



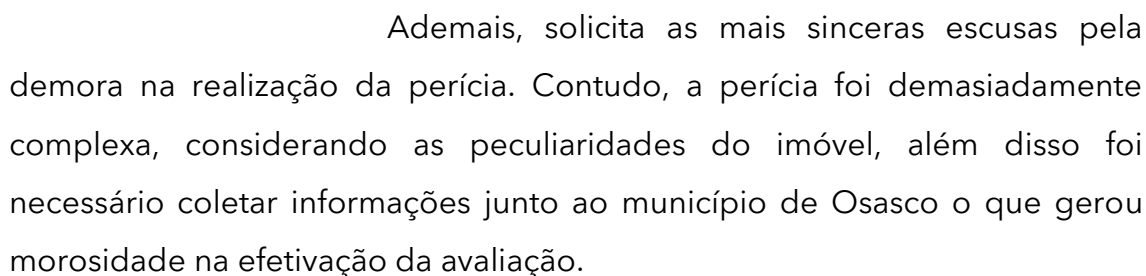
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DA OSASCO/SP.**

Processo nº 0005141-46.2023.8.26.0405

EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, LEILOEIRO

DEVIDAMENTE MATRICULADO NA JUCESP SOB O Nº 464, que disponibiliza seus leilões na plataforma **www.leilaovip.com.br**, por meio de sua advogada infra-assinada, vem, respeitosamente à presença de V.Exa., informar que a vistoria foi realizada e requerer a **juntada do Laudo de Avaliação** do bem constrito.

**Tel.: 3093-5252 | E-mail: contato@hastavip.com.br
www.leilaovip.com.br**

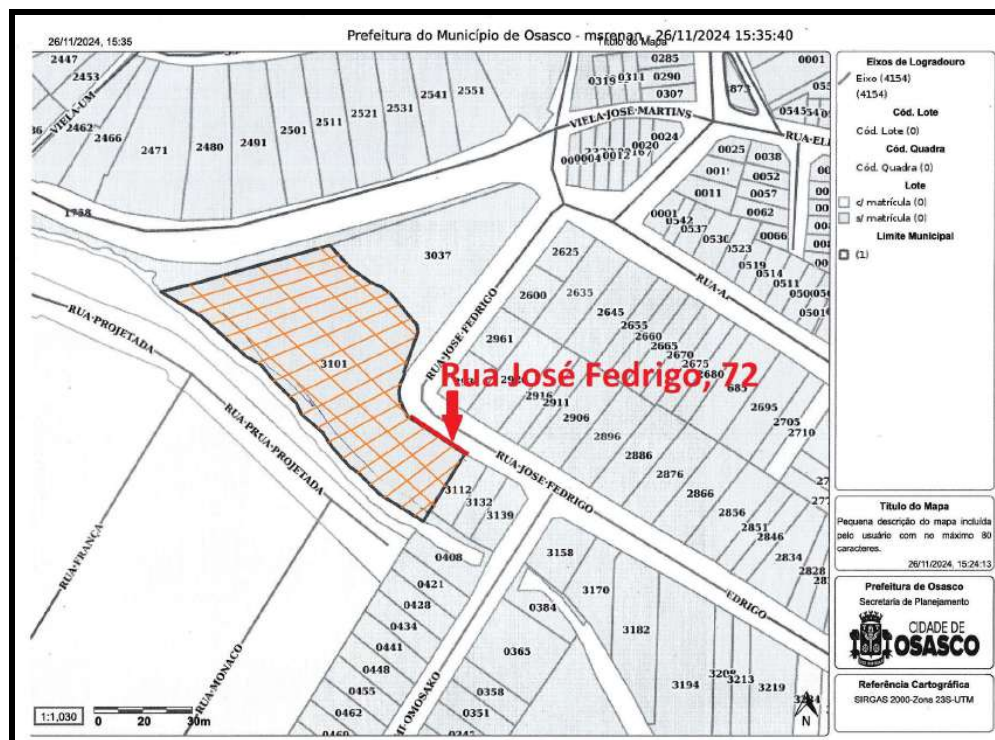


Na ausência de impugnações fundamentadas, requer seja homologado o laudo e seja expedida intimação a este leiloeiro para dar seguimento aos atos expropriatórios.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

Mirella Caldeira
OAB/SP nº 138.703

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Imóvel Objeto da Avaliação:
Matrícula nº 70.238 - 01º CRI de Osasco/PR
Terreno Urbano - Rua José Fedrigo, 72
São Pedro - Osasco/SP

Finalidade da Avaliação
Apurar de Valor de Venda

Solicitante
Leilão VIP Aliações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo Judicial
0005141.46.2023.8.26.0405 - 05º VC FORO de OSASCO/SP

0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado estimado para venda de lote de terreno urbano, localizado no município de Osasco/SR, matrícula nº 70.238 no 1º CRI de Osasco/SP.

Valor Total de Venda

R\$ 2.060.000,00

(Dois milhões e sessenta mil reais)

Ref. Dezembro de 2024

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
2.1. VISTORIA.....	4
2.2. LOCALIZAÇÃO.....	5
2.3. USO DO IMÓVEL.....	6
2.4. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL.....	8
2.5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	10
2.5.1. Dimensões e disposições.....	10
2.6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	11
3. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL.....	12
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	17
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	22
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:.....	22
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:.....	22
5. ENCERRAMENTO.....	24
ANEXO 1 - MATRÍCULA Nº 70.238 1º CRI OSASCO/PR.....	25
ANEXO 2 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL.....	35
ANEXO 3 - MAPA DA QUADRA FISCAL DO IMÓVEL.....	36
ANEXO 4 - OFERTAS DE VENDA / ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	37

0005141.46.2023.8.26.0405

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer estimar o valor de venda para o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 70.238 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco/SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) As documentações disponíveis do imóvel;
- b) A localização, dimensão e restrições construtivas do imóvel;
- c) Ofertas de imóveis semelhantes

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas em documentação imobiliária disponível, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. VISTORIA

Na data agendada, 26/11/2024, este perito esteve no imóvel avaliando para realizar sua vistoria técnica.

Não estavam presentes os representantes das partes, bem como não apresentaram quesitos técnicos prévios à vistoria.

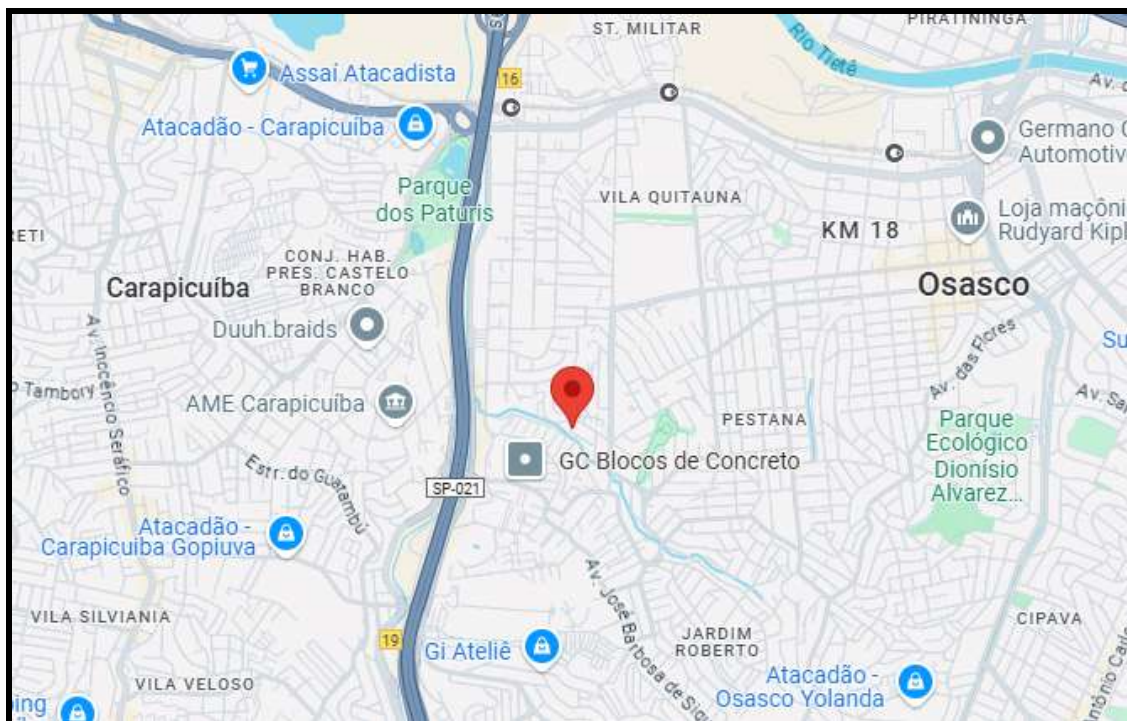
O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um lote de terreno urbano sem benfeitorias, cercado parcialmente por muros e margeado pelo Córrego Primavera.

