Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

Referência : Esclarecimentos sobre Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
Processo: 1001787-40.2016.8.26.0405 - 08° Vara Cível Foro de Osasco / SP
Ação: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Requerente: Felicittá Condomínio e Lazer
Requerido: Kelly Cristina Cearense

Esclarecimentos Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Primeiramente esclarece este perito, que os cálculos de valor que embasaram a presente avaliação, estão de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, seguindo a **Norma ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens Imóveis – Parte 1 e 2** em conjunto com as recomendações técnicas do **IBAPE Nacional** - **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia.**

Esclarece também que as partes, através de seus representantes, foram intimados pelo TJSP do agendamento da vistoria do imóvel, e contatadas diretamente por este perito e restaram silentes, não indicaram assistentes técnicos para acompanhamento, tampouco elaboraram quesitos técnicos prévios à vistoria.

Posteriormente à apresentação do Parecer Técnico, tanto o requerente quanto o credor, sem apontar falhas no parecer deste perito, trouxeram estimativas de valor de venda isoladas, sem apresentar a metodologia avaliatória, caso utilizada.

Já, a avaliação trazida por este perito, é uma avaliação única e específica para a matrícula imobiliária n°112.672 do 01°CRI de Osasco/SP, pois considera em seus cálculos fatores de homogeneização próprios do imóvel que influenciam especificamente seu valor de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2025 às 16:50 , sob o número WOCO25703660491

Neste caso em particular, a avaliação se dá sobre **os direitos de propriedade**, e logicamente direitos de propriedade apresentam valores de venda inferiores aos imóveis de propriedade plena, portanto este perito aplicou uma desvalorização de 5% sobre os anúncios de venda.

Como não foi autorizada a vistoria interna da unidade pela proprietária, que informou a este perito nunca ter residido no imóvel, adicionado com as informações obtidas no condomínio, que não existem moradores da unidade cadastrados no sistema de acesso ao condomínio. Diante do cenário de incerteza quanto ao estado de conservação do imóvel, este perito adotou um desconto de 5%.

E por fim, conforme esclarecido no Parecer Técnico, de acordo com o recomendado pela norma avaliatória, este perito adotou um desconto de 10% nos valores dos anúncios que compuseram a amostra, pois considera-se que nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação entre as partes.

Abaixo os fatores de homogeneização que foram considerados no Parecer Técnico apresentado por este perito:

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, 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 0,90.

c) FATOR CONSERVAÇÃO: adotar-se-á um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado, considerando-se as incertezas referente ao estado de conservação da unidade.

d) FATOR COMERCIALIZAÇÃO: adotar-se-á um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado, considerando-se que a avaliação se dá sobre os direitos de propriedade da unidade.

ado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL, protocolado em 30/07/2025 às 1
s://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001787-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2025 às 16:50 , sob o número WOCO25703660491

Contudo, diante de anúncios trazidos pelo requerente, com valores de venda significativamente superiores aos utilizados nos cálculos de valor, este perito optou por realizar uma nova pesquisa de mercado, adicionando novas ofertas de venda e compondo uma nova amostra para formação do preço final do imóvel.

Sendo assim, após nova pesquisa de campo, realizada entre os dias 30/09 e 03/10, foram selecionadas 8(oito) ofertas de imóveis, localizados exclusivamente no Condomínio Felicittá e novos cálculos foram realizados.

- Elemento Comparativo 1

- Elemento Comparativo 2

- Elemento Comparativo 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2025 às 16:50 , sob o número WOCO25703660491

- Elemento Comparativo 4



- Elemento Comparativo 5



- Elemento Comparativo 6



- Elemento Comparativo 7



- Elemento Comparativo 8



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2025 às 16:50 , sob o número WOCO25703660491

HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)
F1: Oferta ; F2: Conservação; F3: Fator Comercialização

	Vlr Ofertado (R$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R$/m²)	F1	F2	F3	Vlr Homog	Desvio (%)
1	R$335,000.00	54.93	6098.67	0.90	0.95	0.95	4953.65	8.50%
2	R$320,000.00	54.93	5825.60	0.90	0.95	0.95	5243.04	14.84%
3	R$319,000.00	54.93	5807.39	0.90	0.95	0.95	4717.05	3.32%
4	R$307,400.00	54.93	5596.21	0.90	0.95	0.95	4545.52	-0.44%
5	R$300,000.00	54.93	5461.50	0.90	0.95	0.95	4436.10	-2.83%
6	R$300,000.00	54.93	5461.50	0.90	0.95	0.95	4436.10	-2.83%
7	R$279,000.00	54.93	5079.19	0.90	0.95	0.95	4125.57	-9.63%
8	R$275,000.00	54.93	5006.37	0.90	0.95	0.95	4066.43	-10.93%

TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Média aritmética (R$/m²)	4.565.43

CÁLCULO FINAL:

