Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA




**Matrícula nº 474.798 do 01°CRI de Osasco**
**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANADÁ**
Rua Canadá, 200 - Salão Comercial
Centro - CEP 01031-010
Osasco / SP

**Finalidade da Avaliação**
Apuração de Valor de Venda

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

**Processo**
1005863-34.2021.8.26.0405 - 08° VC Foro Osasco/SP

**Metodologia Aplicada**
Método Comparativo Direto 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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

## CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 474.798 do 01° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco / SP referente à:

IMÓVEL:- Salão comercial, localizado no 1º subsolo do Edificio Canadá, situado na rua Canadá, n. 200, no Jardim Nova América, nesta cidade, possuindo uma área privativa de 90,42m2, área comum de 3,045m2, perfazendo uma área total de 93,465m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 22,9745m2, ou 5,4701% , confronta de quem da confluência das ruas 9 e Canadá, olha para o mesmo, pelo lado direito com a rua 9, pelo lado esquerdo com a rua Canadá, e pelos fundos com o apartamento do zelador.

# Valor Total de Venda
# R$260.000,00
# ( duzentos e sessenta mil reais)
# Ref. Junho 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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

# SUMÁRIO

**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4**
**2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 4**
2.1. LOCALIZAÇÃO 5
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
**3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO 10**
**4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 15**
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO 16
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES 16
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO: 16
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ) 18
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO 19
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO 19
4.4.3) VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS 19
4.5. CÁLCULO FINAL 20
**5. ENCERRAMENTO 21**
ANEXO 01 - CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL 22
ANEXO 02 - CERTIDÃO DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL 24
ANEXO 03 - ELEMENTOS COMPARATIVOS 25



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 474.798 do 01° 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 Edifício Canadá no município de Osasco/SP

b ) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados nas proximidades do Condomínio em Osasco/SP

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.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 09/04/2025, às 11:00, este perito esteve presente no Edifício Canadá para realizar a vistoria técnica no ímovel.



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

No local, compareceram para acompanhar a vistoria, por parte do exequente, o Sr. Paulo, que informou ser esposo da síndica Sra. Célia e por parte do executado, Sr. Francisco Vieira.

Os representantes das partes, que não indicaram assistentes técnicos, como também não elaboraram quesitos técnicos previamente, tampouco durante a vistoria.

## 2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Canadá, 200, bairro Jardim D'Abril, no município de Osasco/SP, sendo que sua entrada se dá pela Rua Venezuela.

