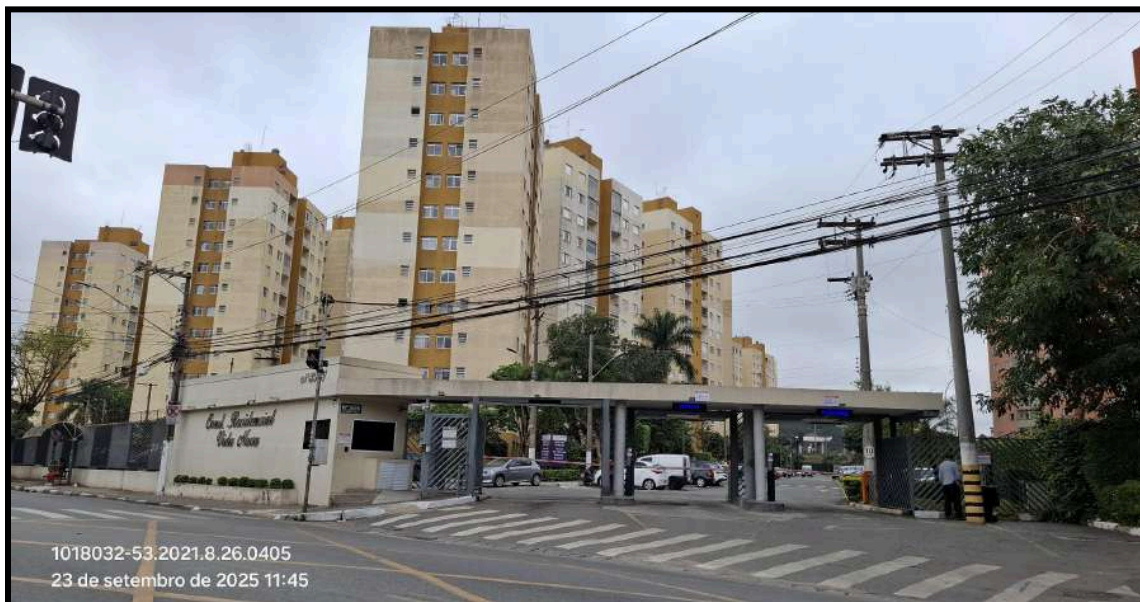


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem avaliando

Matrícula 32.911 - 02° CRI de Osasco/SP
Apartamento 121 Bloco 12 - Condomínio Residencial Vida Nova
Av. Edmundo Amaral, 3.935
Jardim Piratininga - CEP 06230-150
Osasco / SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda

Solicitante

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

Processo

1018032-53.2021.8.26.0405 - 04° VC Fórum Osasco/SP

Metodologia Aplicada

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

1018032-53.2021.8.26.0405

CONCLUSÕES RESUMIDAS**VALOR DE VENDA**

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel descrito na Matrícula Imobiliária nº 32.911 do 02° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco / SP.

MATRÍCULA	FOLHA	
32.911	01F	LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL
<p>Osasco, 27 de abril de 2006. Protocolo nº. 61.543 em 18/04/2006. IMÓVEL: Um apartamento sob o nº. 121, localizado no 12º pavimento, do bloco 12, integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL VIDA NOVA", edificado sobre a gleba 05, situado na Avenida Edmundo Amaral, nº. 3.935, no Jardim Piratininga, em Osasco - São Paulo, contendo a área privativa real de 58,310ms², área comum real de 58,833ms², sendo 11,000ms² de área comum no estacionamento, e 47,833ms², de demais áreas comuns, com uma área total de 117,143ms², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0992% no terreno e demais coisas de uso comum. A casa unidade cabe o direito de uso de uma vaga descoberta e indeterminada no estacionamento coletivo, cuja utilização esta sujeita ao auxílio de manobrista.</p>		

Valor Total de Venda**R\$ 241.000,00****(duzentos e quarenta e um mil reais)****Ref. Setembro de 2025**

1018032-53.2021.8.26.0405

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
2.4.1. Dimensões e disposições	10
2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio	10
2.4.3. Infraestrutura e características da região	11
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	26
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	27
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	27
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	28
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	29
4.5. CONCLUSÃO FINAL	30
5. ENCERRAMENTO	31
ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária nº 32.911 - 02° CRI Osasco/SP	31
ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel - 2025	38
ANEXO 03 - Elementos Comparativos Selecionados	39

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 32.911 do 02º 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 condomínio no município de Osasco/SP.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no próprio Condomínio Vida Nova.
- 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.

Cumpre-nos 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.

1018032-53.2021.8.26.0405

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 23/09/2025, às 11:00, este perito esteve presente no Condomínio Residencial Vida Nova, apartamento 121 do bloco 12 para realizar a vistoria técnica “in loco”.

No Condomínio, este perito foi recebido pela Sra. Vera, responsável pela administração do condomínio, que acompanhou até a unidade avalianda.

No imóvel, este perito foi atendido pelo Sr. Rafael Trevisan, que informou ser inquilino, desde Agosto de 2024, com contrato formalizado e administrado pela empresa Quinto Andar.

Após esclarecimentos, o Sr. Rafael permitiu a entrada e vistoria interna do apartamento.

As partes não indicaram assistentes técnicos, tampouco formularam quesitos prévios a este perito.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento n° 121, bloco 12, do Condomínio Residencial Vida Nova, localizado na Av. Edmundo Amaral, n° 3.935, bairro Jardim Piratininga, município de Osasco / SP, CEP 06230-150.

