

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

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.

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.

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

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento n° 86, bloco B, do Felicità Condomínio e Lazer, localiza-se na Rua Olívio Basílio Marçal, 530, no bairro de São Pedro do município de Osasco / SP, CEP 06172- 226



Imagem GoogleMaps - Felicità Condomínio e Lazer – Osasco/SP



Felicittà Condomínio e Lazer – Osasco/SP

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 nº 112.672 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:

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 Olívio Basílio 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



OSASCO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO

Notificação de Lançamento de IPTU

IPTU 2025

Imposto Predial e Territorial Urbana



Secretaria de Finanças
sf.osasco.sp.gov.br

CADASTRO DO IMÓVEL 8008615270		INSCRIÇÃO CADASTRAL 23214.04.53.0325.02.048.02	VALOR TOTAL LANÇADO R\$ 1.485,12
TIPO DE EDIFICAÇÃO: 20 - Condomínio Residencial	SITUAÇÃO ESPECIAL: Normal	ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA OLÍVIO BASÍLIO MARCAL, 530 - AP 96 - 9º Andar - Favela Morais - 05 05 - São Pedro - Osasco - SP - 08572-220	
PROPRIETÁRIO KELLY CRISTINA CEARENSE		MENSAGENS Nasceram registradas as seguintes dívidas em nome do IPTU de natureza anterior, vencidas até 30/11/2024. Compareça a Secretaria de Finanças - Praça do Monumento - situada à Rua Manoel Santos, 281 - Centro - Osasco - 05 21 a 6ª das 8h30 às 18h30.	
COMPROMISSÁRIO 			
POSSUIDOR 			

DESCRIÇÃO DOS VALORES QUE COMPÕEM O IPTU

ÁREA DO TERRENO M²: 2.405,00 ÁREA CONSTRUÍDA M²: 106,59 TESTADA PRINCIPAL M²: 20,00 VALOR VENAL TERRENO R\$: 2.683,94 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\$: 332,29 ÁREA IDEAL M²: 25,1180 TESTADA IDEAL M²: 0,1868 VALOR VENAL PRFIO R\$: 108.885,40 VALOR VENAL IMÓVEL R\$: 111.566,21 IMPOSTO PREDIAL R\$: 1.227,20 ZONE FISCAL: 4 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 outras.

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	Trabalho	Mês/Exercício	Valor	Dívida	PI	PI	Anexo	Valor Original	Valor Atualizado	Situação do Débito	Possui Honorários
8008615270			0/2016	IP20170010105120453/2021	1512562/2021	PGM - 1 VFP			998,29	3479,20	Remetido a SAJ	✓
8008615270			0/2017	IP20180035643120453/2021	1512562/2021	PGM - 1 VFP			1036,22	3193,73	Débito Protestado	✓
8008615270			0/2018	IP20190032361120453/2021	1512562/2021	PGM - 1 VFP			1052,36	2997,66	Débito Protestado	✓
8008615270			0/2019	IP20200029106120453/2021	1512562/2021	PGM - 1 VFP			1087,30	2801,72	Remetido a SAJ	✓
8008615270			0/2020	IP20210027297120453/2021	1512562/2021	PGM - 1 VFP			1123,99	2605,66	Débito Protestado	✓
8008615270			0/2021	IP20220036322					1178,70	2409,68	Inscrito em Dívida Ativa	✓
8008615270			0/2022	IP20230003803					1302,63	2213,59	Inscrito em Dívida Ativa	✓
8008615270			0/2023	IP20240021091					1372,97	2017,57	Inscrito em Dívida Ativa	✓
8008615270			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 Advocatícios:	2354,04		
									Valor das Diligências:	87,27		
									Total Geral:	25981,61		

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 30/07/2025 às 17:40, sob o número WOC025702754077. Para conferir o original, acesse o site <https://processos.trf4.jus.br/consultaDocu.html?docId=1001787-40.2016.8.26.0405&docId=1001787-40.2016.8.26.0405>, ou o código de verificação 1001787-40.2016.8.26.0405.