0005141.46.2023.8.26.0405

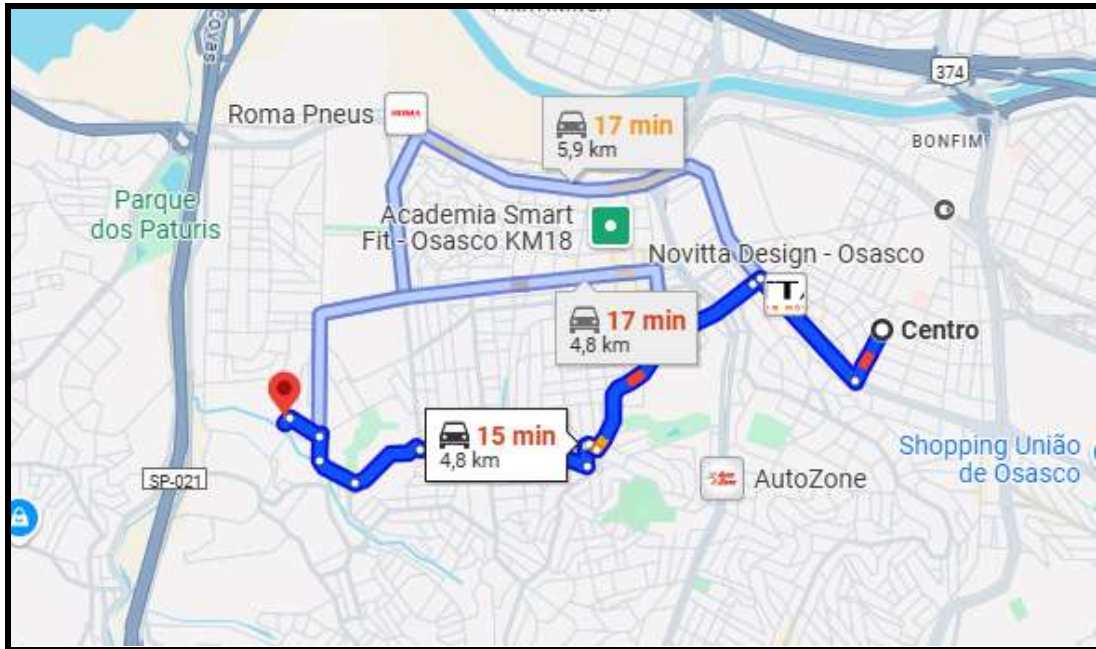
Atualmente, o terreno encontra-se desabitado, sendo utilizado como passagem de pedestres que moram no bairro pois parte do muro que cercava o terreno foi demolida, conforme demonstrado no material fotográfico.

2.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua José Fedrigo, nº 72, bairro São Pedro, no município de Osasco/SP, distante 5,0 km do Centro de Osasco/SP.

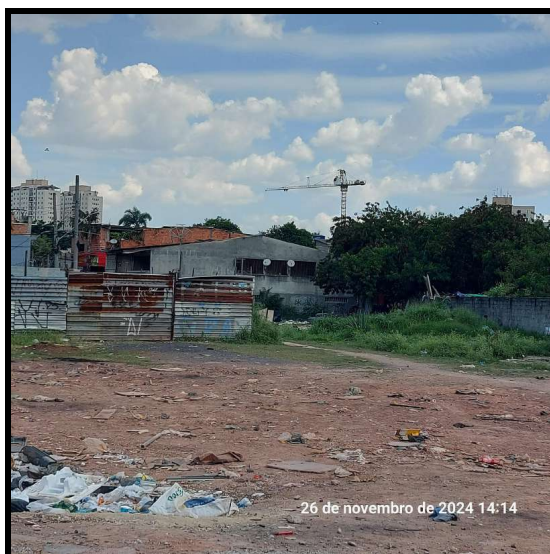


0005141.46.2023.8.26.0405



2.3. USO DO IMÓVEL

O imóvel, lote de terreno sem benfeitorias, conforme vistoria, teve o muro que o delimita demolido, sendo que, atualmente, o terreno é utilizado como passagem de pedestres e descarte irregular de lixo.



0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

Uma parte do terreno está cercada por tapumes metálicos, armazenando equipamentos mecânicos em avançado estado de deterioração.



Área interna do terreno, cercada por tapumes metálicos



Equipamentos metálicos armazenados no terreno

0005141.46.2023.8.26.0405

2.4. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 70.238 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01.

Consta que o imóvel objeto da avaliação, acha-se registrado junto à Pref. de Osasco para fins de IPTU pelo número: 23214.64.86.3101.00.000.1, sendo o contribuinte/compromissário a executada Marza Bernardes Machado.

		Prefeitura do Município de Osasco SECRETARIA DE FINANÇAS EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*) IPTU - 2024		VIA CONTRIBUINTE
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO MARZA BERNARDES MACHADO			CDC 2224592350	DATA DE EMISSÃO 12/11/2024
LOCALIZAÇÃO RUA JOSE FEDRIGO, 72 - Quitaúna - Osasco - SP - 06186-060			Nº CONTROLE 026.899	
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23214.64.86.3101.00.000.17		TIPO LANÇAMENTO Territorial - NORMAL	OBSERVAÇÃO	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
ÁREA DO TERRENO	3096,33	BASE DE CÁLCULO	241,72	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	0,00	ÁREA IDEAL	0,00	
TESTADA	14,20	TESTADA IDEAL	0,00	
VALOR VENAL DO TERRENO	253.417,15	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	0,00	
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	253.417,15	
IMPOSTO TERRITORIAL	5.068,34	IMPOSTO PREDIAL	0,00	
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	4	
VALOR TAXA	0,00	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular	
VALOR TOTAL LANÇADO	5.068,34	VALOR COMPENSADO	0,00	

0005141.46.2023.8.26.0405

CERTIDÃO ANO E ÁREA Nº 044.800/2024

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE, PARA EFEITOS DE LANÇAMENTO DE IPTU, O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTES DADOS:

NOME/RAZÃO SOCIAL.....MARZA BERNARDES MACHADO

COMPROMISSÁRIO.....