Valor Total (R$) = Média Aritmética (R$/m²) x Área útil do Imóvel (m²)
Sendo:
Valor unitário arbitrado (R$/m²) = 4.565,43
Área útil do imóvel (m²) = 54,93
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 4.565,43 x 54,93 = 250.779,21

VALOR TOTAL DOS DIREITOS SOBRE IMÓVEL = R$ 251.000,00

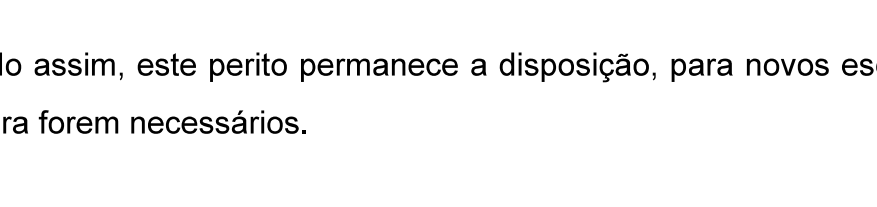
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2025 às 16:50 , sob o número WOCO25703660491

CONCLUSÃO

Após os esclarecimentos apresentados e diante dos novos cálculos realizados, o valor proposto para os direitos de propriedade sobre o imóvel é de **R$251.000,00 (duzentos e cinquenta e um mil reais) para Out/25.**

Sendo assim, este perito permanece a disposição, para novos esclarecimentos, se porventura forem necessários.

Osasco, 03 de Outubro de 2025



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2025 às 16:50 , sob o número WOCO25703660491

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

1001787-40.2016.8.26.0405

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem avaliando:
Direitos sobre a Matrícula 112.672 - 01° CRI de Osasco/SP
Apartamento 86 - Bloco B
Felicità Condomínio e Lazer
Rua Olívio Basílio Marçal, 530
São Pedro - CEP 06172-226 - Osasco / SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

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

Processo
1001787-40.2016.8.26.0405 - 08° VC Fórum Osasco/SP

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda dos direitos sobre imóvel descrito na Matrícula Imobiliária n° 112.672 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco / SP.

Valor Total de Venda
dos direito sobre imóvel
R$ 230.000,00
(Duzentos e trinta mil reais)
Ref. Julho de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 6
2.2. USO DO IMÓVEL 7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS 7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 9
2.4.1. Dimensões e disposições: 9
2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio 9
2.4.3. Infraestrutura e características da região: 10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO 10
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 21
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO 22
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES: 22
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO: 22
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET") 24
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO: 25
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO: 25
4.5. CONCLUSÃO FINAL: 25
5. ENCERRAMENTO 26
ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária nº 112.672 - 1º CRI Osasco/SP 26
ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel 31
ANEXO 03 - Elementos Comparativos 32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda dos direitos sobre o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 112.672 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

a) A localização do Felicittá Condomínio e Lazer no município de Osasco/SP.

b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no próprio Felicittá Condomínio e Lazer.

c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

d) 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 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 17/07/2025, às 11:00, este perito esteve presente no Felicità Condomínio e Lazer, apartamento 86 do bloco B para realizar a vistoria técnica “in loco”.

No Condomínio, este perito foi recebido pelo zelador João que informou que o apartamento encontra-se vazio, desabitado. Em contato telefônico com a executada Kelly Cristina Cearense, uma vez que executada não reside no imóvel, este perito informou sobre a necessidade de vistoria interna e reagendou a vistoria para o dia 23/07 às 12:00, contudo, posteriormente, a executada não mais atendeu ou retornou as ligações para confirmar presença.
.

Diante da impossibilidade de vistoriar internamente a unidade, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, da impossibilidade da vistoria, que assim descreve: “*Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:*

- ***no caso de apartamentos, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades no mesmo edifício e informações da respectiva administração***”.

Na data da vistoria, não estavam presentes os representantes das partes, bem como não indicaram assistentes técnicos, tampouco formularam quesitos prévios a este perito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento n° 86, bloco B, do Felicità Condomínio e Lazer, localiza-se na Rua Olívio Basílio Marçal, 530, no bairro de São Pedro do município de Osasco / SP, CEP 06172- 226



Imagem GoogleMaps - Felicità Condomínio e Lazer – Osasco/SP

Felicità Condomínio e Lazer – Osasco/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

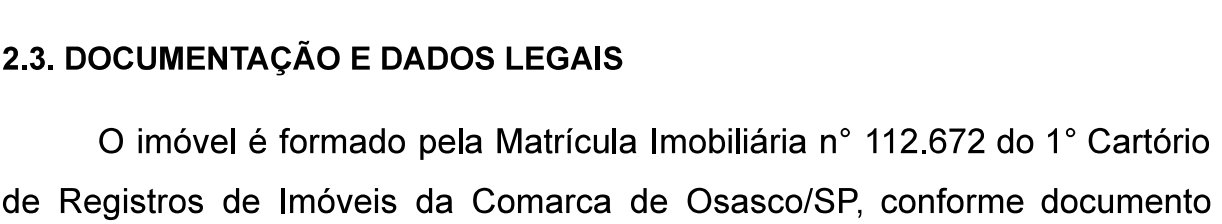
2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, não habitado conforme constatação.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

O imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária n° 112.672 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01.**

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:



MATRÍCULA 112.672 | FOLHA 001 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matric.Mãe 66.667 Ficha 122

Data: 20 de fevereiro de 2013

IMÓVEL: Apartamento nº 86, **em construção**, localizado no 8º pavimento, do Bloco 02, integrante do empreendimento Felicittá Condomínio e Lazer, situado na Rua Olívio Basílio Marçal, Vila Quitaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 54,93m², de uso comum de divisão não proporcional 10,35m², de uso comum de divisão proporcional de 35,31m², real total de 100,59m² e fração ideal de 0,4673%, cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem indeterminada. **CADASTRO**: 23214.64.53.0325.00.000.02.

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Osasco para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob **n ° 3214.64.53.0325.02.048.02,** cadastro **8008615270,** em nome da executada KELLY CRISTINA CEARENSE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

OSASCO

Notificação de Lançamento de IPTU
IPTU 2025
Imposto Predial e Territorial Urbano

CADASTRO DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	VALOR TOTAL LANÇADO
8008615270	23214.64.53.0325.02.048.02	R$ 1.485,12

TIPO DE EDIFICAÇÃO :	SITUAÇÃO ESPECIAL :
20 - Condomínio Residencial	Normal

PROPRIETÁRIO
KELLY CRISTINA CEARENSE

COMPROMISSÁRIO

POSSUIDOR

ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO
RUA OLIVIO BASILIO MARCAL, 530 - AP 86 - 8º
Andar/Pavimento - 01 02 - São Pedro - Osasco - SP - 06172-226

MENSAGENS
Havendo registros apontam débitos em aberto do IPTU de exercícios anteriores, vencidos até 30/11/2024. Compareça a Secretaria de Finanças - Praça do Atendimento - situada a Rua Narciso Stafini, 281 - Centro - Osasco. De 2ª a 6ª das 8h30 às 16h30.

Secretaria de Finanças
sf.osasco.sp.gov.br

DESCRIÇÃO DOS VALORES QUE COMPÕEM O IPTU

ÁREA DO TERRENO M²: 2.485,00	BASE DE CÁLCULO R$: 322,29
ÁREA CONSTRUÍDA M²: 106,59	ÁREA IDEAL M²: 25,2100
TESTADA PRINCIPAL M²: 20,00	TESTADA IDEAL M²: 0,1668
VALOR VENAL TERRENO R$: 2.483,94	VALOR VENAL PRÉDIO R$: 108.885,40
VALOR VENAL EXCESSO R$: 0,00	VALOR VENAL IMÓVEL R$: 111.569,34
IMPOSTO TERRITORIAL R$: 6,00	IMPOSTO PREDIAL R$: 1.227,29
IMPOSTO EXCESSO R$: 0,00	ZONE FISCAL: 4
TAXA COLETA DE RESÍDUOS R$: 257,86	VALOR COMPENSADO R$: 0,00
DESCONTO IPTU SOCIAL R$: 0,00	

ENTENDA SEU IPTU

O valor do IPTU é calculado a partir do valor de referência de cada imóvel e influenciado por características como: área do terreno, área construída, idade do imóvel, profundidade, utilização, entre outros.



IMPOSTO PREDIAL + TAXA DO LIXO = TOTAL DO IMPOSTO

Débitos inscritos no cadastro imobiliário (Jul 2025) - R$ 25.981,61

Pessoa Física ou Jurídica, Eventual
CPF/CNPJ 275.172.808-13
Nome/Razão Social KELLY CRISTINA CEARENSE

:: DÉBITOS ::

CDC/IM	Multa / Auto	Tributo	Mês/Exercício	Livro	Divida	PI	PI	Anexo	Valor Original	Valor Atualizado	Situação do Débito	Possui Honorários
8008615270		IPTU	0/2016	IP2017001010512045 3/2021		1512562/2021		PGM - 1 VFP	998,29	3479,20	Remetido a SAJ	✓
8008615270		IPTU	0/2017	IP2018003564112045 3/2021		1512562/2021		PGM - 1 VFP	1036,22	3193,73	Débito Protestado	✓
8008615270		IPTU	0/2018	IP2019003236112045 3/2021		1512562/2021		PGM - 1 VFP	1052,36	2997,66	Débito Protestado	✓
8008615270		IPTU	0/2019	IP2020002910612045 3/2021		1512562/2021		PGM - 1 VFP	1087,30	2801,72	Remetido a SAJ	✓
8008615270		IPTU	0/2020	IP2021002720712045 3/2021		1512562/2021		PGM - 1 VFP	1123,99	2605,66	Débito Protestado	✓
8008615270		IPTU	0/2021	IP2022003632 2					1178,70	2409,68	Inscrito em Dívida Ativa	✓
8008615270		IPTU	0/2022	IP2023000380 3					1302,63	2213,59	Inscrito em Dívida Ativa	✓
8008615270		IPTU	0/2023	IP2024002109 1					1372,97	2017,57	Inscrito em Dívida Ativa	✓
8008615270		IPTU	0/2024	IP2025003716 4					1417,63	1821,49	Inscrito em Dívida Ativa	✓