1001787-40.2016.8.26.0405

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições:

O imóvel avaliado possui área privativa de 54,93m² e 100,59m² de área total, possui dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, com direito a uma vaga indeterminada de garagem.

2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O condomínio residencial Felicitá Condomínio e Lazer é composto por duas torres com 18 andares, piso térreo e subsolo, sendo 6 unidades residenciais por andar, atendidos por dois elevadores em cada bloco. Sua área comum é composta por salão de festa, churrasqueira, brinquedoteca, piscina, academia, quadra esportiva, salão de jogos, vagas de garagem cobertas e descobertas, bicicletário e mercado de auto atendimento 24h.

Possui portaria 24hs, com acesso por reconhecimento facial, cerca elétrica e sistema de monitoramento por câmeras nas áreas comuns

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 **17/07/2025**.

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1001787-40.2016.8.26.0405



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1001787-40.2016.8.26.0405



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1001787-40.2016.8.26.0405



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1001787-40.2016.8.26.0405



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1001787-40.2016.8.26.0405



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1001787-40.2016.8.26.0405



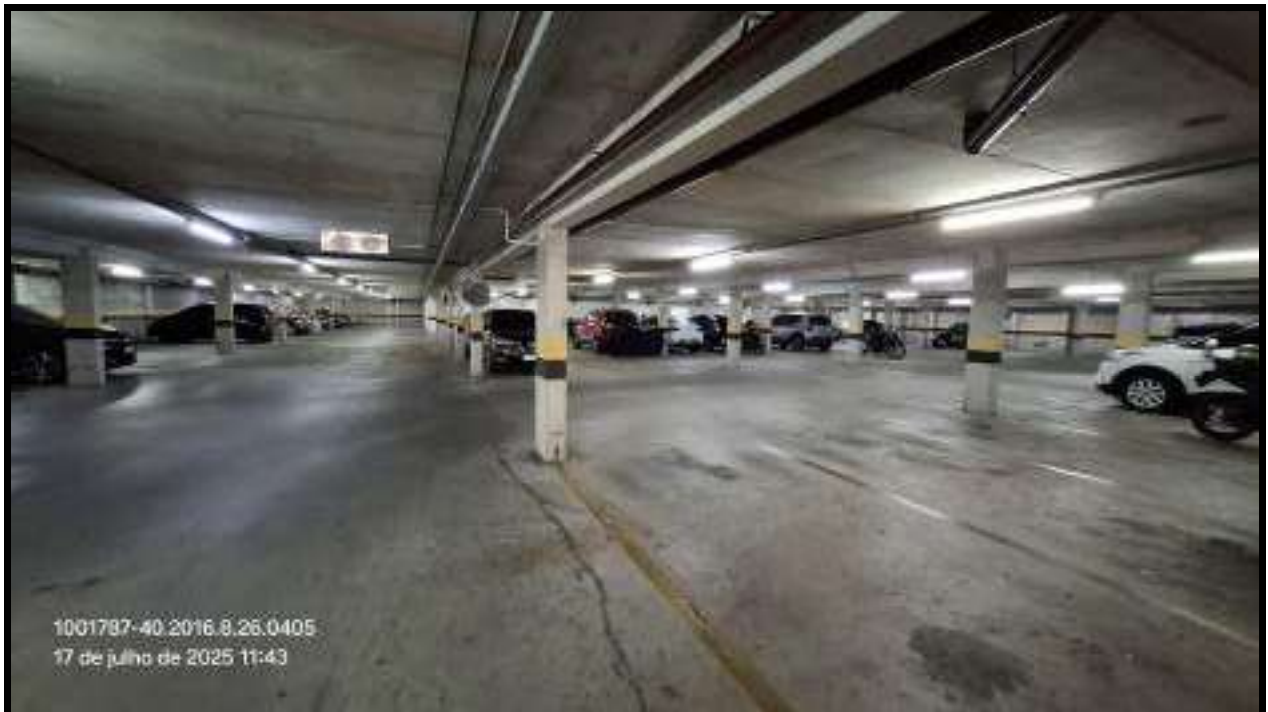
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1001787-40.2016.8.26.0405



