

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

Direitos possessórios sobre imóvel
Rua Dona Pasqualina Falbo Lofredo, 117
CEP 06160-030 - Padroeiras
Osasco/ SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

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

Processo Judicial
0015560-33.2020.8.26.0405 - 04º Vara Cível Foro de Osasco/SP
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
Rua Dona Pasqualina Falbo Lofredo, 117 - Padroeira - Osasco/SP

Valor Total de Venda
R\$ 400.000,00
(Quatrocentos mil reais)
Ref. Janeiro de 2025

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO	5
2.2. USO DO IMÓVEL	6
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	6
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	7
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	9
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	13
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	13
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	15
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	16
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	16
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	19
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	19
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	19
4.6. VALOR DO IMÓVEL	20
5. ENCERRAMENTO	21
ANEXO 1 - Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra	23
ANEXO 2 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL 2026	28
ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	29

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra localizado na Rua Dona Pasqualina Falbo Lofredo, 117 - Padroeira - 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;
- c) As ofertas de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando;
- 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, este perito esteve no imóvel de número 117, da Rua Pasqualina Falbo Lofredo, no bairro Padroeira, município de Osasco/SP, para realizar a vistoria técnica.

No local, este perito não foi atendido pelos moradores, tampouco estavam presentes os representantes das partes, portanto não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

As partes não indicaram assistente técnico, bem como não apresentaram quesitos prévios.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Pasqualina Falbo Lofredo, 117, bairro Padroeira, município de Osasco /SP.



Google Maps - Rua Pasqualina Falbo Lofredo, 117 - Osasco /SP



Google Maps - Rua Pasqualina Falbo Lofredo, 117 - Osasco /SP

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatado em vistoria in loco, o imóvel avaliando encontra-se ocupado indicando estar sendo utilizado como moradia, não sendo possível, contudo, identificar ou qualificar seus ocupantes no momento da diligência.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel foi adquirido pelas partes através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra conforme **ANEXO 01**.

O imóvel não possui matrícula imobiliária autônoma.

Para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) o imóvel está cadastrado junto a Pref de Osasco/SP sob o nº: 23241.42.42.0105.99.999.02 e Cadastro do Imóvel nº 1309320100.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS
Espelho de Cálculo
Exercício 2026

1. Informações Gerais

CDC	1309320100	Inscrição Cadastral (*)	23241.42.42.0105.99.999.02
Proprietário/Compromis. (*)	AMILTON PEREIRA DOS SANTOS / ESP?LIO DE: ORLANDO LOFREDO		
Endereço Localização	RUA PASQUALINA FALBO LOFREDO, 117 - L23 (ANTIGO 23) - Padroeira - Osasco/SP		
Motivo de Cálculo	Normal	Qtde Meses Lançamento	12
Versão/Sequência	0/0	Data Cálculo	18/12/2025 10:21:32
		Situação Calc.	Ativo

(*) Dados históricos da situação do cadastro na data do Cálculo.

2. Isenções/Reduções
Não há.

3. Valores Calculados

Valor Venal Terreno	52.508,23	Valor do Imposto	2.733,05
Valor Venal do Excesso	0,00	Valor do Imposto Excesso	0,00
Valor Venal Prédio Total	195.951,01	Total Desconto	0,00
Valor Venal do Imóvel	248.459,23	Valor do Imposto Cobrado	2.733,05
Aliquota	1,10	Valor da T.C.R.R.S.	737,73
		Valor da T.C.R.R.S. Cobrado	737,73
VALOR TOTAL CALCULADO = (Valor do Imposto Cobrado + Valor da T.C.R.R.S)			3.470,78

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

O imóvel avaliando caracteriza-se por ser uma casa residencial de padrão construtivo simples, construída sobre terreno com 204,00m² de área e topografia em declive acentuado da frente aos fundos.