TOTAL

Total Original do Débito:	10570,09
Total Atualizado do Débito:	23540,30
Honorários Advocatícios:	2354,04
Valor das Diligências:	87,27
Total Geral:	25981,61

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=190000 e informe o processo 1001787-40.2016.8.26.0405 e código aPm2PKUy

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições:

O imóvel avaliado possui área privativa de 54,93m² e 100,59m² de área total, possui dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, com direito a uma vaga indeterminada de garagem.

2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O condomínio residencial Felicitá Condomínio e Lazer é composto por duas torres com 18 andares, piso térreo e subsolo, sendo 6 unidades residenciais por andar, atendidos por dois elevadores em cada bloco. Sua área comum é composta por salão de festa, churrasqueira, brinquedoteca, piscina, academia, quadra esportiva, salão de jogos, vagas de garagem cobertas e descobertas, bicicletário e mercado de auto atendimento 24h.

Possui portaria 24hs, com acesso por reconhecimento facial, cerca elétrica e sistema de monitoramento por câmeras nas áreas comuns

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **17/07/2025.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077





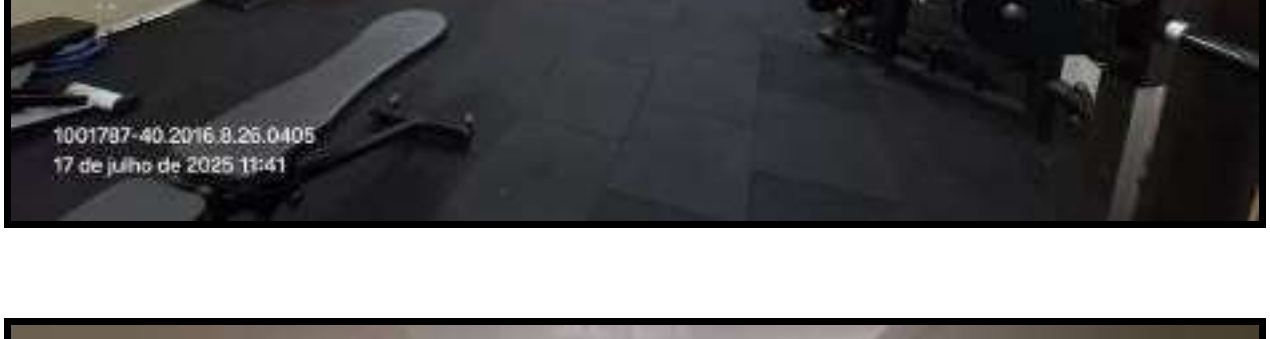
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de apartamentos similares que estão localizados e sendo ofertados no próprio Felicità Condomínio e Lazer e proximidades.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, 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 0,90.

c) FATOR CONSERVAÇÃO: adotar-se-á um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado, considerando-se as incertezas referente ao estado de conservação da unidade.

d) FATOR COMERCIALIZAÇÃO: adotar-se-á um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado, considerando-se que a avaliação se dá sobre os direitos de propriedade da unidade.

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

RELATÓRIO
COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Apto 86 Bloco B - Felicità Condomínio e Lazer
Rua Olívio Basílio Marçal, 530 - Osasco / SP
Área Útil: 54,93 m²
Vaga Garagem: 01 vaga
Idade: 10 anos
Estado de Conservação: não vistoriado internamente

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)
F1: Oferta ; F2: Conservação; F3: Fator Comercialização

	Vlr Ofertado (R$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R$/m²)	F1	F2	F3	Vlr Homog
1	R$270,000.00	53,94	4915.35	0.90	0.95	0.95	3992.49
2	R$264,000.00	53,94	4806.12	0.90	0.95	0.95	3903.77
3	R$275,000.00	53,94	5006.37	0.90	0.95	0.95	4066.43
4	R$290,000.00	53,94	5279.45	0.90	0.95	0.95	4288.23
5	R$307,400.00	53,94	5596.21	0.90	0.95	0.95	4545.52
6	R$280,000.00	54.93	5097.40	0.90	0.95	0.95	4140.36

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

Menor valor homogeneizado (R$/m²)	3903.77
Maior valor homogeneizado (R$/m²)	4545.52
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m²)	24936.80
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R$/m²)	160.44
Amplitude total (R$/m²)	641.76
Média aritmética (R$/m²)	**4156.13**
Mediana (R$/m²)	4103.39
Desvio médio (R$/m²)	173.83
Desvio padrão (R$/m²)	231.45
Variância (R$/m²) ^ 2	53567.66