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

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\$/m²)	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

Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	3903.77
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	4545.52
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	24936.80
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	160.44
Amplitude total (R\$/m²)	641.76
Média aritmética (R\$/m²)	4156.13
Mediana (R\$/m²)	4103.39
Desvio médio (R\$/m²)	173.83
Desvio padrão (R\$/m²)	231.45
Variância (R\$/m²) ^ 2	53567.66

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

1001787-40.2016.8.26.0405

Sendo:

At = Amplitude total;;

Ni = 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:

Vh(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;

4.4. 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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,68

D/S calc. para o MENOR valor = 1,09

Logo: TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área útil do Imóvel (m²)

Área 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

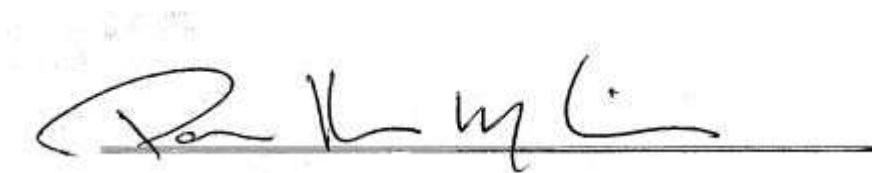
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

**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

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

1001787-40.2016.8.26.0405

ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária nº 112.672 - 1º CRI Osasco/SP

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5862J-CSBRT-Z5JEG-YXCFE>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula: 112.672 FOLHA: 001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 66.667 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 Olívio Basílio 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: 23214.84.53.0325.00.000.02

PROPRIETÁRIA: HOGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Doutor Luis Augusto de Queiroz Aranha, nº 196, 1º andar, Vila Madalena, Capital/SP, CNPJ/MF nº 03.907.840/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 14, feito em 29 de setembro de 2010, na Matrícula nº 66.667, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado, *Fernando Henrique Belini* (Fernando Henrique Belini).

O Substituto do 1º Oficial, *Dr. Cláudio Martins Ribeiro* (Dr. Cláudio Martins Ribeiro).

Prot. Oficial 243.937, em 07 de fevereiro de 2013. Microfilme nº 216093

Av. 1, em 20 de fevereiro de 2013.

Conforme Av. 16/66.667, feita em 22 de agosto de 2012, o imóvel desta matrícula foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A, da Lei 4.591/64; e conforme R.18/66.667, feito em 19 de outubro de 2.12, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA**, a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula (incluindo-se outras futuras unidades), a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$ 884.304,69.

O Escrevente Autorizado, *Fernando Henrique Belini* (Fernando Henrique Belini).

Prot. Oficial 243.937, em 07 de fevereiro de 2013. Microfilme nº 216093

Av. 2, em 20 de fevereiro de 2013.

Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, firmado no âmbito do SFH, datado e assinado em 16 de novembro de 2012, tendo a credora recebido o seu crédito, deu quitação e autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** constante na averbação nº 1.

O Escrevente Autorizado, *Fernando Henrique Belini* (Fernando Henrique Belini).