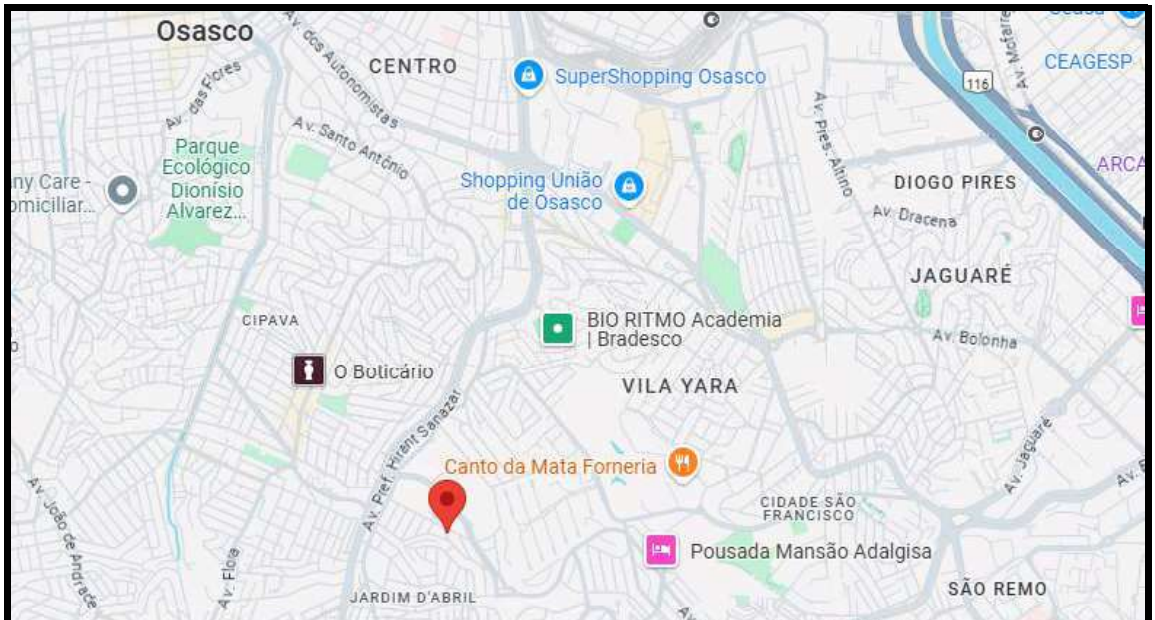



Imagem Google Maps - Localização do Cond. Edif Canadá - Osasco/SP



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

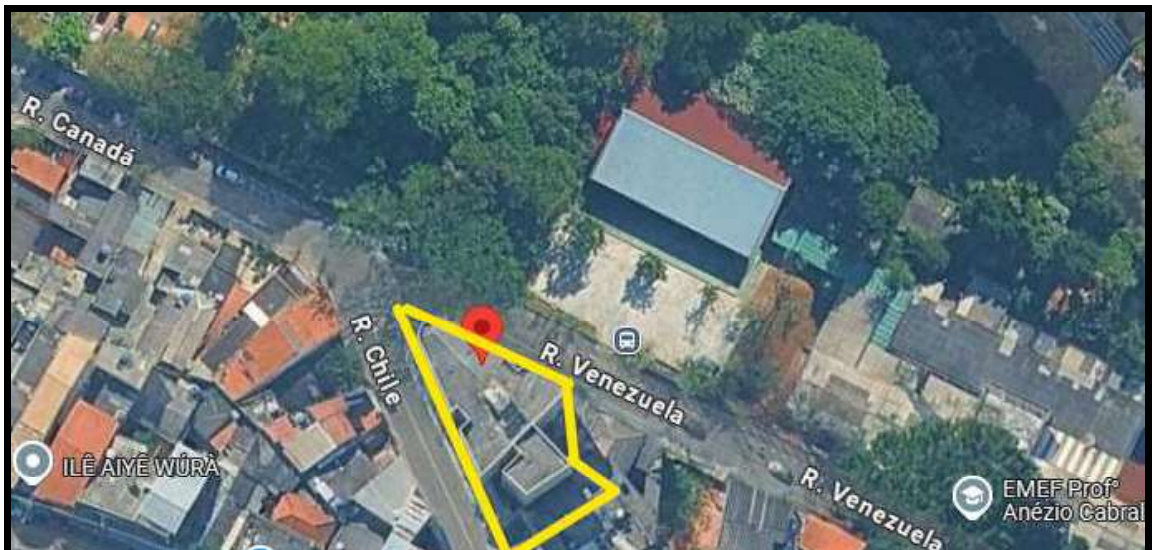



Imagem Google Maps - Edif. Canadá - Osasco/SP.




Portão de entrada do salão comercial - Rua Canadá ou Rua Venezuela



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

## 2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de um salão comercial pertencente ao Edifício Canadá, atualmente sem atividade comercial, na posse do exequente Sr. Francisco Vieira , que utiliza para guarda de bens móveis diversos.

## 2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária n° 474.798 do 05° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco /SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01.**

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

> IMÓVEL:- Salão comercial, localizado no 1º subsolo do Edificio Canadá, situado na rua Canadá, n. 200, no Jardim Nova América, nesta cidade, possuindo uma área privativa de 90,42m2, área comum de 3,045m2, perfazendo uma área total de 93,465m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 22,9745m2, ou 5,4701% , confronta de quem da confluência das ruas 9 e Canadá, olha para o mesmo, pelo lado direito com a rua 9, pelo lado esquerdo com a rua Canadá, e pelos fundos com o apartamento do zelador.

Conforme pesquisa junto a Prefeitura de Osasco, o ímovel está cadastrado sob o número CDC 2224583343 e Inscrição Cadastral 23242.43.96.0169.01.001.01



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

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 022.802/2025**

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 | 2224583343 |
| INSCRIÇÃO CADASTRAL | 23242.43.96.0169.01.001.01 |
| ENDEREÇO | RUA CHILE, 41 Jardim D Abril - Osasco - SP |
| NOME/RAZÃO SOCIAL | ALVIR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS |
| CPF/CNPJ | 43.121.672/0001-68 |
| VALOR VENAL DO TERRENO(VVT) | R$ 12.470,28 |
| VALOR VENAL DOS PRÉDIOS(VVP) | R$ 116.580,22 |
| VALOR VENAL DO IMÓVEL(VVI) | R$ 129.050,50 |

Osasco, 3 de Junho de 2025

Débitos de IPTU / Dívida Ativa: R$ 63.241,70 para pgto até 30/06/2025

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS
SIMULAÇÃO DE PARCELAMENTOS - RRPD

CDC do Imóvel: 2224583343 — Data de Emissão: 03/06/2025
Nome/ Razão Social: ALVIR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA — Valores Atualizados 30/06/2025
Endereço: RUA CHILE, 41

| Multa / Auto | Trib | Ano | Livro | Divida | P.I. | P.J. | Anexo | Valor Original | Valor Atualizado | Situação do Débito |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | IPTU | 2008 | A215 | 0005537 | 00007284/2012 | 00008078/2012 | PGM - 1 VFP | 607,50 | 4.961,12 | Remetido a SAJ |
| | IPTU | 2009 | A216 | 0007522 | 00007284/2012 | 00008078/2012 | PGM - 1 VFP | 648,01 | 4.919,92 | Remetido a SAJ |
| | IPTU | 2010 | A217 | 0008218 | 00007284/2012 | 00008078/2012 | PGM - 1 VFP | 674,78 | 4.717,26 | Remetido a SAJ |
| | IPTU | 2011 | A218 | 0007235 | 00021015/2016 | 01512233/2016 | PGM- 2 VFP | 664,94 | 4.162,64 | Remetido a SAJ |
| | IPTU | 2012 | A219 | 0026391 | 00021015/2016 | 01512233/2016 | PGM- 2 VFP | 704,94 | 3.975,94 | Remetido a SAJ |
| | IPTU | 2013 | A220 | 0010991 | 00021015/2016 | 01512233/2016 | PGM- 2 VFP | 790,83 | 4.004,76 | Remetido a SAJ |
| | IPTU | 2014 | A221 | 0014723 | 00021015/2016 | 01512233/2016 | PGM- 2 VFP | 925,06 | 4.239,03 | Remetido a SAJ |
| | IPTU | 2015 | IP2015 | 0021711 | 00021015/2016 | 01512233/2016 | PGM- 2 VFP | 981,14 | 4.019,42 | Remetido a SAJ |
| | IPTU | 2016 | IP2017 | 0006938 | 00112479/2021 | 00000015/2021 | PGM- 2 VFP | 1.098,58 | 3.828,72 | Remetido a SAJ |
| | IPTU | 2017 | IP2018 | 0005857 | 00112479/2021 | 00000015/2021 | PGM- 2 VFP | 1.170,39 | 3.607,26 | Débito Protestado |
| | IPTU | 2018 | IP2019 | 0010290 | 00112479/2021 | 00000015/2021 | PGM- 2 VFP | 1.188,62 | 3.365,79 | Remetido a SAJ |
| | IPTU | 2019 | IP2020 | 0013702 | 00112479/2021 | 00000015/2021 | PGM- 2 VFP | 1.239,27 | 3.193,32 | Remetido a SAJ |
| | IPTU | 2020 | IP2021 | 0018664 | - | - | - | 1.281,08 | 2.969,83 | Inscrito em Dívida Ativa |
| | IPTU | 2021 | IP2022 | 0010063 | - | - | - | 1.343,44 | 2.746,46 | Inscrito em Dívida Ativa |
| | IPTU | 2022 | IP2022 | 0058617 | - | - | - | 1.484,70 | 2.522,98 | Inscrito em Dívida Ativa |