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 x log (N)
Sendo:
N = Número de Amostras.
e) Amplitude de classe = At / Ni

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

Sendo:
At = Amplitude total;:
Ni = Número de intervalos de classe.
f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N
Sendo:
N = Número de Amostras.
V(n) = Valores homogeneizados;
g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N
Sendo:
V(n) = Valores homogeneizados;
M = Média Aritmética;
N = Número de amostras.
h) Desvio padrão = { [(V(1) + V(2) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) +.....+ V(n)) / N] / (N-1) }
Sendo:
Vh(n) = Valores homogeneizados;
N = Número de amostras.
i) Variância = [(V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N] / (N-1)
Sendo:
Vh(n) = Valores homogeneizados;
N = Número de amostras;

4.4. 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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= **6**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:
D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão
D/S calc. para o MAIOR valor = **1,68**

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:
D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão
D/S calc. para o MENOR valor = **1,09**

4.4.3) D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico

Logo: TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.5. CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:
Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m²) x Área útil do Imóvel (m²)

Sendo:
Valor unitário arbitrado (R$/m²) = 4.156,13
Área útil do imóvel (m²) = 54,93

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 4.156,13 x 54,93 = 228.296,40

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R$ 230.000,00

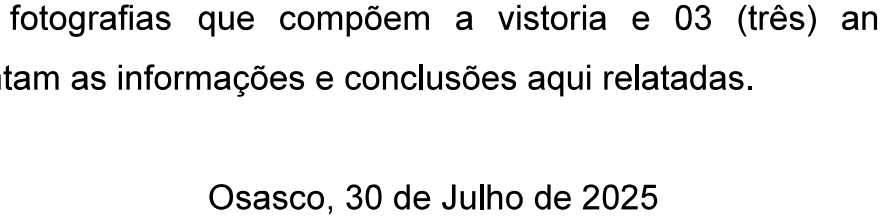
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

Valor Total de Venda
Direitos sobre o imóvel
R$ 230.000,00
(Duzentos e trinta mil reais)
Ref. Julho de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 33 (trinta e três) páginas, 20 (vinte) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Osasco, 30 de Julho de 2025



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária nº 112.672 - 1º CRI Osasco/SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 112.672 | FOLHA 001 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matric.Mãe 66.667 Ficha 122

Data: 20 de fevereiro de 2013

IMÓVEL: Apartamento nº 86, **em construção**, localizado no 8º pavimento, do Bloco 02, integrante do empreendimento Felicittá Condomínio e Lazer, situado na Rua Olívio Basílio Marçal, Vila Quitaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 54,93m², de uso comum de divisão não proporcional 10,35m², de uso comum de divisão proporcional de 35,31m², real total de 100,59m² e fração ideal de 0,4673%, cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem indeterminada.
CADASTRO: 23214.64.53.0325.00.000.02.
PROPRIETÁRIA: **HOGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Doutor Luis Augusto de Queiroz Aranha, nº 196, 1º andar, Vila Madalena, Capital/SP, CNPJ/MF nº 03.907.840/0001-20.
REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 14, feito em 29 de setembro de 2010, na Matrícula nº 66.667, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.
O Escrevente Autorizado, (Fernando Henrique Belini).
O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro).
Prot. Oficial 243.937, em 07 de fevereiro de 2013. Microfilme nº 216093

Av. 1, em 20 de fevereiro de 2013.
Conforme **Av. 16/66.667**, feita em 22 de agosto de 2012, o imóvel desta matrícula foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A, da Lei 4.591/64; e conforme **R.18/66.667**, feito em 19 de outubro de 2.12, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA**, a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula (incluindo-se outras futuras unidades), a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R$6.894.304,69.
O Escrevente Autorizado, (Fernando Henrique Belini).
Prot. Oficial 243.937, em 07 de fevereiro de 2013. Microfilme nº 216093

Av. 2, em 20 de fevereiro de 2013.
Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, firmado no âmbito do SFH, datado e assinado em 16 de novembro de 2012, tendo a credora recebido o seu crédito, deu quitação e autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** constante na averbação nº 1.
O Escrevente Autorizado, (Fernando Henrique Belini).

