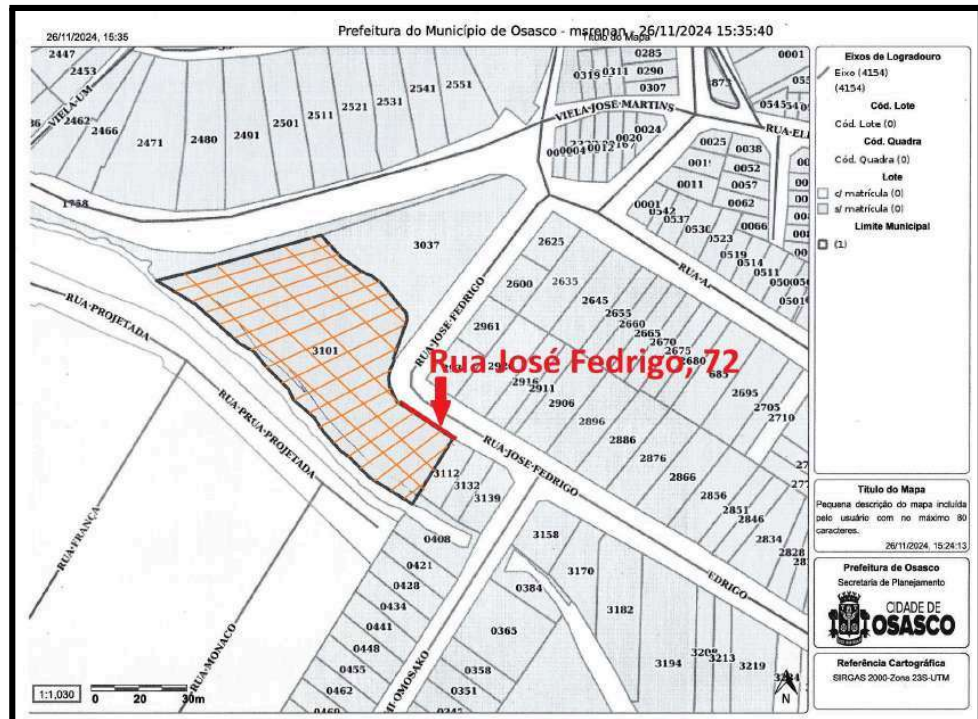


Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Imóvel Objeto da Avaliação:
Matrícula nº 70.238 - 01º CRI de Osasco/PR
Terreno Urbano - Rua José Fedrigo, 72
São Pedro - Osasco/SP

Finalidade da Avaliação
Apurar de Valor de Venda

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

Processo Judicial
0005141.46.2023.8.26.0405 - 05º VC FORO de OSASCO/SP

0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado estimado para venda de lote de terreno urbano, localizado no município de Osasco/SP, matrícula nº 70.238 no 1º CRI de Osasco/SP.

Valor Total de Venda

R\$ 2.060.000,00

(Dois milhões e sessenta mil reais)

Ref. Dezembro de 2024

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
2.1. VISTORIA.....	4
2.2. LOCALIZAÇÃO.....	5
2.3. USO DO IMÓVEL.....	6
2.4. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL.....	8
2.5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	10
2.5.1. Dimensões e disposições.....	10
2.6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	11
3. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL.....	12
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	17
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	22
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:.....	22
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:.....	22
5. ENCERRAMENTO.....	24
ANEXO 1 - MATRÍCULA Nº 70.238 1º CRI OSASCO/PR.....	25
ANEXO 2 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL.....	35
ANEXO 3 - MAPA DA QUADRA FISCAL DO IMÓVEL.....	36
ANEXO 4 - OFERTAS DE VENDA / ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	37

0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer estimar o valor de venda para o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 70.238 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, dimensão e restrições construtivas do imóvel;
- c) Ofertas de imóveis semelhantes

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

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. VISTORIA

Na data agendada, 26/11/2024, este perito esteve no imóvel avaliando para realizar sua vistoria técnica.

Não estavam presentes os representantes das partes, bem como não apresentaram quesitos técnicos prévios à vistoria.

