

# PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária –  
São Paulo 10/09/2024

**ADRIANO LOURENÇO**

CONSULTOR IMOBILIARIO

CRECI: 258.406 F

Telefone: (11) 99506-6130

E-mail: [adriano@adrianolourenco.com](mailto:adriano@adrianolourenco.com)

Site: [www.adrianolourenco.com](http://www.adrianolourenco.com)

## IMÓVEL AVALIADO

O referido imóvel, objeto de o presente parecer, o apartamento nº 112 (cento e doze) localizado no 11º andar do “Condomínio Residencial Solenne”, situado na avenida Dionisya Alves Barreto, nº 675, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 155,375000m<sup>2</sup> comum de divisão não proporcional de 46,0000m<sup>2</sup> comum de divisão proporcional de 118,840963m<sup>2</sup> total de 320,615963m<sup>2</sup> e uma fração ideal no terreno de 0,029182; cabendo-lhe 4 (quatro) vagas para estacionamento de veículos de pequeno e médio porte, identificadas pelos números 27, 28 e 29 localizadas do 2º subsolo e 122 localizada no 4º subsolo.

## FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

## INTERESSADO

“Condomínio Residencial Solenne”, situado na avenida Dionisya Alves Barreto, nº 675, Vila Osasco – São Paulo, CEP – 06086-055

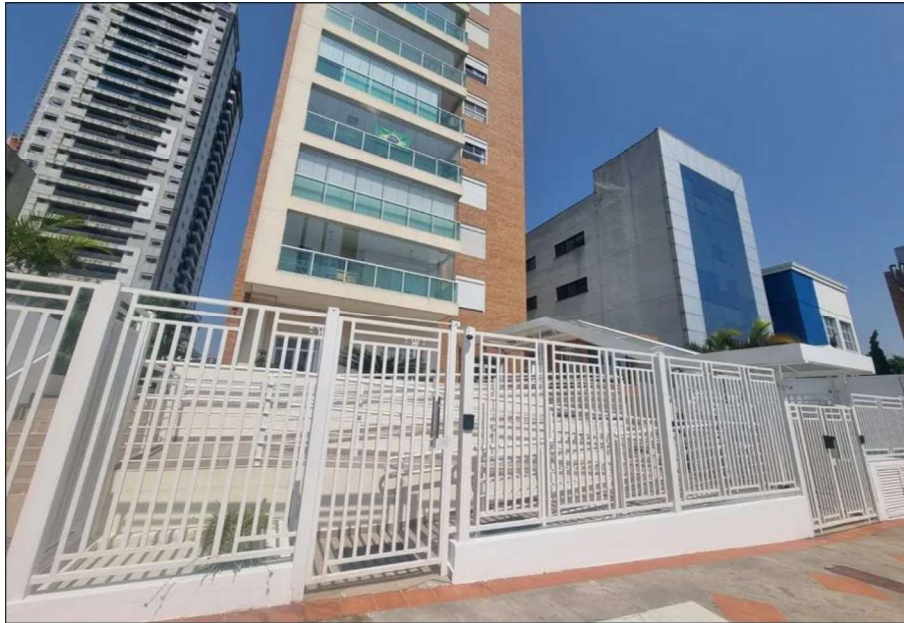
## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