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS
SIMULAÇÃO DE PARCELAMENTOS - RRPD

CDC do Imóvel: 2224583343 — Data de Emissão: 03/06/2025
Nome/ Razão Social: ALVIR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA — Valores Atualizados 30/06/2025
Endereço: RUA CHILE, 41

| Multa / Auto | Trib | Ano | Livro | Dívida | P.I. | P.J. | Anexo | Valor Original | Valor Atualizado | Situação do Débito |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Sub. Total | 14.803,28 | 57.254,45 | |
| | | | | | | | Honorário Advocatícios : | | 5.725,44 | |
| | | | | | | | Valor Total : | | 62.979,89 | |
| | | | | | | | DADOS DA COBRANÇA JUDICIAL | | | |
| | | | | | | | Valor das Diligências : | | 261,81 | * Incluído no valor da 1ª Parcela |
| | | | | | | | DADOS DA 8 PARCELA 8 | | | |
| | | | | | | | Parcelas : | | 1 | |
| | | | | | | | Valor da 1ª Parcela : | | 63.241,70 | * Valor da 1ª Parcela + Diligencias |
| | | | | | | | Valor das Demais Parcelas : | | 0,00 | |

Para extinção de eventuais processos judiciais relativos ao débito acima é necessário o pagamentos de custas judiciais ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

## 2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com informações contidas na matrícula imobiliária, o imóvel avaliado é caracterizado por ser um salão comercial, pertencente ao Condomínio Edifício Canadá.

Possui 90,42m² de área privativa, e 93,46m² de área total, com entrada pela Rua Canadá ou Rua Venezuela. O imóvell possui salão com dois banheiros e seu estado de conservação indica a necessidade de reparos nos banheiros, janelas e portas internas, além do quadro elétrico, conforme demonstrado no material fotográfico.

### 2.4.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

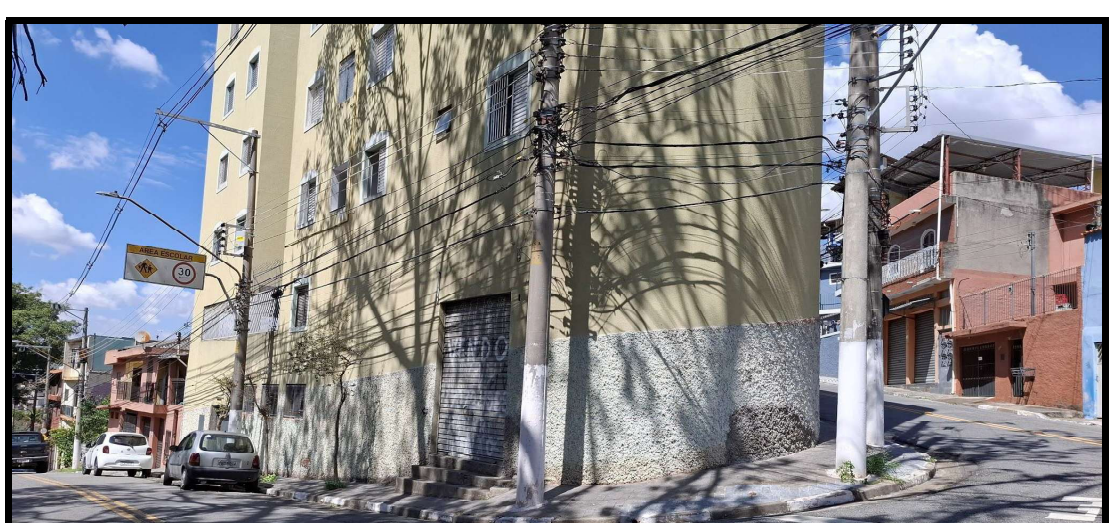
O Condomínio Edifício Canadá, construído por volta de 1980, é composto por torre única, com 4 andares, e 19 unidades residenciais padronizadas, mais unidade para moradia do zelador, garagem e salão comercial com entrada independente do condomínio.