Não foi possível realizar a vistoria interna no imóvel, porém de acordo com o descrito por perito avaliador, no ano de 2021, em seu laudo de avaliação juntado ao processo (Fls 55 - 141 descreveu o imóvel conforme abaixo:

“ As construções existentes no terreno são formadas por duas edificações residenciais separadas entre si. A principal é constituída por uma residência assobradada com três pavimentos, sendo um destes pavimentos abaixo do nível da rua, e há também uma térrea na parte posterior do terreno, terreno este que apresenta um declive em direção aos fundos. Foi relatado pelos moradores da mesma que a casa principal tem, aproximadamente, 35 anos, e que a casa dos fundos tem, aproximadamente, 50 anos de idade.

O pavimento ao nível da rua do sobrado é composto por 2 dormitórios, uma sala, uma cozinha com banheiro e uma garagem coberta, e o acesso ao segundo pavimento se dá por uma escada, sendo este composto por 1 cômodo, 1 salão com lavanderia, 1 banheiro e uma varanda descoberta com caixa d'água. Há também o pavimento, como aqui mencionado, abaixo do nível da rua, pois o terreno apresenta um declive acentuado.”

As características acima relatadas podem ter sofrido alterações nos anos subsequentes à vistoria realizada pelo perito.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Padroeira, 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.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para caracterizar os aspectos apontados no presente parecer técnico, procedeu-se ao levantamento fotográfico apenas da parte externa do imóvel, uma vez que este perito não foi atendido pelos moradores.











4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa, no bairro Padroeira, município de Osasco/SP, por imóveis residenciais à venda, de padrão similar ao avaliando.

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 dos elementos comparativos pela sua respectiva área construída;

b) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras;

c) FATOR CONSERVAÇÃO: Como não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, será adotado um fator de redução de 5%.

d) FATOR DOCUMENTAÇÃO: Como o imóvel não possui matrícula imobiliária será adotado um fator de redução de 15% uma vez que está impedido de obter financiamentos, restringindo sua liquidez no mercado imobiliário.

Tal depreciação está em consonância com o entendimento consignado na decisão judicial de fl. 13, no que se refere à diferença entre o valor econômico da posse e o valor da propriedade plena.

Não há dúvida que a posse integra o direito patrimonial, pois gera uma série de efeitos jurídicos positivos ao possuidor. Assim como a propriedade, a posse tem valor econômico, embora com certa depreciação, por ser uma situação de fato e não de direito, um comportamento de quem age como se dono fosse.

Nada impede, portanto, que os direitos sobre o imóvel cuja titularidade do domínio ainda não se contra regularizada, sejam vendidos em hasta pública.

Óbvio que eventuais arrematantes se sub-rogarão na posição jurídica das partes, figurando como promitentes compradores de imóvel a ser futuramente regularizado.

O Código Civil, no art. 1.320, regula o direito potestativo de extinção do condomínio. Não há, todavia, norma impeditiva de alienação judicial de direitos de adquirente sobre imóvel a ser regularizado, desde que cientificados os eventuais arrematantes de tal problema.” (Apelação n. 1001462-68.2016.8.26.0404 – julgado em 15 de setembro de 2017)

FADEL MIRELLA CALDEIRA FADEL - 0015560-33.2020.8.26.0405 - 0015560-33.2020.8.26.0405 - 0015560-33.2020.8.26.0405

Durante pesquisa de campo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos que culminaram no seguinte relatório de avaliação.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Pasqualina Falbo Lofredo, 117 - Padroeira - Osasco/SP

Área construída estimada: 317,90 m²

Área de terreno: 204,00 m²

Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Simples

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta; F2: Conservação ; F3: Documentação

Amostra	Vlr Ofertado	Área (m²)	Vlr Unitário	F1	F2	F3	Vlr Homog
1	R\$628,000.00	293.00	2143.34	0.90	0.95	0.85	1736.11
2	R\$550,000.00	300.00	1833.33	0.90	0.95	0.85	1485.00
3	R\$600,000.00	346.00	1734.10	0.90	0.95	0.85	1404.62
4	R\$400,000.00	250.00	1600.00	0.90	0.95	0.85	1296.00
5	R\$479,000.00	300.00	1596.67	0.90	0.95	0.85	1293.30
6	R\$450,000.00	300.00	1500.00	0.90	0.95	0.85	1215.00