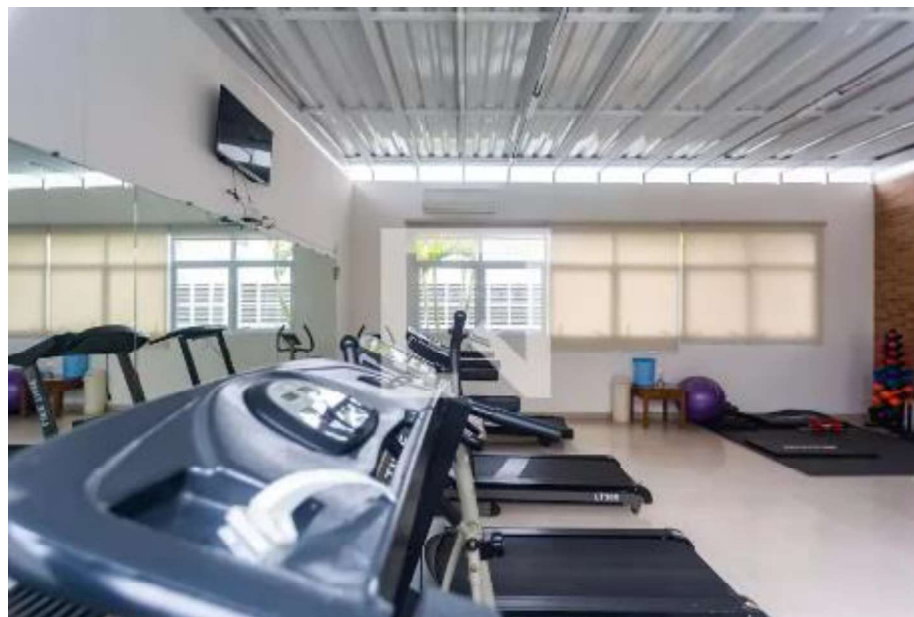
Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "On Line" pelo consultor Adriano Lourenço, a vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 08/09/2024 e foi notado que o imóvel está em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

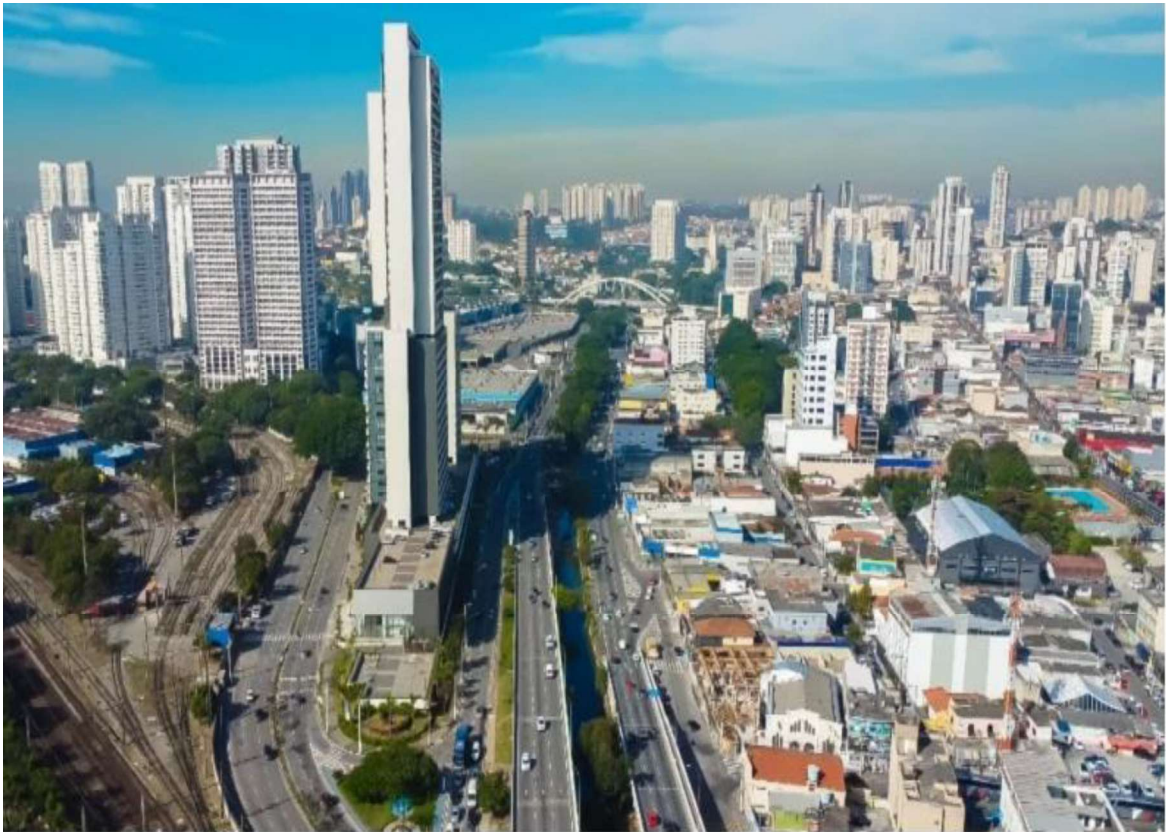
## REGISTRO FOTOGRÁFICO







## CONTEXTO URBANO OSASCO



Conhecida como “Cidade-trabalho”, Osasco é destaque pelo empreendedorismo e pela força de vontade de seus moradores. Com uma área territorial de 64 km<sup>2</sup> possui importante atividade econômica nos setores industrial, comercial e de serviços. Com 756.952 habitantes, é o 6º município mais populoso do estado de São Paulo, segundo estimativa populacional calculado pelo IBGE para 2024.

