

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

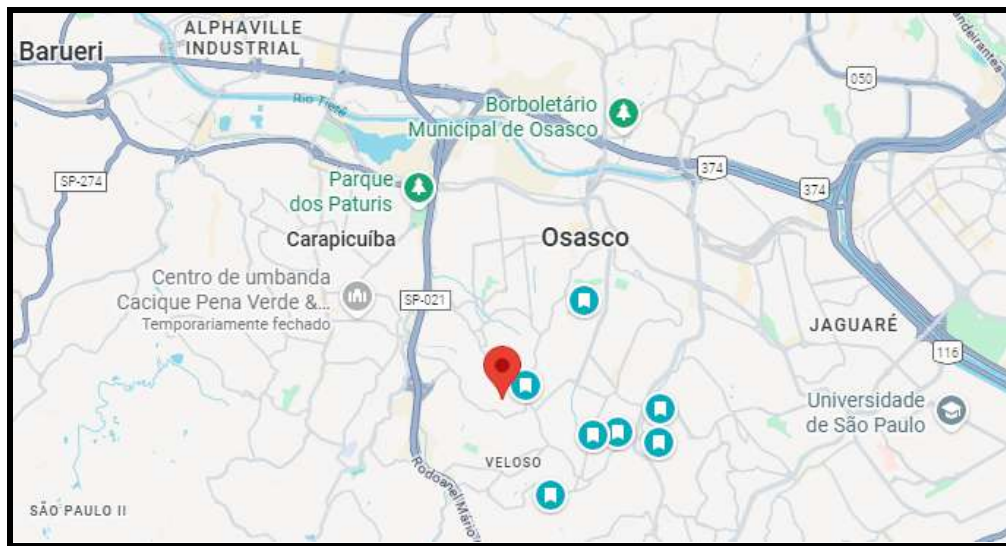
Na data agendada, este perito esteve no imóvel de número 117, da Rua Pasqualina Falbo Lofredo, no bairro Padroeira, município de Osasco/SP, para realizar a vistoria técnica.

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)

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

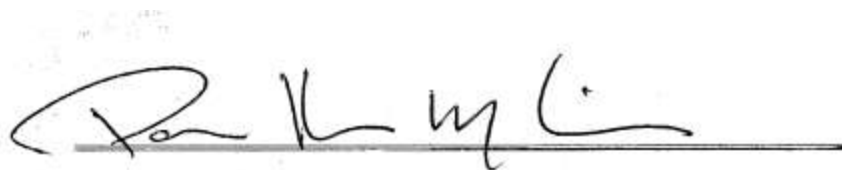
Valor Total (R\$) = R\$ 400.000,00 para Jan/26

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

0015560-33.2020.8.26.0405

JARDIM LOFREDO

VILA ... XANDÓ ... LOTE ... 23 ... QUADRA ... 9 ...

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE VENDA E COMPRA**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, de um lado, como Promitente Vendedor(a) ORLANDO LOFREDO, Brasileiro(a) Est. Civil ... casado ...

Proprietário(a), residente e domiciliado(a) à Rua 10 (dez), nº 104, Vila Sonia, São Paulo, declarando o(a) Promitente Vendedor(a) que não está vinculado às restrições do artigo 142 da Lei 3.807, referente a Previdência Social, e de outro lado, como Promitente Comprador(a) AMILTON PEREIRA DOS SANTOS, Est. Civil ... casado ... Profissão pedreiro, residente e domiciliado(a) à Rua Dona Pasqualina, nº 23, Município e Comarca de Osasco, têm entre si justo e contratado o seguinte que mutuamente estipulam e aceitam a saber:

A) — O(a) Promitente Vendedor(a) promete vender, como efetivamente prometido vender têm "UM TERRENO", sem benfeitorias com as seguintes caracterizações: medindo 8,50 (oito metros e meio) de frente para a Rua Dona Pasqualina por 31,50 mts (trinta e um metros e meio) no lado esquerdo, de quem da Rua Dona Pasqualina, olha o terreno, por 30,00 mts (trinta e dois metros) do lado direito e tendo nos fundos 7,50 (sete metros e meio) encerrando a área total de 204 mts² mais ou menos. Confinando de um lado com o lote 22, e de outro lado com o lote 24, e ainda confinando nos fundos com o lote 2.

Imóvel 0023, houveram à título amigável de IDA LOFREDO REARDI, viúva, e outros, por Escritura de 8 de Março de 1962, lavradas nas Notas do 1.º Tabelião da Capital, "IMÓVEL" situado à Rua 60 (sessenta) Vila Quitauna, Osasco, parte dos lotes 3 e 4 das quadras 169 e 170 da Vila Quitauna, Município e Comarca de Osasco, parte esta sob o Quinhão, ... A ... lote desmembrado da área total de 16.000 mts² (dezanove mil e oitocentos metros quadrados) medidas essas tôdas mais ou menos. Conforme Transcrição número 23.002 do Registro de Imóveis da 16.ª Circunscrição da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, que o terreno supra descrito é designado como lote 23 da quadra B do (a) Vila Sonia para efeito de localização.