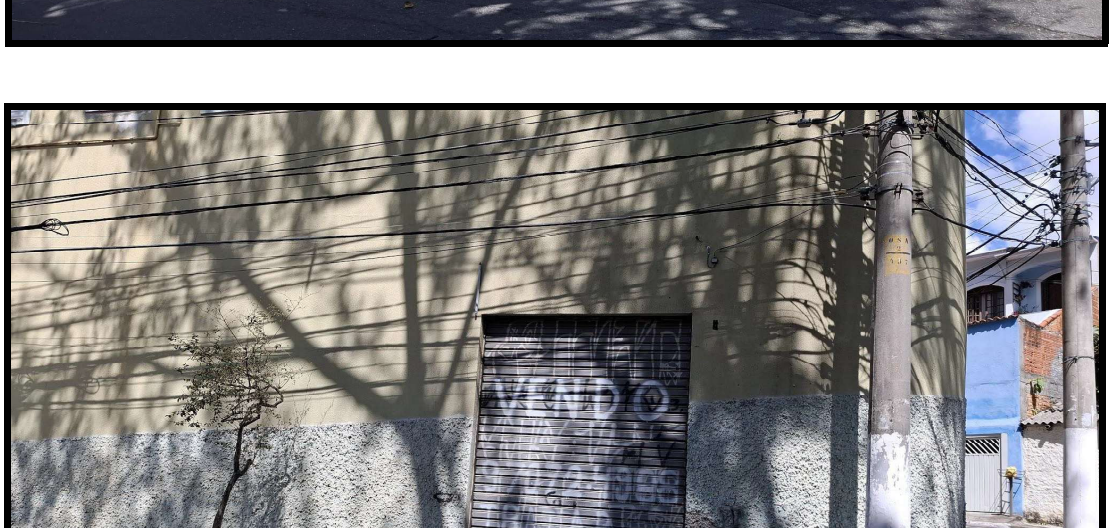


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005863-34.2021.8.26.0405 e código fb4ootRA