CPF/CNPJ.....127.735.538-02

CDC.....2224592350

INSCRIÇÃO CADASTRAL.....23214.64.86.3101.00.000.17

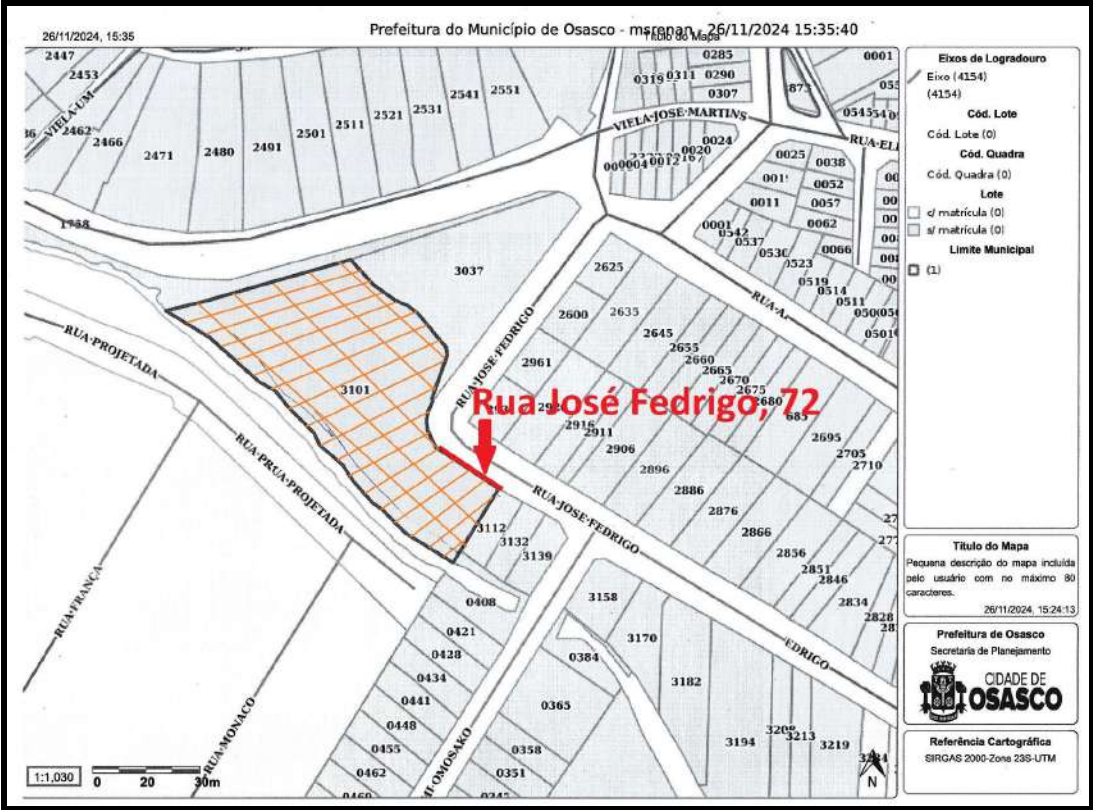
ENDEREÇO.....RUA JOSE FEDRIGO, 72 Quitaúna - Osasco - SP

ÁREA DO TERRENO.....3.096,33M²

TESTADA.....14,20M

EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m²)	Nº DA CONSTR	TIPO DA EDIFICAÇÃO
2020	MARZA BERNARDES MACHADO		0,00	0	Terreno Vago
2021	MARZA BERNARDES MACHADO		0,00	0	Terreno Vago
2022	MARZA BERNARDES MACHADO		0,00	0	Terreno Vago
2023	MARZA BERNARDES MACHADO		0,00	0	Terreno Vago
2024	MARZA BERNARDES MACHADO		0,00	0	Terreno Vago

Osasco, 13 de Novembro de 2024



Mapa da Quadra Fiscal - Pref. de Osasco/SP

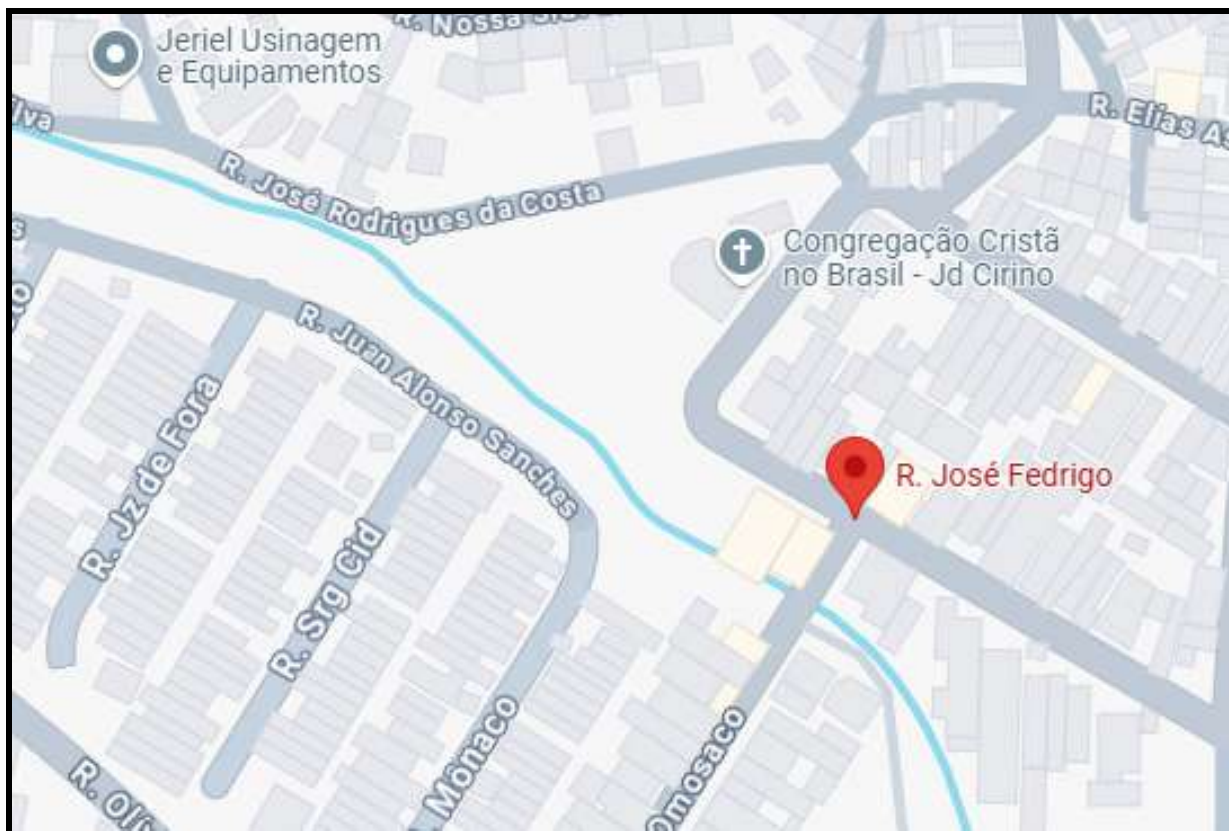
0005141.46.2023.8.26.0405

2.5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

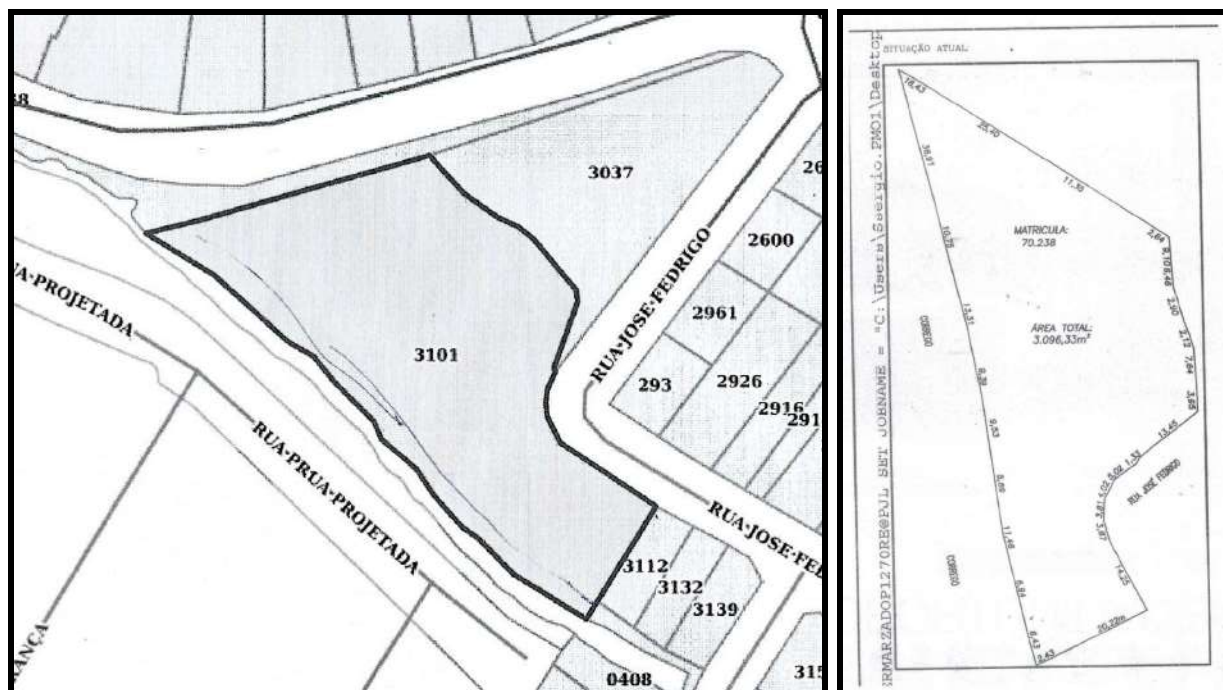
2.5.1. Dimensões e disposições

O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um lote de terreno urbano plano, de solo seco e firme, com área total de 3.096,8m², sem benfeitorias.