1) — O preço certo e ajustado do presente instrumento particular de compromisso de venda e compra é de Cr\$ 71.400,00 (setenta e uma mil e quatrocentos reais), pagável em moeda corrente nacional da maneira seguinte: 112 (cento e doze) prestações, sendo 1 (uma) prest. de Cr\$ 1.000,00 - x - 11 (onze) prestações de Cr\$ 200,00 - x - 10 (dez) prest. de Cr\$ 200,00 - x - 10 (dez) de Cr\$ 200,00 - x - cada uma, 10 (dez) prestações de Cr\$ 200,00 - x - 10 (dez) prest. de Cr\$ 200,00 - x - cada uma, 10 (dez) prestações de Cr\$ 200,00 - x - cada uma, 10 (dez) prestações de Cr\$ 200,00 - x - cada uma, vencendo a primeira prestação no dia 15 (quinze) de 1972 e as demais prestações todo dia 15 de cada mês sucessivamente até o final da liquidação do débito em aberto, que as prestações deverão ser pagas à RAI - RACIÃO LOPREDO, nº 30, Osasco, contra simples recibos.

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 admitir-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.

Em test. 15 ABR 1978
Omar do Paula Albuquerque
Escritório
De todos devidos foram pagos
por vossa

0015560-33.2020.8.26.0405

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

0015560-33.2020.8.26.0405

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

ENDEREÇO RUA PASQUALINA FALBO LOFREDO, 117 - L23 (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

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

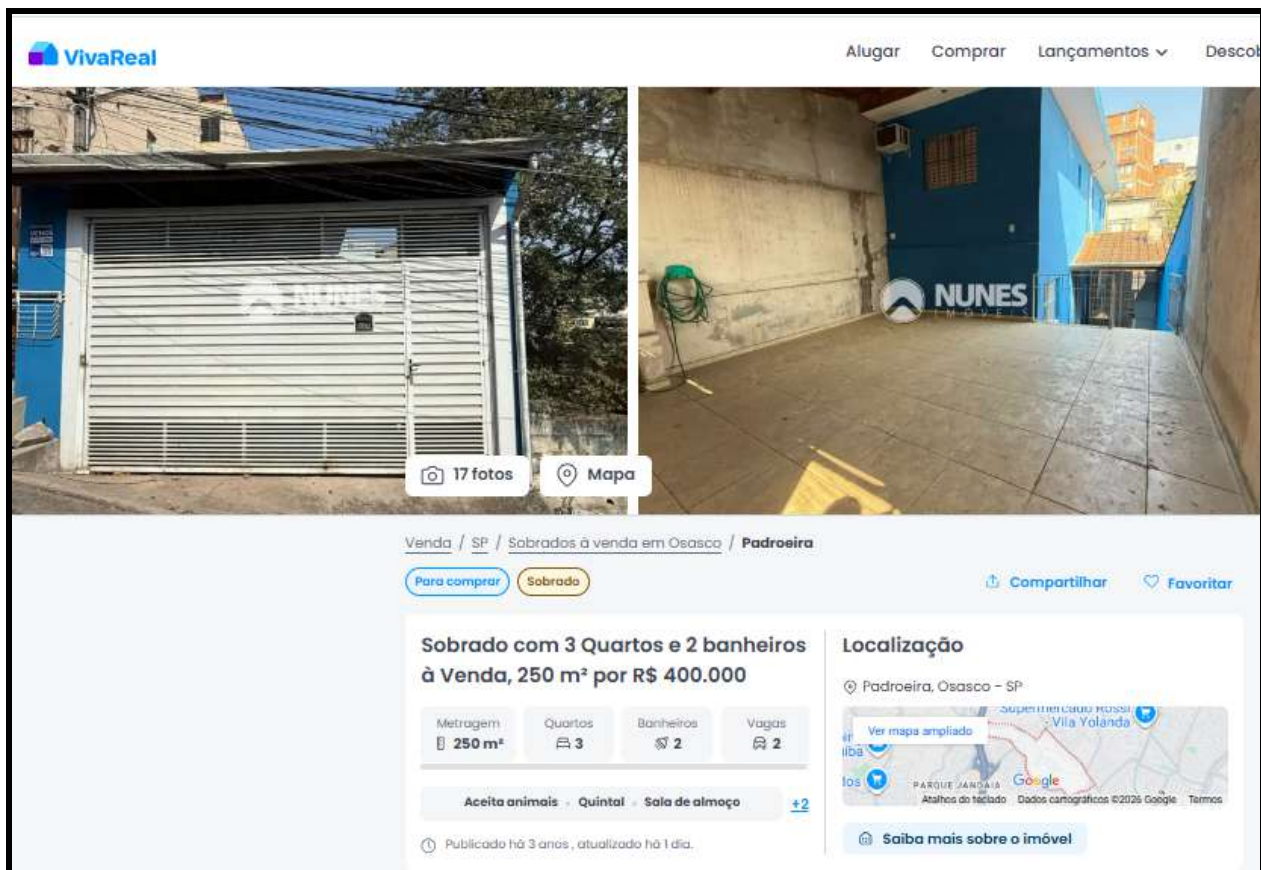
(Código do anunciante: S00859 | Código no Viva Real: 2851201618)