## 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 09/04/2025.

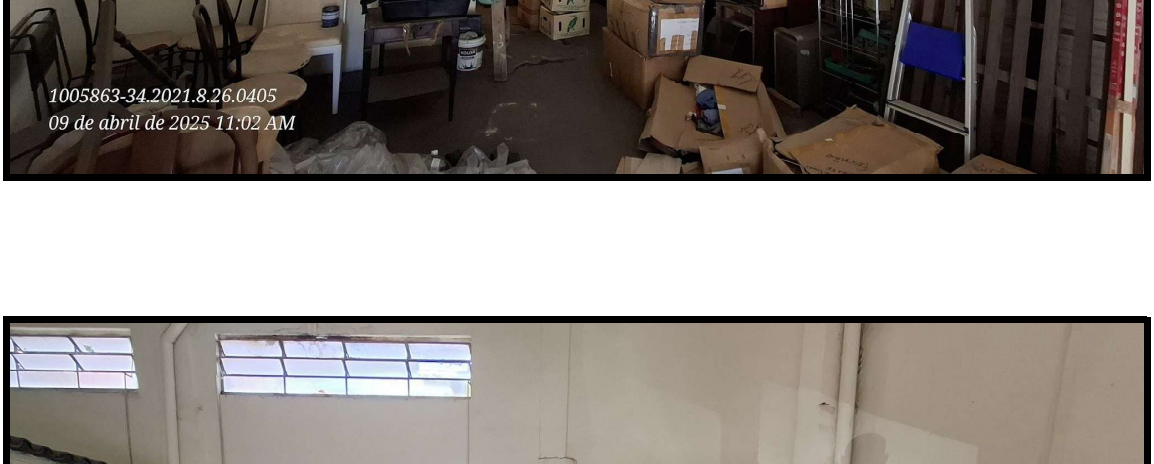





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

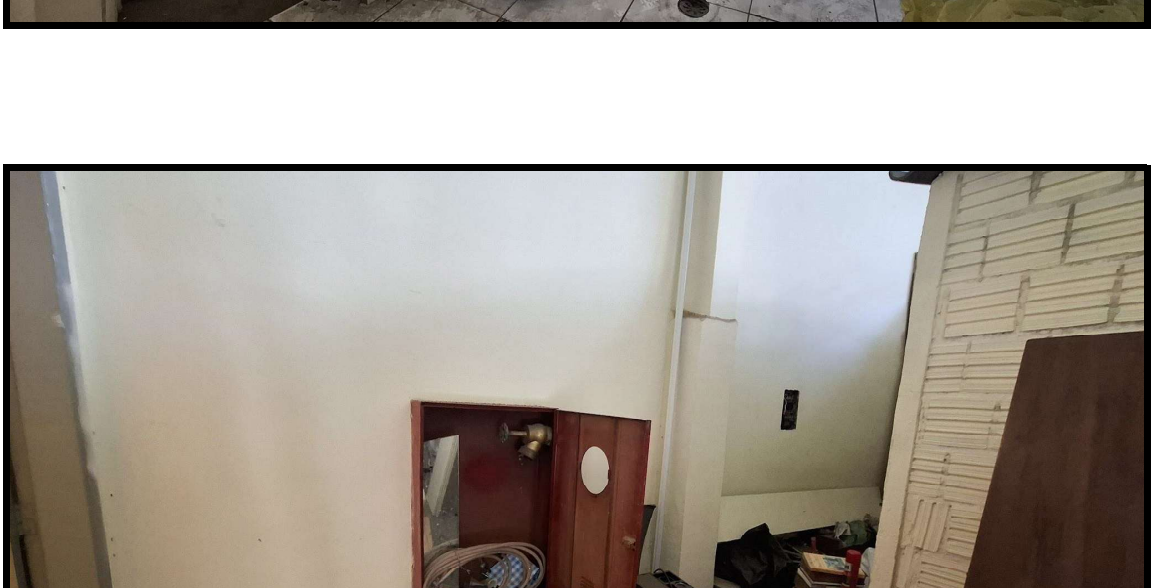





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

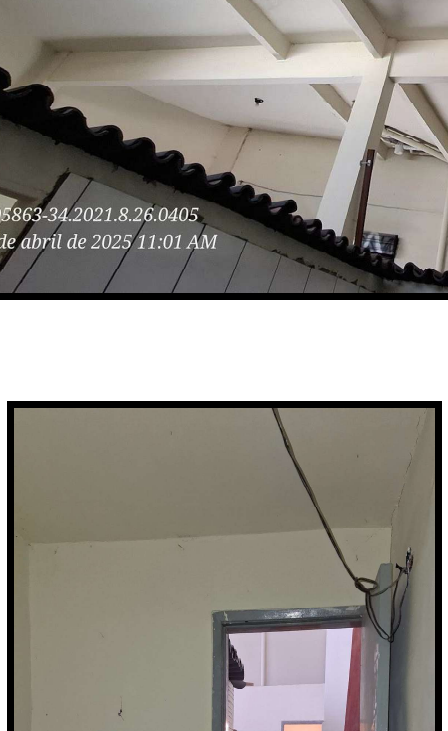





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531



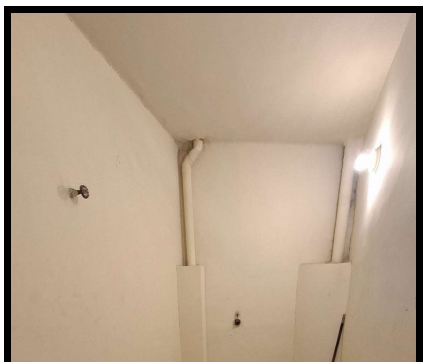



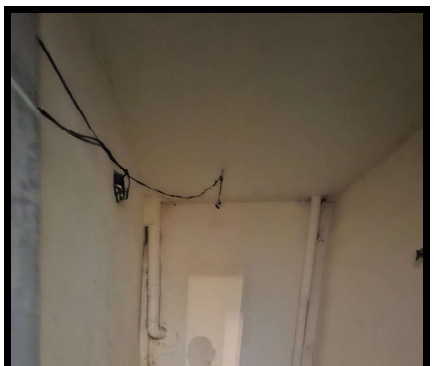


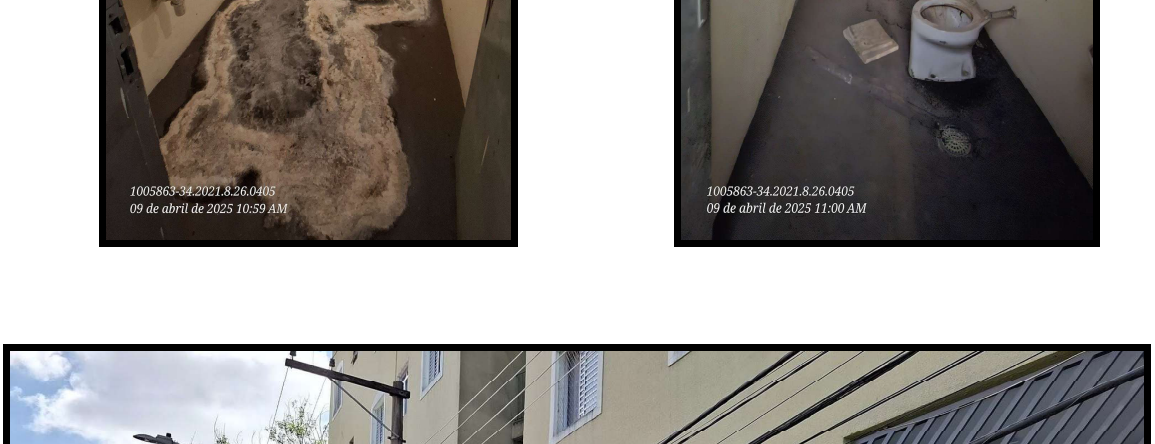




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531






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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde foram observados e analisados o valor de salões comerciais que estão sendo ofertados no mercado.

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.
c) FATOR CONSERVAÇÃO: adotar-se-á um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado, considerando-se o estado de conservação do imóvel avaliando.

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.

Assim sendo, foram selecionados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de salões comerciais que culminou no seguinte relatório de avaliação.