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	931.07
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	1557.68
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	7539.66

Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	156.65
Amplitude total (R\$/m²)	626.61
Média aritmética (R\$/m²)	1256.61
Mediana (R\$/m²)	1247.59
Desvio médio (R\$/m²)	171.86
Desvio padrão (R\$/m²)	218.94
Variância (R\$/m²) ^ 2	47934.27

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 = A_t / N_i

Sendo:

A_t = Amplitude total;

N_i = 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;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

$V_h(n)$ = 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;

4.5. 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 Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n=6

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 = 1,38

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 = 1,49

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) = 1.256,61
- Área construída (m²) = 317,90

Valor Total (R\$) = 1.256,61 x 317,90 = 399.476,10

Arredondando, temos

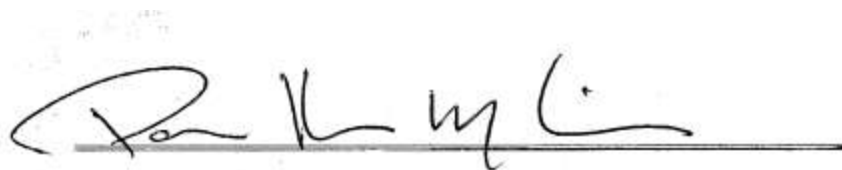
Valor Total (R\$) = R\$ 400.000,00 para Jan/26

Valor Total de Venda
R\$ 400.000,00
(Quatrocentos mil reais)
Ref. Janeiro de 2026

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 32 (trinta e duas) páginas, 9 (nove) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 26 de Janeiro de 2025



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

ANEXO 1 - Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra

1) — O Comprador se obriga durante a vigência deste contrato a manter o terreno em estado de limpeza e executar obra ou serviço exigido pelas autoridades administrativas. No caso de não as executar o Vendedor poderá fazê-lo ou mandar fazer, cobrando uma taxa a mais sobre o custo, e o título de administração. As contas dos serviços serão liquidadas a certas e a sua importância será devidamente paga pelo comprador na data da prestação seguinte, normalmente devida.

2) — O Comprador só poderá dar início a qualquer obra de construção no terreno, se estiver em dia com o pagamento das prestações e depois de obter a aprovação do projeto nas repartições competentes, satisfazendo todas as exigências Municipais.

3) — O Comprador quando efetuar obra de construção no terreno, preservando a salubridade local, será obrigado a instalar fossa séptica ligada à fossa negra para a captação do esgoto.

4) — O Comprador poderá executar benfeitorias no terreno, objeto deste contrato, ficando proibido porém, toda e qualquer obra ou exploração que prejudique a vizinhança em tranqüilidade ou saúde, inclusive a abertura de valêtas que venham a receber águas servidas ou não, que de qualquer forma, perturbem o direito de seus vizinhos.

5) — O Comprador responderá pelos prejuízos que sobrevierem ao imóvel, por sua culpa ou de seus prepostos, correndo por sua conta exclusiva o custo das benfeitorias que realizar, seja conservação ou outros fins, assim como respectivo ônus, encargos e multas fiscais correndo igualmente por conta do comprador as despesas com a instalação da rede de luz elétrica quando da sua execução, correspondente a metragem de seu terreno.

6) — Todos os impostos, taxas e tributos fiscais, que de hoje em diante forem devidos pelo dito imóvel, serão pagos nas épocas próprias pelo comprador, sem direito a reembolso.

7) — A presente venda é feita sem juros, se as prestações forem pagas até o último dia útil do mês dos respectivos vencimentos. No entanto, ocorrendo qualquer atraso no pagamento das prestações sobre o total do saldo em aberto do preço acima ajustado, serão cobradas taxas de atraso, que deverão ser pagas, juntamente com as prestações devidas. Fica desde já convencionado que qualquer recebimento fora dos vencimentos neste contrato, é considerado mera tolerância do Promitente Vendedor, para o Promitente Comprador, sem que isso lhe dê direito algum ou venha prejudicar qualquer das cláusulas deste contrato.