Continua no Verso

Página 1/4

Documento assinado digitalmente

saec

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4183/25

26 de 33

1001787-40.2016.8.26.0405

MATRÍCULA 112.672 FOLHA 001 Matric. Mãe 68.687 Ficha 122

Prot. Oficial 243.937, em 07 de fevereiro de 2013. Microfilme nº 216093

R. 3, em 20 de fevereiro de 2013.
Conforme Contrato mencionado na averbação nº 2, a proprietária, incorporadora e interveniente construtora **VENDEU a FRAÇÃO IDEAL** no terreno, pelo valor de R\$14.018,71, que corresponderá ao imóvel matriculado, que será entregue, pronto e acabado pelo valor de R\$157.043,00, à **KELLY CRISTINA CEARENSE**, brasileira, solteira, nascida em 26 de setembro de 1977, vendedora, CNH nº 04296688516-DETRAN/SP, CPF/MF nº 275.172.808-13, residente e domiciliada na Rua Camanducaia, nº 136, Apto. 23 A, Conjunto Habitacional, Carapicuíba/SP. Foi utilizada a importância de R\$12.083,43 do FGTS da compradora.
O Escrevente Autorizado, Fernando Henrique Belini (Fernando Henrique Belini).
Prot. Oficial 243.937, em 07 de fevereiro de 2013. Microfilme nº 216093

R. 4, em 20 de fevereiro de 2013.
Conforme Contrato mencionado na averbação nº 2, o imóvel matriculado foi constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido à devedora fiduciante **KELLY CRISTINA CEARENSE**, já qualificada, no valor de R\$113.816,57, a ser pago por meio de 420 prestações mensais, no valor inicial de R\$1.138,92, vencendo-se a primeira delas em 16 de dezembro 2012, com as taxas anuais de juros: nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, calculadas pelo sistema de amortização SAC-NOVO, com origem dos recursos do SBPE e as demais condições constantes no título. Por força de lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$169.000,00.
O Escrevente Autorizado, Fernando Henrique Belini (Fernando Henrique Belini).
Prot. Oficial 243.937, em 07 de fevereiro de 2013. Microfilme nº 216093

Av. 5, em 30 de março de 2015.
Conforme averbação nº 21, feita nesta data na Matrícula nº 68.667, procedo a presente averbação para constar que o apartamento nº 86 do Bloco 2, integrante do empreendimento Felicitá Condomínio e Lazer possui as seguintes áreas: privativa de 54,93m², de uso comum de divisão não proporcional 10,35m², de uso comum de divisão proporcional de 36,12m², real total de 101,40m² e fração ideal
Continua na Ficha Nº 2

Pag: 2/4

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1001787-40.2016.8.26.0405

Valide aqui este documento

1 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

NATRICULA: **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 Felicitá 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 **ATRIBUÍDO** 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**

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S862J-CSBRT-25JEG-YXCFE>

Documento assinado digitalmente

saec

Pag: 3/4

1001787-40.2016.8.26.0405

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fé que a presente é a reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 1º § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 01 de julho de 1.966 o referido imóvel pertenceu a 18ª Circunscrição Imobiliária da Capital. CERTIFICA FINALMENTE QUE AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRENOTADOS, FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO. Osasco, quinta-feira, 25 de abril de 2024.

Suzana Maria de Sousa
Escritura

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/586623-C5BRT-Z5JEG-YXCFE>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZEBIO NINO FURNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2024 às 09:55 -, sob o número WCO2025702754077. Para conferir o original, acesse o site <https://paj.trf4.jus.br/pajadigital/publicar/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001787-40.2016.8.26.0405 e código 333.081x.