Sua testada localiza-se na Rua José Fedrigo, nº 72, e fundos para a rua José Rodrigues da Costa e parte de seu perímetro do terreno é margeado pelo córrego Primavera.



0005141.46.2023.8.26.0405



2.6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Jardim São Pedro é considerado um bairro popular, com predomínio de imóveis residenciais, e comércios e serviços variados de pequeno e médio porte.

O bairro fica próximo à Vila Militar, do 4º Batalhão de Infantaria Leve e 5º Bateria de Artilharia Antiaérea Leve.

Servido pelas estações de trem General Miguel Costa, Quitaúna e Comandante Sampaio.

0005141.46.2023.8.26.0405

3. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



FOTO 01: Vista do terreno pela Rua José Rodrigues da Costa



FOTO 02: Terreno e Córrego Primavera

0005141.46.2023.8.26.0405



FOTO 03: Vista do terreno pela Rua José Fedrigo



FOTO 04: Vista do terreno pela Rua José Fedrigo

0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



FOTO 05: Vista do terreno pela Rua José Rodrigues da Costa



FOTO 06: Vista interna do terreno

0005141.46.2023.8.26.0405



FOTO 07 Vista do terreno pela Rua José Rodrigues da Costa



FOTO 08: Vista interna do terreno para a Rua José Rodrigues da Costa

0005141.46.2023.8.26.0405



FOTO 09: Área do terreno cercada por tapume metálico



FOTO 10: Vista interna do terreno

0005141.46.2023.8.26.0405

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Durante pesquisa de campo, realizada no mês de Dezembro de 2024, este perito identificou que o imóvel avaliando está sendo ofertado ao mercado por corretores e imobiliárias de Osasco.

1) Imobiliária MK Prime Imóveis - Valor de Venda R\$ 1.590.000,00

Anúncio criado em 15 de março de 2023

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-osasco-3096m2-venda-RS1590000-id-2618836729/>



8 fotos Mapa

Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Osasco / São Pedro / Rua José Fedrigo

R\$ 1.590.000

Condomínio **não informado** IPTU R\$ 9.148

MK Prime Imóveis - Creci 3...

★ 4,8/5 (10 classificações) 4.025 imóveis cadastrados

Endereço
Rua José Fedrigo - São Pedro, Osasco - SP

Explore a localização do imóvel

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 3096m² - São Pedro
(Código do anunciante: 6005 | Código no Zap: 2618836729)

Terreno com 3.096,33 M², com frente para 2 ruas, Topografia plana, ótimo para empreendimento predial padrão "CASA VERDE E AMARELA"

Local próximo à Escolas e Supermercados. Fácil acesso ao Rodoanel.

Valor pretendido R\$2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais), redução para R\$1.590.000,00

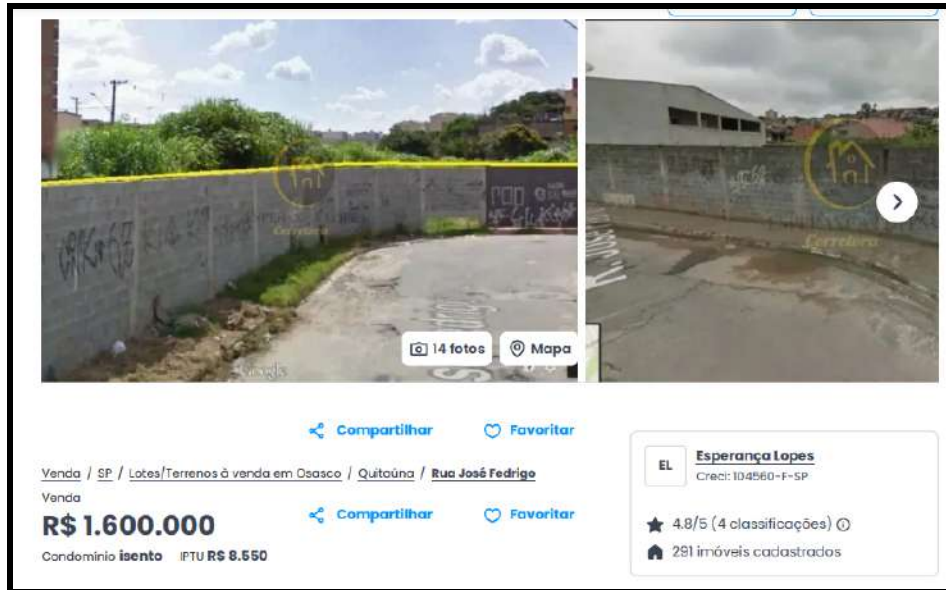
OBS.: Proprietário flexível Aceita proposta com pequeno aporte financeiro, permuta no local, imóvel ou parcelamento direto.

0005141.46.2023.8.26.0405

2) Corretora Esperança Lopes - Valor de Venda: R\$ 1.600.000,00

Anúncio criado em 12 de fevereiro de 2021

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quitauna-bairros-osasco-3096m2-venda-RS1600000-id-2510808967/>



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Osasco / Quitauna / Rua José Fedrigo

Venda

R\$ 1.600.000

Condomínio isento IPTU R\$ 8.550

Compartilhar Favoritar

EL **Esperança Lopes**
Creci: 104560-F-SP

★ 4,8/5 (4 classificações)

🏠 291 imóveis cadastrados

3) JRS Imóveis - Valor de Venda: R\$ 2.120.000,00

Anúncio criado em 16 de fevereiro de 2023

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-osasco-3096m2-venda-RS2120000-id-2613305953/?itl_id=1000187&itl_name=vivareal-recommendations-container_history_to_vivareal_pagina-produto



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Osasco / São Pedro / Rua José Fedrigo

Venda

R\$ 2.120.000

Condomínio isento IPTU R\$ 8.550

Compartilhar Favoritar

JRS **JRS IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBILIÁRIA**
Creci: 27208-J-SP

★ 4,7/5 (10 classificações)

🏠 3.572 imóveis cadastrados

0005141.46.2023.8.26.0405

4) Croma Assessoria e Negócios - Valor de Venda: R\$ 2.150.000,00

Anúncio criado em 14 de Outubro de 2023

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-osasco-3096m2-venda-RS2150000-id-2662205772/>



Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Osasco / São Pedro / Rua José Fedrigo

Venda

R\$ 2.150.000

Condomínio **não informado** IPTU R\$ 896

Compartilhar Favoritar

Croma Assessoria e Negócios I...
Creci: 14840-J-SP

★ 4.5/5 (18 classificações) ⓘ

🏠 2.000 imóveis cadastrados

5) Imobiliária Esperança de Osasco - Valor de Venda R\$ 2.350.000,00

Anúncio criado em 20 de maio de 2024

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-osasco-3096m2-venda-RS2350000-id-2716254868/>



Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Osasco / São Pedro / Rua José Fedrigo

Venda

R\$ 2.350.000

Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

Compartilhar Favoritar

Imobiliária Esperança de Osas...
Creci: 12368-J-SP

★ 4.3/5 (18 classificações) ⓘ

🏠 2.075 imóveis cadastrados

0005141.46.2023.8.26.0405

Para determinarmos o valor de venda do imóvel, objeto deste parecer, além da pesquisa de campo, foram coletadas e analisadas as informações de diversas fontes, tais como:

- Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP;
- Secretaria de Obras de Osasco/SP;
- Secretaria da Fazenda de Osasco/SP;
- Imobiliárias e corretores locais;
- Ofertas de venda de terrenos disponibilizados nos portais eletrônicos.

O imóvel avaliando, conforme relatado neste parecer, é margeado pelo córrego Primavera, portanto uma fração expressiva do terreno possui restrições em relação ao uso do solo, estabelecidas por legislação municipal e federal.