8) — A falta de pagamento de qualquer das prestações mencionadas até 90 (noventa) dias após os vencimentos, importa de pleno direito na rescisão do presente contrato, perdendo então o Promitente Comprador em favor do Cedente Vendedor, todas as importâncias até então pagas, o qual não terá direito a alguma indenização, compensação ou retirada, mesmo por benfeitorias que forem realizadas no imóvel, por quaisquer circunstâncias, devendo ainda demitir-se incontinentemente da posse do imóvel que ora lhe é transmitida à título precário.

9) — O Comprador só poderá ceder os direitos decorrentes deste instrumento com a anuência expressa dos Promitentes Vendedores e desde que esteja perfeitamente em dia com todas as suas obrigações, correndo por sua conta as despesas ocorrentes com a respectiva cessão.

10) — Uma vez integralizado pelo comprador o pagamento do preço da venda do imóvel e cumpridas por ele as demais obrigações assumidas neste contrato, os Promitentes Vendedores se obrigam a outorgar-lhe a competente escritura definitiva de venda e compra, correndo por conta do adquirente todas as despesas com a lavratura da respectiva escritura, bem como despesas que forem devido pelos vendedores.

11) — Verificada por ocasião da escritura definitiva, qualquer diferença, para mais ou para menos, na área do imóvel ora compromissado, será feito, conforme hipótese, o respectivo acréscimo ou abatimento no preço, tomando-se por base o valor unitário do metro quadrado hoje ajustado.

12) — O Comprador se obriga a pagar ao vendedor, mensalmente a taxa de conservação da rua que se acha localizado o lote objeto deste contrato qualquer outra benfeitoria feita pelo vendedor, enquanto a Prefeitura não iniciar o referido serviço das benfeitorias.

13) — O comprador se obriga a comunicar-se por escrito, qualquer mudança de residência, para competente anotação. O não cumprimento da tal exigência tornará o comprador responsável pelo pagamento de toda ou quaisquer despesas despendidas com notificações, aviso pela imprensa ou publicações de editais, para o exato cumprimento do disposto da cláusula supra deste contrato.

13-a) A prestação não paga no vencimento, será acrescida de juros, correção monetária e multa de 20%, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

14) — No caso de tornar necessário a interpelação judicial, para observância deste contrato, a parte infratora pagará uma multa sobre o valor do débito em aberto na ocasião, mais as custas judiciais inclusive honorários advocatícios a que der causa.

15) — O presente contrato obriga em todos os seus termos, aos contratantes, seus herdeiros e sucessores em caráter irrevogável e irretratável.

16) — Qualquer ação relativa a êste Instrumento será processada no Fôro da Comarca de Osasco.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento, em 2 (duas) vias, de igual teor, após terem-no lido e achado em tudo conforme, juntamente e na presença das duas testemunhas abaixo.

OSASCO.

15 ABR 1977

Vendedor

ORLANDO 10/1/1960

comprador-

ABILTON PARKER, DOB: 04/19/1944

FACTORY

MARCIO LUCIO LATPANZI

6.6 CHARTER

CAPITULO LOPELDO LATAMET

3.º CARTÓRIO DE NOTAS E
 Ofício de Justiça - 02-000-00
 R. Antonio B. Coutinho n.º 138
 Reconheço a firma
 de 10-1

Em test. 7548R
Omar do Pando Albuquerque
Escritorio
De selos devedos foram pague
par vaza