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

# RELATÓRIO
# COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

## 4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

**BEM AVALIANDO:** Matrícula 474.798 do 01° CRI de Osasco
**ENDEREÇO:** Cond. Edifício Canadá
Rua Canadá, 200 - Jardim D´Abril - Osasco/SP
**Tipologia Construtiva:** Salão Comercial
**Área Útil:** 90,42 m² **Área Total:** 93,47m²
**Vaga Garagem:** sem vaga de garagem
**Estado de Conservação:** Necessitando de reparos simples a importante;

## 4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)
F1: Oferta , F2: Conservação

| Amostra | Vlr Ofertado (R$) | Área (m2) | Vlr Unitário(R$/m2) | F1 | F2 | Vlr Homog |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R$1,290,000.00 | 350.00 | 3685.71 | 0.90 | 0.95 | 3151.29 |
| 2 | R$1,300,000.00 | 356.00 | 3651.69 | 0.90 | 0.95 | 3122.19 |
| 3 | R$750,000.00 | 225.00 | 3333.33 | 0.90 | 0.95 | 2850.00 |
| 4 | R$900,000.00 | 270.00 | 3333.33 | 0.90 | 0.95 | 2850.00 |
| 5 | R$780,000.00 | 237.00 | 3291.14 | 0.90 | 0.95 | 2813.92 |
| 6 | R$320,000.00 | 114.00 | 2807.02 | 0.90 | 0.95 | 2400.00 |

## 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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

| | |
|---|---|
| Menor valor homogeneizado (R$/m²) | 2400.00 |
| Maior valor homogeneizado (R$/m²) | 3151.29 |
| Somatório dos valores homogeneizados (R$/m²) | 17187.40 |
| Número de intervalos de classe (Ud) | 4.00 |
| Amplitude de classe (R$/m²) | 187.82 |
| Amplitude total (R$/m²) | 751.29 |
| **Média aritmética (R$/m²)** | **2864.57** |
| Mediana (R$/m²) | 2850.00 |
| Desvio médio (R$/m²) | 181.45 |
| Desvio padrão (R$/m²) | 271.07 |
| Variância (R$/m²) ^ 2 | 73477.87 |

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.



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

**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) +.....+ 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; e 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).



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

**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 | 1,86 | 23 | 2,30 |

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

**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 = **1,06**

**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 = **1,71**

**4.4.3) VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS**

**D/S Menor <= D/S Crítico**

**e**

**D/S Maior <= D/S Crítico**

## TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

## 4.5. CÁLCULO 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 arbitrado (R$/m²) = 2.864,57
Área útil do imóvel (m²) = 90,42
Logo:
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 2.864,57 x 90,42 = 259.014,13
com
Limite Superior (+15%): R$ 300.000,00
Limite Inferior (-15%): R$ 221.000,00

---

## VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R$ 260.000,00

---



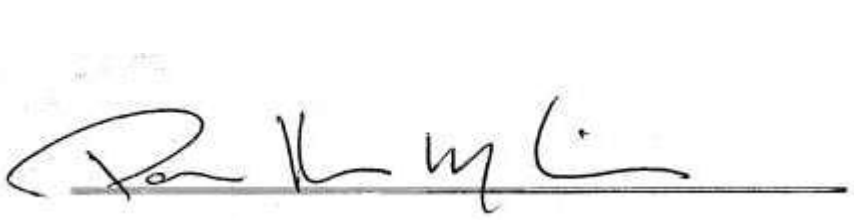
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

# Valor Total de Venda
# R$ 260.000,00
# ( duzentos e sessenta mil reais)
# Ref. Junho de 2025

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 27 (vinte e sete) páginas, 12 (doze) fotografias que compõem a vistoria além de 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Osasco, 04 de Junho de 2025

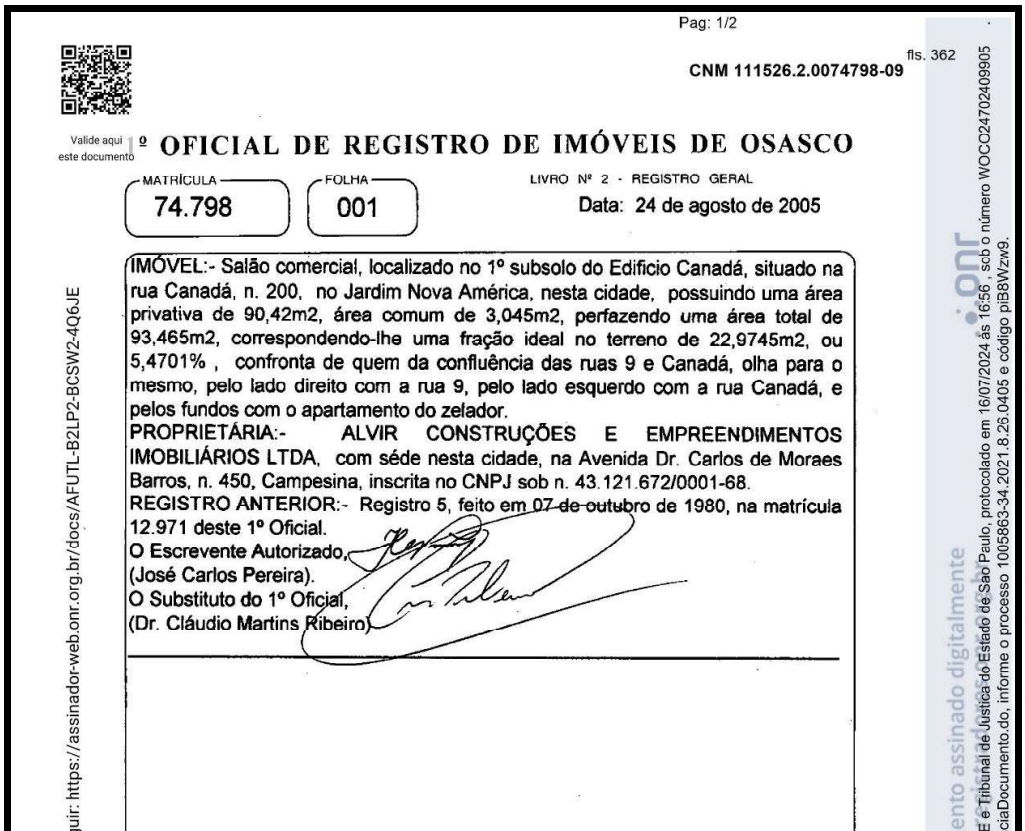


Engº. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

# ANEXO 01 - CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL



Pag: 1/2

fls. 362

CNM 111526.2.0074798-09

Valide aqui este documento

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 74.798 | FOLHA 001 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | Data: 24 de agosto de 2005