O município de Osasco subiu de 8º para 7º PIB (Produto Interno Bruto) do Brasil. Dados divulgados em 16 de dezembro de 2022 pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e foram feitos com base aos índices de 2020, primeiro ano da pandemia de Covid-19 no Brasil. É o 2º maior do Estado de São Paulo, ficando à frente de muitas capitais.

Osasco é a terceira cidade do país em empreendedorismo. Esse é o resultado do estudo conduzido pela Endeavor em parceria com a Escola Nacional de Administração Pública (Enap), o ICE (Índice de Cidades Empreendedoras-2020) divulgado em sua íntegra em 28/1/2021.

De colonização italiana, Osasco teve seu povoamento iniciado por Antônio Agú, que montou a Companhia Cerâmica Industrial de Vila Osasco, no século XIX. Próximo ao Rio Tietê, o trecho antes formado por uma aldeia de pescadores e por fazendas prosperou com a produção de tijolos, telhas, tubos e cerâmicas, sendo assim iniciada a atividade industrial de Osasco. Graças também a Agú, a cidade ganhou sua Estação Ferroviária em 1895. Com o rápido crescimento do município, diversas outras indústrias instalaram-se no local. Até que, em 19 de fevereiro de 1962, Osasco tornou-se município. O nome foi dado em homenagem à cidade natal de Agú, na Itália.

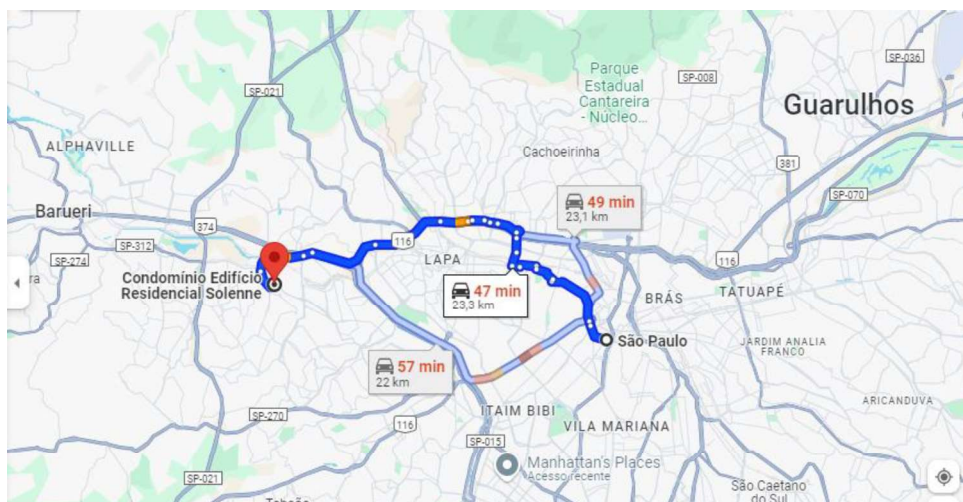
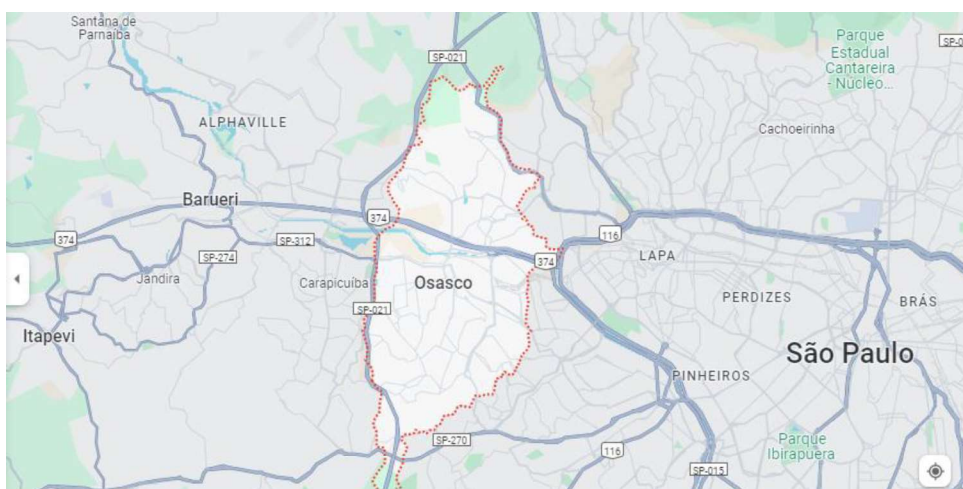
Hoje, a rede ferroviária da cidade possui cinco estações e duas linhas de trem, transportando cerca de 15 milhões de pessoas ao ano e oferecendo diversas possibilidades de logística e escoamento de cargas. Com rodoviários e grandes avenidas que facilitam muito a locomoção interna e o acesso direto a São Paulo, como o Rodoanel, a localização torna-se ainda mais privilegiada, ligando a cidade também ao Porto de Santos, ao ABC Paulista e à zona Leste da capital. Osasco tem uma localização privilegiada que atrai ainda mais empresas e empregos para seu território.