1018032-53.2021.8.26.0405

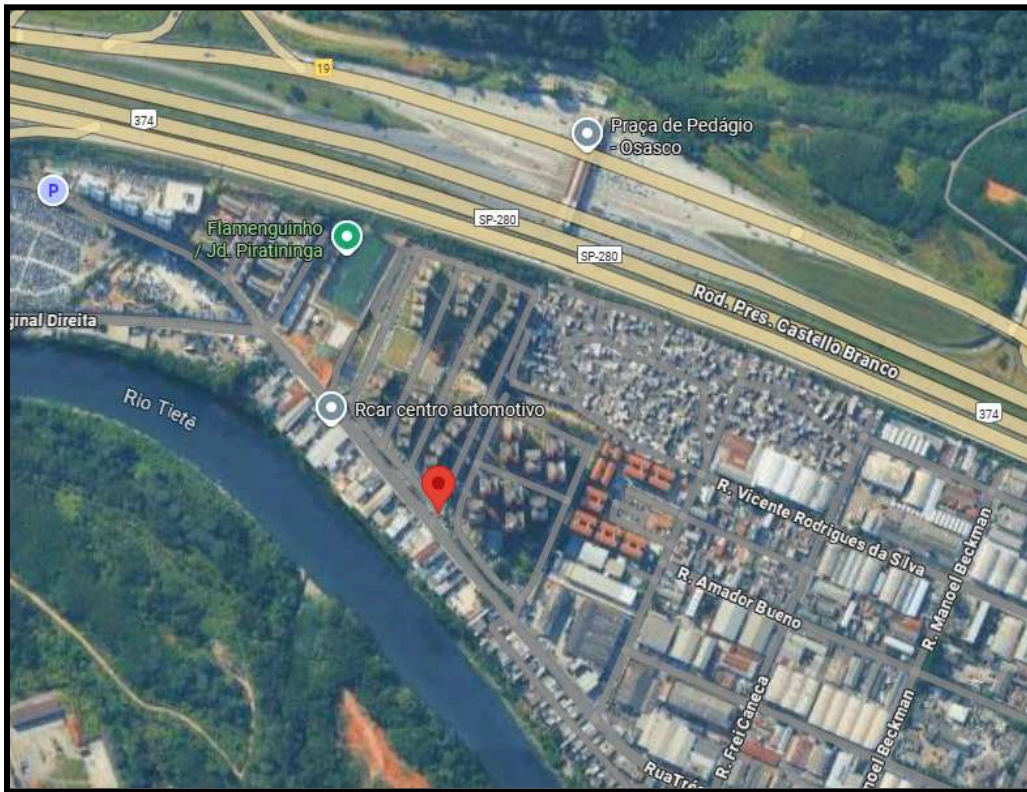


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Vida Nova – Osasco/SP

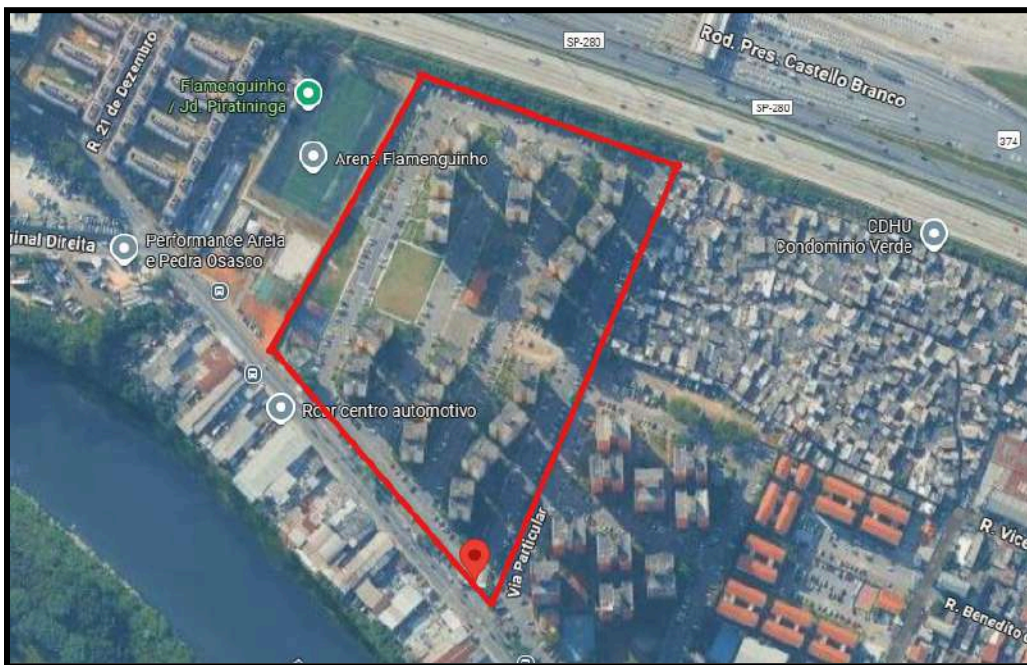


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Vida Nova – Osasco/SP

1018032-53.2021.8.26.0405

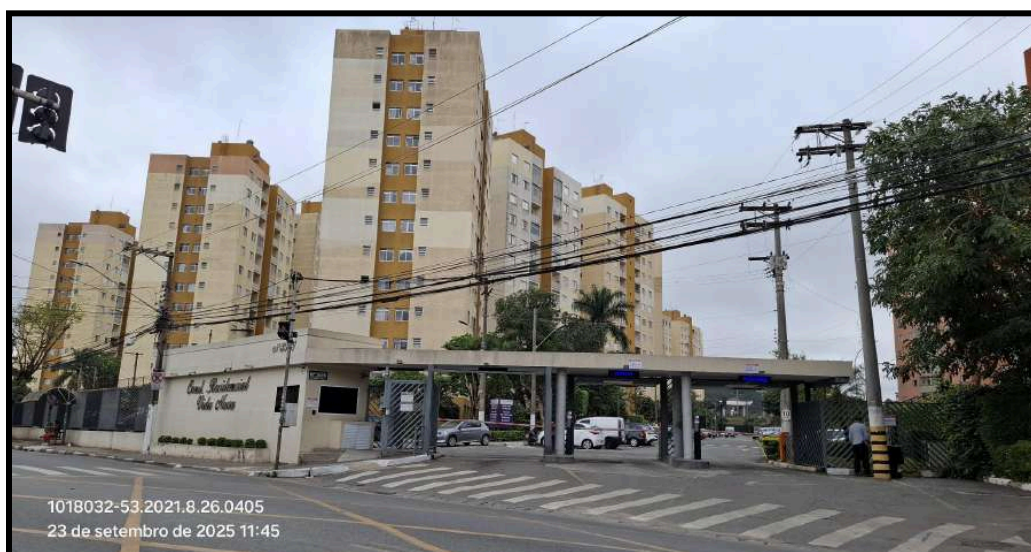


Foto - Entrada Social - Condomínio Residencial Vida Nova – Osasco/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, atualmente na posse do inquilino Rafael Trevisan, que informou possuir contrato formalizado e administrado pela empresa Quinto Andar.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS


O imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 32.911 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

1018032-53.2021.8.26.0405

MATRÍCULA 32.911	FOLHA 01F	LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL
<p>Osasco, 27 de abril de 2006. Protocolo nº. 61.543 em 18/04/2006. IMÓVEL: Um apartamento sob o nº. 121, localizado no 12º pavimento, do bloco 12, integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL VIDA NOVA", edificado sobre a gleba 05, situado na Avenida Edmundo Amaral, nº. 3.935, no Jardim Piratininga, em Osasco - São Paulo, contendo a área privativa real de 58,310ms², área comum real de 58,833ms², sendo 11,000ms² de área comum no estacionamento, e 47,833ms², de demais áreas comuns, com uma área total de 117,143ms², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0992% no terreno e demais coisas de uso comum. A casa unidade cabe o direito de uso de uma vaga descoberta e indeterminada no estacionamento coletivo, cuja utilização esta sujeita ao auxílio de manobrista.</p>		

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 ° **23221.42.83.0283.09.045.01**, cadastro **2224595735**, em nome do executado Clodoaldo Barbosa dos Santos.



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 035.416/2025

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	2025
CDC	2224595735
INSCRIÇÃO CADASTRAL	23221.42.83.0283.09.045.01
ENDEREÇO	AVENIDA EDMUNDO AMARAL, 3935 - BL 12 AP 121 Piratininga - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL	CLODOALDO BARBOSA DOS SANTOS
CPF/CNPJ	666.314.164-34
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ...	R\$ 2.895,81
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ...	R\$ 155.504,20
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ...	R\$ 158.400,00

Imagem Prefeitura de Osasco - Certidão do Valor Venal 2025


1018032-53.2021.8.26.0405

- IPTU 2025

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO		Notificação de Lançamento de IPTU IPTU 2025 Imposto Predial e Territorial Urbano		 <p>Secretaria de Finanças sf.osasco.sp.gov.br</p>	
CADASTRO DO IMÓVEL 2224595735		INSCRIÇÃO CADASTRAL 23221.42.83.0283.09.045.01			VALOR TOTAL LANÇADO R\$ 2.014,24
TIPO DE EDIFICAÇÃO : 20 - Condomínio Residencial		SITUAÇÃO ESPECIAL : Normal			ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO AVENIDA EDMUNDO AMARAL, 3935 - BL 12 AP 121 - Piratininga - Osasco - SP - 06230-150
PROPRIETÁRIO CLODOALDO BARBOSA DOS SANTOS		POSSUIDOR			MENSAGENS Nos registros apontam débitos em aberto de IPTU de exercícios anteriores, vencidos até 30/11/2024. Compareça a Secretaria de Finanças - Praça de Atendimento - sítio 203 à Rua Narciso Strabini, 291 - Centro - Osasco. De 2ª a 6ª das 9h30 às 16h30.
DESCRIÇÃO DOS VALORES QUE COMPÕEM O IPTU					
ÁREA DO TERRENO Nº: 2.234,05 ÁREA CONSTRUIDA Nº: 117,14 TESTADA PRINCIPAL Nº: 10,20 VALOR VENAL TERRENO R\$: 2.895,81 VALOR VENAL EXCESSO R\$: 0,00 IMPOSTO TERRITORIAL R\$: 0,00 IMPOSTO EXCESSO R\$: 0,00 TAXA COLETA DE RESÍDUOS R\$: 271,84 DESCONTO IPTU SOCIAL R\$: 0,00		BASE DE CÁLCULO R\$: 184,16 ÁREA IDEAL Nº: 45,5400 TESTADA IDEAL Nº: 0,2125 VALOR VENAL PRÉDIO R\$: 155.504,20 VALOR VENAL IMÓVEL R\$: 158.400,00 IMPOSTO PREDIAL R\$: 1.742,40 ZONE FISCAL: 3 VALOR COMPENSADO R\$: 0,00		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 outros.	
IMPOSTO PREDIAL + TAXA DO LIXO = TOTAL DO IMPOSTO					

Imagem Prefeitura de Osasco - Carnê IPTU 2025

- Débitos Tributários

		PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO SECRETARIA DE FINANÇAS SIMULAÇÃO DE PARCELAMENTOS - RRPD								
CDC do Imóvel: 2224595735		Data de Emissão: 26/09/2025								
Nome/Razão Social: CLODOALDO BARBOSA DOS SANTOS		Valores Atualizados: 30/09/2025								
Endereço: AVENIDA EDMUNDO AMARAL, 3935 - BL 12 AP 121										
Multa / Auto	Trib	Ano	Livro	Dívida	P.L.	P.J.	Anexo	Valor Original	Valor Atualizado	Situação do Débito
	IPTU	2018	IP2019	0029924	00004055/2022	01905759/2023	PGM - 1 VFP	1.275,02	3.166,51	Anulação de Protesto
	IPTU	2019	IP2020	0030962	00004055/2022	01905759/2023	PGM - 1 VFP	1.475,14	3.801,10	Remetido a SAJ
	IPTU	2020	IP2021	0016306	00004055/2022	01905759/2023	PGM - 1 VFP	1.524,47	3.534,06	Remetido a SAJ
	IPTU	2021	IP2022	0037286	00004055/2022	01905759/2023	PGM - 1 VFP	1.598,68	3.268,27	Remetido a SAJ
	IPTU	2022	IP2023	0010611	-	-	-	1.756,73	3.002,24	Inscrito em Dívida Ativa
	IPTU	2023	IP2024	0033889	-	-	-	1.862,13	2.736,38	Inscrito em Dívida Ativa
	IPTU	2024	IP2025	0009566	-	-	-	1.922,70	2.514,75	Inscrito em Dívida Ativa
Sub. Total:								11.425,87	22.023,31	
Honorário Advocações:									2.202,34	
Valor Total:									24.225,65	
DADO \$ DA COBRANÇA JUDICIAL										
Valor das Diligências:								87,27		* Incluído no valor de 1ª Parcela
DADO \$ DA \$ PARCELA \$										
Parcelas:								1		
Valor da 1ª Parcela:								24.312,92		* Valor da 1ª Parcela + Diligências
Valor das Demais Parcelas:								0,00		
Para extinção de eventuais processos judiciais relativos ao débito acima é necessário o pagamento de custas judiciais ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.										
* Os valores desta simulação estão de acordo com o artigo 6º da Lei Complementar 4786 de 01 de julho de 2016 que determina como valores mínimos de parcela para Pessoa Física (20 Úlmos) e Pessoa Jurídica (40 Úlmos).										
10.115.0.11@internet 1 de 1										

Consulta: Set/25 - Débitos Tributários Totais até o ano de 2024: R\$ 24.312,92

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2025 às 16:16, sob o número WOC025703549620. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018032-53.2021.8.26.0405 e código aZA2cbUG.

1018032-53.2021.8.26.0405

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições

O imóvel avaliado é caracterizado por ser um apartamento residencial de padrão construtivo médio, com elevador, possui área privativa de 58,31m² e 117,14m² de área total, com dois dormitórios, banheiro, sala, varanda, cozinha, área de serviço, e direito a uma vaga de garagem fixa descoberta.

Consumo de gás e energia elétrica individualizado e água incluída na cota condominial.

O apartamento encontra-se em boas condições de uso e manutenção, com pintura geral realizada há menos de um ano.

2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O Condomínio Residencial Vida Nova é composto por 864 unidades residenciais distribuídas em 18 blocos de 12 andares cada, com 4 unidades residenciais por andar, sendo que cada unidade possui uma vaga de garagem fixa e descoberta.

Cada bloco de apartamento possui no seu andar térreo salão de festa com churrasqueira e salão de jogos.

Em sua área comum o condomínio possui entrada principal, entrada de serviço, portaria 24h, quadra poliesportiva, playground, área de gramado para eventos/feiras, área administrativa com mensageria e padaria.

1018032-53.2021.8.26.0405

2.4.3. Infraestrutura e características da região

O bairro Jardim Piratininga fica situado próximo à rodovia Castelo Branco, de características mista, com imóveis residenciais, comerciais e industriais.

Nas proximidades destacam-se o Boulevard na Avenida Getúlio Vargas, Sesi, Incor Instituto do Coração , AACD e o Parque Ecológico do Jardim Piratininga.