Para se construir nas proximidades de um córrego, estabelece-se uma distância mínima de 15,00 metros entre a construção e a margem do curso de água, logo, no terreno em questão, estima-se que 1.171,00m² dos 3.096,00m² da área do terreno estejam inseridos na restrição.

0005141.46.2023.8.26.0405



Área estimada do terreno com restrição construtiva

Para concluirmos o valor do metro quadrado, procedeu-se à pesquisa de campo na busca por ofertas de venda de terrenos urbanos, sem benfeitorias, localizadas na região de Osasco/SP.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado desse terreno:

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. Fator Oferta = 0,90

c) FATOR APROVEITAMENTO: fator de redução sobre o preço ofertado, considerando-se o aproveitamento permitido do imóvel.

$$\text{Fator aproveitamento do terreno} = (3096 - 1.171) / 3096 = 0.6217$$

0005141.46.2023.8.26.0405

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de oferta de venda que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Rua José Fedrigo, 72 - Osasco/SP
Área do Terreno: 3096,33 m²

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

F1: Oferta ; F2: Fator Aproveitamento

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m2)	F1	F2	Vlr Homog
1	R\$4,140,000.00	4038.00	1025.26	0.90	0.6217	573.66
2	R\$1,250,000.00	1075.00	1162.79	0.90	0.6217	650.62
3	R\$2,000,000.00	1649.00	1212.86	0.90	0.6217	678.63
4	R\$1,300,000.00	1033.00	1258.47	0.90	0.6217	704.15
5	R\$4,000,000.00	3111.00	1285.76	0.90	0.6217	719.42

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	573.66
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	719.42

0005141.46.2023.8.26.0405

Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	3326.48
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	36.44
Amplitude total (R\$/m²)	145.76
Média aritmética ou Valor Unitário (R\$/m²)	665.30
Mediana (R\$/m²)	678.63
Desvio médio (R\$/m²)	42.53
Desvio padrão (R\$/m²)	57.51
Variância (R\$/m²) ^ 2	3307.27

Valor do Terreno (R\$) = Valor Unitário (R\$/m²) x Área do terreno (m²)

Valor do Terreno = 665,30 x 3.096,33

Valor do Terreno = R\$ 2.059.977,00

Arredondando temos

Valor do Terreno = R\$ 2.060.000,00

0005141.46.2023.8.26.0405

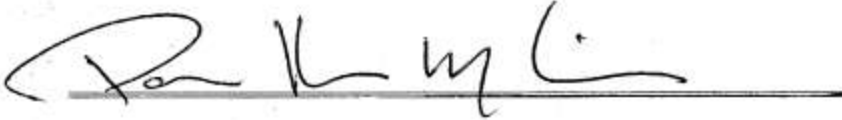
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

Valor de Venda do Imóvel
R\$ 2.060.000,00
(Dois milhões e sessenta mil reais)
Ref. Dezembro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 39 (trinta e nove) páginas, 10 (dez) fotografias que compõem a vistoria técnica e 04 (quatro) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 30 de Dezembro de 2024



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

0005141.46.2023.8.26.0405

ANEXO 1 - MATRÍCULA Nº 70.238 1º CRI OSASCO/PR

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO	
MATRÍCULA 70.238	FOLHA 001
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
DATA: 24 de Fevereiro de 2003	
IMÓVEL: "Uma área de terra situada na rua Jose Fedrigo, no 25, Vila Araújo, em Quatana, nesta cidade, com a área de 3.096,33m², com as seguintes medidas e confrontações:- Começa no ponto 1, alinhamento da rua José Fedrigo, junto ao muro da casa nº07 e a 21,10m. do alinhamento da rua Hakumi Omosako; daí segue em linha reta com azimute de 232º40'36" e numa distância de 20,22m. até encontrar o ponto 2, confrontando deste lado com a casa 07 da rua José Fedrigo; daí segue 2,43m. no mesmo alinhamento até a margem do córrego conhecido por Córrego Primavera, até encontrar o ponto 3, confrontando deste lado com a Congregação Cristã no Brasil; daí deflete à direita e segue, com azimute de 304º03'58", à jusante do córrego conhecido por Córrego Primavera numa distância de 6,43m. até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita e segue, com azimute 317º48'15", à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 6,94m. , até encontrar o ponto 5; daí deflete novamente à direita e segue, com azimute 320º13'36", à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 11,46m. até encontrar o ponto 6; daí deflete novamente à direita e segue, com azimute 331º00'14", à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 5,69m. até encontrar o ponto 7; daí deflete novamente à direita e segue, com azimute 333º34'10", à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 9,53m, até encontrar o ponto 8; daí deflete novamente à direita e segue com azimute 357º04'14", à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 9,39m. até encontrar o ponto 9; daí deflete à esquerda e segue, com azimute 341º23'17", à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 13,31m. até encontrar o ponto 10; daí deflete novamente à esquerda e segue, com azimute 338º41'00", à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 10,75m. até encontrar o ponto 11; daí deflete novamente à esquerda e segue, com azimute 333º13'11" à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 36,91m. até encontrar o ponto 12; daí deflete à direita e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimute 108º40'15", numa distância de 18,43m. até encontrar o ponto 13; daí deflete novamente à direita e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimute 111º15'40", numa distância de 25,40m. até encontrar o ponto 14; daí deflete à esquerda e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimute 73º22'06", numa distância de 11,35m. até encontrar o ponto (cont. no verso).	
Pag: 1/10	

0005141.46.2023.8.26.0405

MATRÍCULA 70.238	FOLHA 001
--	---

15; dai deflete à direita e segue, com azimuth 181º57'09" e numa distância de 2,64m. até encontrar o ponto 16; confrontando deste lado com Cicero José dos Santos, dai deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 9,10m. com azimuth 156º01'29" , até encontrar o ponto 17; dai deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 6,46m. com azimuth 145º16' 36" , até encontrar o ponto 18; dai deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 2,90m. com azimuth 137º30'50" , até encontrar o ponto 19; dai deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 2,12m. com azimuth 144º12'40" , até encontrar o ponto 20; dai deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 7,64m. com azimuth 157º56'02" até encontrar o ponto 21; dai deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 3,95m. com azimuth 160º11'25" até encontrar o ponto 22; dai deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 13,45m. com azimuth 213º13'45", até encontrar o ponto 23; dai deflete à esquerda e segue pelo muro numa distância de 1,33m. com azimuth 188º11'27" , até encontrar o ponto 24, confrontando deste lado desde o ponto 16 até o 24, com terreno da Igreja Cristã Metodista, prédio número 02 da rua José Fedrigo; dai deflete novamente à direita e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo, numa distância de 5,02m. com azimuth 216º24'48" , até encontrar o ponto 25; dai deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo numa distância de 4,02m. com azimuth 190º45'03" até encontrar o ponto 26; dai deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo numa distância de 3,81m. com azimuth 169º25'35" até encontrar o ponto 27; dai deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo, numa distância de 3,87m. com azimuth 153º06'13", até encontrar o ponto 28; dai deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo, numa distância de 14,25m. com azimuth 141º24'33" até encontrar o ponto 1, início da presente descrição .

CADASTRO:- 23214.64.86.3101.00.000.17.
 PROPRIETÁRIO :- Não consta.
 REGISTRO ANTERIOR:- Não consta.
 O Escrevente autorizado,
 (José Carlos Pereira).
 O 1º Oficial Designado,
 (Bel. Claudio Centella).


