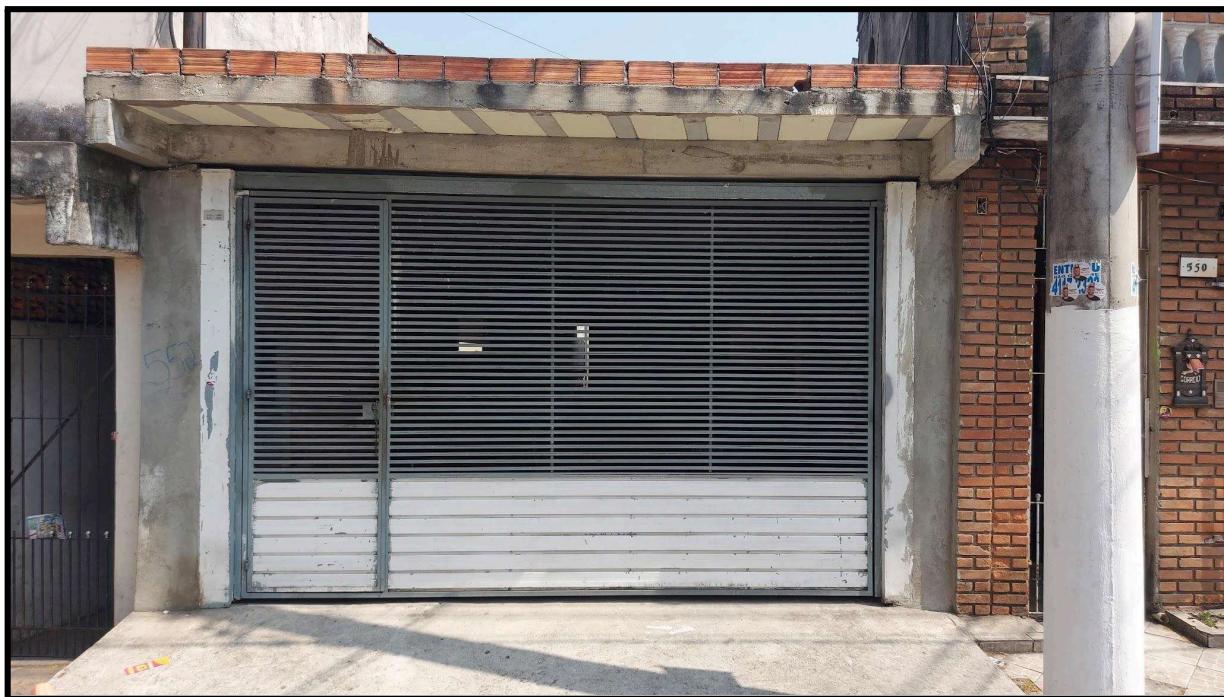


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

Matrícula Imobiliária nº 67.370 - 01º CRI de Osasco/SP
Rua César Ladeira, 552
CEP 06152-010 - Veloso
Osasco/ SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
05º Vara Cível Foro de Osasco/SP

Processo
0000513-77.2024.8.26.0405 - 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 67.370 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco / SP, descrito como:

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO	
MATRÍCULA	FOLHA
67.370	001
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
DATA: 19 de Julho de 2001	
Imóvel: "Parte do lote 05 da quadra 59 do loteamento denominado Jardim Velloso, nesta cidade, medindo 5.05m. de frente para a rua Cesar Ladeira; 6.10m. de frente para a Viela 25; 28.50m. pelo lado direito de quem da rua olha para o lote, fazendo divisa com o lote 04, 30.00m. do lado esquerdo, confrontando com o remanescente do lote 05, encerrando uma área de 162.50m2. CADASTRO: -23241.44.70.0047.00.000.01.	
Av. 2, em 19 de Julho de 2.001. Conforme escritura retro citada, e Certidão da Prefeitura local, expedida em 08 de Junho de 2.001, no imóvel desta matrícula, foi construída pelos adquirentes, uma casa residencial, UNIFAMILIAR, com frente para a rua Cesar Ladeira, n. 5-A, com a área edificada de 26.30m2, erigida no	
ano de 1970, declarando que a residência foi executada sem mão de obra assalariada, destinada a moradia permanente, não possuindo outro imóvel residencial no município. O Esc. Autorizado, (José Carlos Pereira).	

