

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

1001787-40.2016.8.26.0405

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda dos direitos sobre imóvel descrito na Matrícula Imobiliária nº 112.672 do 1º 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**

1001787-40.2016.8.26.0405

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 nº 112.672 do 1º 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.

Cumpra-se 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.

1001787-40.2016.8.26.0405

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.

1001787-40.2016.8.26.0405

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	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
112.672	001	Matric. Mãe 68.667 Ficha 122
Data: 20 de fevereiro de 2013		
IMÓVEL: Apartamento nº 86, em construção, localizado no 8º pavimento, do Bloco 02, integrante do empreendimento Felicitá Condomínio e Lazer, situado na Rua Olivio Basilio 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.

1001787-40.2016.8.26.0405

		Notificação de Lançamento de IPTU IPTU 2025 Imposto Predial e Territorial Urbana		 <p>Secretaria de Finanças sf.osasco.sp.gov.br</p>
CADASTRO DO IMÓVEL 8008615270		INSCRIÇÃO CADASTRAL 23214.04.53.0325.02.048.02		
TIPO DE EDIFICAÇÃO : 20 - Condomínio Residencial		SITUAÇÃO ESPECIAL : Normal		
PROPRIETÁRIO KELLY CRISTINA CEARENSE		ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA OLÍVIO GASILIO MARCAL, 530 - AP 96 - 9º Andar - Favelamento - 08 02 - São Pedro - Osasco - SP - 08572-220		
COMPROMISSÁRIO		MENSAGENS <small>Receitas registradas e apuradas definitivas nos autos do IPTU de natureza onerosa, lançadas em 30/11/2024. Compareça a Secretaria de Finanças - Praça da Monarquia - 08040 - Rua Marcos Santos, 281 - Centro - Osasco - De 2ª a 4ª das 08h30 às 18h30.</small>		
POSSUIDOR				
DESCRIÇÃO DOS VALORES QUE COMPÕEM O IPTU				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 outras.
AREA DO TERRENO M²: 2.485,00 AREA CONSTRUIDA M²: 106,58 TESTADA PRINCIPAL M²: 20,00 VALOR VENAL TERRENO R\$: 2.883,94 VALOR VENAL EXCESSO R\$: 0,00 IMPOSTO TERRITORIAL R\$: 0,00 IMPOSTO EXCESSO R\$: 0,00 TAXA COLETA DE RESÍDUOS R\$: 257,86 DESCONTO IPTU SOCIAL R\$: 0,00		BASE DE CÁLCULO R\$: 322,29 AREA IDEAL M²: 23,180 TESTADA IDEAL M²: 0,1868 VALOR VENAL PREDIO R\$: 108.885,40 VALOR VENAL IMÓVEL R\$: 111.588,21 IMPOSTO PREDIAL R\$: 1.227,20 ZONE FISCAL: 4 VALOR COMPENSADO R\$: 0,00		
IMPOSTO PREDIAL + TAXA DO LIXO = TOTAL DO IMPOSTO				

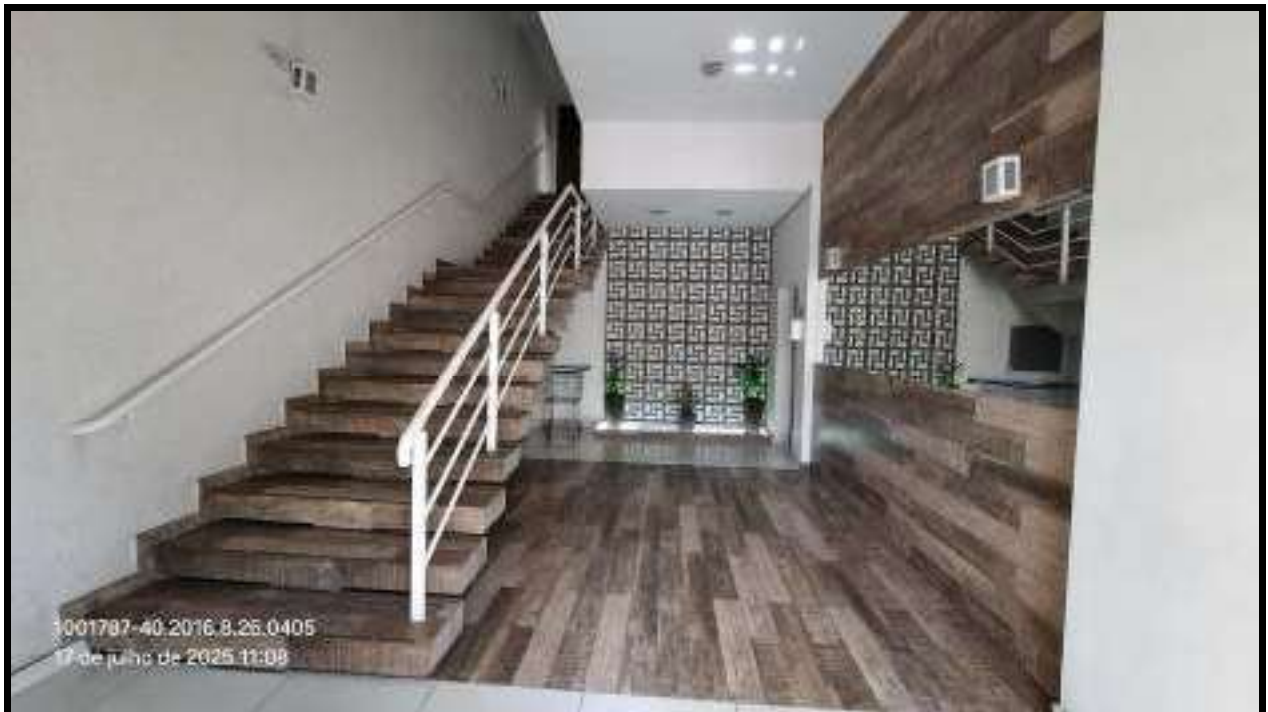
Débitos inscritos no cadastro imobiliário (Jul 2025) - R\$ 25.981,61