Claudio Centella

R. 1, em 24 de Fevereiro de 2.003.
 (cont. na ficha02).

Pag: 2/10

0005141.46.2023.8.26.0405

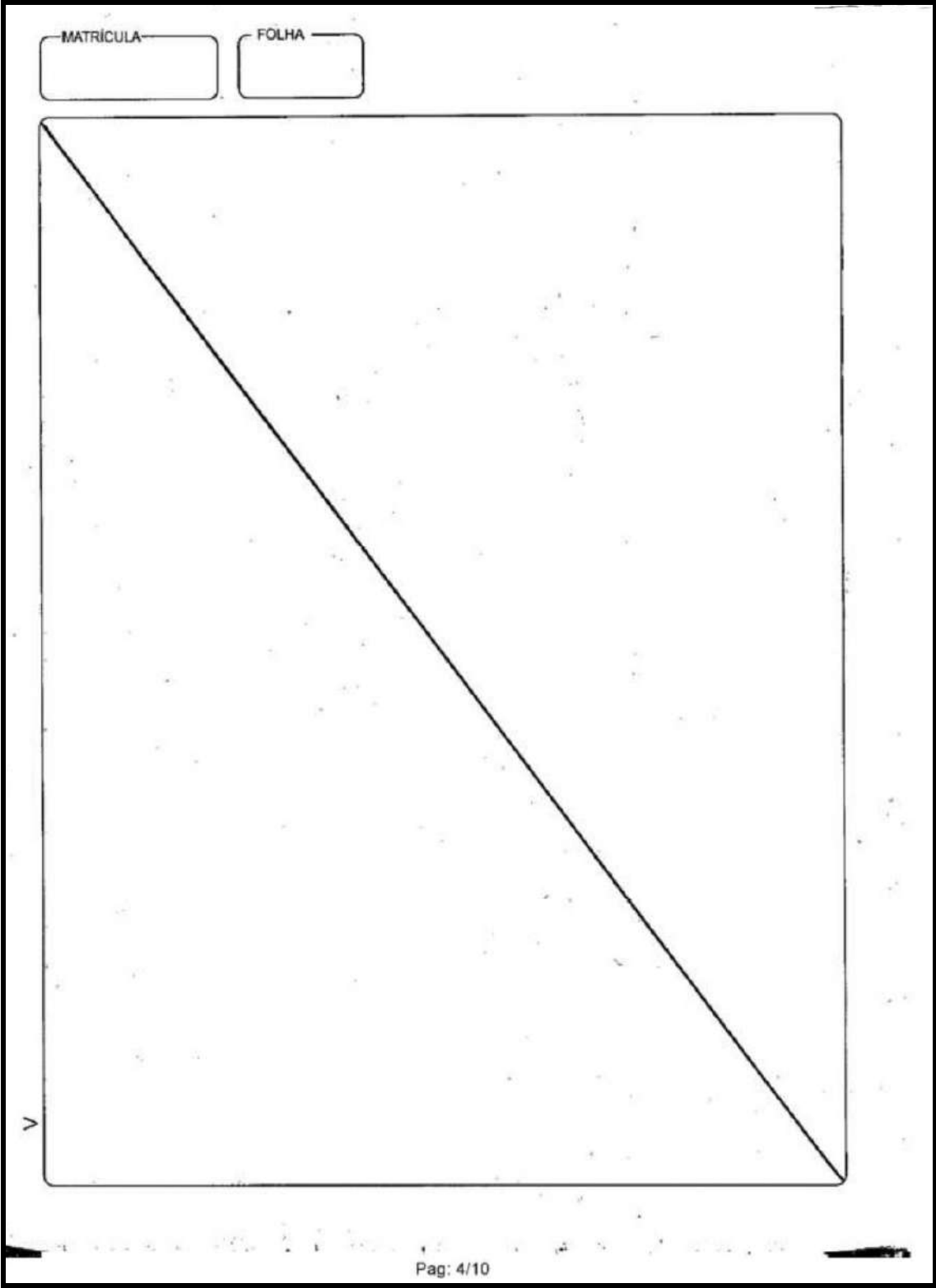
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSAS	
MATRÍCULA	FOLHA
70.238	002
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
De conformidade com o MANDADO, subscrito em 08.05.2001, pelo Escrivão Diretor do 7º Ofício, devidamente assinado pela Dra. Lígia Donati Cajon, Juíza de Direito da 7ª Vara, ambos do Cível local; Aditado em 24 de agosto de 2001, extraído dos autos número 158/96, da Ação de Usucapião, requerida por NUNO VAIDERGORN, brasileiro, comerciante, Rg. n. 235.274-ssp-sp e Cic. 026.089.288-20, e sua mulher MINA VAIDERGORN, brasileira, do lar, Rg. 593.115 ssp-sp e Cic. em comum, casados no regime da comunhão universal de bens, no dia 08 de julho de 1935, residentes e domiciliados a rua Angelina Maffei Vita, n. 280, apto. 20, Edifício Dijon, verifica-se que por sentença de 30.03.2.001, transitada em julgado em 25.04.2001, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$4.000,00, passou para o domínio dos promoventes, a título de USUCAPIÃO. O Escrevente autorizado, (José Carlos Pereira).	
CONTINUA NA FICHA	
03	

5.000Ppl.-06/2001-DIMASGRAF

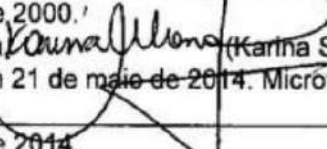
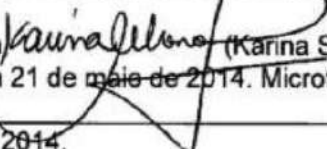
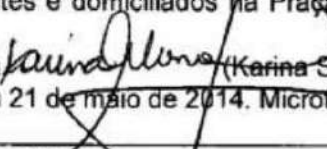
Pag: 3/10

0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

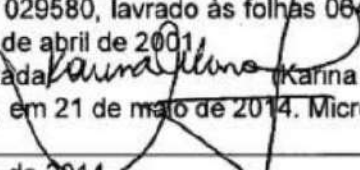


0005141.46.2023.8.26.0405

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASC		
MATRÍCULA 70.238	FOLHA 003	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Data: 02 de junho de 2014 CNS 11.152-6
Av. 2, em 02 de junho de 2014. Conforme Formal de Partilha expedido em 24 de abril de 2012, assinado digitalmente pela Dra. Elisabete Rodrigues Oliveira e Marco Aurélio Paoletti Martins Costa, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca da Capital/SP, extraído dos autos da Ação de Inventário e Partilha, processo nº 0517797-35.2000.8.26.0000, cuja sentença homologatória data de 22 de junho de 2011, transitada em julgado em 26 de julho de 2011 e Certidão de Óbito, expedida em 16 de fevereiro de 2000, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 30º Subdistrito Ibirapuera, Comarca da Capital/SP, extraída do termo nº 28561, lavrado às folhas 241, do livro C-65, a proprietária FALECEU no dia 10 de fevereiro de 2000. A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares). Prot. Oficial 262.413, em 21 de maio de 2014. Microfilme nº 231377 Av. 3, em 02 de junho de 2014. Conforme Formal mencionado na averbação nº 2 e Certidão de Óbito, expedida em 17 de abril de 2001, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito Jardim América, Comarca da Capital/SP, extraída do termo nº 149711, lavrado às folhas 271-V, do livro C-313, o proprietário FALECEU no dia 31 de março de 2001. A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares). Prot. Oficial 262.413, em 21 de maio de 2014. Microfilme nº 231377 R. 4, em 02 de junho de 2014. Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação nº 2, em virtude do falecimento dos proprietários Nuno Vaidergorn, e sua esposa Mina Vaidergorn, CPF/MF nº 147.825.118-25, o imóvel matriculado, avaliado em R\$73.920,00, foi ATRIBUIDO a <u>herdeira filha</u>: BETTY VAIDERGORN FEFFER, brasileira, do lar, RG nº 2.009.990-SSP/SP, CPF/MF nº 011.769.348-05, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com MAX FEFFER, brasileiro, industrial, RG nº 846.575-SSP/SP, CPF/MF nº 006.296.428-34, residentes e domiciliados na Praça General San Martin, nº 92, São Paulo/SP. A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares). Prot. Oficial 262.413, em 21 de maio de 2014. Microfilme nº 231377 Av. 5, em 02 de junho de 2014. Conforme Formal de Partilha expedido em 18 de novembro de 2013, aditado em 04 de dezembro de 2013, assinado digitalmente pela Dra. Silvana Aparecida Continua no Verso		