Valor Total de Venda

R\$ 230.000,00

(duzentos e trinta mil reais)

Ref. Outubro de 2024

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
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. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	11
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	20
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	20
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	21
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	21
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	22
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	24
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	24
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	25
4.6. VALOR DO IMÓVEL	25
5. ENCERRAMENTO	26
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 67.370 - 1º CRI Osasco/SP	27
ANEXO 2 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	28

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 67.370 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, e seu estado de conservação;
- c) As ofertas de imóveis semelhantes, no bairro Veloso, no município de Osasco/SP.
- 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.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

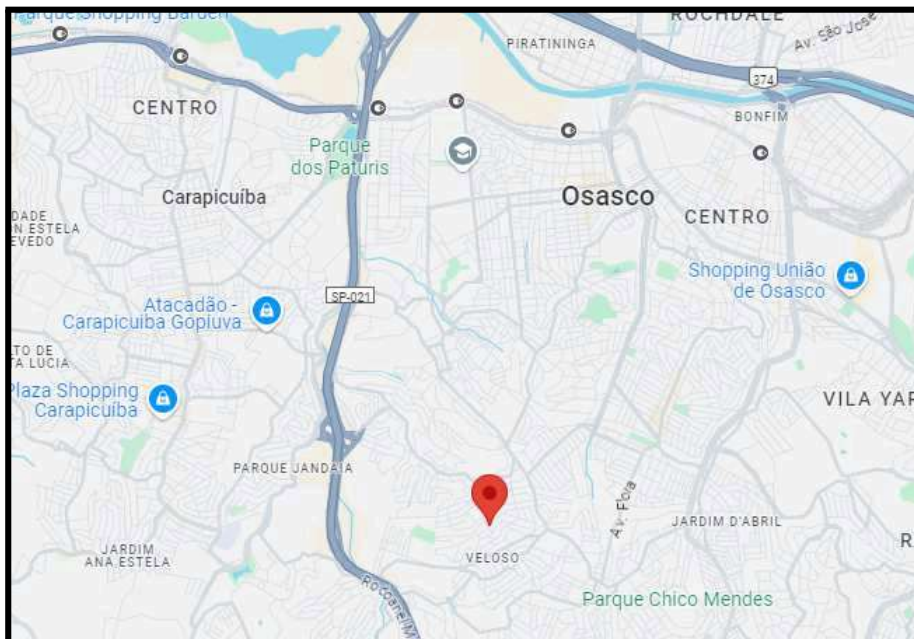
Na data agendada, 24/09/2024, às 10:00, este perito esteve no imóvel de número 522 da Rua César Ladeira, no bairro Veloso, município de Osasco/SP, para realizar a vistoria técnica.

No local, este perito foi atendido pelo morador, o executado Vinícius Fagundes Santos, que permitiu a entrada, e acompanhou a vistoria do imóvel, sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos periciais.

O imóvel avaliando caracteriza-se por ser uma casa residencial de padrão construtivo simples, onde parte da construção encontra-se inacabada.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua César Ladeira, 522, bairro Veloso, município de Osasco /SP.



Google Maps - Rua César Ladeira, 522 - Osasco /SP



Google Maps - Rua César Ladeira, 522 - Osasco /SP

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatado, a casa residencial é habitada pelo executado Vinicius Fagundes Santos.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 67.370 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		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
67.370	001	DATA: 19 de Julho de 2001
Imóvel: "Parte do lote 05 da quadra 59 do loteamento denominado Jardim Velloso, nesta cidade, medindo 5.05m. de frente para a rua Cesar Ladeira; 6.10m. de frente para a Viela 25; 28.50m. pelo lado direito de quem da rua olha para o lote, fazendo divisa com o lote 04, 30.00m. do lado esquerdo, confrontando com o remanescente do lote 05, encerrando uma área de 162.50m². CADASTRO: -23241.44.70.0047.00.000.01.		

Para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) o imóvel está cadastrado junto a Pref de Osasco/SP sob o nº: 23241.44.70.0047.00.000.010 e Cadastro do Imóvel nº 2224575765

0000513-77.2024.8.26.0405



Prefeitura do Município de Osasco
SECRETARIA DE FINANÇAS
EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*)
IPTU - 2024

VIA
CONTRIBUINTE

DATA DE EMISSÃO
24/09/2024

CONTRIBUINTE/COMPROSSÁRIO
ANTONIO FAUSTO GONZAGA GASPAR / LINDOIA FAGUNDES SANTOS

CDC
2224575765

LOCALIZAÇÃO
RUA CESAR LADEIRA, 552 - Veloso - Osasco - SP - 06152-010

Nº CONTROLE
123.723

INSCRIÇÃO CADASTRAL
23241.44.70.0047.00.000.01

TIPO LANÇAMENTO
Predial - NORMAL

OBSERVAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	146,20	BASE DE CÁLCULO	241,72
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	117,90	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	5,00	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	25.820,66	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	53.278,57
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	79.099,23
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	870,09
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	4
VALOR TAXA	261,17	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	1.131,26	VALOR COMPENSADO	0,00

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
CONSTRUÇÃO	CATEGORIA DE USO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA EDIFICADA
1	Residencial	Residencial Térrea	117,90



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 040.797/2024

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 2024

CDC 2224575765

INSCRIÇÃO CADASTRAL 23241.44.70.0047.00.000.01

ENDEREÇO RUA CESAR LADEIRA, 552 - PL 5 Q 59
Veloso - Osasco - SP

NOME/RAZÃO SOCIAL ANTONIO FAUSTO GONZAGA GASPAR / LINDOIA

CPF/CNPJ 001.657.518-00

VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 25.820,66

VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 53.278,57

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 79.099,23

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Térrea	117,90	53.278,57

Osasco, 15 de Outubro de 2024

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 162,50m², sendo testada de 5,05m.