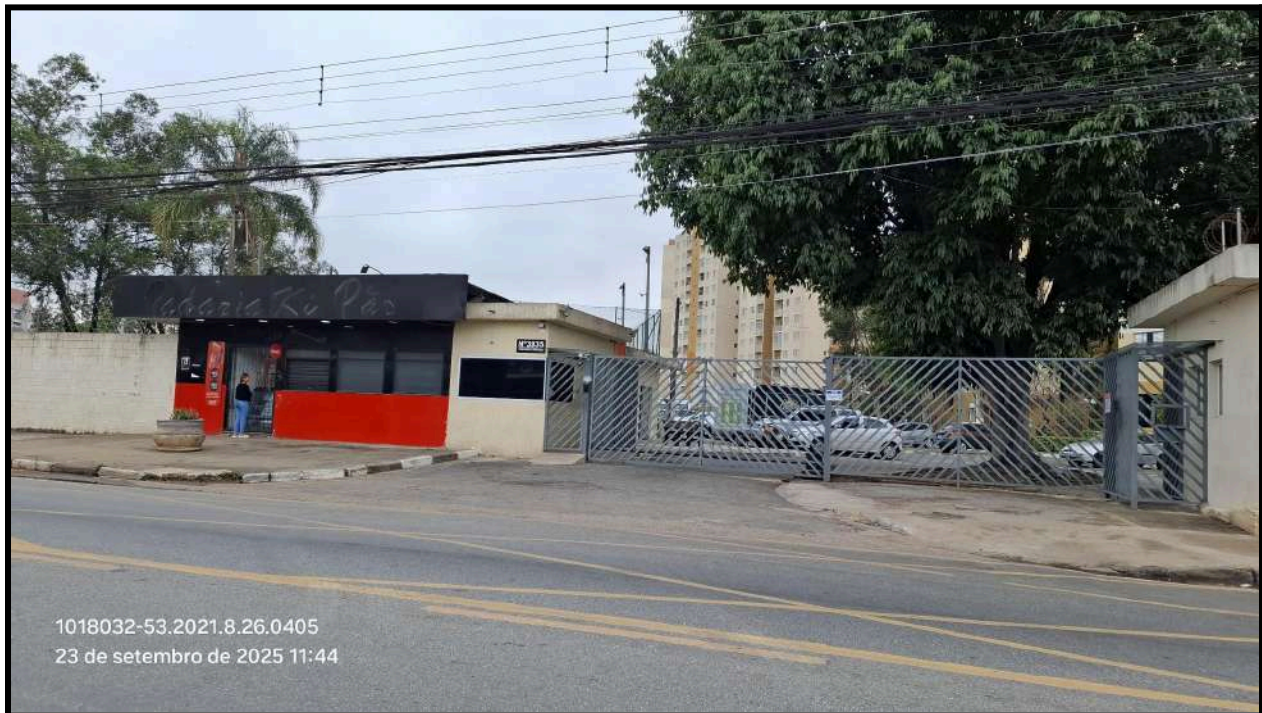
O bairro Jardim Piratininga possui todos os melhoramentos urbanos.

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 **23/09/2025**.



1018032-53.2021.8.26.0405



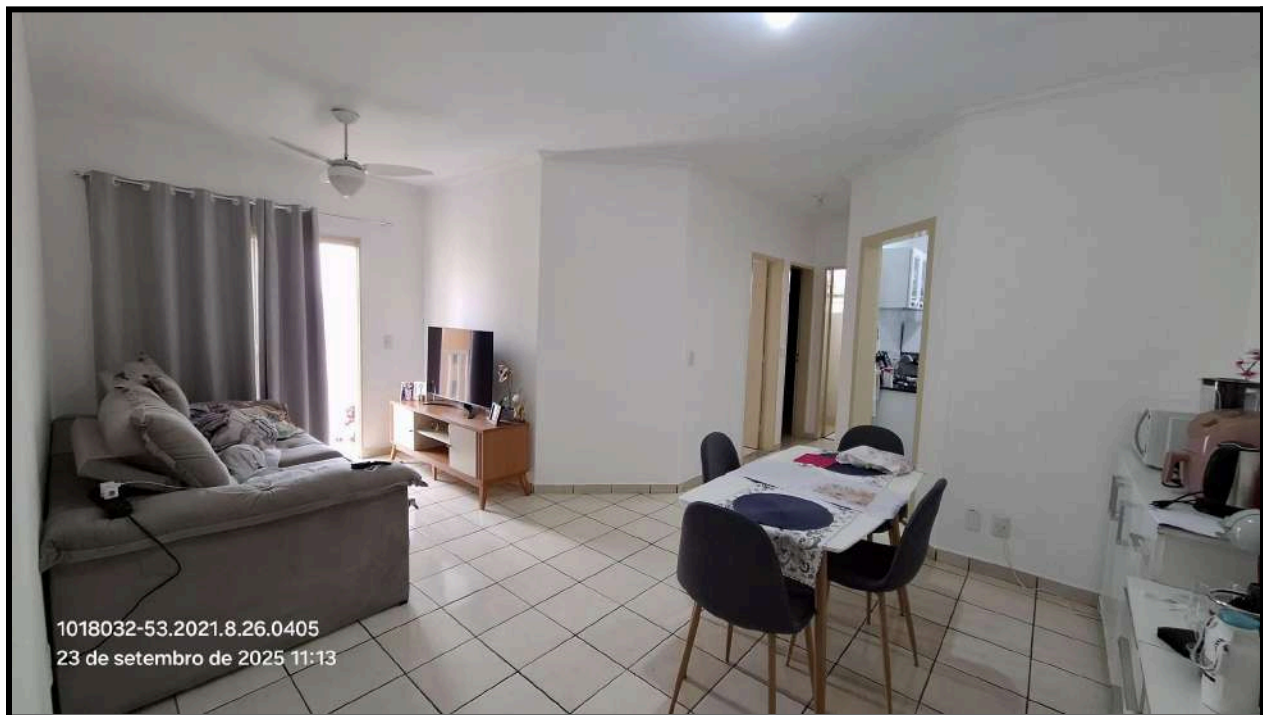
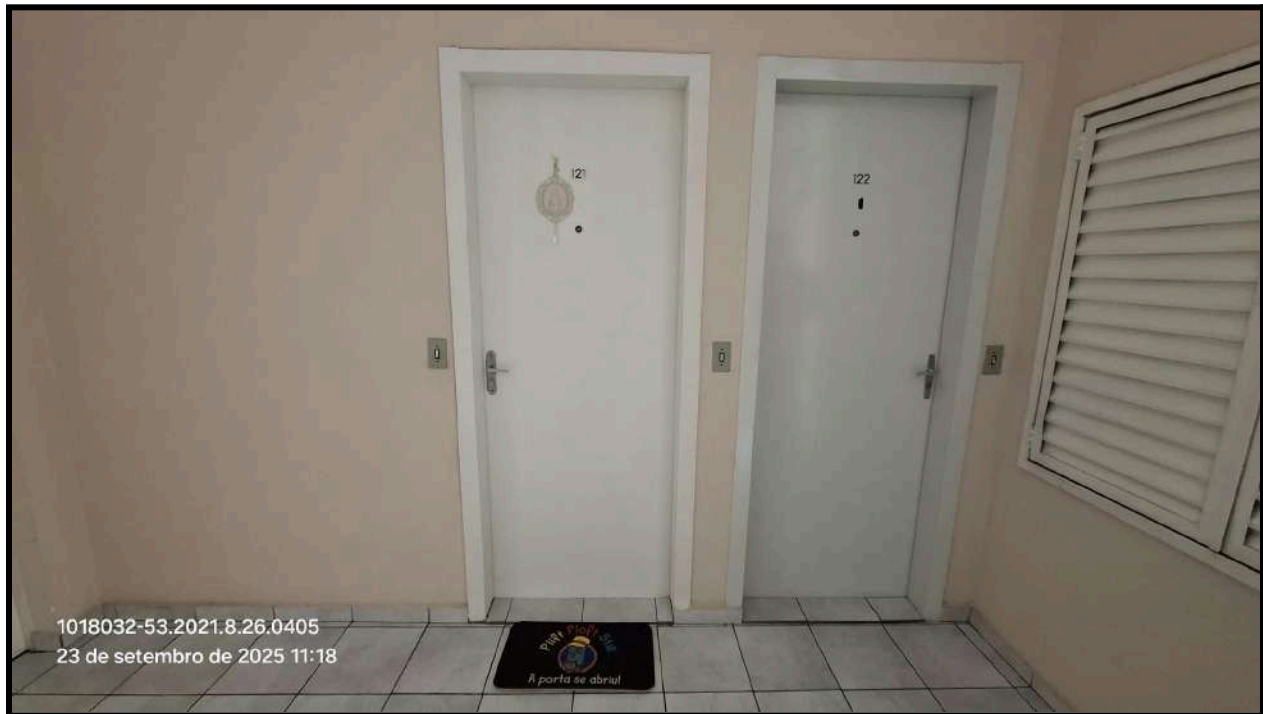
1018032-53.2021.8.26.0405