Pessoa Física ou Jurídica, Eventual												
CPF/CNPJ: 275.172.808-13												
Nome/Razão Social: KELLY CRISTINA CEARENSE												
:: DÉBITOS ::												
CDC/IM	Multa / Auto	Tributo	Mes/Exercício	Lanç	Divida	PI	PI	Anexo	Valor Original	Valor Atualizado	Situação do Débito	Pagou Honorários
8008615270		DPTU	0/2016	IP20170010105120453/2021	1512562/2021	PGM - 1 VFP			998,29	3479,20	Remetido a SAJ	✓
8008615270		IPTU	0/2017	IP20180035643120453/2021	1512562/2021	PGM - 1 VFP			1036,22	3193,73	Débito Protestado	✓
8008615270		DPTU	0/2018	IP20190032361120453/2021	1512562/2021	PGM - 1 VFP			1052,36	2997,66	Débito Protestado	✓
8008615270		IPTU	0/2019	IP20200029106120453/2021	1512562/2021	PGM - 1 VFP			1087,30	2801,72	Remetido a SAJ	✓
8008615270		DPTU	0/2020	IP20210027207120453/2021	1512562/2021	PGM - 1 VFP			1123,99	2605,66	Débito Protestado	✓
8008615270		DPTU	0/2021	IP20220036322					1178,70	2409,68	Inscrito em Dívida Ativa	✓
8008615270		DPTU	0/2022	IP20230003803					1302,63	2213,59	Inscrito em Dívida Ativa	✓
8008615270		IPTU	0/2023	IP20240021091					1372,97	2017,57	Inscrito em Dívida Ativa	✓
8008615270		DPTU	0/2024	IP20250037164					1417,63	1821,49	Inscrito em Dívida Ativa	✓
TOTAL												
									Total Original do Débito:	10570,09		
									Total Atualizado do Débito:	23540,30		
									Honorários Advocáticos:	2354,04		
									Valor das Diligências:	87,27		
									Total Penal:	25981,61		