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

Sobre o lote de terreno foi edificado um prédio residencial de padrão construtivo simples com área total construída, de acordo com a Prefeitura de Osasco, de 117,90m².

De acordo com a vistoria interna, o imóvel possui garagem coberta por laje no pavimento junto à rua César Ladeira. No pavimento inferior, acessado por escada lateral, o imóvel possui quarto, cozinha, sala banheiro e área de serviço. E nos fundos, uma edícula de dois pavimentos, com sala, quarto, cozinha e banheiro no pavimento térreo e no segundo pavimento a obra está inacabada, na fase de alvenaria.

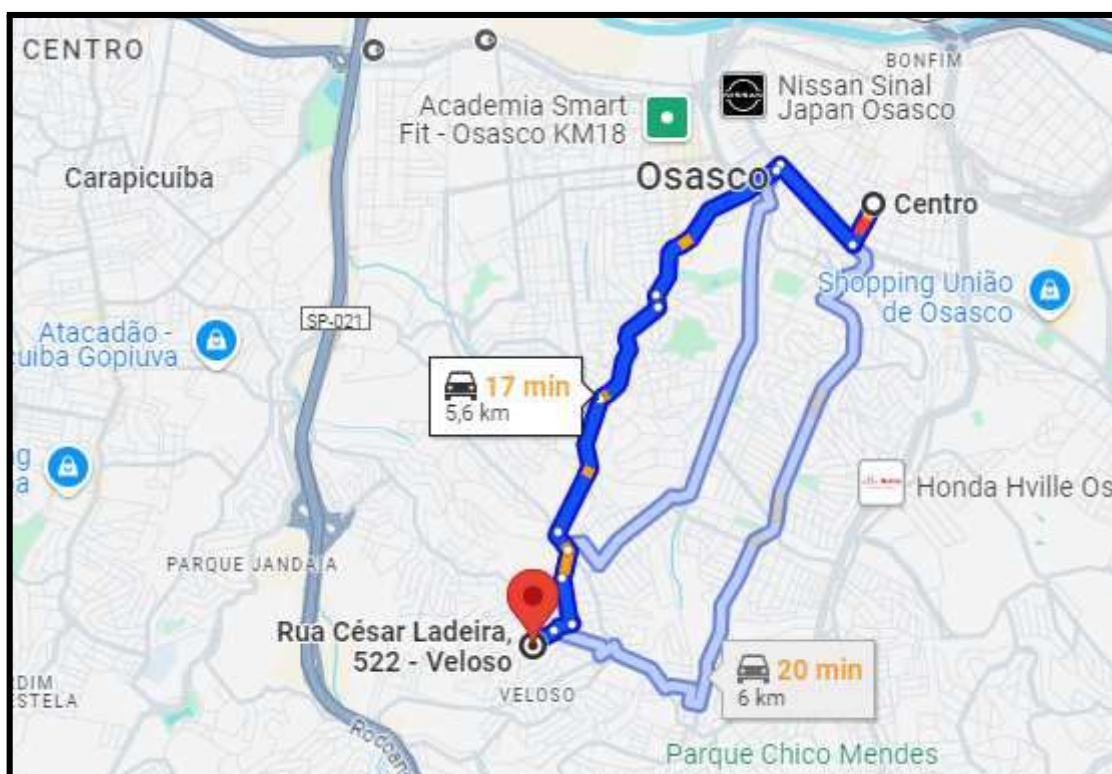
O estado de conservação do imóvel, conforme vistoria realizada, enquadra-se na categoria F, necessitando de reparos simples a importantes, de acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia IBAPE.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Veloso, 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.