IMÓVEL:- Salão comercial, localizado no 1º subsolo do Edificio Canadá, situado na rua Canadá, n. 200, no Jardim Nova América, nesta cidade, possuindo uma área privativa de 90,42m2, área comum de 3,045m2, perfazendo uma área total de 93,465m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 22,9745m2, ou 5,4701% , confronta de quem da confluência das ruas 9 e Canadá, olha para o mesmo, pelo lado direito com a rua 9, pelo lado esquerdo com a rua Canadá, e pelos fundos com o apartamento do zelador.
PROPRIETÁRIA:- ALVIR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com séde nesta cidade, na Avenida Dr. Carlos de Moraes Barros, n. 450, Campesina, inscrita no CNPJ sob n. 43.121.672/0001-68.
REGISTRO ANTERIOR:- Registro 5, feito em 07 de outubro de 1980, na matrícula 12.971 deste 1º Oficial.
O Escrevente Autorizado,
(José Carlos Pereira).
O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AFUTL-B2LP2-BCSW2-4Q6JE

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDINEI MARTINS ROQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2024 às 16:56 , sob o número WOCO24702409905
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005863-34.2021.8.26.0405 e código piB8Wzw9.

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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA | FOLHA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AFUTL-B2LP2-BCSW2-4Q6JE

**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 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, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRENOTADOS, FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO. . Osasco, quarta-feira, 10 de julho de 2024.

**Susana Maria de Sousa - Escrevente**

| | | |
|---|---|---|
| Ao Oficial: | R$ 42,22 | Para conferir a procedência deste documento Efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse O endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br 1115263C300000068644424S |
| Ao Estado: | R$12,00 | |
| Ao Reg. Civil: | R$2,22 | |
| Ao IPESP: | R$8,21 | |
| Ao Trib. Jus.: | R$2,90 | **Protocolo: 469127** |
| Ao ISS: | R$0,84 | **Certidão Expedida em 10/07/2024** |
| Ao FEDMP: | R$2,03 | **Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15. 'c')** |
| TOTAL: | R$70,42 | |

Documento assinado digitalmente
saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDINEI MARTINS ROQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2024 às 16:56 , sob o número WOCO24702409905
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005863-34.2021.8.26.0405 e código piB8Wzw9.

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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005863-34.2021.8.26.0405 e código fb4ootRA

# ANEXO 02 - CERTIDÃO DADOS CADASTRAIS 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 022.802/2025**

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** | 2224583343 |
| **INSCRIÇÃO CADASTRAL** | 23242.43.96.0169.01.001.01 |
| **ENDEREÇO** | RUA CHILE, 41 Jardim D Abril - Osasco - SP |
| **NOME/RAZÃO SOCIAL** | ALVIR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS |
| **CPF/CNPJ** | 43.121.672/0001-68 |
| **VALOR VENAL DO TERRENO(VVT)** | R$ 12.470,28 |
| **VALOR VENAL DOS PRÉDIOS(VVP)** | R$ 116.580,22 |
| **VALOR VENAL DO IMÓVEL(VVI)** | R$ 129.050,50 |

**Osasco, 3 de Junho 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: **30/11/2025**

Código de Controle da Certidão: **FE5F.A2BB.21C8**

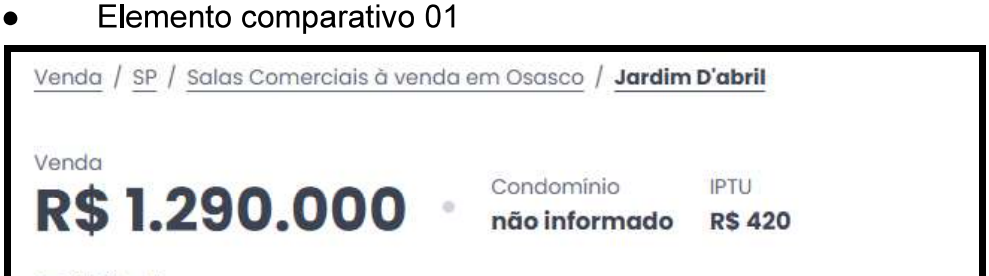
*Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.*