0015560-33.2020.8.26.0405

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMOVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS GUIA DE RECOLHIMENTO		ITBI	
01 - CANTONEIO NOME: 1º Cartório de Notas		02 - AUTOS DE INVENTÁRIO NOME: _____	
MUNICÍPIO: OSASCO INSCRIÇÃO IMOBILIAR DO DADO: R/consta		DATA DO ATO: _____	
03 - CONTRIBUINTE NOME: Amilton Pereira dos Santos		DATA DO ATO: _____	
ENDEREÇO: R. Dona Pasqualina, 23 - Jd. Lofredo		DATA DO ATO: _____	
MUNICÍPIO: OSASCO SP. 816.551.428/87		DATA DO ATO: _____	
04 - NOME DO TRANSMITENTE OU DO FALLECIDO Orlando Lofredo e s/mulher		DATA DO ATO: _____	
05 - DADOS RELATIVOS AO IMÓVEL NOME DO IMÓVEL: R. Dona Pasqualina F. Lofredo, 23, It. 23		DATA DO ATO: _____	
NÚMERO DO IMÓVEL: 232414242010599999		DATA DO ATO: _____	
MUNICÍPIO: OSASCO		DATA DO ATO: _____	
NATUREZA: URBANO		DATA DO ATO: _____	
VALOR DA PARTE FINANCIADA: R\$ 17.897,48		DATA DO ATO: _____	
VALOR DA PARTE NÃO FINANCIADA: R\$ 71,40		DATA DO ATO: _____	
06 - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA 1 JUN 7		DATA DO ATO: _____	
07 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
08 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
09 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
10 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
11 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
12 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
13 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
14 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
15 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
16 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
17 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
18 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
19 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
20 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
21 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
22 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
23 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
24 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
25 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
26 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
27 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
28 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
29 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
30 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
31 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
32 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
33 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
34 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
35 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
36 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
37 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
38 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
39 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
40 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
41 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
42 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
43 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
44 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
45 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
46 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
47 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
48 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
49 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
50 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
51 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
52 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
53 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
54 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
55 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
56 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
57 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
58 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
59 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
60 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
61 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
62 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
63 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
64 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
65 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
66 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
67 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
68 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
69 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
70 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
71 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
72 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
73 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
74 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
75 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
76 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
77 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
78 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
79 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
80 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
81 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
82 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
83 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
84 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
85 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
86 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
87 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
88 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
89 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
90 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
91 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
92 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
93 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
94 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
95 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
96 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
97 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
98 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
99 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	
100 - VALOR DO IMÓVEL 357,97		DATA DO ATO: _____	

ANEXO 2 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL 2026

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 000.112/2026			
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 2026			
CDC 1309320100			
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23241.42.42.0105.99.999.02			
RUA PASQUALINA FALBO LOFREDO, 117 - L23			
ENDEREÇO (ANTIGO 23) Padroeira - Osasco - SP			
NOME/RAZÃO SOCIAL ESPÓLIO DE: ORLANDO LOFREDO / CARMELITA			
CPF/CNPJ 085.582.648-72			
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 52.508,23			
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 195.951,01			
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 248.459,23			
CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Térrea	36,50	17.592,77
2	Residencial Sobrado	281,40	178.358,24
Osasco, 4 de Janeiro de 2026			
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: 03/07/2026			
Código de Controle da Certidão: E227.6CD4.ED04			
Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.			

ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

• Elemento comparativo 01



Casa · 293m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 628.000 Me avisar se o preço baixar

IPTU R\$ 167

Publicidade

 **Consórcio com 10% de cashback**
Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar
Simular agora →

📍 Rua Campo Grande 295, Padroeira, Osasco

Casa com 2 dormitórios à venda, 293 m² por R\$ 628.000,00 - Padroeira - Osasco/SP

Casa dispõe de:

- 293 m² de área útil
- 2 Dormitórios sendo 1 suíte
- 2 Banheiros
- 1 Vaga de garagem

Código do anunciante: CA9520 | Cód. Imovelweb: 3019405800

Anunciante: BEG Imóveis Ltda

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-293-m-por-r\\$-3019405800.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=23](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-293-m-por-r$-3019405800.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=23)

0015560-33.2020.8.26.0405

- Elemento comparativo 02



Casa · 199m² · 3 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 570.000 Me avisar se o preço baixar

IPTU R\$ 2.200

Publicidade

QuintoAndar Consórcio com 10% de cashback
Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar
Simular agora →

📍 Rua Campo Grande 655, Padroeira, Osasco

Casa à venda no Padroeira com 3 quartos

Excelente sobrado à venda no bairro Padroeira em Osasco, com 03 dormitórios, 3 banheiros, garagem com vagas para 2 carros, ótimo salão de festa, cozinha ampla, sala e área de serviço.