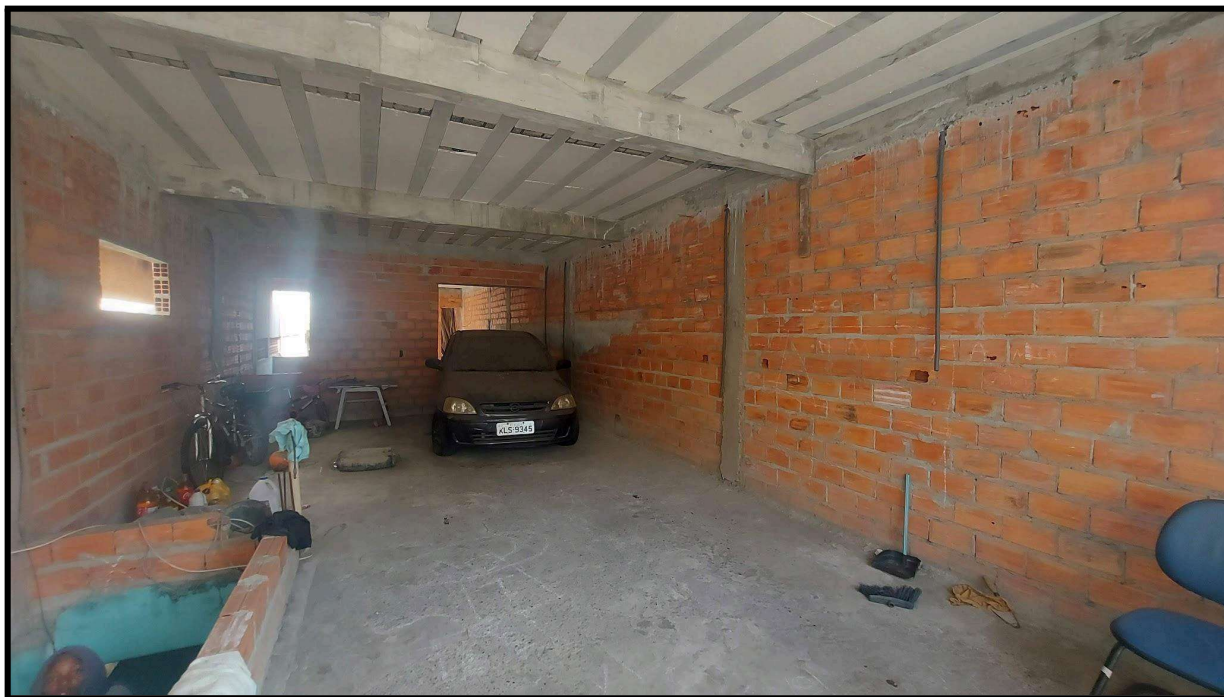


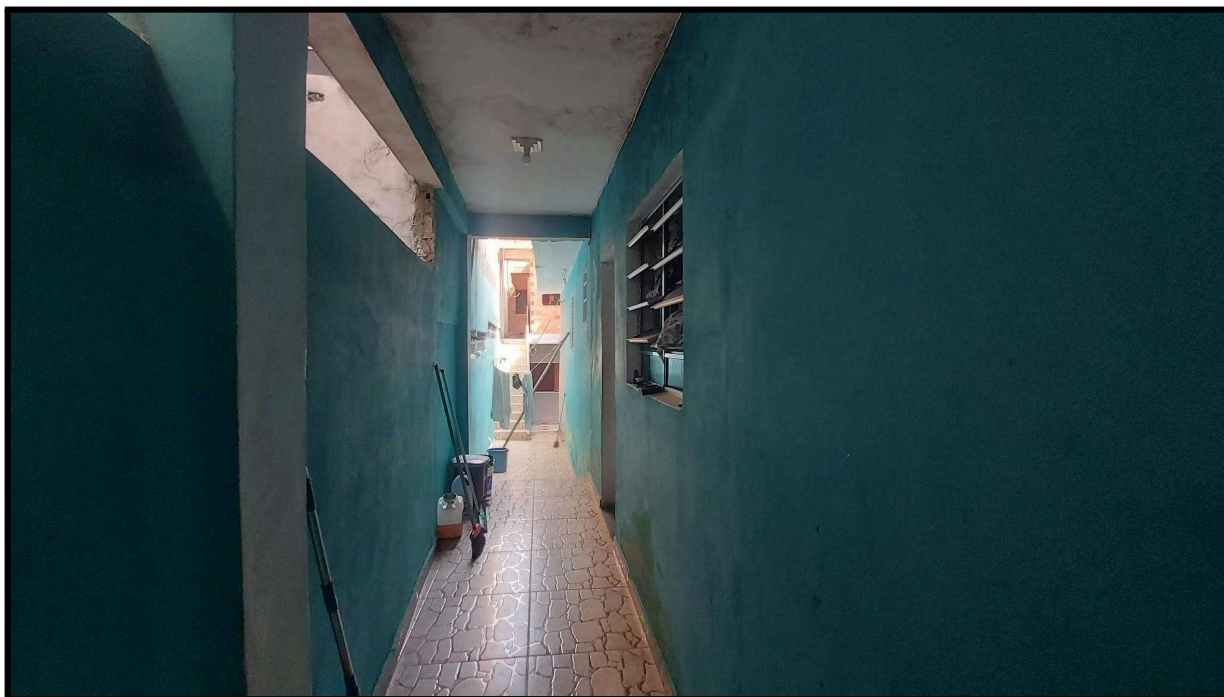
Distância do Imóvel ao Centro de Osasco (GoogleMaps)