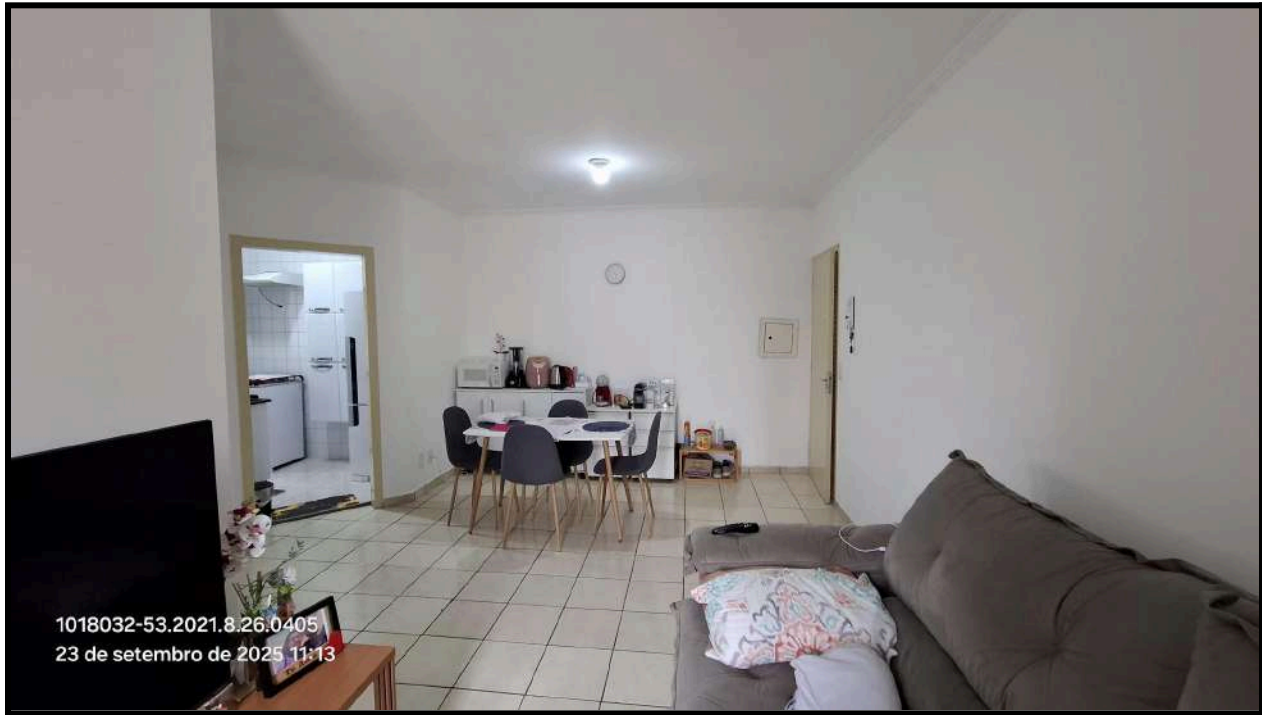
1018032-53.2021.8.26.0405



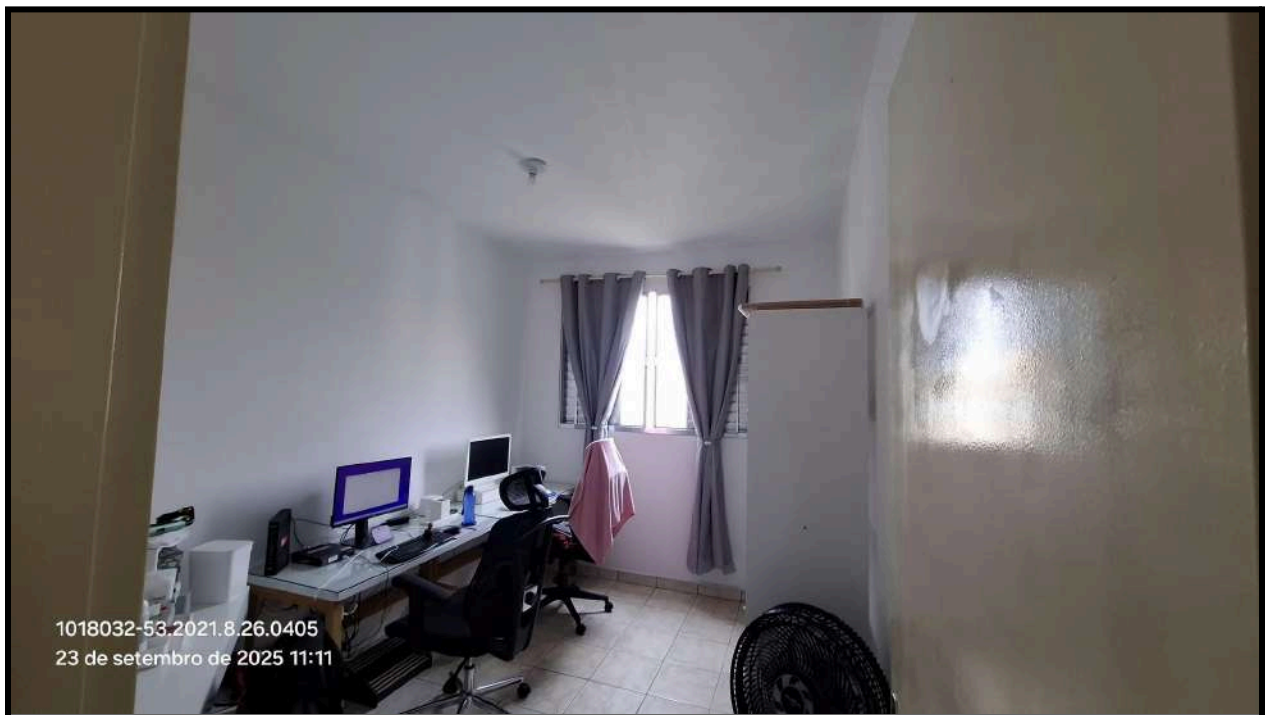
1018032-53.2021.8.26.0405



1018032-53.2021.8.26.0405



1018032-53.2021.8.26.0405



1018032-53.2021.8.26.0405



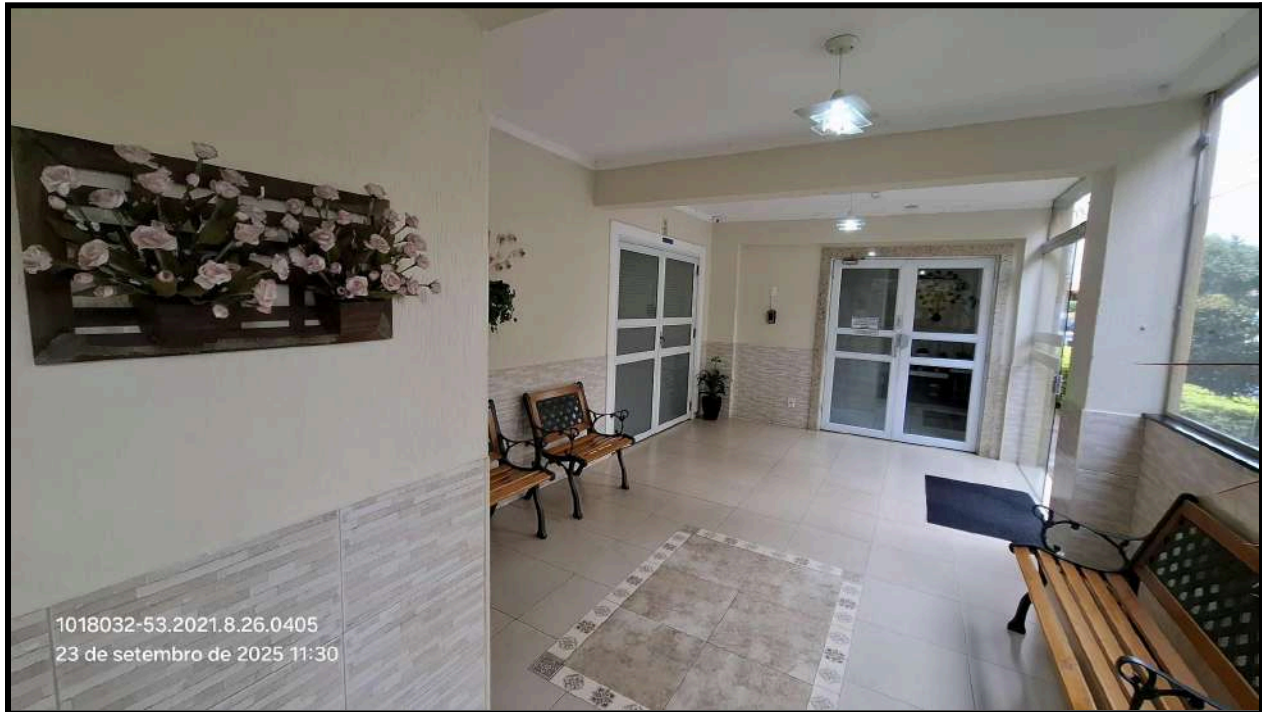