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/S862J-CS8RT-Z5JEG-YXCFE

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077



MATRÍCULA 112.672 | FOLHA 001 | Matric.Mãe 66.667 Ficha 122

Prot. Oficial 243.937, em 07 de fevereiro de 2013. Microfilme nº 216093

R. 3, em 20 de fevereiro de 2013.
Conforme Contrato mencionado na averbação nº 2, a proprietária, incorporadora e interveniente construtora **VENDEU** a **FRAÇÃO IDEAL** no terreno, pelo valor de R$14.018,71, que corresponderá ao imóvel matriculado, que será entregue, pronto e acabado pelo valor de R$157.043,00, à **KELLY CRISTINA CEARENSE**, brasileira, solteira, nascida em 26 de setembro de 1977, vendedora, CNH nº 04296688516-DETRAN/SP, CPF/MF nº 275.172.808-13, residente e domiciliada na Rua Camanducaia, nº 136, Apto. 23 A, Conjunto Habitacional, Carapicuíba/SP. Foi utilizada a importância de R$12.083,43 do FGTS da compradora.
O Escrevente Autorizado, (Fernando Henrique Belini).
Prot. Oficial 243.937, em 07 de fevereiro de 2013. Microfilme nº 216093

R. 4, em 20 de fevereiro de 2013.
Conforme Contrato mencionado na averbação nº 2, o imóvel matriculado foi constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido à devedora fiduciante KELLY CRISTINA CEARENSE, já qualificada, no valor de R$113.816,57, a ser pago por meio de 420 prestações mensais, no valor inicial de R$1.138,92, vencendo-se a primeira delas em 16 de dezembro 2012, com as taxas anuais de juros: nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, calculadas pelo sistema de amortização SAC-NOVO, com origem dos recursos do SBPE e as demais condições constantes no título. Por força de lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R$169.000,00.
O Escrevente Autorizado, (Fernando Henrique Belini).
Prot. Oficial 243.937, em 07 de fevereiro de 2013. Microfilme nº 216093

Av. 5, em 30 de março de 2015.
Conforme averbação nº 21, feita nesta data na Matrícula nº 66.667, procedo a presente averbação para constar que o apartamento nº 86 do Bloco 2, integrante do empreendimento Felicittá Condomínio e Lazer possui as seguintes áreas: privativa de 54,93m², de uso comum de divisão não proporcional 10,35m², de uso comum de divisão proporcional de 36,12m², real total de 101,40m² e fração ideal

Continua na Ficha Nº 2

Pag: 2/4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S862J-CSBRT-ZSJEG-YXCFE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=190091 , informe o processo 1001787-40.2016.8.26.0405 e código cPm2PV.



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 112.672 | FOLHA 002 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | Data: 30 de março de 2015

CNS 11.152-6

de 0,4673%.
O Escrevente Autorizado,
(Alan Gusmão Andrade)
Prot. Oficial 273.136, em 26 de março de 2.015. Microfilme nº 240413

Av. 6, em 30 de março de 2015.
Conforme averbação nº 22, feita nesta data na matrícula nº 66.667, foi concluída a construção do apartamento nº 86 localizado no 8º pavimento do Bloco 2, integrante do empreendimento denominado Felicittá Condomínio e Lazer, situado na Rua Olívio Basílio Marçal, nº 530, Vila Quitaúna, nesta cidade, passando esta ficha a constituir-se da **MATRÍCULA nº 112.672**
O Escrevente Autorizado
(Alan Gusmão Andrade)
Prot. Oficial 272.514, em 23 de fevereiro de 2.015. Microfilme nº 240412

R. 7, em 30 de março de 2015.
Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação do Condomínio, datado e assinado em 10 de fevereiro de 2015, com firmas reconhecidas registrado sob o nº 23 na matrícula nº 66.667, em cumprimento ao instrumento particular registrado sob os nºs 3 e 4, o imóvel desta matrícula, avaliado em R$157.043,00, foi **ATRIBUÍDO** a **KELLY CRISTINA CEARENSE**, já qualificada.
O Escrevente Autorizado
(Alan Gusmão Andrade)
Prot. Oficial 272.514, em 23 de fevereiro de 2.015. Microfilme nº 240412

Av. 8, em 05 de maio de 2.022.
Conforme Certidão expedida eletronicamente pelo 8º Ofício Cível da Comarca local, em 27 de abril de 2.022, através do sistema "penhora on line", extraída dos autos da Ação de Execução Civil, ordem n. 10017874020168260405, em que **FELICITTA CONDOMINIO E LAZER**, CNPJ n. 22.465.174/0001-62, move em face de **KELLY CRISTINA CEARENSE**, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO**, para garantia da dívida de R$27.466,77, tendo sido nomeada depositária: Kelly Cristina Cearense, já qualificada.
O Escrevente Autorizado,
(Lucas de Souza Fernandes)
Prot. Oficial 390.225, em 27 de abril de 2.022. Microfilme nº 338730