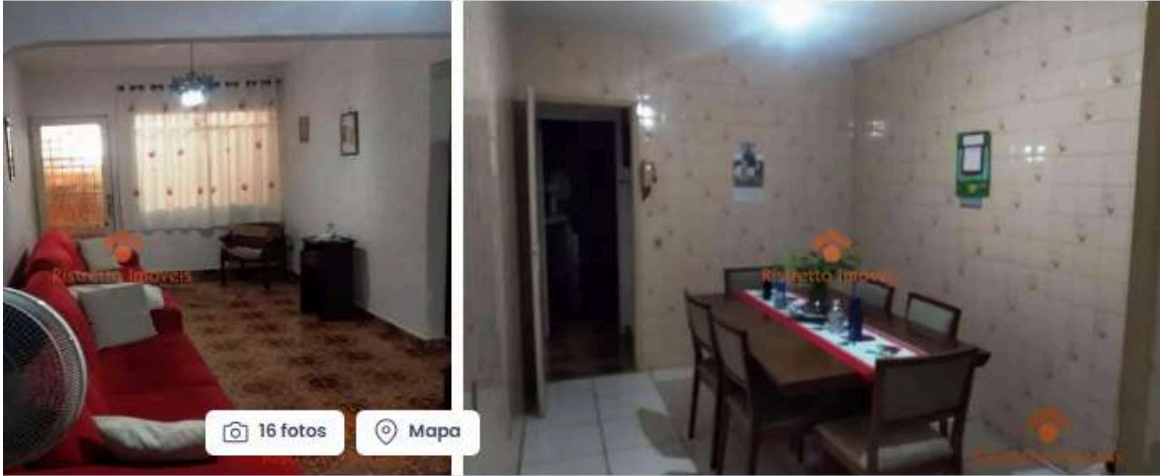
Código do anunciante: 13227 | Cód. Imovelweb: 3005497358

Anunciante: Canadá Imóveis

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-padroeira-bairros-osasco-com-garagem-300m2-venda-R\\$550000-id-2851201618/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-padroeira-bairros-osasco-com-garagem-300m2-venda-R$550000-id-2851201618/?source=ranking%2Crp)

0015560-33.2020.8.26.0405

- Elemento comparativo 03



Venda / SP / Sobrados à venda em Osasco / Padroeira / Rua Henrique Lofredo

[Para comprar](#) [Sobrado](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Sobrado com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 550.000

Metroagem	Quartos	Banheiros	Vagas
300 m²	2	2	2

[Aceita animais](#) [Porcelanato](#) [+1](#)

Publicada há 2 meses, atualizada há 1 semana.

Localização

Rua Henrique Lofredo - Padroeira, Osasco - SP

[Ver mapa ampliado](#)

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Sobrado com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 550.000

(Código do anunciante: S00859 | Código no Viva Real: 2851201618)

Sobrado com 300m² de área construída na Padroeira, com 03 casas, primeira casa possui; 02 dormitórios, sendo 01 suite, 01 banheiro social, sala para 02 ambientes, cozinha e lavanderia. Segunda casa; 01 dormitório, 01 banheiro social, sala ampla, cozinha e lavanderia. Terceira casa; 02 dormitórios, 01 banheiro social, sala ampla, cozinha e lavanderia. Imóvel possui varanda e 02 vagas de garagem. Localização privilegiada, próximo a variedade de comércios e principais vias de acesso. Venha conferir!!! -

Anunciante: Ristreto Imóveis

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-padroeira-9-quartos-281-m-osasco-3000823645.html?labs=0,OFF-I-27-i-i-removeTipoCategoria,20260126074133,bd5d053c-745a-46a1-8d40-7b1a42c0724b&userid=0&itemid=3016344630&labs_source=RECOMENDA DOS FICHA PROPIEDAD DESKTOP&labs_version=2

• Elemento comparativo 04

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir

Venda / SP / Sobrados à venda em Osasco / Padroeira

Para comprar Sobrado

Compartilhar Favoritar

Sobrado com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 250 m² por R\$ 400.000

Metragem 250 m² Quartos 3 Banheiros 2 Vagas 2

Aceita animais Quintal Sala de almoço +2

Publicado há 3 anos, atualizado há 1 dia.