1018032-53.2021.8.26.0405



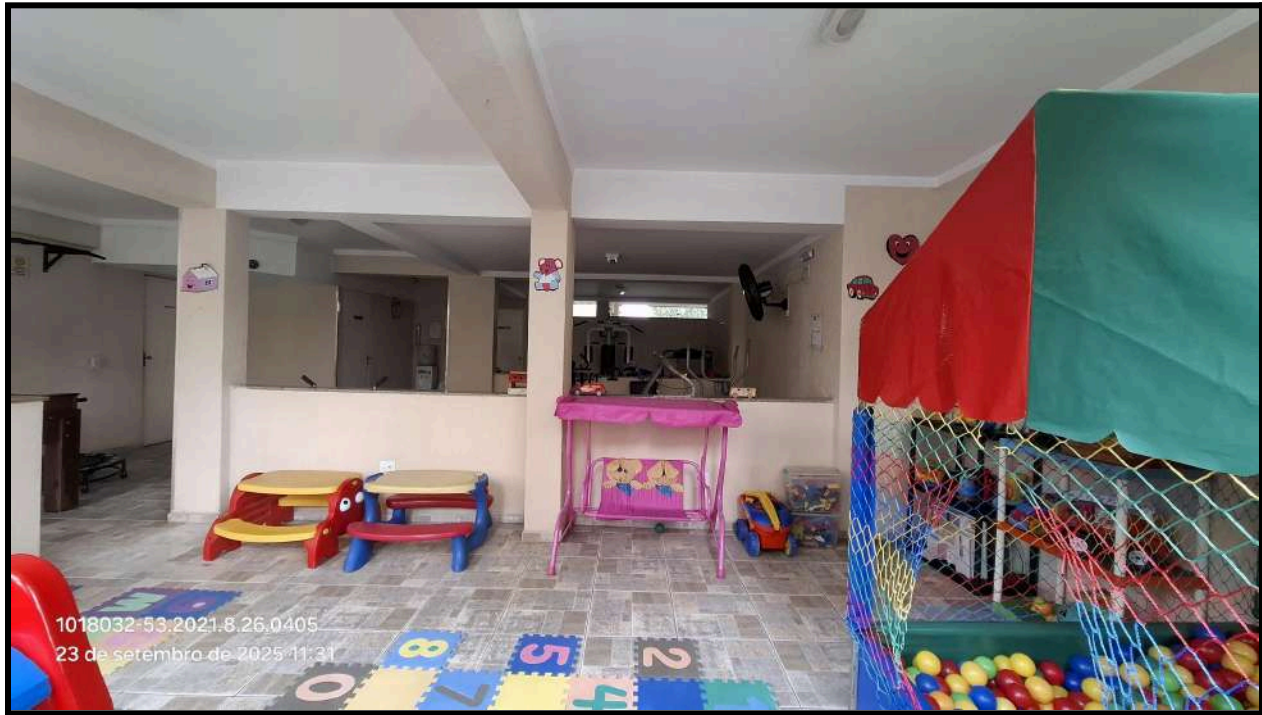
1018032-53.2021.8.26.0405



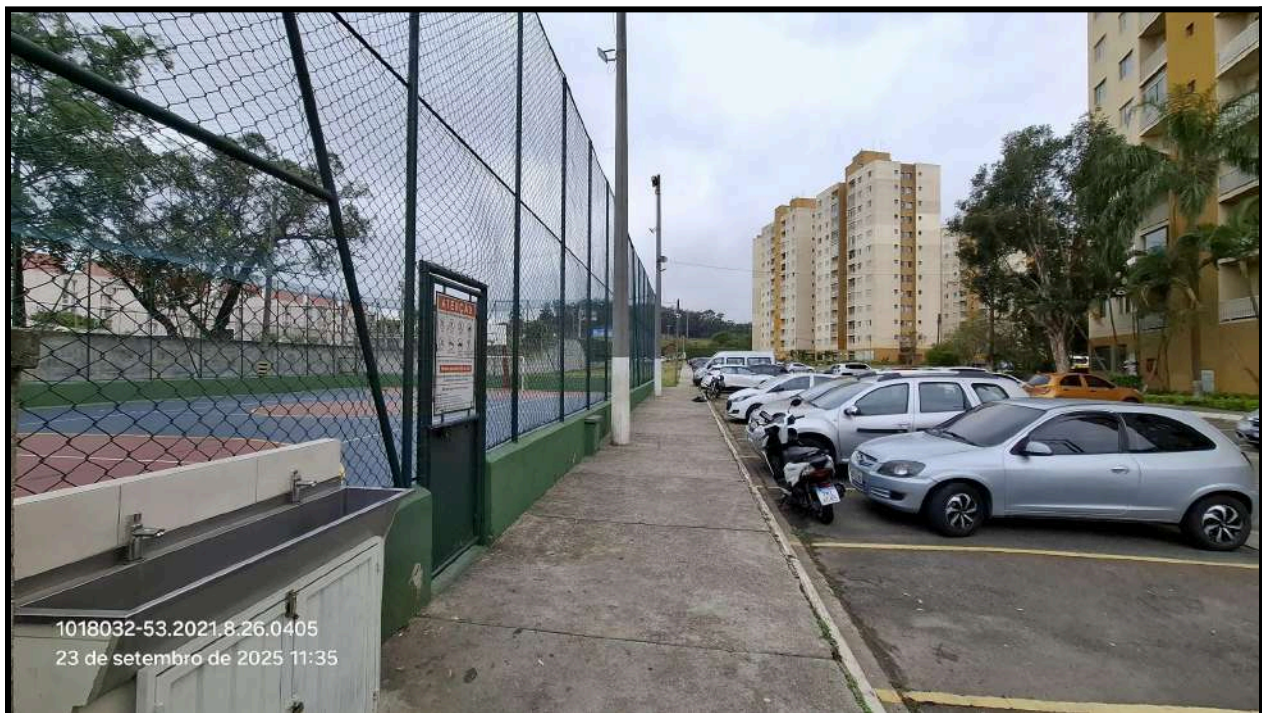
1018032-53.2021.8.26.0405



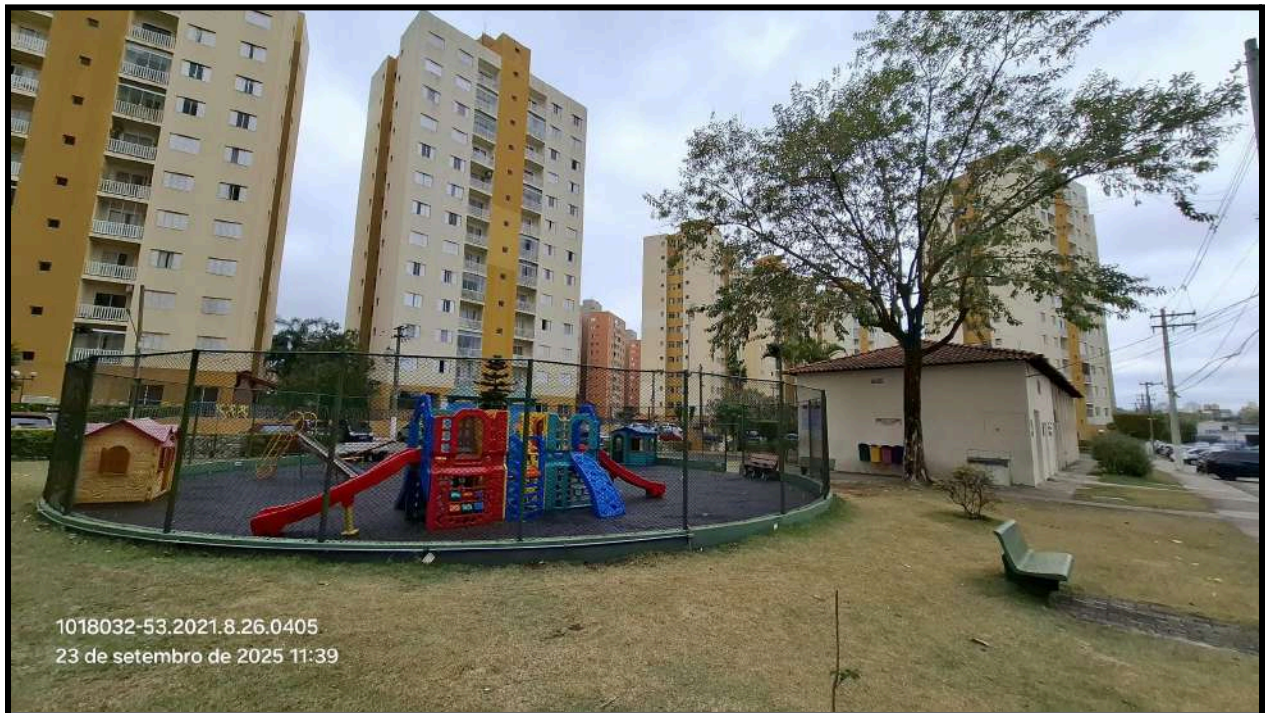
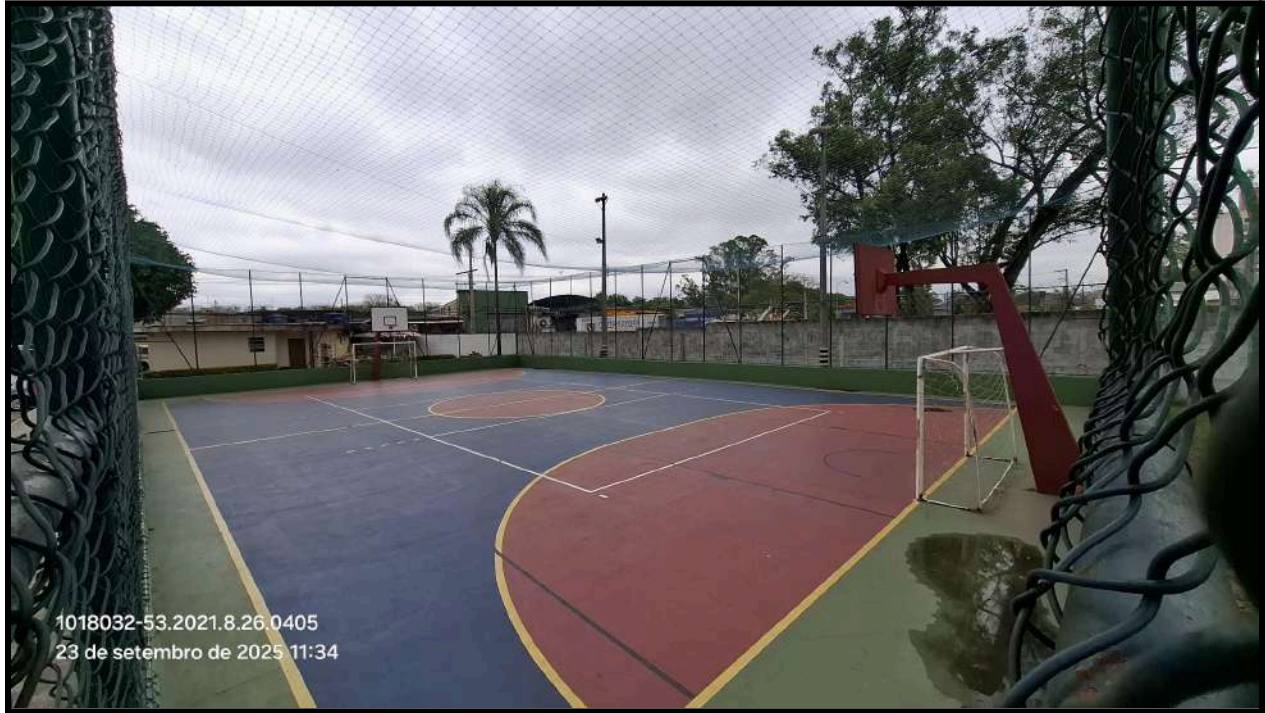
1018032-53.2021.8.26.0405