Pag. 3/4

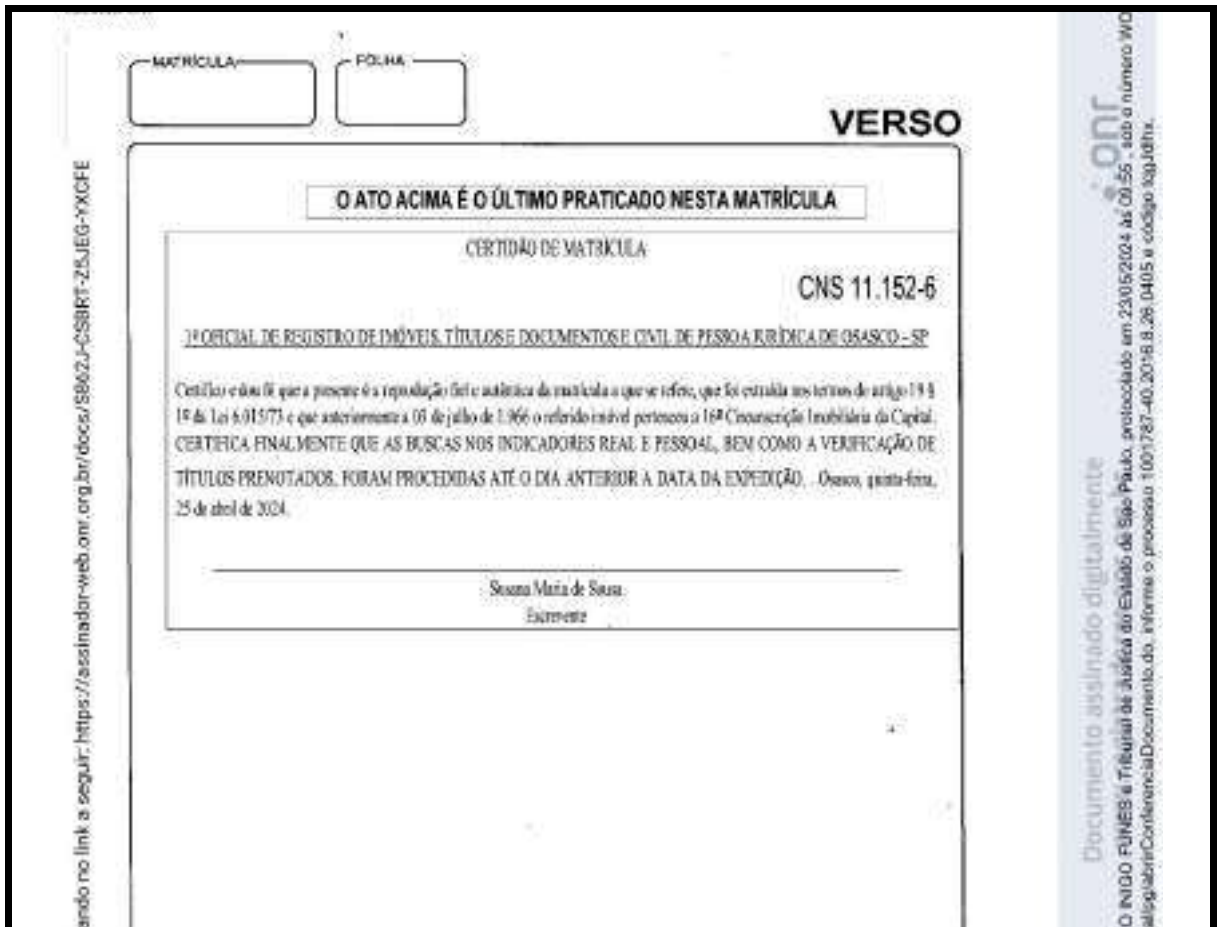
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S862J-CS8RT-25JEC-YXCFE

Documento assinado digitalmente

saec

onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077



MATRÍCULA

FOLHA

VERSO

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

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 a 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 08 de julho de 1.966 o referido imóvel pertencia à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. CERTIFICA FINALMENTE QUE AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRENOTADOS, FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO. Osasco, quinta-feira, 25 de abril de 2024.

Susana Maria de Sousa
Escrevente

Pag: 4/4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S862J-CSBRT-2SJEG-YXOFE

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/05/2024 às 09:55 , sob o número WO
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgptb/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001787-40.2016.8.26.0405 e código kqJdfhx.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgpcb/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001787-40.2016.8.26.0405 e código gPm2PKUv.

ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel

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 027.292/2025

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 SEGUINTES VALORES:

EXERCÍCIO	2025
CDC	8008615270
INSCRIÇÃO CADASTRAL	23214.64.53.0325.02.048.02
ENDEREÇO	RUA OLIVIO BASILIO MARCAL, 530 - AP 86 - 8º Andar/Pavimento - Bl 02 São Pedro - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL	KELLY CRISTINA CEARENSE
CPF/CNPJ	275.172.808-13
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)	R$ 2.683,94
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP)	R$ 108.885,40
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)	R$ 111.569,34

Osasco, 8 de Julho 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 183 (CENTO E OITENTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO.

