# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**RICARDO FREITAS XAVIER**
Rg. nº 29.542.701-2 – SSP/SP
CPF/MF sob nº 229.993.638-69
CORRETOR DE MÓVEIS
CRECI nº 267.929 - F da 2º REGIÃO/SP.

End:. Avenida João Paulo Ablas nº 1450 – apto 226 – bloco 07 –
Jardim da Gloria – Cotia - SP, CEP 06711-250.
FONE (11) 95270.7535

**PREZADO SENHOR(A):**

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, situado à Rua Vera Lucia, nº 04 – Padroeira – Osasco/SP, descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel constituído de 08 casas sendo: 01 casa com 03 dormitórios, sala, banheiro, cozinha, lavanderia e 01 vaga de garagem, 06 casas de 01 dormitório, banheiro, cozinha, sem vaga de garagem e 01 casa com 02 dormitório, banheiro, sala, cozinha, lavanderia, sem vaga de garagem.

Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco, sob n° 23241.44.69.0190.99.999.01, com registro no 1° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO, matrícula n° 82.285.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

**R$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais) para comercialização de venda.**

Osasco, 01 de março de 2.024

Atenciosamente,

**RICARDO FREITAS XAVIER**
CPF/MF sob nº 229.993.638-69
CRECI nº 267.929 - F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE NAZARENO DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 23:22 , sob o número WOCO24700735392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021359-28.2018.8.26.0405 e código 1rfrtxVF.

# ANTONIO PEREIRA BARBOSA

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 2º REGIÃO
Creci Nº 70094-f
Rua Lourival da Costa nº 77 — Pestana
Osasco/SP - CEP 06180-140
Contato (11) 97366-1144

## AVALIAÇÃO DO PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a quem possa interessar, que na data de hoje comparecemos no imóvel localizado na Rua Vera Lucia, nº 04 – Padroeira, tambem conhecido como Jd. Lofredo – Osasco/SP, trata-se de um Imóvel, sendo 06 casas de 02 comodos sem vaga de garagem, uma casa de 04 comodos sem vaga de garagem e uma casa de 05 comodos e 01 vaga de garagem, os acabamentos estão em ruim estado de consercação., imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco, sob nº 23241.44.69.0190.99.999.01, com registro no 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO, matrícula nº 82.285, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Antonio Pereira Barbosa, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI da 2* Região sob nº-70.094-f, assino e certifico esta avaliação.

Osasco, 27 de fevereiro de 2.024

Antonio Pereira Barbosa
Rg. 36.543.802-9
CPF. 354.748.155-48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE NAZARENO DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 23:22 , sob o número WOCO24700735392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021359-28.2018.8.26.0405 e código 1rfrtxVF.

**LUIZ AUGUSTO DE MORAES**
CORRETOR DE MÓVEIS
CRECI nº 204.547-f da 2º REGIÃO/SP.

Avenida Julio de Mesquita nº 495 – Vila Osasco – Osasco/SP.
FONE (11) 96919-5000

# AVALIAÇÃO DO PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO PARA VENDA

Por solicitação de Vossa Senhoria, declaro para os devidos fins e a quem possa interessar, que compareci no imóvel localizado na Rua Vera Lucia, nº 04 – Padroeira, tambem conhecido como Jd. Lofredo – Osasco/SP, trata-se de um terreno situado no Jardim Lofredo, nesta cidade, medindo 6,00m de frente para Rua Vera Lucia, por 21,00 m de frente aos fundos de ambos os lados e nos fundos mede 6,00 encerrando uma área de 126,00m2, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno e nos fundos com Osvaldo Lofredo e do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o remanescente do imóvel de Albne Rosalvo Alves e sua mulher, estando localizado no lado esquerdo da rua Vera Lucia, distante 65,00m de quem vem da esquina formada por esta com a Av. Marginal esquerda. No terreno exite uma construção sendo: 06 casas com 01 dormitorio e cozinha sem vaga de garagem, 01 casa com 02 dormitório, sala, cozinha, lavanderia, sem vaga de garagem e 01 casa com 03 dormitorios, sala cozinha, lavanderia e vaga de garagem, os acabamentos dos imóveis descritos estão em pessimo estado de consercação, vale rasaltar que os imóveis acima descritos encontram-se invadido sem nenhum tipo de cuidado e manutenção.

Imóvel, asssim melhor descrito e caracterizado na matricula de nº 82.285 do 1º Oficial de Registro de Imóvel de Osasco, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Osasco, sob nº 23241.44.69.0190.99.999.01. Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avalio o imóvel acima descrito no valor de comercialização para a venda em R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Osasco, 28 de fevereiro de 2024.

LUIZ AUGUSTO DE MORAES
CPF: 285.016.048-28
Creci 204.547-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE NAZARENO DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 23:22 , sob o número WOCO24700735392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021359-28.2018.8.26.0405 e código 1rfrtxVF.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
4ª VARA CÍVEL
Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 2838-7551, Osasco-SP - E-mail: osasco4cv@tjsp.jus.br

# DECISÃO

| | |
|---|---|
| Processo nº: | **0021359-28.2018.8.26.0405** |
| Classe - Assunto | **Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos** |
| Exequente: | **Jose Nilton Alves dos Santos** |
| Executado: | **Andressa da Silva Rodolpho** |

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **RICARDO CUNHA DE PAULA**

Vistos.

1. O valor médio entre as três avaliações juntadas aos autos (fls. 246/248) é de R$ 341.666,66, o qual fica atribuído como valor do bem penhorado, matriculado sob o nº 82.285, com registro no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

2. Fica a Parte Executada intimada, na pessoa de sua advogada constituída, acerca da atribuição do valor dado ao bem.

3. Intimem-se os co-proprietários, Amanda e Leandro (fls. 279 e 268), acerca do valor atribuído ao bem, devendo o Exequente providenciar o recolhimento da taxa postal respectiva, em cinco dias.

4. Comprove o Exequente, em quinze dias, o atendimento à providência determinada no §5º de fl. 237, no tocante à pesquisa acerca da existência de débitos de natureza fiscal ou condominial junto ao imóvel penhorado.

Intime-se.

Osasco, 28 de fevereiro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CUNHA DE PAULA, liberado nos autos em 28/02/2025 às 14:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021359-28.2018.8.26.0405 e código ktOd2n1J.

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

Dados básicos informados para cálculo

| | |
|---|---|
| Descrição do cálculo | |
| Valor Nominal | R$ 341.666,66 |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio. |
| Período da correção | Fevereiro/2024 a Outubro/2026 |

| Dados calculados | | |
|---|---|---|
| Fator de correção do período | 973 dias | 1,129882 |
| Percentual correspondente | 973 dias | 12,988247 % |
| Valor corrigido para 01/10/2026 | (=) | R$ 386.043,17 |
| Sub Total | (=) | R$ 386.043,17 |
| **Valor total** | **(=)** | **R$ 386.043,17** |

Retornar Imprimir