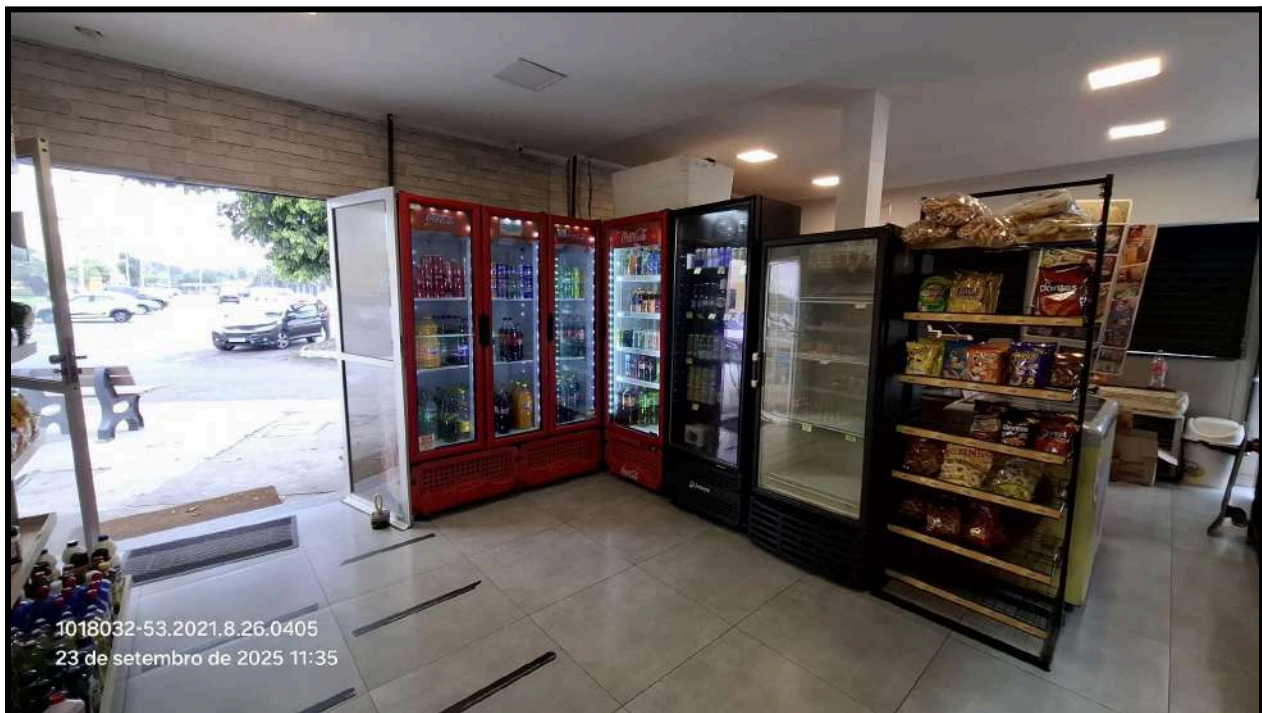
1018032-53.2021.8.26.0405



1018032-53.2021.8.26.0405



1018032-53.2021.8.26.0405



1018032-53.2021.8.26.0405

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 Condomínio Residencial Vida Nova 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.

Assim sendo, foram selecionados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares localizados no próprio condomínio Vida Nova, 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.

1018032-53.2021.8.26.0405

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Apto 121 Bloco 12 - Condomínio Residencial Vlda Nova

Av. Edmundo Amaral, 3.935- Osasco / SP

Área Útil: 58,31 m²

Área Total: 117,14

Vaga Garagem: 01 vaga

Idade: 18 anos

Estado de Conservação: Em bom estado de conservação.

Inscrição Municipal: 23221.42.83.0283.09.045.01 - Cadastro: 2224595735

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta

	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m ²)	F1	Vlr Homog	Desvio (%)
1	R\$255.000,00	58,31	4373,18	0,90	3935,86	-4,67%
2	R\$260.000,00	58,31	4458,93	0,90	4013,03	-2,80%
3	R\$265.000,00	58,31	4544,68	0,90	4090,21	-0,93%
4	R\$270.000,00	58,31	4630,42	0,90	4167,38	0,93%
5	R\$275.000,00	58,31	4716,17	0,90	4244,55	2,80%
6	R\$280.000,00	58,31	4801,92	0,90	4321,73	4,67%

1018032-53.2021.8.26.0405

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6,00
Grau de liberdade (Ud):	5,00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	3935,86
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	4321,73
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²)	24772,77
Número de intervalos de classe (Ud)	4,00
Amplitude de classe (R\$/m ²)	96,47
Amplitude total (R\$/m ²)	385,87
Média aritmética (R\$/m²)	4128,79
Mediana (R\$/m ²)	4128,79
Desvio médio (R\$/m ²)	115,76
Desvio padrão (R\$/m ²)	144,38
Variância (R\$/m ²) ^ 2	20845,24

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

1018032-53.2021.8.26.0405

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) 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) 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;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

1018032-53.2021.8.26.0405

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= 6

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 = 1,34

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 = 1,34

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) = 4.128,79

Área útil do imóvel (m²) = 58,31

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 4.128,79 x 58,31 = 240750,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 241.000,00

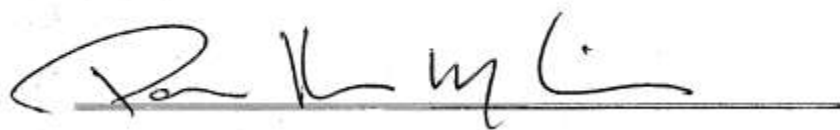
1018032-53.2021.8.26.0405

Valor Total de Venda
R\$ 241.000,00
(Duzentos e quarenta e um mil reais)
Ref. Setembro de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 44 (quarenta e quatro) páginas, 30 (trinta) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Osasco, 26 de Setembro de 2025



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

1018032-53.2021.8.26.0405

ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária nº 32.911 - 02° CRI Osasco/SP

CNM 123810.2.0032911-24

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 32.911	FOLHA 01F
----------------------------	---------------------

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL



Osasco, 27 de abril de 2006.
Protocolo nº. 61.543 em 18/04/2006.


IMÓVEL: Um apartamento sob o nº. 121, localizado no 12º pavimento, do bloco 12, integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL VIDA NOVA", edificado sobre a gleba 05, situado na Avenida Edmundo Amaral, nº. 3.935, no Jardim Piratininga, em Osasco - São Paulo, contendo a área privativa real de 58,310ms², área comum real de 58,833ms², sendo 11,000ms² de área comum no estacionamento, e 47,833ms², de demais áreas comuns, com uma área total de 117,143ms², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0992% no terreno e demais coisas de uso comum. A casa unidade cabe o direito de uso de uma vaga descoberta e indeterminada no estacionamento coletivo, cuja utilização esta sujeita ao auxílio de manobrista.

CONTRIBUINTE: 23221.42.83.0283.00.000.01 (em área maior).


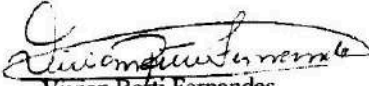
PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA PIRATININGA - COOPERATIVA, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede à Rua Sete de Abril, nº. 264, 11º andar, conjunto 1.101, República, São Paulo - Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº. 01.131.814/0001-28.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº. 27, feito aos 13/08/2001, na matrícula nº. 26.946, deste 2º Oficial.

 Edilma do Nascimento Melo (redigiu)	 Regina Paes Santa Chiara Muniz Escrevente Autorizada (conferiu)
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

 Priscila Vieira Oficial Substituta	F. 1. 326 Oficial: R\$ 5,21 Estado: R\$ 1,48 Carteira: R\$ 1,10 Reg. Civil: R\$ 0,27 Trib. Justiça: R\$ 0,27
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Av. 1 de 07 de maio de 2007.
Nos termos do instrumento particular adiante mencionado e conforme carnê de notificação do imposto sobre a propriedade imobiliária urbana, expedido pela P.M.O/SP do exercício de 2007, consta que do contribuinte retro foi desmembrado o de número: 23221.42.83.0283.09.045.01.

 Edilma do Nascimento Melo (redigiu)	 Vivian Beffi Fernandes Escrevente Autorizada (conferiu)
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- segue no verso -


1018032-53.2021.8.26.0405

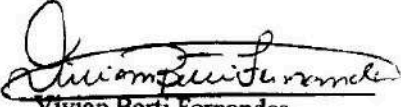
MATRÍCULA	VERSO
32.911	01V


Oficial:R\$ 8,89 Estado:R\$ 2,53 Carteira:R\$ 1,87 Reg.Civil:R\$ 0,47 Trib.Juстиça:R\$ 0,47

R.2 de 07 de maio de 2007.
Protocolo nº. 63.652 de 25/04/2007.

Nos termos do instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial urbano sem financiamento, com utilização dos recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS., nº. 402654029745, de acordo com a Lei 4.380 de 21/08/1964 alterada pela Lei nº. 5.049 de 29/06/1966, firmado aos 14/03/2007, a proprietária COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA PIRATININGA - COOPERATIVA, com sede na Rua Mario Menin, nº. 14, sala 03, Centro, Osasco - São Paulo, transmitiu o imóvel pelo valor de R\$ 80.000,00 a ALESSANDRO FERNANDES DE CARVALHO, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nascido em 21/02/1978, analista financeiro, RG. nº. 28.899.487-5-SSP/SP, CPF/MF. nº. 201.060.238-29; e sua esposa PÉROLA SUTTO FERREIRA CARVALHO, brasileira, nascida em 11/05/1980, do lar, RG. nº. 27.268.389-9-SSP/SP, CPF/MF. nº. 274.385.938-51, residentes e domiciliados na Avenida Edmundo Amaral, nº. 3.935, apto. 121, bloco 12, Osasco - São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 51.145,03 de recursos próprios já pagos em moeda corrente nacional e R\$ 28.854,97 da CAIXA, por conta e ordem dos compradores, importância esta correspondente ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS dos compradores, operação essa realizada na conformidade das instruções pertinentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e como interveniente: Caixa Econômica Federal - CEF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04. (V.V. - 2007 - R\$ 38.384,41).


Edilma do Nascimento Melo
(redigiu)


Vivian Berti Fernandes
Escrevente Autorizada (conferiu)


Priscila Vieira
Oficial Substituta

F. 1. 378
Oficial:R\$ 519,57 Estado:R\$ 147,67 Carteira:R\$ 109,39 Reg.Civil:R\$ 27,35
Trib.Juстиça:R\$ 27,35

R.3 de 02 de julho de 2007.
Protocolo nº. 64.013 em 21/06/2007.

Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada em 08/06/2007, às fls. 179/180, do livro 720, do 2º Tabelião de Notas de Osasco - São Paulo, os proprietários ALESSANDRO FERNANDES DE CARVALHO e sua esposa PEROLA SUTTO FERREIRA CARVALHO, bancária, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na

- segue às fls. 02 -

1018032-53.2021.8.26.0405

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

32.911

FOLHA

02F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

vigência da Lei 6.515/77, conforme termo de casamento nº. 60.365, lavrado perante o Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Osasco - São Paulo, 1º Subdistrito, às folhas 283, do livro B-200, residentes e domiciliados na Rua Eclisio Viviani, nº. 78, apto. 121, Vila Osasco, Osasco - São Paulo, transmitiram o imóvel pelo valor de R\$ 70.000,00 a LUIZ GARCIA ESCORCIO, brasileiro, administrador de empresas, RG. nº. 13.388.772-SSP/SP, CPF/MF. nº. 088.367.168-90; e sua esposa CLAUDIA MARIA LOPES, brasileira, analista de sistemas, RG. nº. 17.547.932-SSP/SP, CPF/MF. nº. 104.465.478-32, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme termo de casamento nº. 2.493, lavrado perante o Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Paulo - Capital, 19º Subdistrito - Perdizes, às folhas 069, do livro B-060, residentes e domiciliados na Estrada Líder, nº. 157, Vila Hortência, Cotia - São Paulo. (V. V. - 2007 - R\$ 38.384,41).