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

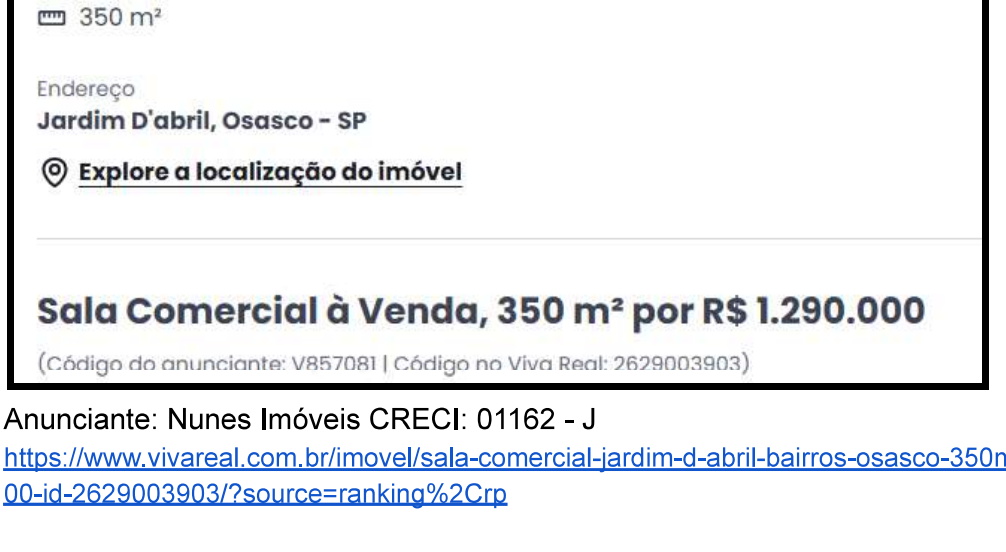
## ANEXO 03 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 01




Anunciante: Nunes Imóveis CRECI: 01162 - J
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-d-abril-bairros-osasco-350m2-venda-RS1290000-id-2629003903/?source=ranking%2Crp

- Elemento comparativo 02

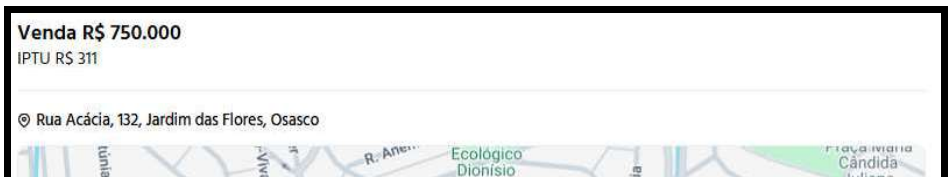



Anunciante: A.F Imobiliária CRECI 029351 - J
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-santo-antonio-bairros-osasco-356m2-venda-RS1300000-id-2801042074/?source=ranking%2Crp



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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

- Elemento comparativo 03




Anunciante: Leads4Sales Brasil
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-deposito-armazem-para-venda-em-jardim-das-3003703410.html

- Elemento comparativo 04




Anunciante: Imobiliária Sol
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-jardim-d-abril-2956688641.html



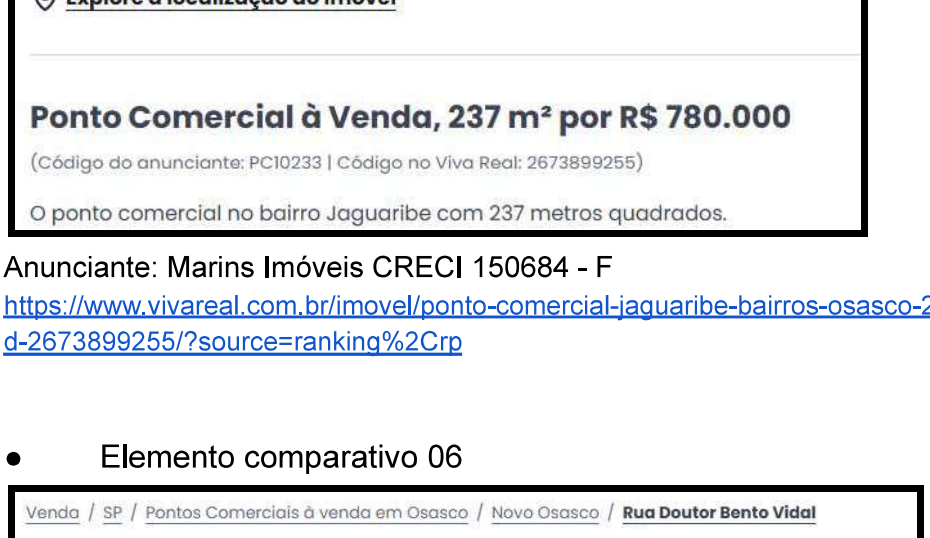
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

- Elemento comparativo 05




Anunciante: Marins Imóveis CRECI 150684 - F
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jaguaribe-bairros-osasco-237m2-venda-RS780000-id-2673899255/?source=ranking%2Crp

- Elemento comparativo 06




Anunciante: Croma Assessoria e Negócios Ltda. CRECI 14840 - J
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-novo-osasco-bairros-osasco-com-garagem-114m2-venda-RS320000-id-2744779299/?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 10/06/2025 às 19:41 , sob o número WOCO25702091531

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

| | |
|---|---|
| Descrição do cálculo | |
| Valor Nominal | R$ 260.000,00 |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die. |
| Período da correção | 01/06/2025 a 01/08/2025 |

Dados calculados

| | | |
|---|---|---|
| Fator de correção do período | 61 dias | 1,005909 |
| Percentual correspondente | 61 dias | 0,590858 % |
| Valor corrigido para 01/08/2025 | (=) | R$ 261.536,23 |
| Sub Total | (=) | R$ 261.536,23 |
| **Valor total** | **(=)** | **R$ 261.536,23** |

Retornar Imprimir