Valida até: **04/01/2026**

Código de Controle da Certidão: **C404.8047.0CC1**

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

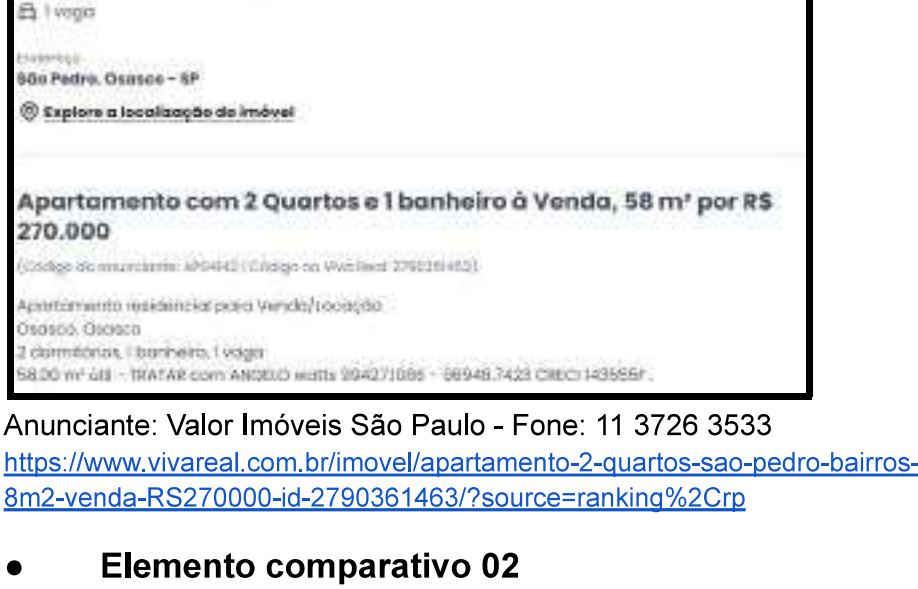
ANEXO 03 - Elementos Comparativos

- **Elemento comparativo 01**



Anunciante: Valor Imóveis São Paulo - Fone: 11 3726 3533
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-58m2-venda-RS270000-id-2790361463/?source=ranking%2Crp

- **Elemento comparativo 02**



Anunciante:B&G Imóveis Sapucaia - Fone: 4750-5988
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-53m2-venda-RS264000-id-2818588413/?source=ranking%2Crp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

- **Elemento comparativo 03**



Anunciante: Pitale Imóveis Fone: 11 3685 2182
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-cirino-bairros-osasco-com-garagem-55m2-venda-RS275000-id-2639038978/?source=ranking%2Crp

- **Elemento comparativo 04**



Anunciante: Imob Esperança de Osasco - Fone: 11 3681 4155
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-47m2-venda-RS290000-id-2732048565/?source=ranking%2Crp

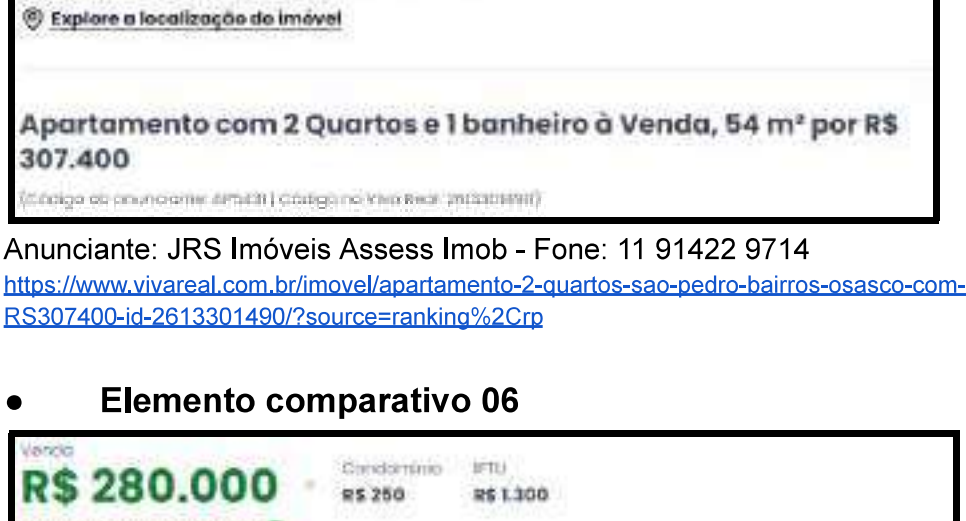
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

- **Elemento comparativo 05**



Anunciante: JRS Imóveis Assess Imob - Fone: 11 91422 9714
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-54m2-venda-RS307400-id-2613301490/?source=ranking%2Crp

- **Elemento comparativo 06**



Anunciante: Walter Albuquerque - Fone: 11 99997-1810
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-56m2-venda-RS280000-id-2814542936/?source=ranking%2Crp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 17:40 , sob o número WOCO25702754077

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 251.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/10/2025 a 01/10/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	365 dias	1,044718
Percentual correspondente	365 dias	4,471806 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 262.224,23
Sub Total	(=)	R$ 262.224,23
Valor total	**(=)**	**R$ 262.224,23**

Retornar Imprimir