As rodovias que dão acesso ao município são: Rodovia Anhanguera, Rodoanel Mário Covas, Rodovia Raposo Tavares e Rodovia Castelo Branco, que é o principal acesso à cidade.

Osasco alcançou um progresso social e uma economia dinâmica e sustentável. A cidade tornou-se polo comercial, sendo o município da grande São Paulo que mais atrai investidores. Sua atividade industrial tem muito a ver com essas conquistas, bem como suas empresas de comércio e prestadoras de serviço. Com a chegada e instalação delas, vieram também federações, associações e uma grande diversidade de órgãos de apoio e representação para o município. Matrizes de empresas importantes, que movimentam a economia do país inteiro, escolheram Osasco como sede e centro de distribuição. Nem por isso as micro e pequenas empresas foram deixadas de lado, muito pelo contrário, são elas que mais geram empregos formais para a população.

Embora a cidade se destaque principalmente por sua representação econômica no Estado, não deixa de oferecer diversas opções culturais como bibliotecas, teatros e museus. Um exemplo é o Museu Dimitri Sensaud de Lavaud, com um acervo repleto de documentos, obras de arte, fotos, livros e objetos relacionados à história da cidade; o Espaço Cultural Grande Otelo, com todos os recursos e infraestrutura para espetáculos e eventos culturais; e o Teatro Municipal de Osasco, mais moderno da região, promove espetáculos e festivais de dança e artes cênicas. Na área cultural, pode-se citar ainda o Centro de Eventos Pedro Bortolosso, a Biblioteca Monteiro Lobato, a Escola de Artes César Antônio Salvi e a Casa de Angola.

### MOBILIDADE OSASCO



## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme pesquisa e informações coletadas em imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto ou médio espaço de tempo.

## METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado como metragem, estado de conservação, bairro, idade do imóvel e etc. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

### **Referência 1: R\$1.350.000 / 155M<sup>2</sup>**

Fonte: Lopes Osasco

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-osasco-bairros-osasco-com-garagem-155m2-venda-RS1350000-id-2723144280/>

**LOPES OSASCO**  
Creci 32313-J-SP

3.7/5 (3 classificações)

1.005 imóveis cadastrados

**Destaque** Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Osasco / Vila Osasco / Avenida Dionysia Alves Barreto

Venda  
**R\$ 1.350.000** \* Condomínio R\$ 1.600 IPTU R\$ 480/ano

155 m² 4 quartos 5 banheiros  
4 vagas 11 andar 2 suítes

Endereço  
Avenida Dionysia Alves Barreto - Vila Osasco, Osasco - SP

Envie uma mensagem

LAIO SOARES LOURENCO

lourencolai0543@gmail.com

(11) 95676-8222

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento. R\$ 1.350.000.