Edilma do Nascimento Melo
Edilma do Nascimento Melo
(redigiu)

Vivian Berti Fernandes
Vivian Berti Fernandes
Escrevente Autorizada (conferiu)

Priscila Vieira
Priscila Vieira
Oficial Substituta

F. 1.385

Oficial:R\$ 427,26 Estado:R\$ 121,43 Carteira:R\$ 89,95 Reg.Civil:R\$ 22,49 Trib.Juizça:R\$ 22,49

Av.4 de 29 de setembro de 2009 - *Averbação de Ex-Officio.*

Ex-officio, procedo a presente averbação para constar que, a expressão correta que consta na abertura da presente matrícula é cada e não casa.

Edilma do Nascimento Melo
Edilma do Nascimento Melo
Auxiliar de Registro (conferiu e redigiu)

Vivian Berti Fernandes
Vivian Berti Fernandes
Escrevente Autorizada (conferiu)

R.5 de 29 de setembro de 2009 - *Registro de Venda e Compra.*

Protocolo nº. 70.815 em 18/09/2009.

Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada em 03/09/2009, às fls. 184/186, do livro 670, do 4º Tabelionato de Notas de Osasco - Estado de São Paulo, os proprietários LUIZ GARCIA ESCORCIO e sua esposa CLÁUDIA MARIA LOPES, já qualificados, transmitiram o imóvel pelo valor de R\$ 90.000,00 a CLODOALDO BARBOSA DOS SANTOS, brasileiro, engenheiro, RG. nº. 4.265.587-SSP/PE, CPF/MF. nº. 666.314.164-34, e sua esposa ANDRÉIA GALVÃO DE SANTANA SANTOS, brasileira, contadora, RG. nº. 4.612.181-8-SSP/PE, CPF/MF. nº. 881.897.594-34, casados pelo regime da comunhão

Continua no verso.

1018032-53.2021.8.26.0405

MATRÍCULA 32.911	VERSO 02V
---------------------	--------------

parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Edmundo Amaral, nº. 3.935, apto. 121, bloco 12, Jardim Piratininga, Osasco - Estado de São Paulo. (Valor Venal -2009- R\$ 43.006,02).

Edilma do Nascimento Melo
Edilma do Nascimento Melo
Auxiliar de Registro (conferiu e redigiu)

Vivian Berti Fernandes
Vivian Berti Fernandes
Escrevente Autorizada (conferiu)

Priscila Vieira **F. 1537**
Priscila Vieira
Oficial Substituta
Oficial:R\$ 578,74 Estado:R\$ 164,48 Carteira:R\$ 121,84 Reg.Civil:R\$ 30,46
Trib.Juстиça:R\$ 30,46





Av.06 de 23 de setembro de 2022 - *Averbação de Indisponibilidade*.
Protocolo nº. 129.457 em 13/09/2022.
Conforme protocolo de indisponibilidade nº. 202104.2916.01603927-IA-380, emitido aos 29/04/2021, pelo TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> RS - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4 REGIAO - RS - PORTO ALEGRE -> RS- 11 VARA DO TRABALHO DE PORTO ALEGRE (processo nº 00210200420175040232), procedo a presente averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **ANDREIA GALVÃO DE SANTANA SANTOS**, CPF nº 881.897.594-34. Título analisado pela escrevente Amanda Carneira Moraes.

Talita Braga Trovo
Talita Braga Trovo
Escrevente
1238103E1000000012214522M
"Emolumentos serão pagos quando do cancelamento"

Av.07 de 23 de setembro de 2022 - *Averbação de Indisponibilidade*.
Protocolo nº. 129.457 em 13/09/2022.
Conforme protocolo de indisponibilidade nº. 202202.0313.01994619-IA-840, emitido aos 03/02/2022, pelo TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> RS - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4 REGIAO - RS - PORTO ALEGRE -> RS- 11 VARA DO TRABALHO DE PORTO ALEGRE (processo nº

continua na ficha 3.

1018032-53.2021.8.26.0405

CNM 123810.2.0032911-24 CNM 123810.2.0032911-24	
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO	
Matrícula 32.911	Ficha 03
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS - 12381-0 Osasco, 23 de Setembro de 2022	
<p>00210200420175040232), procedo a presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS de ANDREIA GALVÃO DE SANTANA SANTOS, CPF nº 881.897.594-34. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.</p> <p>  Mateus Silva dos Santos Auxiliar de Escrevente (redigiu) 1238103E1000000012214622K <u>"Emolumentos serão pagos quando do cancelamento"</u> </p> <p style="text-align: right;">  Talita Braga Trovo Escrevente </p>	
<p>Av.08 de 25 de janeiro de 2024 - <i>Averbação de Indisponibilidade.</i> Protocolo nº. 136.653 em 19/01/2024. Conforme protocolo de indisponibilidade nº. 202312.0511.03069085-IA-250, emitido aos 05/12/2023, pelo TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIAO - SAO PAULO -> SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUCAO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEP (processo nº.10006063520195020205), procedo a presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS de ANDREIA GALVAO DE SANTANA SANTOS, CPF nº 881.897.594-34.</p> <p>  Yasmin Amorim Almeida Auxiliar de Escrevente (redigiu) 1238103F10000000003876241 <u>"Emolumentos serão pagos quando do cancelamento"</u> </p> <p style="text-align: right;">  Júlia de Sá Costa Escrevente (conferiu) </p>	
<p>Av.09 de 07 de fevereiro de 2025 - <i>Averbação de Penhora.</i> Protocolo nº. 142.678 em 16/01/2025. Nos termos da certidão de penhora expedida aos 16/01/2025, (protocolo de penhora online: PH000550473), pelo Juízo de Direito do 4º Ofício Cível, do Foro Central, da Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, extraída dos autos da ação Execução Civil (Processo nº. 10180325320218260405), na qual consta como <u>exequente</u>: CONDOMINIO RESIDENCIAL VIDA NOVA, CNPJ nº 03.687.504/0001-10; e como <u>executados</u>: 1) CLODOALDO BARBOSA DOS SANTOS, CPF nº 666.314.164-34; e 2) ANDREIA GALVAO DE SANTANA SANTOS, CPF nº 881.897.594-34, procedo a presente averbação para constar que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade dos executados, para a garantia da dívida de R\$ 15.316,76 tendo sido nomeado como fiel depositário CLODOALDO</p>	
continua no verso.	

1018032-53.2021.8.26.0405

CNM 123810.2.0032911-24
CNM 123810.2.0032911-24

Matricula
 32.911

Ficha
 03
Verso

BARBOSA DOS SANTOS, já qualificado.

(assinatura)
Yasmin Almeida
 Auxiliar de Escrevente (redigiu)
 12381033100000020392725M

(assinatura)
Júlia de Sá Costa
 Escrevente (conferiu)

Oficial: R\$ 128,46 Estado: R\$ 36,51 Secretaria da Fazenda: R\$ 24,99 Reg.Civil: R\$ 06,76
 Trib. Justiça: R\$ 08,81 Ministério Público: R\$ 06,16 ISS: R\$ 02,57.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifico atendendo a pedido de parte interessada, que a presente cópia é reprodução fiel da ficha a que se refere, extraída por processos reprográficos nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73. O imóvel da presente, anteriormente a 01 de fevereiro de 1977, pertenceu ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP. AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRENOTADOS, FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 135.436 em 30/10/2023, título referente ao imóvel desta matrícula.. Nada mais. Todo o referido é verdade e dou fé. **Osasco, sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025.**


Alexandre Tavares dos Santos
 Oficial Substituto

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: https://selodigital.tjsp.jus.br Selo Digital: 1238103C30000002040662 5H	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>EMOLUMENTOS:</td><td style="text-align: right;">R\$ 44,20</td></tr> <tr><td>ESTADO:</td><td style="text-align: right;">R\$ 12,56</td></tr> <tr><td>SEC. FAZENDA:</td><td style="text-align: right;">R\$ 8,60</td></tr> <tr><td>REG. CIVIL:</td><td style="text-align: right;">R\$ 2,33</td></tr> <tr><td>T.J.:</td><td style="text-align: right;">R\$ 3,03</td></tr> <tr><td>MP:</td><td style="text-align: right;">R\$ 2,12</td></tr> <tr><td>ISSQN:</td><td style="text-align: right;">R\$ 0,88</td></tr> <tr><td>TOTAL:</td><td style="text-align: right;">R\$ 73,72</td></tr> </table> (selos e contribuições recolhidos por verba).	EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20	ESTADO:	R\$ 12,56	SEC. FAZENDA:	R\$ 8,60	REG. CIVIL:	R\$ 2,33	T.J.:	R\$ 3,03	MP:	R\$ 2,12	ISSQN:	R\$ 0,88	TOTAL:	R\$ 73,72
EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20																
ESTADO:	R\$ 12,56																
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,60																
REG. CIVIL:	R\$ 2,33																
T.J.:	R\$ 3,03																
MP:	R\$ 2,12																
ISSQN:	R\$ 0,88																
TOTAL:	R\$ 73,72																



1018032-53.2021.8.26.0405

ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel - 2025

 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 035.416/2025	
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	2025
CDC	2224595735
INSCRIÇÃO CADASTRAL	23221.42.83.0283.09.045.01
ENDEREÇO	AVENIDA EDMUNDO AMARAL, 3935 - BL 12 AP 121 Piratininga - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL	CIODOALDO BARBOSA DOS SANTOS
CPF/CNPJ	666.314.164-34
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ...	R\$ 2.895,81
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ...	R\$ 155.504,20
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ...	R\$ 158.400,00
Osasco, 8 de Setembro de 2025	
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: 07/03/2026	
Código de Controle da Certidão: E450.CF5C.AFD4	
Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.	

1018032-53.2021.8.26.0405

ANEXO 03 - Elementos Comparativos Selecionados

(pesquisa realizada entre os dias 23/09/25 e 26/09/25)

● **Elemento comparativo 01**

Venda / SP / Apartamentos à venda em Osasco / Piratininga

Para comprar

Valores [Análise de preço](#)

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 255.000	R\$ 569/mês	R\$ 201

Preço abaixo do mercado

Características

- 58 m²
- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga

Nunes Imóveis
Creci: 01162-J-SP

4.4/5 (27 classificações)

2.787 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento - Piratininga, Osasco - SP que encontrei no VivaReal

Receber ofertas similares.