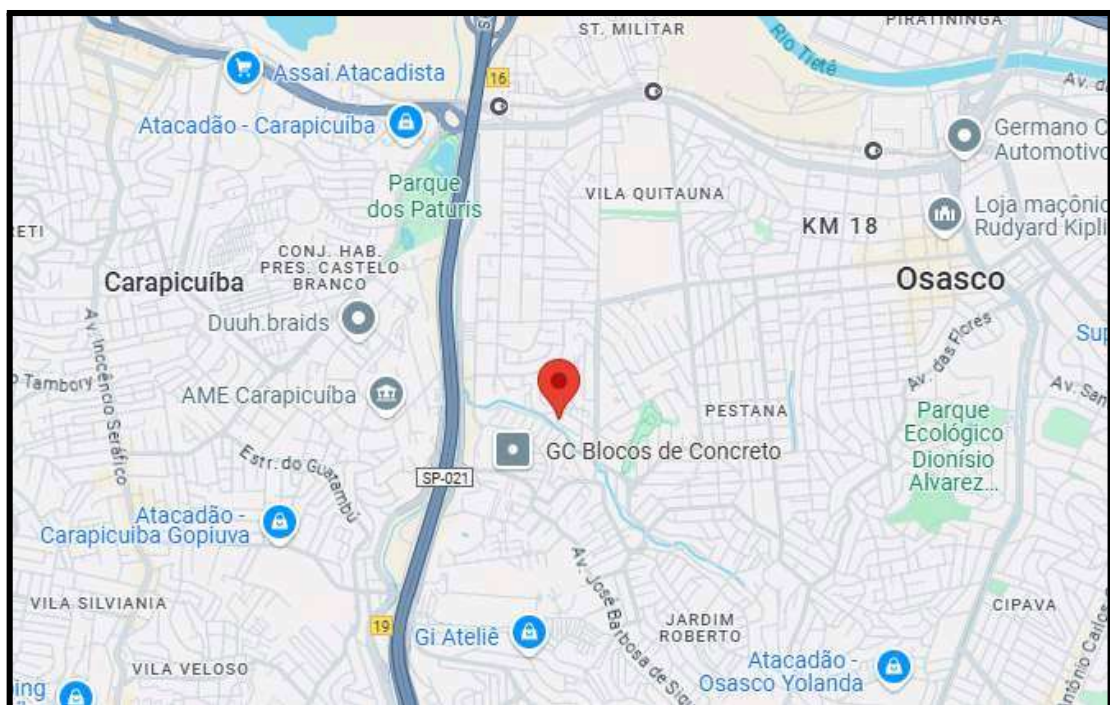
O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um lote de terreno urbano sem benfeitorias, cercado parcialmente por muros e margeado pelo Córrego Primavera.

0005141.46.2023.8.26.0405

Atualmente, o terreno encontra-se desabitado, sendo utilizado como passagem de pedestres que moram no bairro pois parte do muro que cercava o terreno foi demolida, conforme demonstrado no material fotográfico.

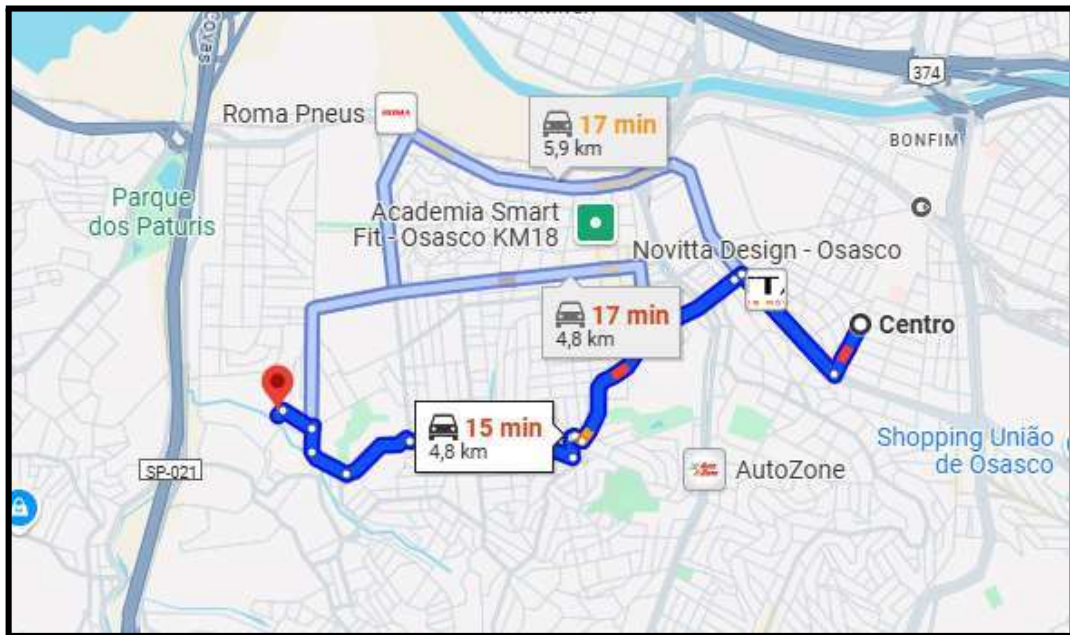
2.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua José Fedrigo, nº 72, bairro São Pedro, no município de Osasco/SP, distante 5,0 km do Centro de Osasco/SP.