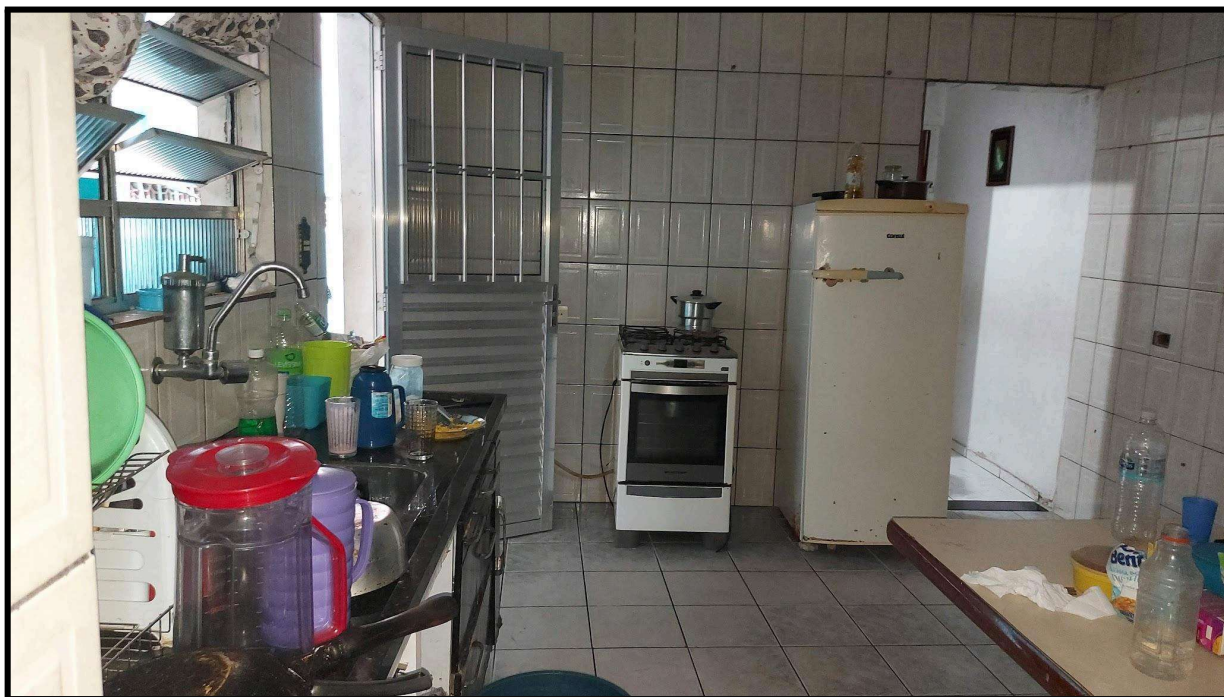
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

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 24/09/2024.