**Referência 2: R\$ 1.400.000 / 155m²**

Fonte: MK Prime imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-osasco-bairros-osasco-com-garagem-155m2-venda-RS1400000-id-2659219069/>

**VivaReal** Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

**MK Prime Imóveis - Creci 37.999-J-SP**

4.8/5 (8 classificações)

3.849 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

LAIO SOARES LOURENCO

lourencolai0543@gmail.com

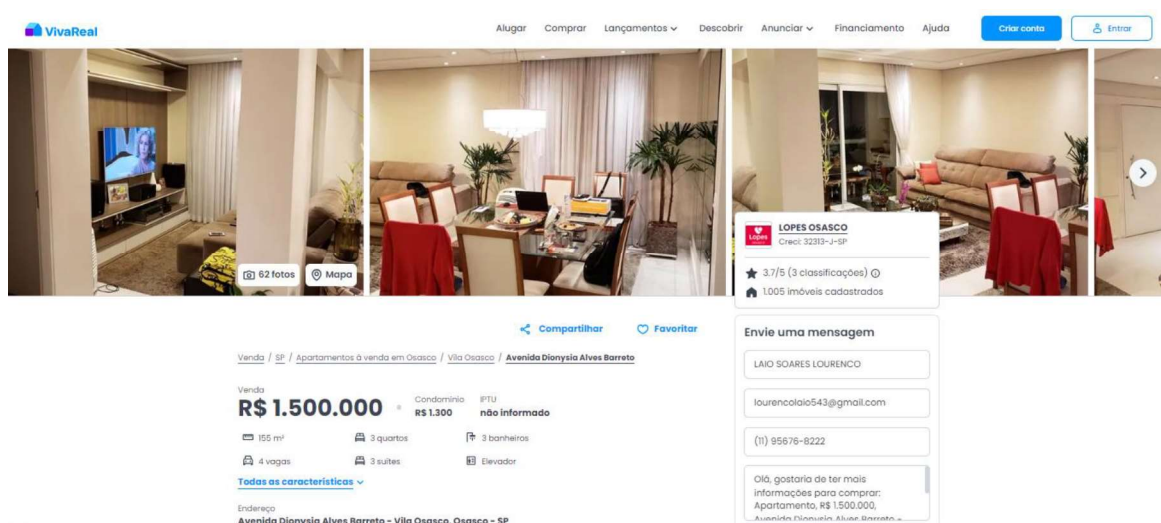
(11) 95676-8222

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento. R\$ 1.400.000.

**Referência 3: R\$ 1.500.000/ 155m²**

Fonte: Viva Real – Lopes Osasco

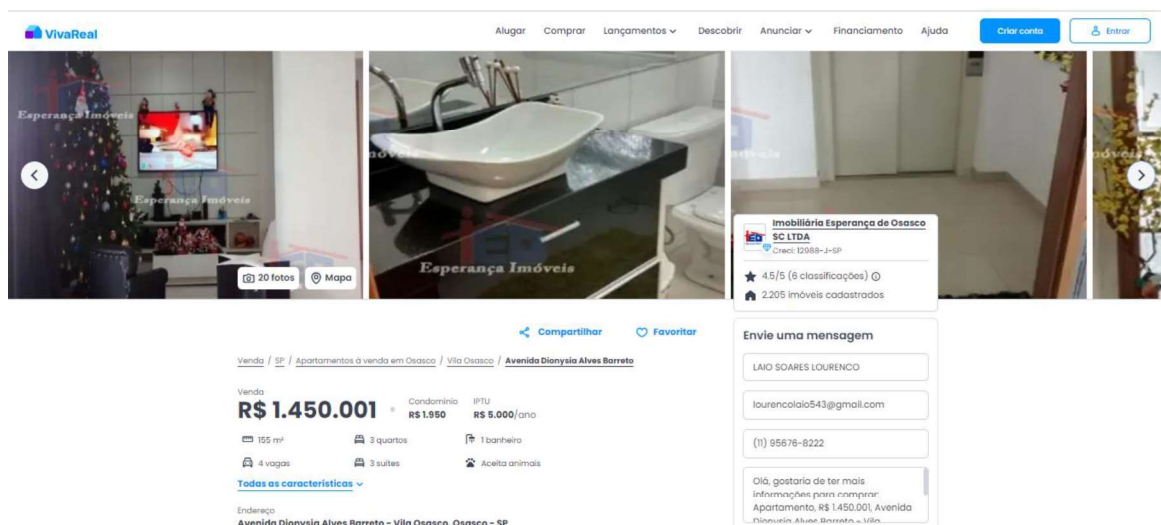
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-osasco-bairros-osasco-com-garagem-155m2-venda-RS1500000-id-2723145366/>