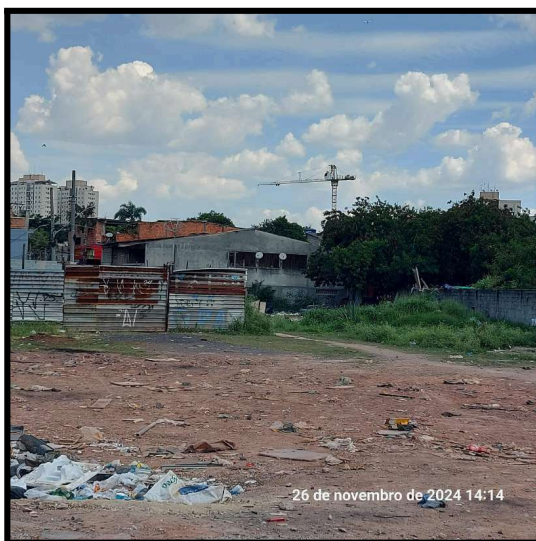
0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



2.3. USO DO IMÓVEL

O imóvel, lote de terreno sem benfeitorias, conforme vistoria, teve o muro que o delimita demolido, sendo que, atualmente, o terreno é utilizado como passagem de pedestres e descarte irregular de lixo.



0005141.46.2023.8.26.0405

Uma parte do terreno está cercada por tapumes metálicos, armazenando equipamentos mecânicos em avançado estado de deterioração.



Área interna do terreno, cercada por tapumes metálicos



Equipamentos metálicos armazenados no terreno

0005141.46.2023.8.26.0405

2.4. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 70.238 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01.

Consta que o imóvel objeto da avaliação, acha-se registrado junto à Pref. de Osasco para fins de IPTU pelo número: 23214.64.86.3101.00.000.1, sendo o contribuinte/compromissário a executada Marza Bernardes Machado.



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

VIA
CONTRIBUINTE

DATA DE EMISSÃO
12/11/2024

CDC
2224592350

Nº CONTROLE
026.899

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO
MARZA BERNARDES MACHADO

LOCALIZAÇÃO
RUA JOSE FEDRIGO, 72 - Quilaúna - Osasco - SP - 06186-060

INSCRIÇÃO CADASTRAL
23214.64.86.3101.00.000.17

TIPO LANÇAMENTO
Territorial - NORMAL

OBSERVAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	3096,33	BASE DE CÁLCULO	241,72
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	0,00	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	14,20	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	253.417,15	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	0,00
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	253.417,15
IMPOSTO TERRITORIAL	5.068,34	IMPOSTO PREDIAL	0,00
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	4
VALOR TAXA	0,00	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	5.068,34	VALOR COMPENSADO	0,00

0005141.46.2023.8.26.0405

CERTIDÃO ANO E ÁREA Nº 044.800/2024

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

NOME/RAZÃO SOCIAL.....MARZA BERNARDES MACHADO

COMPROMISSÁRIO.....