Pag: 5/10

0005141.46.2023.8.26.0405

VERSC
MATRÍCULA 70.238 FOLHA 003
Cambraia dos Santos, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca da Capital/SP, extraído dos autos da Ação de Inventário e Partilha, processo nº 0035478-32.2001.8.26.0100, cuja sentença homologatória data de 29 de outubro de 2013, transitada em julgado em 31 de outubro de 2013 e Certidão de Óbito, expedida em 04 de abril de 2001, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 30º Subdistrito Ibirapuera, Comarca da Capital/SP, extraída do termo nº 029580, lavrado às folhas 064, do livro C-069, o proprietário FALECEU no dia 02 de abril de 2001. A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares). Prot. Oficial 262.414, em 21 de maio de 2014. Microfilme nº 231378 R. 6, em 02 de junho de 2014. Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação nº 5, em virtude do falecimento do proprietário Max Feffer, o imóvel matriculado, avaliado em R\$140.134,44, foi PARTILHADO entre a <u>viúva meeira</u>: BETTY VAIDERGORN FEFFER, já qualificada; e entre os <u>herdeiros filhos</u>: DAVID FEFFER, brasileiro, industrial, RG nº 4.617.720-6-SSP/SP, CPF/MF nº 882.739.628-49, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com pacto antenupcial registrado sob o nº 1.606, Livro 3, no 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, com ANA FEFFER, brasileira, de prendas domésticas, RG nº 11.221.146-SSP/SP, CPF/MF nº 882.739.628-49, residentes e domiciliados na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 9º andar, São Paulo/SP; DANIEL FEFFER, brasileiro, advogado, RG nº 4.617.718-SSP/SP, CPF/MF nº 011.769.138-08, casado sob o regime da completa separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com pacto antenupcial registrado sob o nº 7.381, Livro 3, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP, com RENATA HAUPTMANN FEFFER, brasileira, de prendas domésticas, RG nº 9.370.537-2-SSP/SP, CPF/MF nº 106.636.588-10, residentes e domiciliados na Rua Nicarágua, nº 145, São Paulo/SP; JORGE FEFFER, brasileiro, industrial, RG nº 4.617.719-SSP/SP, CPF/MF nº 013.965.718-50, casado sob o regime da completa separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com pacto antenupcial registrado sob o nº 7.417, Livro 3, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP, com PATRICIA HENRIQUES FEFFER, brasileira, médica, CRM/SP nº 0607641-7 (IFP), CPF/MF nº 000.833.927-93, residentes e domiciliados na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 9º andar, São Paulo/SP; e RUBEN FEFFER, brasileiro, solteiro, maior, industrial, RG nº 16.988.323-1-SSP/SP, CPF/MF nº 157.423.548-60, residentes e domiciliados na Rua Roberto Caldas Kerr, nº 151, Edifício Grazeira, 4º andar, São Paulo/SP; cabendo a viúva, a parte ideal corresponde a 50% do imóvel, avaliada em R\$70.067,24; e a cada Continua na Ficha Nº 4

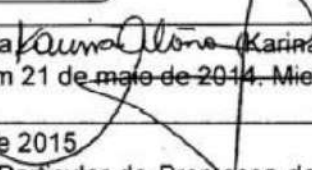
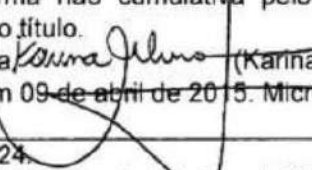
Pag: 6/10

0005141.46.2023.8.26.0405

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASC	
MATRÍCULA 70.238	FOLHA 004
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Data: 02 de junho de 2014 CNS 11.152-6	
herdeiro filho a parte ideal de 12,5% do imóvel, avaliada em R\$17.516,80. A Escrevente Autorizada <i>Karina Silvano Soares</i> (Karina Silvano Soares). Prot. Oficial 262.414, em 21 de maio de 2014. Microfilme nº 231378 Av. 7, em 02 de junho de 2014. Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação nº 5, os herdeiros filhos constantes do registro nº 6, foram gravados com as cláusulas de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE. A Escrevente Autorizada <i>Karina Silvano Soares</i> (Karina Silvano Soares). Prot. Oficial 262.414, em 21 de maio de 2014. Microfilme nº 231378 Av. 8, em 02 de junho de 2014. Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação nº 5 e Certidão de Casamento, expedida em 17 de março de 2.014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito Jardim América, Comarca da Capital/SP, Matrícula: 122721 01 55 1993 2 00049 010 0010548-60, o co-proprietário Jorge Feffer SEPAROU-SE por sentença proferida em 29 de outubro de 2.002, transitada em julgado. A Escrevente Autorizada <i>Karina Silvano Soares</i> (Karina Silvano Soares). Prot. Oficial 262.414, em 21 de maio de 2014. Microfilme nº 231378 Av. 9, em 02 de junho de 2014. Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação nº 5 e Certidão de Casamento mencionada na averbação nº 8, o estado civil do co-proprietário Jorge Feffer, foi convertido para DIVORCIADO, por sentença proferida em 13 de março de 2.006, transitada em julgado. A Escrevente Autorizada <i>Karina Silvano Soares</i> (Karina Silvano Soares). Prot. Oficial 262.414, em 21 de maio de 2014. Microfilme nº 231378 Av. 10, em 02 de junho de 2014. Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação nº 5 e Certidão de Casamento expedida em 17 de março de 2.014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º Subdistrito da Capital/SP, Matrícula: 112375 01 55 2009 2 00085 073 0005686 91, o co-proprietário Ruben Feffer CASOU-SE sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com pacto antenupcial registrado sob o nº 10.848, Livro 3, no 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP, com Flavia Garreta Prats Caniato, passando ela a assinar: FLAVIA PRATS CANIATO FEFFER, brasileira, jornalista, RG nº 23.825.491-4-SSP/SP, CPF/MF nº 195.202.258-46.	
Continua no Verso	

Pag: 7/10

0005141.46.2023.8.26.0405

VERS	
MATRÍCULA	FOLHA
70.238	004
A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares). Prot. Oficial 262.414, em 21 de maio de 2014. Microfilme nº 231378	
R. 11, em 13 de maio de 2015. Conforme Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, datado e assinado pelos contratantes e testemunhas em 25 de março de 2.015, com firmas reconhecidas, os proprietários Betty Vaidergorn Feffer, empresária, RG nº 2.009.990-3-SSP/SP; David Feffer, empresário, assistido de sua esposa Ana Feffer, CPF/MF nº 084.866.638-06; Daniel Feffer; Jorge Feffer, administrador de empresas, RG nº 4.617.719-X-SSP/SP; e Rubens Feffer, empresário, casado com Flávia Prats Caniato Feffer, todos já qualificados, PROMETERAM VENDER o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$157.000,00, à MARZA BERNARDES MACHADO , brasileira, divorciada, empresária, RG nº 22.652.274-X-SSP/SP, CPF/MF nº 127.735.538-02, residente e domiciliada na Rua Acácia, nº 595, Jardim das Flores, nesta cidade; a ser pago da seguinte forma: R\$55.000,00, pago neste ato e R\$102.000,00 em 36 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas da taxa de juros, calculados conforme a Tabela Price, para este parcelamento ajustados à razão de 0,85%a.m, do que resulta o valor de parcela mensal de R\$3.300,00 cada uma delas, vencendo-se a primeira em 10 de maio de 2.015 e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, totalizando o saldo devedor de R\$118.800,00, sendo as parcelas corrigidas mensalmente e de forma não cumulativa pelo IGP-M/FGV, com as demais condições constantes no título. A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares). Prot. Oficial 274.168, em 09 de abril de 2015. Microfilme nº 241761	
Av. 12, 16 de abril de 2.024. Conforme Certidão expedida eletronicamente pelo 5º Ofício Cível da Comarca local, em 25 de março de 2.024, através do sistema "penhora online" extraída dos autos da Ação de Execução Civil, Ordem n. 0005141-46.2023.8.26.0405, em que ESTELA MARIS PIVA , CPF/MF n. 079.277.778-66, e RAFAEL NARCISO FERREIRA , CPF/MF n. 291.845.188-63, movem em face de MARZA BERNARDES MACHADO , já qualificada, os direitos sobre o imóvel desta matrícula foram PENHORADOS , para garantia da dívida de R\$56.303,52, tendo sido nomeada <u>depositária</u> : Marza Bernardes Machado, já qualificada. Jonatan Garcia Moura da Silva Escrevente 	
continua na ficha 5	

Pag: 8/10

0005141.46.2023.8.26.0405

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASC

MATRÍCULA

70.238

FOLHA

05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 16 de abril de 2024.