**Referência 4: R\$ 1.400.001 / 155m²**

Fonte: Imobiliária esperança de Osasco

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-osasco-bairros-osasco-com-garagem-155m2-venda-RS1450001-id-2716253626/>



**Referência 5: R\$ 1.390.000 / 155m²**

Fonte: Triarte Empreendimentos Imobiliarios

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-osasco-bairros-osasco-com-garagem-155m2-venda-RS1390000-id-2693957439/>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

Criar conta Entrar

25 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Osasco / Vila Osasco / Avenida Dionysia Alves Barreto

Venda

**R\$ 1.390.000** \* Condomínio R\$ 1.800 IPTU R\$ 7.173/ano

155 m² 3 quartos 4 banheiros  
4 vagas 3 suítes Mobilizada

Todas as características

Endereço  
Avenida Dionysia Alves Barreto - Vila Osasco, Osasco - SP

Triarte Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP  
Cnpj: 18878-J-SP  
4,7/5 (7 classificações)  
1.849 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

LAIO SOARES LOURENÇO

lourencoia543@gmail.com

(11) 95676-8222

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 1.390.000, Avenida Dionysia Alves Barreto, Vila Osasco, Osasco - SP

## ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

## EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

## QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, não apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que dispensa a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer. A base de cálculo não necessitava usar as fórmulas que utiliza a tabela de Ross- Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

## DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue. Valor aferido depois de feito homogeneização com imóveis semelhantes.



Fonte de precificação média para Vila Osasco (Agente Imóvel) considerando uma perspectiva de valorização de 6% A.A.

<https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sp/osasco/vila-osasco/>

REFERENCIA	VALOR	M <sup>2</sup>
1	1.350.000	155
2	1.400.000	155
3	1.500.000	155
4	1.400.001	155
5	1.390.000	155
<b>VALOR MEDIO</b>	<b>R\$</b>	<b>1.365.000</b>
<b>VALOR MEDIO M<sup>2</sup></b>	<b>R\$</b>	<b>8.806,00</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$</b>	<b>1.365.000</b>
<b>VALOR PARA VENDA - 5%</b>	<b>R\$</b>	<b>1.296.750</b>

**Obs: O valor de - 5% é um fator relevante para uma eventual negociação portanto o mesmo deve ser considerado.**

**Valor do Imóvel: R\$ 1.296.750**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

#### NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizastes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas mesmas imediações do imóvel avaliando. Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

## AVALIADOR

### Adriano Soares Lourenço

- ◆ TTI – Técnico em Transações Imobiliárias (INED).
- ◆ Analista de operações imobiliárias desde 2007 e corretor de imóveis desde 2020, com larga experiência na compra e venda de imóveis nas principais incorporadoras e imobiliárias do país.

São Paulo, 10 de Setembro de 2024.

Atenciosamente,

*Adriano Soares Lourenço*

---

Adriano Lourenço



# Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 ( America/Sao\_Paulo)

Última atualização em 10 Setembro 2024, 16:48:59



fls. 139

By Truora

Status: Assinado

Documento: Parecer Técnico De Avaliação Imobiliária Condomínio Solenne ( Osasco ) (1).Pdf

Número: a71c087b-7e53-4797-9e7b-8d61dc07403a

Data da criação: 10 Setembro 2024, 16:42:11

Hash do documento original (SHA256): f29460780619d8961b37f21e742502ba6ce1b42260c5747323153f6e46172f0a