CPF/CNPJ.....127.735.538-02

CDC.....2224592350

INSCRIÇÃO CADASTRAL.....23214.64.86.3101.00.000.17

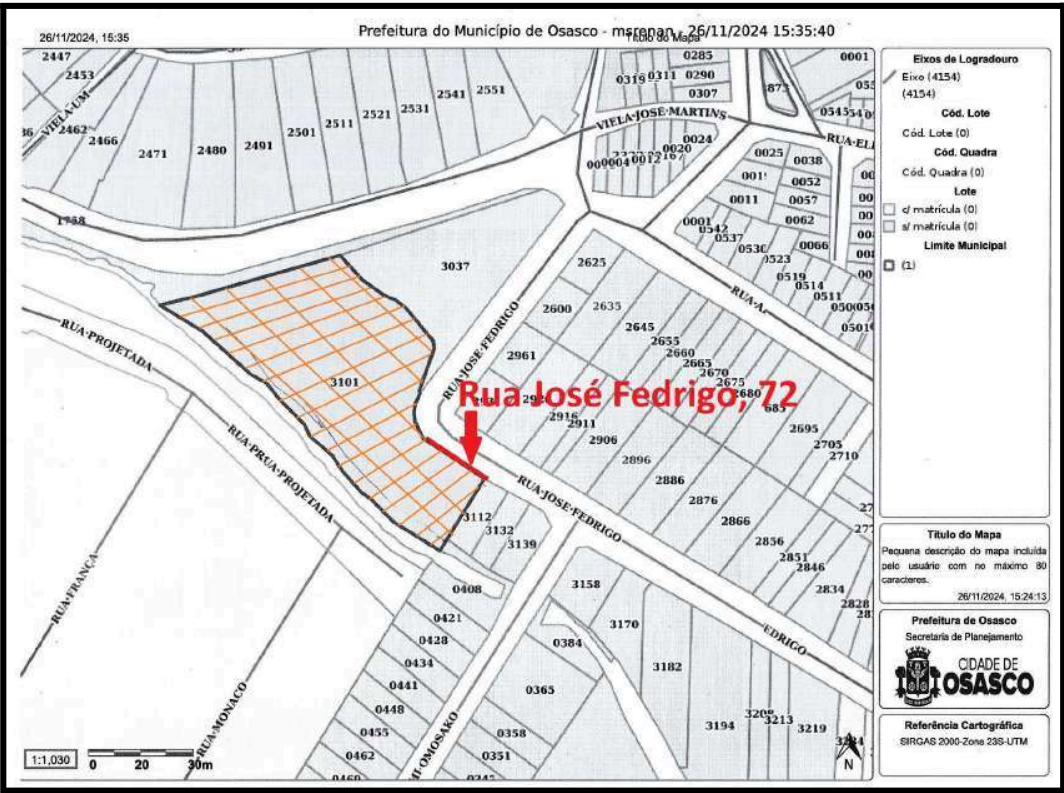
ENDEREÇO.....RUA JOSE FEDRIGO, 72 Quitaúna - Osasco - SP

ÁREA DO TERRENO.....3.096,33M²

TESTADA.....14,20M

EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m²)	Nº DA CONSTR	TIPO DA EDIFICAÇÃO
2020	MARZA BERNARDES MACHADO		0,00	0	Terreno Vago
2021	MARZA BERNARDES MACHADO		0,00	0	Terreno Vago
2022	MARZA BERNARDES MACHADO		0,00	0	Terreno Vago
2023	MARZA BERNARDES MACHADO		0,00	0	Terreno Vago
2024	MARZA BERNARDES MACHADO		0,00	0	Terreno Vago