Localização

Padroeira, Osasco - SP

Ver mapa ampliado

PARQUE JANDAIA

Albino do tráfego

Dados cartográficos © 2025 Google

Saiba mais sobre o imóvel

Sobrado com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 250 m² por R\$ 400.000

(Código do anunciante: V623471 | Código na Viva Real: 2558320825)

Sobrado à venda com edícula e garagem para 2 carros ? oportunidade imperdível!

Excelente sobrado à venda, ideal para quem busca espaço, conforto e praticidade. O imóvel conta com:

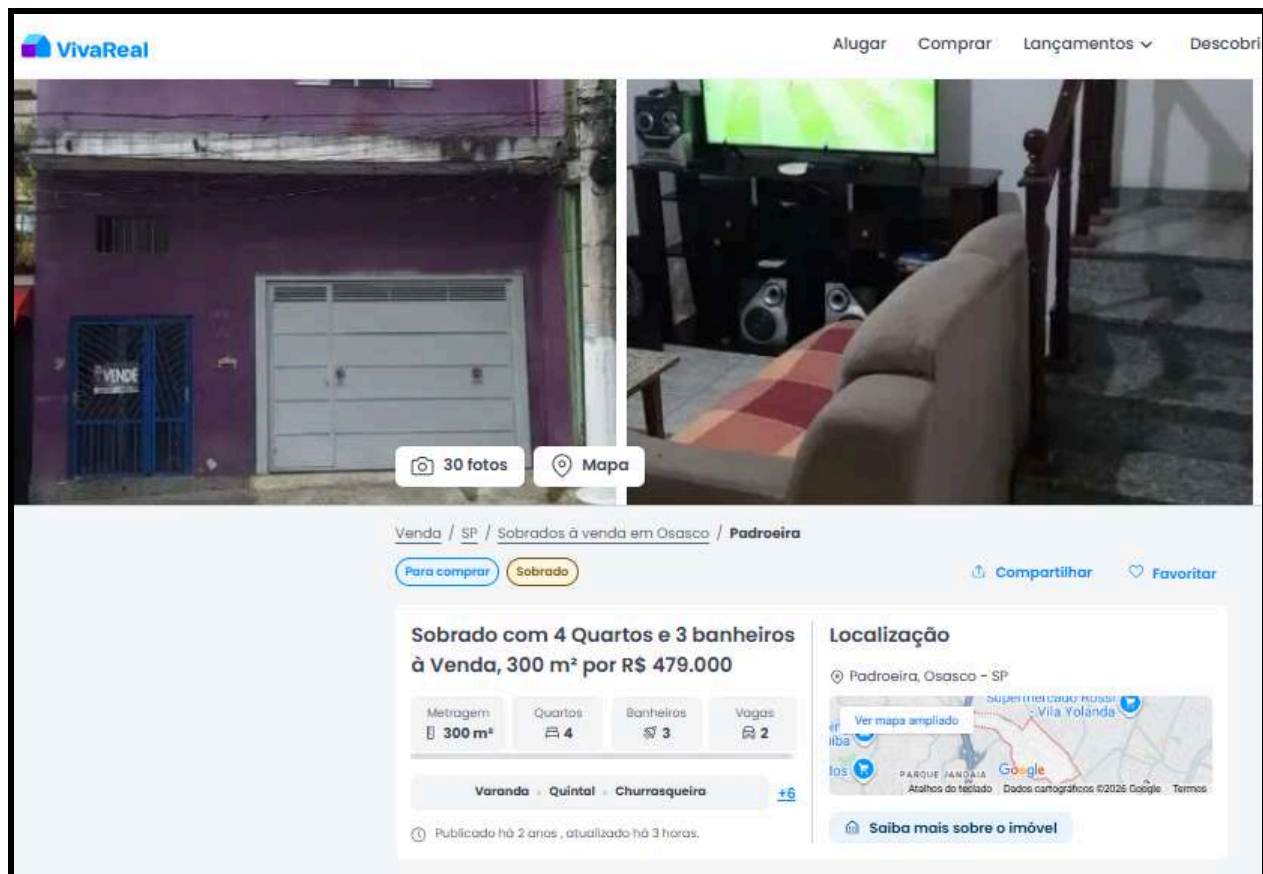
- ? 3 dormitórios amplos
- ? Sala espaçosa para dois ambientes
- ? Cozinha funcional com ótimo aproveitamento de espaço
- ? 2 banheiros sociais