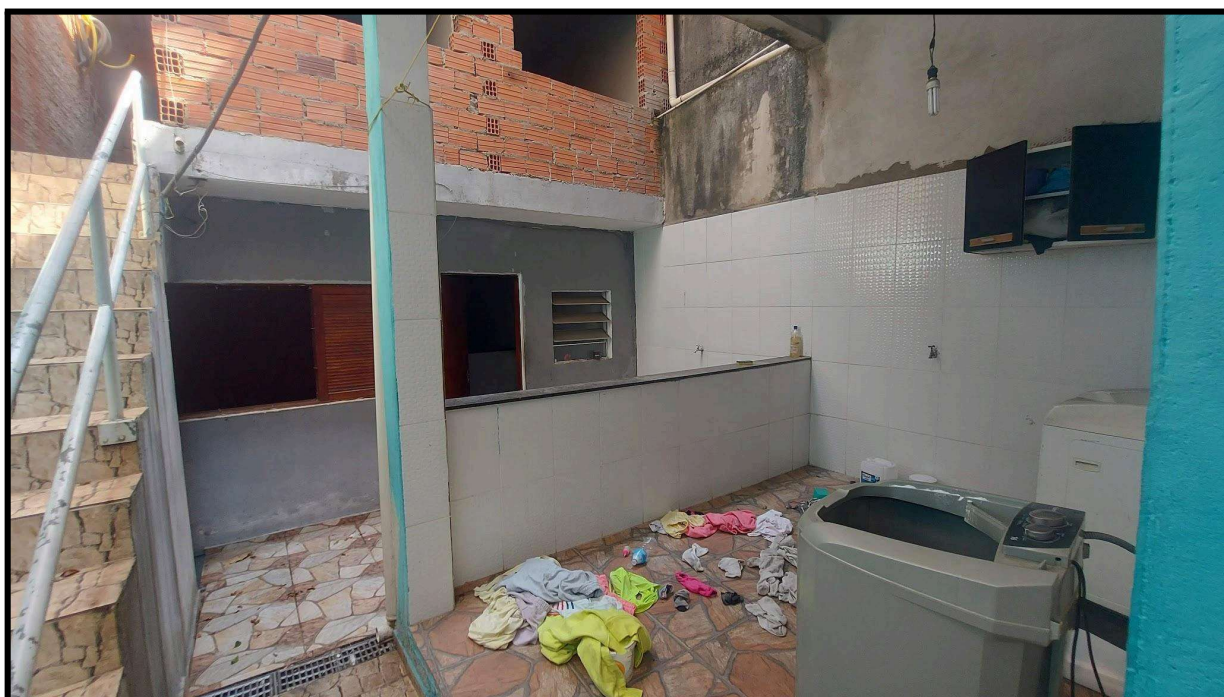


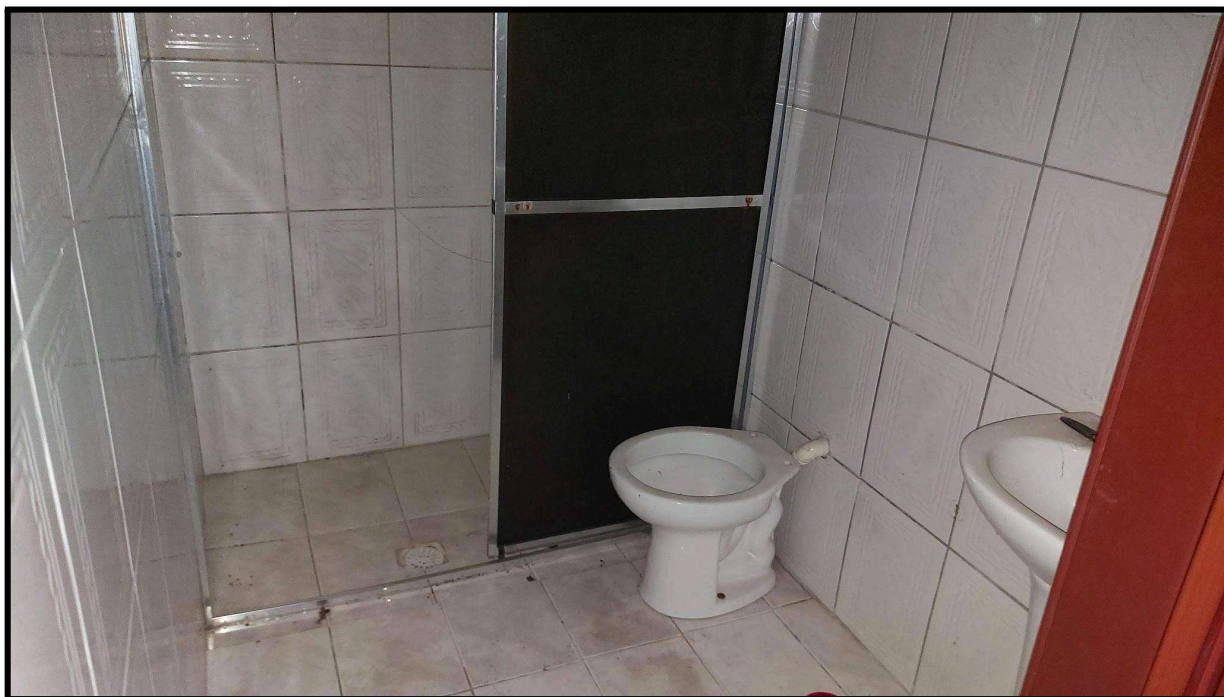


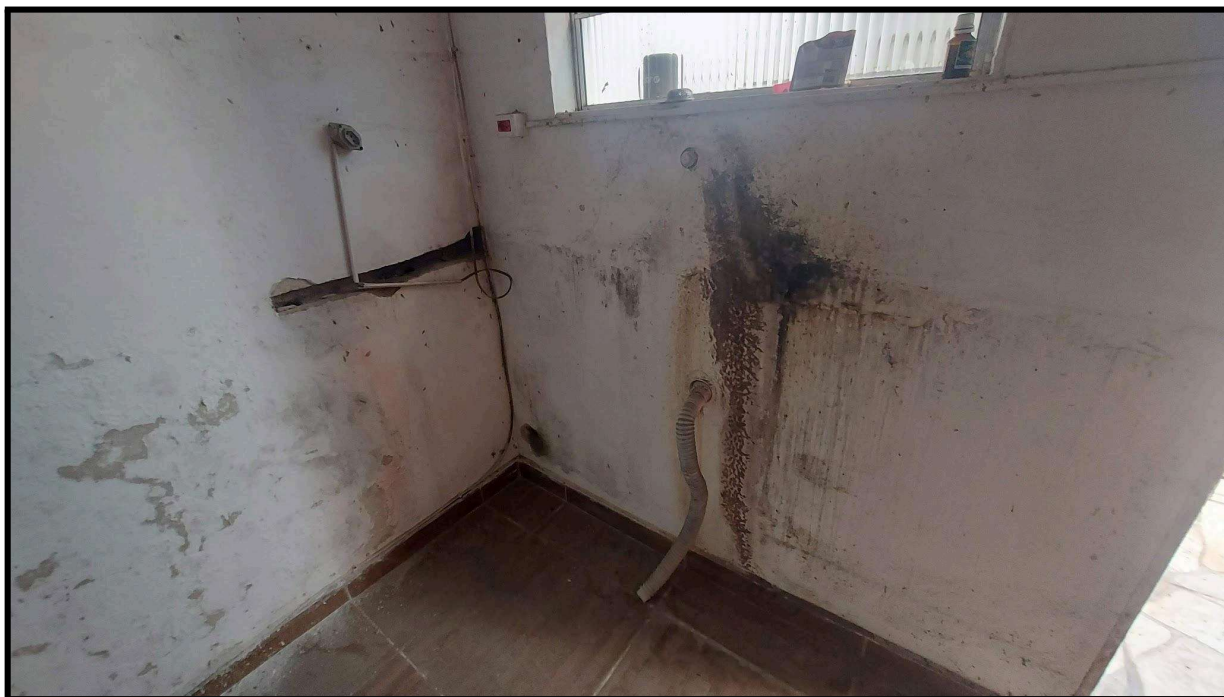














4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa, no bairro Veloso, 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;

c) FATOR CONSERVAÇÃO: será adotado um fator de conservação dos imóveis comparativamente ao 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 0,95.