Osasco, 13 de Novembro de 2024



Mapa da Quadra Fiscal - Pref. de Osasco/SP

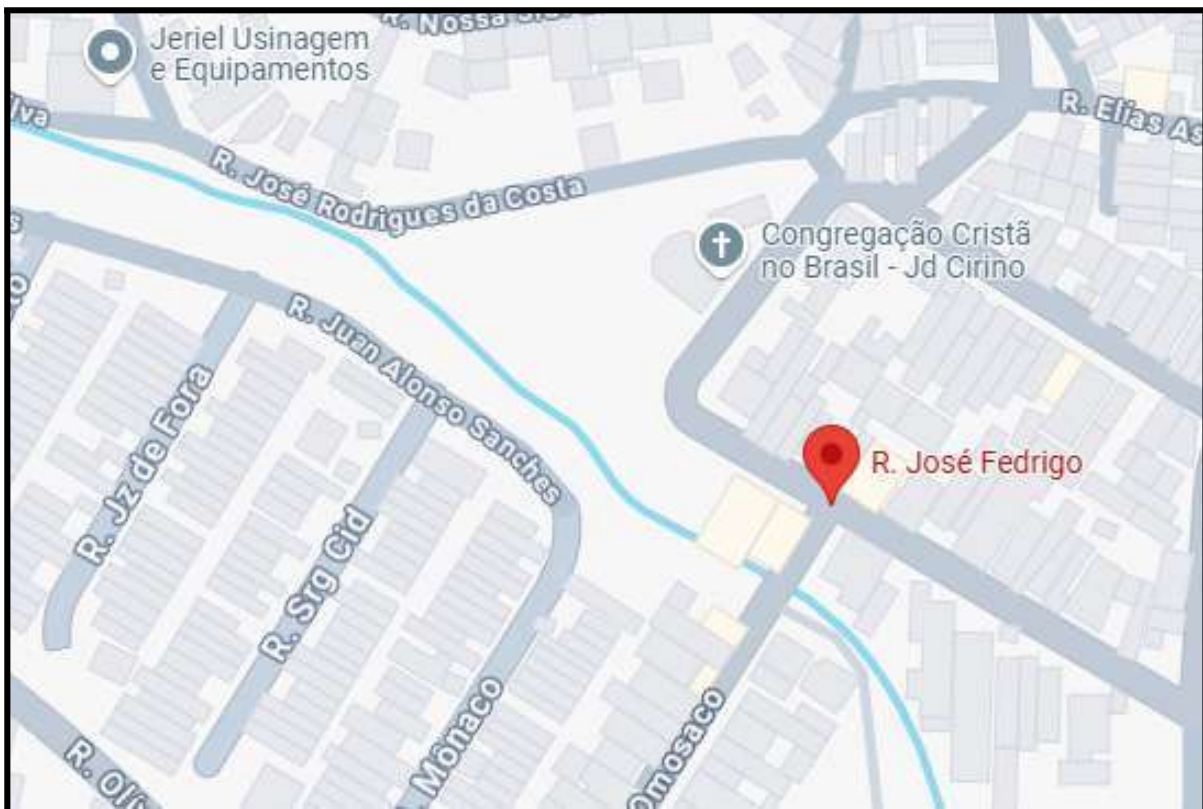
0005141.46.2023.8.26.0405

2.5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.5.1. Dimensões e disposições

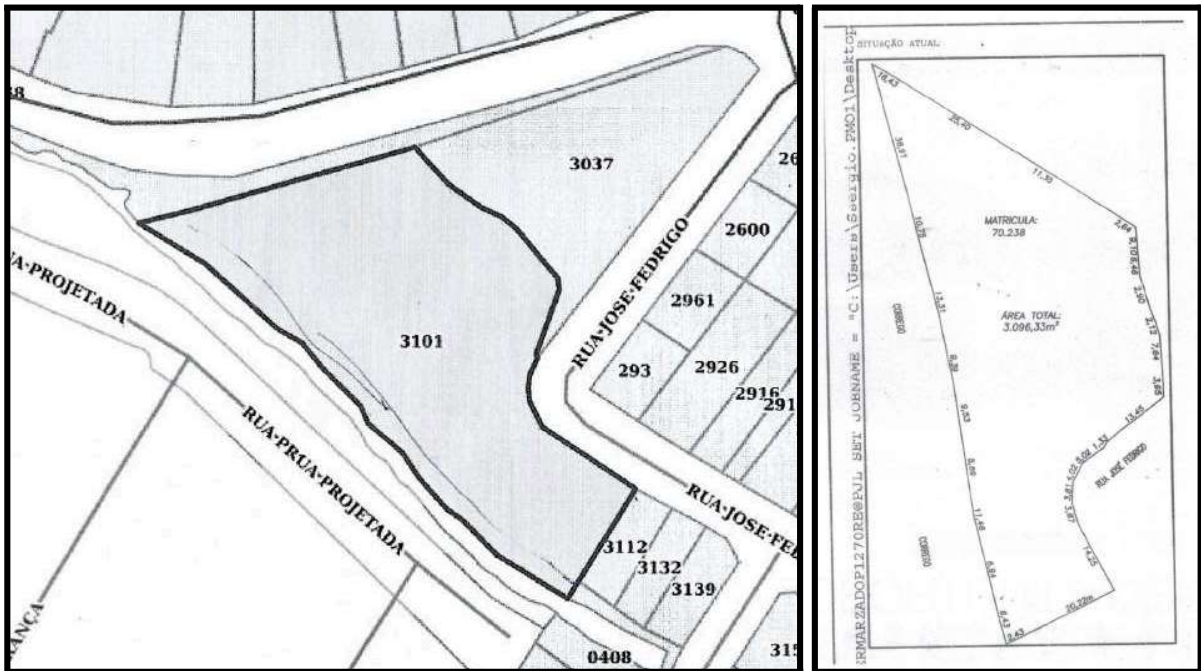
O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um lote de terreno urbano plano, de solo seco e firme, com área total de 3.096,8m², sem benfeitorias.

