Sobrado	190,00	106.272,05

Osasco, 4 de Dezembro de 2025

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br

A PRESENTE CERTIDÃO POSSUI VALIDADE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO.

Válida até: 02/06/2026
Código de Controle da Certidão: ED0B.0805.99C8
Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4247/25

34 de 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2026 às 14:20, sob o número WOCO26700012244. Para conferir o original, acesse o site <http://pje.trf3.sp.gov.br/docs/documentos/ver/10007850-54.2023.8.26.0405> e clique no botão "Imprimir".

0007850-54.2023.8.26.0405

- Elemento comparativo 03



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-bandeiras-4-quartos-130-m-osasco-2974411876.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2

- Elemento comparativo 04



[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-bandeiras-bairros-osasco-com-garagem-245m2-venda-R\\$600000-id-2819866216/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-bandeiras-bairros-osasco-com-garagem-245m2-venda-R$600000-id-2819866216/?source=ranking%2Crp)

- Elemento comparativo 05



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-renda-2-de-3-comodos-e-1-com-4-comodos-2972574800.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pg=2&n_pos=6

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 460.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/12/2025 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

243 dias

1,037675

Percentual correspondente

243 dias

3,767546 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 477.330,71

Sub Total

(=)

R\$ 477.330,71

Valor total

(=)

R\$ 477.330,71

[Retornar](#) [Imprimir](#)