Pag: 4/4

At. Oficial	09.02.22	Para conferir a procedência deste documento
At. Subscrito	09.12.00	Entree a tabela de CPT. Cópia impressa em anexo.
At. Reg. Civil	01.01.21	O original eletrônico pode ser consultado em: https://paj.trf4.jus.br
At. Arquiv.	09.02.22	11102032200000000754077
At. Trib. Just.	09.02.22	
At. J. 1º	09.02.22	
At. J. 2º	09.02.22	
At. J. 3º	09.02.22	
At. J. 4º	09.02.22	
At. J. 5º	09.02.22	
At. J. 6º	09.02.22	
At. J. 7º	09.02.22	
At. J. 8º	09.02.22	
At. J. 9º	09.02.22	
At. J. 10º	09.02.22	
At. J. 11º	09.02.22	
At. J. 12º	09.02.22	
At. J. 13º	09.02.22	
At. J. 14º	09.02.22	
At. J. 15º	09.02.22	
At. J. 16º	09.02.22	
At. J. 17º	09.02.22	
At. J. 18º	09.02.22	
At. J. 19º	09.02.22	
At. J. 20º	09.02.22	
At. J. 21º	09.02.22	
At. J. 22º	09.02.22	
At. J. 23º	09.02.22	
At. J. 24º	09.02.22	
At. J. 25º	09.02.22	
At. J. 26º	09.02.22	
At. J. 27º	09.02.22	
At. J. 28º	09.02.22	
At. J. 29º	09.02.22	
At. J. 30º	09.02.22	
At. J. 31º	09.02.22	
At. J. 32º	09.02.22	
At. J. 33º	09.02.22	
At. J. 34º	09.02.22	
At. J. 35º	09.02.22	
At. J. 36º	09.02.22	
At. J. 37º	09.02.22	
At. J. 38º	09.02.22	
At. J. 39º	09.02.22	
At. J. 40º	09.02.22	
At. J. 41º	09.02.22	
At. J. 42º	09.02.22	
At. J. 43º	09.02.22	
At. J. 44º	09.02.22	
At. J. 45º	09.02.22	
At. J. 46º	09.02.22	
At. J. 47º	09.02.22	
At. J. 48º	09.02.22	
At. J. 49º	09.02.22	
At. J. 50º	09.02.22	
At. J. 51º	09.02.22	
At. J. 52º	09.02.22	
At. J. 53º	09.02.22	
At. J. 54º	09.02.22	
At. J. 55º	09.02.22	
At. J. 56º	09.02.22	
At. J. 57º	09.02.22	
At. J. 58º	09.02.22	
At. J. 59º	09.02.22	
At. J. 60º	09.02.22	
At. J. 61º	09.02.22	
At. J. 62º	09.02.22	
At. J. 63º	09.02.22	
At. J. 64º	09.02.22	
At. J. 65º	09.02.22	
At. J. 66º	09.02.22	
At. J. 67º	09.02.22	
At. J. 68º	09.02.22	
At. J. 69º	09.02.22	
At. J. 70º	09.02.22	
At. J. 71º	09.02.22	
At. J. 72º	09.02.22	
At. J. 73º	09.02.22	
At. J. 74º	09.02.22	
At. J. 75º	09.02.22	
At. J. 76º	09.02.22	
At. J. 77º	09.02.22	
At. J. 78º	09.02.22	
At. J. 79º	09.02.22	
At. J. 80º	09.02.22	
At. J. 81º	09.02.22	
At. J. 82º	09.02.22	
At. J. 83º	09.02.22	
At. J. 84º	09.02.22	
At. J. 85º	09.02.22	
At. J. 86º	09.02.22	
At. J. 87º	09.02.22	
At. J. 88º	09.02.22	
At. J. 89º	09.02.22	
At. J. 90º	09.02.22	
At. J. 91º	09.02.22	
At. J. 92º	09.02.22	
At. J. 93º	09.02.22	
At. J. 94º	09.02.22	
At. J. 95º	09.02.22	
At. J. 96º	09.02.22	
At. J. 97º	09.02.22	
At. J. 98º	09.02.22	
At. J. 99º	09.02.22	
At. J. 100º	09.02.22	

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 30/07/2025 às 17:40 -, sob o número WCO2025702754077. Para conferir o original, acesse o site <https://paj.trf4.jus.br/pajadigital/publicar/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001787-40.2016.8.26.0405 e código 333.081x.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1001787-40.2016.8.26.0405

ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO SECRETARIA DE FINANÇAS Rua Narciso Sturini, 201 - Praça de Atendimento - Centro - Osasco/SP - 06018-100	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 027.292/2025	
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	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
Osasco, 8 de Julho de 2025	
A acostação 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.	
Validade até: 04/01/2026 Código de Controle da Certidão: C404.804F.0001 Atenção: Qualquer rasura ou alteração invalidará este documento.	