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: Ristretto Imóveis

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-padroeira-9-quartos-281-m-o-sasco-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

**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:

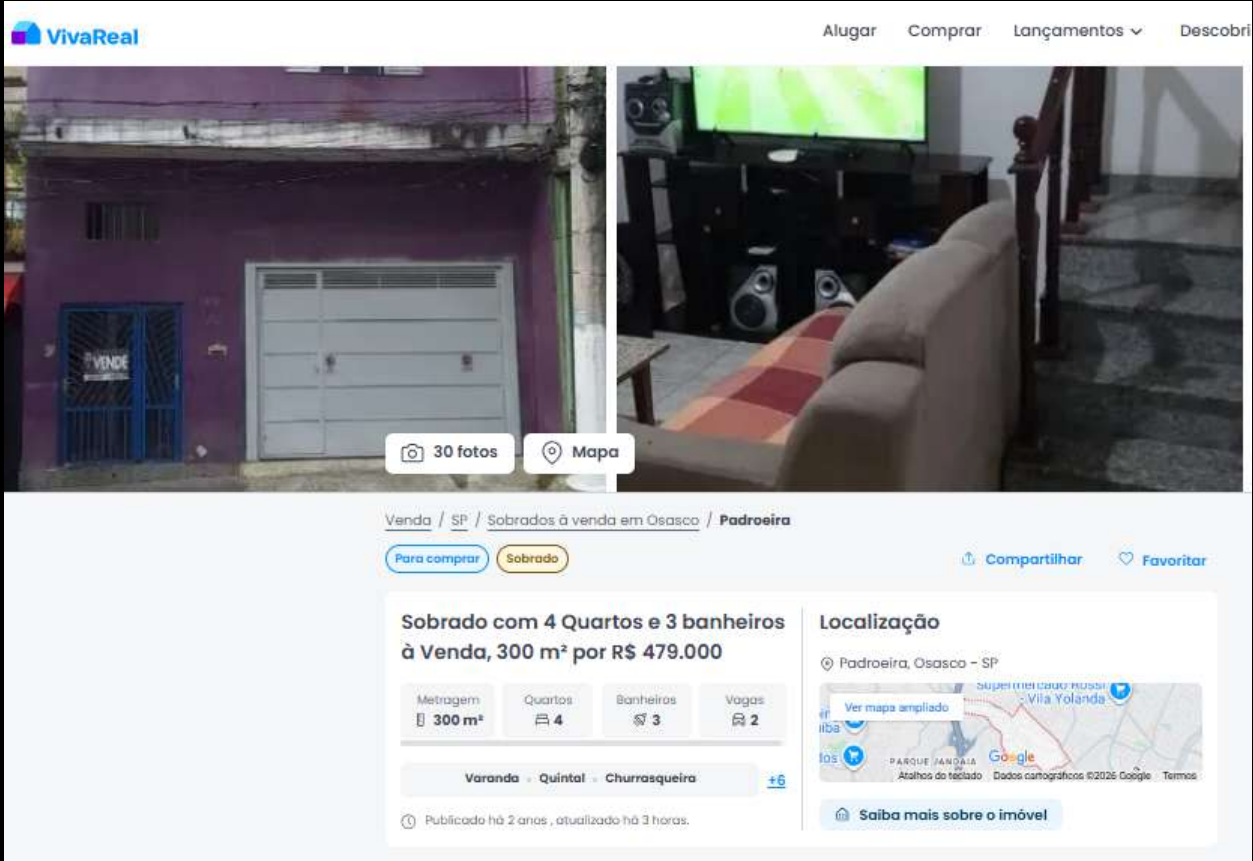
- ? 3 dormitórios amplos
- ? Sala espaçosa para dois ambientes
- ? Cozinha funcional com ótimo aproveitamento de espaço
- ? 2 banheiros sociais

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



Cálculo de Atualização Monetária

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 pro-rata die.
Período da correção	01/01/2025 a 01/05/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	485 dias	1,069054
Percentual correspondente	485 dias	6,905404 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 427.621,61
Sub Total	(=)	R\$ 427.621,61
Valor total	(=)	R\$ 427.621,61

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