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

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua César Ladeira, 522 - Veloso - Osasco/SP
Área construída estimada: 117,90 m²
Área de terreno: 162,50 m², testada 5,00m
Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Simples
Idade Aparente: 1970 - 54 anos
Estado de Conservação: F - Necessitando de reparos simples a importantes

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: $V_{Hom.(i)} = V_{Unt.(i)} \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$
F1: Oferta;

Amostr	Vlr Ofertado	Área (m2)	Vlr Unitário	F1	Vlr Homog
1	R\$450,000.00	376.00	1196.81	0.95	1136.97
2	R\$339,000.00	160.00	2118.75	0.95	2012.81
3	R\$359,000.00	280.00	1282.14	0.95	1218.04
4	R\$480,000.00	220.00	2181.82	0.95	2072.73
5	R\$280,000.00	150.00	1866.67	0.95	1773.33

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	1136.97
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	2072.73
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	8213.88
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	233.94
Amplitude total (R\$/m²)	935.76
Média aritmética (R\$/m²)	1.942.78
Mediana (R\$/m²)	1773.33
Desvio médio (R\$/m²)	372.22
Desvio padrão (R\$/m²)	440.19
Variância (R\$/m²) ^ 2	193769.07

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

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.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

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

$$D/S \text{ Crítico (Tabela de "CHAUVENET")} = 1,65 \text{ } \rho / n = 5$$

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 = 0,98

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,15

4.5.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S 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:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área constr. (m²)

sendo:

- Valor Arbitrado (R\$/m²) = 1.942,78
- Área construída (m²) = 117,90

Valor Total (R\$) = 1.942,78 x 117,90 = 229.053,76

Arredondando, temos

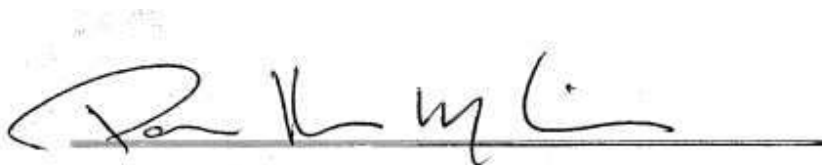
Valor Total (R\$) = R\$ 230.000,00 para Out/24

Valor Total de Venda
R\$ 230.000,00
(duzentos e trinta mil reais)
Ref. Outubro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 29 (vinte e nove) páginas, 17 (dezessete) fotografias que compõem a vistoria técnica e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 21 de Outubro de 2024



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

0000513-77.2024.8.26.0405

ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 67.370 - 1º CRI Osasco/SP

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

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA: 67.370 FOLHA: 001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 19 de Julho de 2001

Imóvel: "Parte do lote 05 da quadra 59 do loteamento denominado Jardim Velloso, nesta cidade, medindo 5.05m. de frente para a rua Cesar Ladeira; 6.10m. de frente para a Viala 25; 28.50m. pelo lado direito de quem da rua olha para o lote, fazendo divisa com o lote 04, 30.00m. do lado esquerdo, confrontando com o remanescente do lote 05, encerrando uma área de 162.50m2.

CADASTRO:-23241.44.70.0047.00.000.01.

PROPRIETARIOS:- JOSE MATHIAS FILHO e sua mulher FRANCISCA DOMINGUES MATHIAS, brasileiros, comerciantes, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, Rg ns. 4.223.501-ssp-sp e 19.723.889-ssp-sp e Cics. 322.918.688-53 e 009.091.208-03, residentes e domiciliados a Avenida dos Autonomitas, n. 3.245, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro 07, feito em 20 de maio de 1983, na Matrícula 21.261 deste 1º Oficial.

O escrevente autorizado, (José Carlos Pereira).

O 1º Oficial, (Bel Yrecê Sampaio Trench).

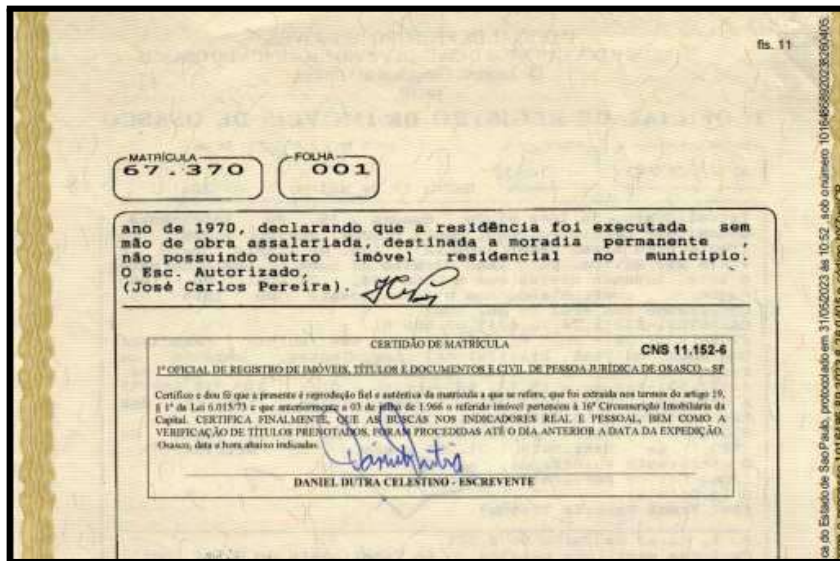
R. 1, em 19 de Julho de 2.001.