Sua testada localiza-se na Rua José Fedrigo, nº 72, e fundos para a rua José Rodrigues da Costa e parte de seu perímetro do terreno é margeado pelo córrego Primavera.



0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



2.6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Jardim São Pedro é considerado um bairro popular, com predomínio de imóveis residenciais, e comércios e serviços variados de pequeno e médio porte.

O bairro fica próximo à Vila Militar, do 4º Batalhão de Infantaria Leve e 5º Bateria de Artilharia Antiaérea Leve.

Servido pelas estações de trem General Miguel Costa, Quitaúna e Comandante Sampaio.

0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

3. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



FOTO 01: Vista do terreno pela Rua José Rodrigues da Costa

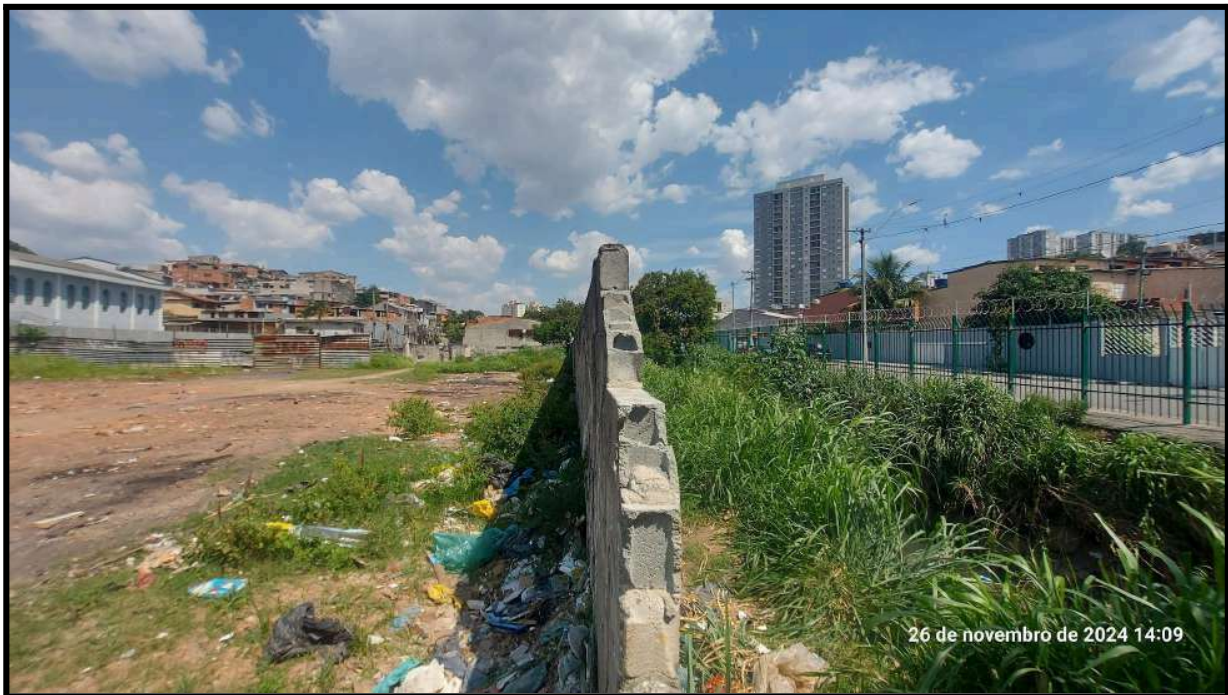


FOTO 02: Terreno e Córrego Primavera

0005141.46.2023.8.26.0405



FOTO 03: Vista do terreno pela Rua José Fedrigo



FOTO 04: Vista do terreno pela Rua José Fedrigo

0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



FOTO 05: Vista do terreno pela Rua José Rodrigues da Costa



FOTO 06: Vista interna do terreno

0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



FOTO 07 Vista do terreno pela Rua José Rodrigues da Costa



FOTO 08: Vista interna do terreno para a Rua José Rodrigues da Costa

0005141.46.2023.8.26.0405



FOTO 09: Área do terreno cercada por tapume metálico