CNS 11.152-6

Prot. 429.127, 25 de março de 2.024.

V.

Pag: 9/10

0005141.46.2023.8.26.0405

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 fê que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.996 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. . Osasco, quarta-feira, 17 de abril de 2024.

Jefferson Santos Alves - Escrevente

Ao Oficial:	RS 42,22
Ao Estado:	RS12,00
Ao Reg. Civil:	RS8,21
Ao IPESP:	RS2,22
Ao Trib. Jus.:	RS2,90
Ao ISS:	RS0,84
Ao FEDMP:	RS2,03
TOTAL:	RS70,42

Para conferir a procedência deste documento
Efetue a leitura do QR Code impresso ou
acesse O endereço eletrônico:
<https://selodigital.tisp.jus.br>
1115263C3000000065452B24S
Protocolo: 429127



Certidão Expedida em 17/04/2024
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, 'c')

Pag: 10/10

Eng°. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224 / CRECI - 173648/SP - CNAI - 21891 - phbs123@gmail.com

PTAM 4101/24
34 de 39

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 09/01/2025 às 10:02 , sob o número WOCO25700028638 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005141-46.2023.8.26.0405 e código oEqYoFKF.

0005141.46.2023.8.26.0405

ANEXO 2 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 045.914/2024

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 2024
CDC 2224592350
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23214.64.86.3101.00.000.17
ENDEREÇO RUA JOSE FEDRIGO, 72 Quitaúna - Osasco
ENDEREÇO - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL MARZA BERNARDES MACHADO
CPF/CNPJ 127.735.538-02
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 253.417,15
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 0,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 253.417,15

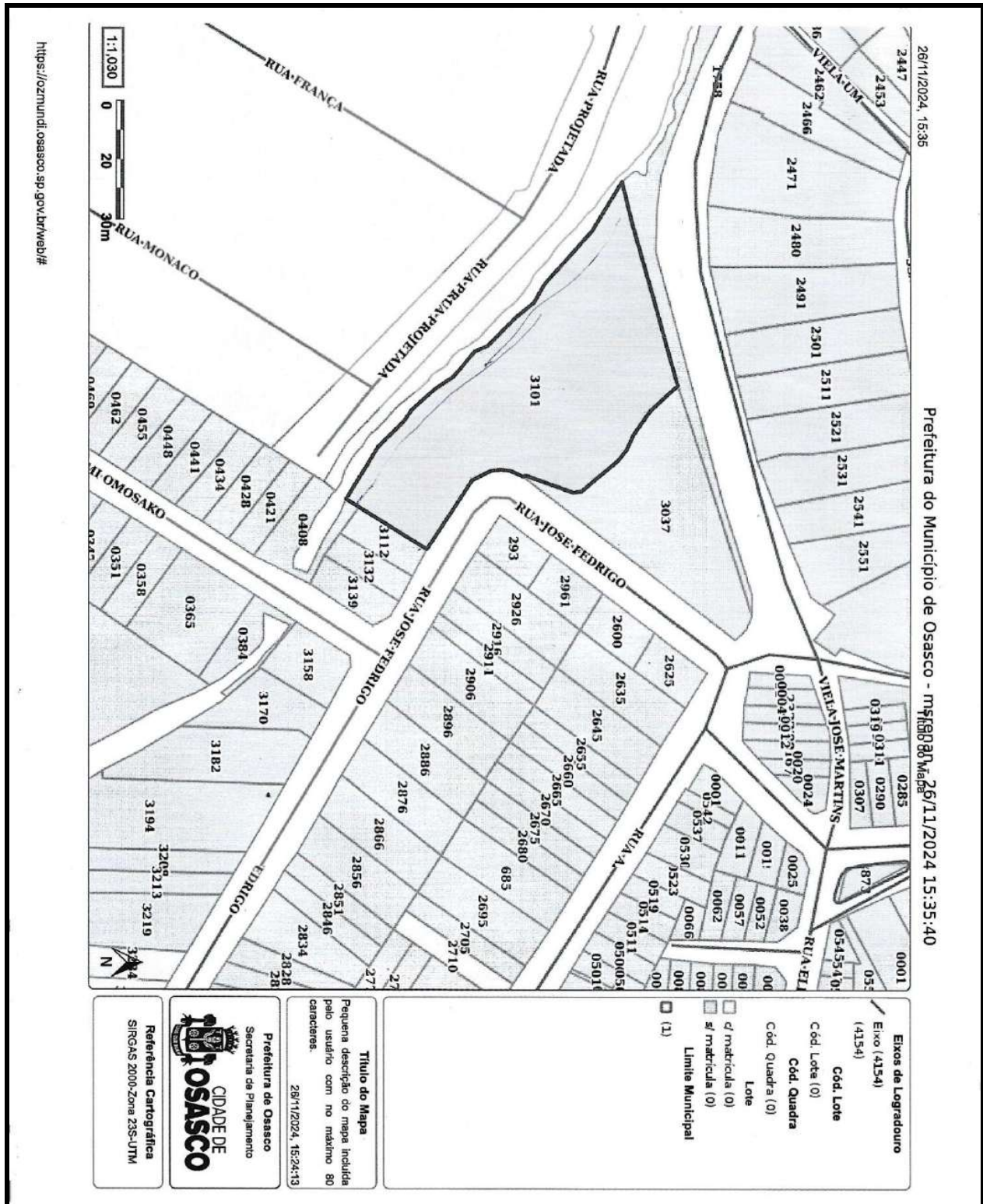
Osasco, 26 de Novembro de 2024

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.

0005141.46.2023.8.26.0405

ANEXO 3 - MAPA DA QUADRA FISCAL DO IMÓVEL



0005141.46.2023.8.26.0405

ANEXO 4 - OFERTAS DE VENDA / ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo 01



Venda / ... / **Avenida Doutor Altair Martins**
Venda
R\$ 4.140.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)
Condomínio **isento** IPTU **R\$ 4.300**
4138 m²
Endereço
Avenida Doutor Altair Martins, 1 - Raposo Tavares, Osasco - SP

Proinvest Central de Negócios
Creci: 10918-J-SP
★ 4.5/5 (11 classificações) ⓘ
3.686 imóveis cadastrados

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-raposo-tavares-bairros-osasco-4138m2-venda-RS4140000-id-2711849118/>

Elemento Comparativo 02



Venda / ... / **Conceição**
Venda
R\$ 1.250.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)
Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 2.738**
1075 m² ✓ Rua asfaltada
Endereço
Conceição, Osasco - SP

Gaenzo Imóveis
Creci: 128980-F-SP
★ 3/5 (2 classificações) ⓘ
871 imóveis cadastrados

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conceicao-bairros-osasco-1075m2-venda-RS1250000-id-2719877118/>

0005141.46.2023.8.26.0405

Elemento Comparativo 03



1/1 Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Rua José de Andrade

Venda

R\$ 2.000.000

Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

1649 m² Aceita animais

Endereço
Rua José de Andrade - Santo Antônio, Osasco - SP

Imobiliária Esperança de Osasco
Creci: 12988-J-SP

3.9/5 (9 classificações)

2.052 imóveis cadastrados

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-antonio-bairros-osasco-1649m2-venda-RS2000000-id-2716254103/>

Elemento Comparativo 04



1/5 Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Km 18

Venda

R\$ 1.300.000

Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

1033 m²

Endereço
Km 18, Osasco - SP

Boffi Consultoria Imobiliária
Creci: 25858-F-SP

3/5 (2 classificações)

436 imóveis cadastrados

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-km-18-bairros-osasco-1033m2-venda-RS1300000-id-2709285056/>

0005141.46.2023.8.26.0405

Elemento Comparativo 05



 Compartilhar  Favoritar

Venda / ... / Jardim Roberto

Venda

R\$ 4.000.000  Compartilhar  Favoritar

Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 1.000**

 3111 m²

Endereço

Jardim Roberto, Osasco - SP

 **Nunes Imóveis**
Creci: 01162-J-SP

 4.3/5 (47 classificações) ⓘ

 2.510 imóveis cadastrados

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-roberto-bairros-osasco-3111m2-venda-RS4000000-id-2753464602/>