Conforme escritura pública do 4º Tabelionato de Notas local, lavrada às fls. 294 do livro 510, em 16 de maio de 2001, os proprietários, pelo preço de CR\$9.875.000,00 (equivalente em 15.07.1994), venderam o imóvel objeto desta matrícula, a, RENATA FAGUNDES SANTOS, brasileira, menor púbere, nascida a 13.05.1983, com 18 anos, solteira, estudante, Rg. n. 41.295.156-3-ssp-sp e Cic. 303.531.178-11, e VINICIUS FAGUNDES SANTOS, brasileiro, menor impúbere, nascido aos 04.07.1986, com 14 anos, estudante, Rg. 41.294.676-2, sp, dependente de sua mãe, no Cpf, residentes e domiciliadas a rua Cesar Ladeira, n. 5, Jardim Velloso, nesta cidade, a primeira assistida e a segunda representada, por sua mãe, LINDOIA FAGUNDES SANTOS, brasileira, casada, do lar, Rg. 12.416.545-X, sp e Cic. 160.903.198-99, residente e domiciliada no mesmo endereço acima. O Escrevente autorizado, (José Carlos Pereira).

Av. 2, em 19 de Julho de 2.001.

Conforme escritura retro citada, e Certidão da Prefeitura local, expedida em 08 de Junho de 2.001, no imóvel desta matrícula, foi construída pelos adquirentes, uma casa residencial, UNIFAMILIAR, com frente para a rua Cesar Ladeira, n. 5-A, com a área edificada de 26.30m2, erigida no (cont. no verso).

0000513-77.2024.8.26.0405



ANEXO 2 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 01

Venda
R\$ 450.000 Condomínio isento IPTU isento R\$ 4.416
Preço abaixo do mercado
376 m² 5 quartos 3 banheiros
2 vagas
Endereço: Rua Basílio da Gama, 11 - Veloso, Osasco - SP
[Explore a localização do imóvel](#)
Casa com 5 Quartos e 3 banheiros à Venda, 376 m² por R\$ 450.000
(Código do anunciante: CA0630 | Código no Viva Real: 2750050732)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-veloso-bairros-osasco-com-garagem-376m2-venda-RS450000-id-2750050732/>

- Elemento comparativo 02

Venda
R\$ 339.000 Condomínio isento IPTU isento
160 m² 2 quartos 3 banheiros
2 vagas 1 andar Aceito animais
[Todas as características](#)
Endereço: Rua Doutor Pedro dos Santos Figueiredo, 26 - Veloso, Osasco - SP
[Explore a localização do imóvel](#)
Casa com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 160 m² por R\$ 339.000
(Código do anunciante: CA0460 | Código no Viva Real: 2621981714)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-veloso-bairros-osasco-com-garagem-160m2-venda-RS339000-id-2621981714/>

0000513-77.2024.8.26.0405

- Elemento comparativo 03

Venda

R\$ 359.000

Condomínio
não informado

IPTU
não informado

Preço abaixo do mercado

280 m²

3 quartos

3 banheiros

4 vagas

Aceita animais

Varanda

Todas as características

Endereço
Rua República da China, 50 - Veloso, Osasco - SP

Explore a localização do imóvel

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 280 m² por R\$ 359.000

(Código do anunciante: CA0027_ALEN | Código no Viva Real: 2711050499)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-veloso-bairros-osasco-com-garagem-280m2-venda-RS359000-id-2711050499/>

- Elemento comparativo 04

Venda

R\$ 480.000

Condomínio
isento

IPTU
R\$ 1.500

Preço abaixo do mercado

220 m²

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

1 suite

Quintal

Todas as características

Endereço
Veloso, Osasco - SP

Explore a localização do imóvel

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 220 m² por R\$ 480.000

(Código do anunciante: 917 | Código no Viva Real: 2673371574)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-veloso-bairros-osasco-com-garagem-220m2-vendo-RS480000-id-2673371574/>

- Elemento comparativo 05

Venda

R\$ 280.001

Condomínio
não informado

IPTU
R\$ 13.000

Preço abaixo do mercado

150 m²

2 quartos

2 banheiros

2 vagas

1 suite

Cozinha

Todas as características

Endereço
Veloso, Osasco - SP

Explore a localização do imóvel

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 280.001

(Código do anunciante: 15456 | Código no Viva Real: 2721873633)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-veloso-bairros-osasco-com-garagem-150m2-venda-RS280001-id-2721873633/>