1001787-40.2016.8.26.0405



1001787-40.2016.8.26.0405



1001787-40.2016.8.26.0405



1001787-40.2016.8.26.0405



1001787-40.2016.8.26.0405



1001787-40.2016.8.26.0405



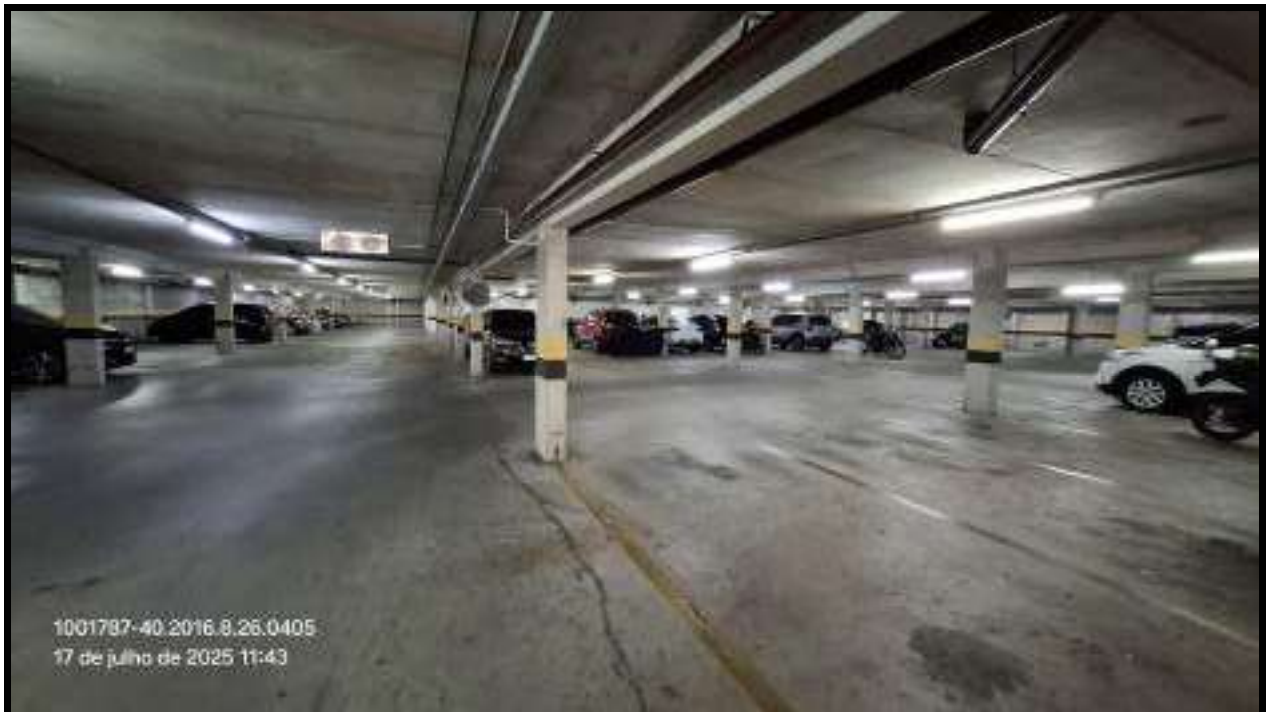
1001787-40.2016.8.26.0405



1001787-40.2016.8.26.0405



1001787-40.2016.8.26.0405



1001787-40.2016.8.26.0405

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.

1001787-40.2016.8.26.0405

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: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta ; F2: Conservação; F3: Fator Comercialização

	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m ²)	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

1001787-40.2016.8.26.0405

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) = 4.156,13Área 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

1001787-40.2016.8.26.0405

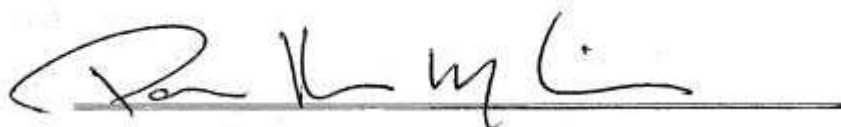
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

**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



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

1001787-40.2016.8.26.0405

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onf.org.br/docs/S862JCSBRT-25JEG-YXCFE>

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 30 de março de 2015. 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 Felicità 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 2015. 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 **TRIBUÍDO** a **KELLY CRISTINA CEARENSE**, já qualificada.

O Escrevente Autorizado,
(Alan Gusmão Andrade),
Prot. Oficial 272.514, em 23 de fevereiro de 2015. Microfilme nº **240412**

Av. 8, em 05 de maio de 2022.
Conforme Certidão expedida eletronicamente pelo 8º Ofício Cível da Comarca local, em 27 de abril de 2022, 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 2022. Microfilme nº **338730**

saec


Documento assinado digitalmente

saec

Pag: 3/4

1001787-40.2016.8.26.0405

ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel

	
<p align="center">PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO SECRETARIA DE FINANÇAS Rua Narciso Sturini, 201 - Praça de Atendimento - Centro - Osasco/SP - 06018-100</p>	
<p align="center">CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 027.292/2025</p>	
<p>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:</p>	
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
<p align="right">Osasco, 8 de Julho de 2025</p>	
<p>A solicitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br</p>	
<p>A PRESENTE CERTIDÃO POSSUI VALIDADE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO.</p>	
<p>Valida até: 04/01/2026</p>	
<p>Código de Controle da Certidão: C404.804F.0001</p>	
<p>Atenção: Qualquer rasura ou alteração invalidará este documento.</p>	

1001787-40.2016.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

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

● Elemento Comparativo 4

● Elemento Comparativo 5

● Elemento Comparativo 6

● Elemento Comparativo 7

● Elemento Comparativo 8

1001787-40.2016.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

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

1001787-40.2016.8.26.0405


Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

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



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



Cálculo de Atualização Monetária

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 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	182 dias	1,021270
Percentual correspondente	182 dias	2,126957 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 256.338,66
Sub Total	(=)	R\$ 256.338,66
Valor total	(=)	R\$ 256.338,66

[Retornar](#) [Imprimir](#)