FOTO 10: Vista interna do terreno

0005141.46.2023.8.26.0405

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Durante pesquisa de campo, realizada no mês de Dezembro de 2024, este perito identificou que o imóvel avaliando está sendo ofertado ao mercado por corretores e imobiliárias de Osasco.

1) Imobiliária MK Prime Imóveis - Valor de Venda R\$ 1.590.000,00

Anúncio criado em 15 de março de 2023

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-osasco-3096m2-venda-RS1590000-id-2618836729/>



Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Osasco / São Pedro / Rua José Fedrigo

Venda

R\$ 1.590.000

Condomínio **não informado** IPTU R\$ 9.148

MK Prime Imóveis - Creci 3...

★ 4.8/5 (10 classificações) ①

🏠 4.025 imóveis cadastrados

Endereço
Rua José Fedrigo - São Pedro, Osasco - SP

📍 **Explore a localização do imóvel**

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 3096m² - São Pedro
(Código do anunciante: 6005 | Código no Zap: 2618836729)

Terreno com 3.096,33 M², com frente para 2 ruas, Topografia plana, ótimo para empreendimento predial padrão "CASA VERDE E AMARELA"

Local próximo à Escolas e Supermercados, Fácil acesso ao Rodanel.

Valor pretendido R\$2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais), redução para R\$1.590.000,00

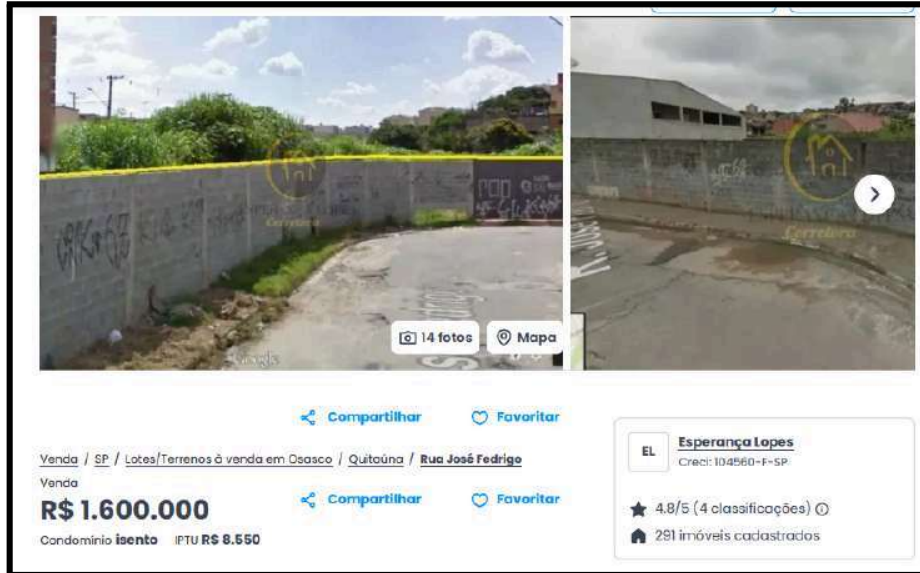
OBS.: Proprietário flexível Aceita proposta com pequeno aporte financeiro, permuta no local, imóvel ou parcelamento direto.