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 255.000

(Código do anunciante: V7841 | Código no Viva Real: 2826124332)

Apartamento para locação - [02 quartos] - [Piratininga] - conforto garantido

Disponível para locação imediata! Apartamento funcional com ótimo custo-benefício, perfeito para sua família.

Anunciante: Nunes Imóveis Ltda.

Endereço eletrônico da oferta de venda:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piratininga-bairros-osasco-com-garagem-58m2-venda-RS255000-id-2826124332/?source=ranking%2Crp>

1018032-53.2021.8.26.0405

● Elemento comparativo 02

Venda / SP / Apartamentos à venda em Osasco / Piratininga / Avenida Edmundo Amaral

Para comprar

Valores		
Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 260.000	R\$ 475/mês	R\$ 157

Características

- 58 m²
- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 1 andar
- Varanda

Localização

Avenida Edmundo Amaral - Piratininga, Osasco - SP

RVMAX Imoveis Ltda
Creci 49040-J-SP

Nenhuma classificação

809 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 260.000

(Código do anunciante: AP5654 | Código na Viva Real: 2828542651)

Imóvel aconchegante, com ambientes amplos e bem distribuídos em 2 dormitórios, sala, sala de jantar, banheiro, cozinha e lavanderia.

Anunciante: RV MAX Imoveis Ltda

Endereço eletrônico da oferta de venda:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piratininga-bairros-osasco-com-garagem-58m2-venda-RS260000-id-2828542651/?source=ranking%2Crp>

1018032-53.2021.8.26.0405

- **Elemento comparativo 03**

Venda / SP / Apartamentos à venda em Osasco / Piratininga / Avenida Edmundo Amaral

Para comprar

Valores [Análise de preço](#)

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 265.000	R\$ 570/mês	R\$ 160

Características

- 57 m²
- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- Aceita animais
- Varanda

Todos as características

Localização

Avenida Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco - SP

Mix Lar Imóveis
Creci: 029304-J-SP

Nenhuma classificação

299 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 265.000

(Código do anunciante: 6314 | Código no Viva Real: 2792267319)

REF 6314 - Apartamento no Bairro do Piratininga - Osasco SP, com 57 m², sendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e 1 vaga de garagem, excelente localização com fácil acesso as principais vias da região, próximo a hospital, supermercados, padarias, restaurantes, bancos, colégios, faculdades,

Anunciante: Mix Lar Imóveis

Endereço eletrônico da oferta de venda:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piratininga-bairros-osasco-com-garagem-57m2-venda-RS265000-id-2792267319/?source=ranking%2Crp>

1018032-53.2021.8.26.0405

- Elemento comparativo 04

Venda / SP / Apartamentos à venda em Osasco / Piratininga / Avenida Edmundo Amaral

Para comprar

Valores [Análise de preço](#)

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 270.000	R\$ 450/mês	R\$ 145

Características

- 60 m²
- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- Piscina
- Churrasqueira

Todas as características

Localização

Avenida Edmundo Amaral - Piratininga, Osasco - SP

Ristretto Imóveis
Cred: 030818-J-SP

5/5 (3 classificações)

2.112 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Edmundo Amaral, Piratininga, Osasco, SP.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 270.000

(Código do anunciante: AP5884 | Código no Viva Real: 2748494230)

APARTAMENTO NO CONDOMÍNIO VIDA NOVA, SENDO 02 DORMITÓRIOS, 01 BANHEIRO SOCIAL, SALA 02 AMBIENTES, COZINHA COM GABINETE, ÁREA DE SERVIÇO, SACADA COM TELA DE PROTEÇÃO E 01 VAGA DE GARAGEM. IMÓVEL EM EXCELENTE ACABAMENTO, PRONTO PARA MORAR! CONDOMÍNIO COM SALÃO DE FESTAS, SALÃO DE JOGOS, PLAYGROUND, QUADRA POLIESPORTIVA E CHURRASQUEIRA. LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA, PRÓXIMO A VARIEDADE DE COMÉRCIOS, ESCOLAS, PARQUES, SHOPPING, HOSPITAIS, SUPERMERCADOS E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO COMO; RODOVIAS E MARGINAIS -

Anunciante: Ristretto Imóveis

Endereço eletrônico da oferta de venda:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piratininga-bairros-osasco-com-garagem-60m2-venda-RS270000-id-2748494230/?source=ranking%2Crp>

1018032-53.2021.8.26.0405

● **Elemento comparativo 05**

Venda / SP / Apartamentos à venda em Osasco / Piratininga / Avenida Edmundo Amaral

Para comprar

Valores	Análise de preço	
Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 275.000	R\$ 610/mês	R\$ 201

Características

- 58 m²
- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- Condomínio fechado
- Armário na cozinha
- Cozinha

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Edmundo Amaral - Piratininga, Osasco - SP

Receber ofertas similares

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 275.000

(Código do anunciante: AP14612 | Código no Viva Real: 2821496427)

2 Dormitórios sendo sala cozinha e área de Serviço 01 Vaga de Garagem 01 banheiro

Venha conhecer este incrível apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. Com ótima localização e um banheiro espaçoso, este imóvel é perfeito para você que

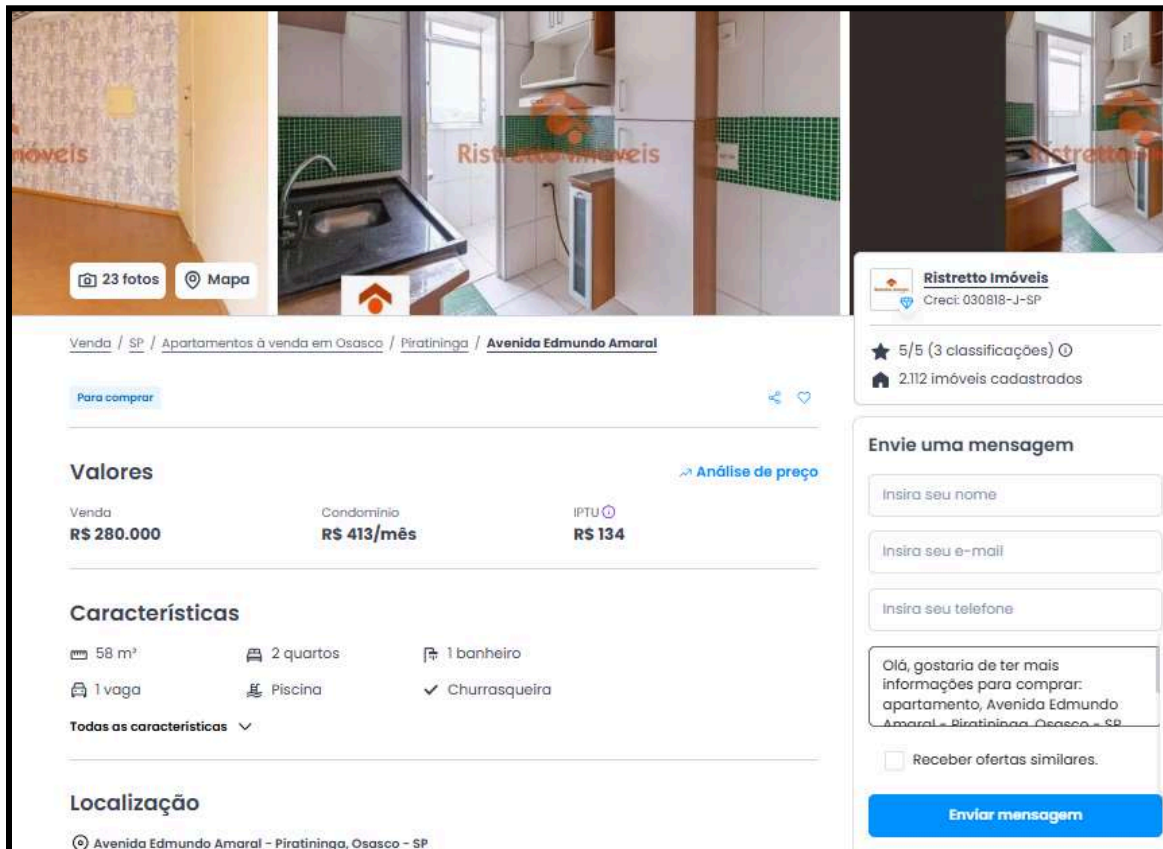
Anunciante: Croma Assec e Negócios Ltda

Endereço eletrônico da oferta de venda:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piratininga-bairros-osasco-com-garagem-58m2-venda-RS275000-id-2821496427/?source=ranking%2Crp>

1018032-53.2021.8.26.0405

- **Elemento comparativo 06**



Venda / SP / Apartamentos à venda em Osasco / Piratininga / Avenida Edmundo Amaral

Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 280.000	R\$ 413/mês	R\$ 134

Características

- 58 m²
- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- Piscina
- Churrasqueira

Todas as características

Localização

Avenida Edmundo Amaral - Piratininga, Osasco - SP

Ristretto Imóveis
Creci: 030818-J-SP

5/5 (3 classificações)

2.112 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Edmundo Amaral - Piratininga, Osasco - SP

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 280.000

(Código do anunciante: AP5857 | Código no Viva Real: 2748499697)

EXCELENTE APARTAMENTO, DE 58m², COM 02 DORMITÓRIOS, 01 BANHEIRO, SALA, COZINHA COM ARMÁRIOS, ÁREA DE SERVIÇO E 01 VAGA. LAZER COMPLETO, COM ACADEMIA, CHURRASQUEIRA, PLAYGROUND, QUADRA ESPORTIVA, SALÃO DE FESTAS, BRINQUEDOTECA, RAMPAS DE ACESSO, SALÃO DE JOGOS, ÁREA VERDE, ELEVADOR E PORTARIA 24H. ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, PRÓXIMO A ESCOLAS, PONTOS DE ÔNIBUS,

Anunciante: Ristretto Imóveis

Endereço eletrônico da oferta de venda:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piratininga-bairros-osasco-com-garagem-58m2-venda-RS280000-id-2748499697/?source=ranking%2Crp>



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 241.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/09/2025 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	212 dias	1,026172
Percentual correspondente	212 dias	2,617167 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 247.307,37
Sub Total	(=)	R\$ 247.307,37
Valor total	(=)	R\$ 247.307,37

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