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4183/25

30 de 33

1001787-40.2016.8.26.0405

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

● Elemento comparativo 01

Venda: **R\$ 270.000** - Aluguel: **R\$ 2.600/mês**
 Condomínio: R\$ 480 - IPTU: R\$ 120
 Preço abaixo do mercado 5
 58 m² - 2 quartos - 1 banheiro
 1 vaga
 Endereço: São Pedro, Osasco - SP
 Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 270.000
 (Código do anunciante: AP9443 | Código no VivaReal: 2790361463)

Apartamento residencial para Venda/locação:
 Osasco, Osasco
 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga
 58,00 m² útil - TRATAR com ANGELO matos 094271085 - 09946.7423 CRECI: 143555P.

Anunciante: Valor Imóveis São Paulo - Fone: 11 3726 3533

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-58m2-venda-RS270000-id-2790361463/?source=ranking%2Crp>

● Elemento comparativo 02

Venda: **R\$ 264.000** - Condomínio: R\$ 540 - IPTU: R\$ 124
 Preço abaixo do mercado 5
 53 m² - 2 quartos - 1 banheiro
 1 vaga - Aceito animais - Piscina
 Todas as características
 Endereço: Rua Olívia Basílio Marçal, 530 - São Pedro, Osasco - SP
 Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 53 m² por R\$ 264.000
 (Código do anunciante: AP588413 | Código no VivaReal: 2818588413)

Anunciante: B&G Imóveis Sapucaia - Fone: 4750-5988

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-53m2-venda-RS264000-id-2818588413/?source=ranking%2Crp>

1001787-40.2016.8.26.0405

● **Elemento comparativo 03**

Venda
R\$ 275.000 - Condomínio: R\$ 350 IPTU: Isento
Preço abaixo da mercado 1

55 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga 4 andar Aceita animais

Todas as características: v

Endereço
Rua Olívia Basílio Marçal - Jardim Cirino, Osasco - SP
Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 275.000
(Código do anunciante: 114138 | Código no Viva Real: 2639038978)

Anunciante: Pitale Imóveis Fone: 11 3685 2182

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-cirino-bairros-osasco-com-garagem-55m2-venda-RS275000-id-2639038978/?source=ranking%2Crp>

● **Elemento comparativo 04**

Venda
R\$ 290.001 - Condomínio: R\$ 538 IPTU: R\$ 1.320

47 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga Piscina churrasqueira

Todas as características: v

Endereço
Rua Olívia Basílio Marçal - São Pedro, Osasco - SP
Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 290.001
(Código do anunciante: 17418 | Código no Viva Real: 2732048565)

Anunciante: Imob Esperança de Osasco - Fone: 11 3681 4155

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-47m2-venda-RS290000-id-2732048565/?source=ranking%2Crp>

1001787-40.2016.8.26.0405

● Elemento comparativo 05

Venda

R\$ 307.400 * Condomínio R\$ 370 IPTU R\$ 110

54 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga Piscina Varanda

Todas as características

Endereço
Rua Olívio Basílio Marçal - São Pedro, Osasco - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 307.400

(Código do anunciante: 2613301490 | Código no Viva Real: 2613301490)

Anunciante: JRS Imóveis Assess Imob - Fone: 11 91422 9714

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-54m2-venda-RS307400-id-2613301490/?source=ranking%2Crp>

● Elemento comparativo 06

Venda

R\$ 280.000 * Condomínio R\$ 250 IPTU R\$ 1.300

Preço abaixo do mercado

56 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga 13 andar Mobiliado

Todas as características

Endereço
Rua Olívio Basílio Marçal, 410 - São Pedro, Osasco - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 280.000

(Código do anunciante: 09063571 | Código no Viva Real: 2814542936)

Anunciante: Walter Albuquerque - Fone: 11 99997-1810

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-56m2-venda-RS280000-id-2814542936/?source=ranking%2Crp>



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 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	61 dias	1,003804
Percentual correspondente	61 dias	0,380360 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 251.954,70
Sub Total	(=)	R\$ 251.954,70
Valor total	(=)	R\$ 251.954,70

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