Além disso, possui edícula nos fundos, com 2 cômodos independentes e 1 banheiro, perfeita para receber visitas, usar como escritório ou até gerar renda extra.

Anunciante: Nunes Imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-padroeira-bairros-osasco-com-garagem-250m2-venda-RS400000-id-2558320825/?source=ranking%2Crp>

• Elemento comparativo 05



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir

30 fotos Mapa

Venda / SP / Sobrados à venda em Osasco / Padroeira

Para comprar Sobrado

Compartilhar Favoritar

Sobrado com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 479.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
300 m²	4	3	2

Varanda · Quintal · Churrasqueira +6

Publicado há 2 anos, atualizado há 3 horas.

Localização

Padroeira, Osasco - SP

Ver mapa ampliado

Saiba mais sobre o imóvel

Sobrado com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 479.000

(Código do anunciante: S00488 | Código no Viva Real: 2677689203)

"Sobrado amplo com 300 m² de área construída, 2 vagas de garagem com portão eletrônico e espaço com bancada de apoio para ferramentas e banheiro! 1º andar com ampla área para expandir, sala, cozinha com moveis planejados, despensa, escritório, banheiro e lavanderia. 2º andar com 2 dormitórios amplos, banheiro, uma bela suite com armários planejados e varanda. Espaço para mais um dormitório, terreno com horta e arvores frutíferas (limão, amora, mamão,

Anunciante: Quinto Andar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-padroeira-bairros-osasco-com-garagem-300m2-venda-RS479000-id-2677689203/?source=ranking%2Crp>

● Elemento comparativo 06



Casa · 250m² · 6 quartos

Venda R\$ 480.000 Me avisar se o preço baixar

IPTU R\$ 234

Publicidade

 **Consórcio com 10% de cashback**
Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar
Simular agora →

📍 Rua Aparecida Moreira César Turíbio, Padroeira, Osasco

Código do anunciante: S895154909 | Cód. Imovelweb: 3020761778

Casa à Venda - Padroeira, 6 Quartos, 250 m² - Osasco

Esta espaçosa casa oferece um ambiente acolhedor e confortável, ideal para famílias que buscam espaço e comodidades. Composta por seis quartos, esta residência é perfeita para acomodar todos os membros da família, além de oferecer espaço extra para hóspedes ou um escritório em casa. A localização é um dos grandes atrativos desta propriedade, estando próxima ao Parque Recreativo Clóvis Assaf, um local ideal para atividades ao ar livre, caminhadas e momentos de lazer em meio à natureza. A proximidade com o parque proporciona uma excelente qualidade de vida, permitindo que os moradores desfrutem de um ambiente tranquilo e saudável. Esta casa é uma excelente oportunidade para quem deseja morar em um local que combina conforto, espaço e uma localização privilegiada. Não perca a chance de conhecer este imóvel e aproveite para explorar as possibilidades que ele oferece.

Anunciante: Quinto Andar

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-padroeira-6-quartos-250-m-osasco-3020761778.html?labs=12,OFF-AnnoyAPI5toAndar_itemitem,20260126074133,39916c49-4627-473d-8e1e-cf0e34d9aaf4&userid=0&itemid=3000831963&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 400.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Maior/2026 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

123 dias

1,006888

Percentual correspondente

123 dias

0,688789 %

Valor corrigido para 01/09/2026

(=)

R\$ 402.755,16

Sub Total

(=)

R\$ 402.755,16

Valor total

(=)

R\$ 402.755,16

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



-12%

-30%

-6%

-14%

-8%