0005141.46.2023.8.26.0405

2) Corretora Esperança Lopes - Valor de Venda: R\$ 1.600.000,00

Anúncio criado em 12 de fevereiro de 2021

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quitauna-bairros-osasco-3096m2-venda-RS1600000-id-2510808967/>



3) JRS Imóveis - Valor de Venda: R\$ 2.120.000,00

Anúncio criado em 16 de fevereiro de 2023

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-osasco-3096m2-venda-RS2120000-id-2613305953/?itl_id=1000187&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_history_to_vivareal_pagina-produto



0005141.46.2023.8.26.0405

4) Croma Assessoria e Negócios - Valor de Venda: R\$ 2.150.000,00

Anúncio criado em 14 de Outubro de 2023

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-osasco-3096m2-venda-RS2150000-id-2662205772/>



5) Imobiliária Esperança de Osasco - Valor de Venda R\$ 2.350.000,00

Anúncio criado em 20 de maio de 2024

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-osasco-3096m2-venda-RS2350000-id-2716254868/>



0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

Para determinarmos o valor de venda do imóvel, objeto deste parecer, além da pesquisa de campo, foram coletadas e analisadas as informações de diversas fontes, tais como:

- Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP;
- Secretaria de Obras de Osasco/SP;
- Secretaria da Fazenda de Osasco/SP;
- Imobiliárias e corretores locais;
- Ofertas de venda de terrenos disponibilizados nos portais eletrônicos.

O imóvel avaliando, conforme relatado neste parecer, é margeado pelo córrego Primavera, portanto uma fração expressiva do terreno possui restrições em relação ao uso do solo, estabelecidas por legislação municipal e federal.

Para se construir nas proximidades de um córrego, estabelece-se uma distância mínima de 15,00 metros entre a construção e a margem do curso de água, logo, no terreno em questão, estima-se que 1.171,00m² dos 3.096,00m² da área do terreno estejam inseridos na restrição.

0005141.46.2023.8.26.0405



Área estimada do terreno com restrição construtiva

Para concluirmos o valor do metro quadrado, procedeu-se à pesquisa de campo na busca por ofertas de venda de terrenos urbanos, sem benfeitorias, localizadas na região de Osasco/SP.

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

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. Fator Oferta = 0,90

c) FATOR APROVEITAMENTO: fator de redução sobre o preço ofertado, considerando-se o aproveitamento permitido do imóvel.

$$\text{Fator aproveitamento do terreno} = (3096 - 1.171) / 3096 = 0.6217$$

0005141.46.2023.8.26.0405

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de oferta de venda que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Rua José Fedrigo, 72 - Osasco/SP
Área do Terreno: 3096,33 m²

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Amostr	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m2)	F1	F2	Vlr Homog
1	R\$4,140,000.00	4038.00	1025.26	0.90	0.6217	573.66
2	R\$1,250,000.00	1075.00	1162.79	0.90	0.6217	650.62
3	R\$2,000,000.00	1649.00	1212.86	0.90	0.6217	678.63
4	R\$1,300,000.00	1033.00	1258.47	0.90	0.6217	704.15
5	R\$4,000,000.00	3111.00	1285.76	0.90	0.6217	719.42

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	573.66
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	719.42

0005141.46.2023.8.26.0405

Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	3326.48
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	36.44
Amplitude total (R\$/m²)	145.76
Média aritmética ou Valor Unitário (R\$/m²)	665.30
Mediana (R\$/m²)	678.63
Desvio médio (R\$/m²)	42.53
Desvio padrão (R\$/m²)	57.51
Variância (R\$/m²) ^ 2	3307.27

Valor do Terreno (R\$) = Valor Unitário (R\$/m²) x Área do terreno (m²)

Valor do Terreno = 665,30 x 3.096,33

Valor do Terreno = R\$ 2.059.977,00

Arredondando temos

Valor do Terreno = R\$ 2.060.000,00

0005141.46.2023.8.26.0405

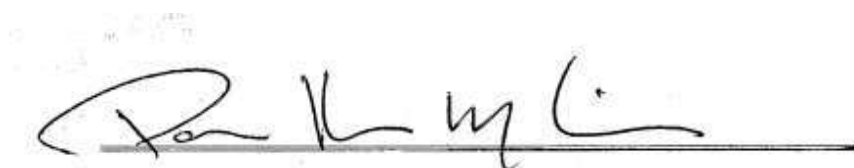
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

Valor de Venda do Imóvel
R\$ 2.060.000,00
(Dois milhões e sessenta mil reais)
Ref. Dezembro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 39 (trinta e nove) páginas, 10 (dez) fotografias que compõem a vistoria técnica e 04 (quatro) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 30 de Dezembro de 2024



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