## Assinaturas

1 de 1 Assinatura

<p>Assinado  via ZapSign by Truora</p> <p><b>ADRIANO SOARES LOURENÇO</b></p> <p>Data e hora da assinatura: 10 Setembro 2024, 16:48:58</p> <p>Token: 0b458e6e-0093-438d-aec4-56f9fa70936f</p>	<p>Assinatura</p> <p><i>Adriano Soares Lourenço</i></p> <p>ADRIANO SOARES LOURENÇO</p>
<p><b>Pontos de autenticação:</b></p> <p>Telefone: + 5511995066130</p> <p>E-mail: adriano@adrianolourenco.com</p> <p>Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail</p>	<p>Localização aproximada: -23.680340, -46.684242</p> <p>IP: 179.208.138.244</p> <p>Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_6 like Mac OS X)</p> <p>AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/128.0.6613.98</p> <p>Mobile/15E148 Safari/604.1</p>

## INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número a71c087b-7e53-4797-9e7b-8d61dc07403a, segundo os [Termos de Uso do ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](https://zapsign.com.br)

ZapSign a71c087b-7e53-4797-9e7b-8d61dc07403a. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DUMAS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2024 às 16:30, sob o número WCO24403640775. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007216-41.2023.8.26.0405 e código PDIVWSau.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - SETEMBRO 2024

Foto 01 -



## ENDEREÇO

**Av. Dionysia Alves Barreto nº 675 – 11º andar apartamento  
nº 112 – CEP 06086-055  
Vila Osasco – Osasco – SP**

Felipe Martins  
Rua Marcos Polaió 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP  
felipemartins2000@creci.org.br

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	14
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	25
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	25
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS .....	26
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	27
15. CONCLUSÃO .....	28
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	30
17. ABREVIATURAS .....	31
18. CURRÍCULO(S) .....	31
19. ANEXO(S) .....	34

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Condomínio Residencial Solenne. - CNPJ: 11.924.955/0001-51
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 10 de setembro de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 09 de setembro de 2024
- 1.4 - Finalidade: finalidade judicial
- 1.5 - Objetivo: avaliação para venda
- 1.6 - Categoria do IA: Apartamento
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 16 anos

## 2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 202048 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 32202 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

### **3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 90.962, junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.

### **4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA**

4.1 - Para registro, informo que não houve visita ao imóvel, tendo este avaliador se baseado em informações da matrícula do imóvel, pesquisas junto às imobiliárias e corretores da região para executar este trabalho.

4.2 - Imóvel Apartamento nº 112, localizado no 11º andar do condomínio Residencial Solenne, situado na avenida Dionysia Alves Barreto, nº 675, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 155,37 m², comum de divisão não proporcional de 46,40m², comum de divisão proporcional de 118,84m², total de 320,61m² e uma fração ideal no terreno de 0,029182, cabendo-lhe 4 (quatro) vagas para estacionamento de veículos de pequeno e médio porte, identificadas pelos nº 27,28,29, localizadas no 2º subsolo e 122, localizada no 4º subsolo.

4.3 - Sobre o Edifício Solenne, é um condomínio residencial de apartamentos construído em 2009 pela empresa CONSPAL CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA. com sede na avenida Corifeu de Azevedo Marques Nº 6.119, vila São Francisco, Capital-SP.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

- 4.4 - Imóveis a partir de 155m<sup>2</sup>
- 4.5 - Imóveis com 2 a 4 quartos
- 4.6 - características do condomínio:
  - 4.7 - Portaria 24 horas
  - 4.8 - Academia
  - 4.9 - Piscina
  - 4.10 - Quadra esportiva
  - 4.11 - Salão de festas
  - 4.12 - Gás encanado
  - 4.13 - Churrasqueira
  - 4.14 - Playground
  - 4.15 - Brinquedoteca
  - 4.16 - A unidade tipo (A.I), tem como característica a área útil de 155,37m<sup>2</sup> com 2 ou 4 dormitórios e 4 vagas.

## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Todas as ruas, Alamedas e avenidas do entorno são pavimentadas e possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia e internet, coleta de lixo orgânico.

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A proximidade com Sesc Osasco, Colégio Nossa Senhora da Misericórdia, Colégio Integrado de Osasco/Objetivo, UNIP Osasco, Universidade Federal de São Paulo Campus Osasco e Largo Santo Antônio adiciona praticidade a essa experiência.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 23223.62.16.0462.01.022.03
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 5.962,08
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 496,90
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m<sup>2</sup>) R\$ 28.679,62
- 8.5 - Valor venal da construção (150,37 m<sup>2</sup>) R\$ 448.763,06
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 477.442,68

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

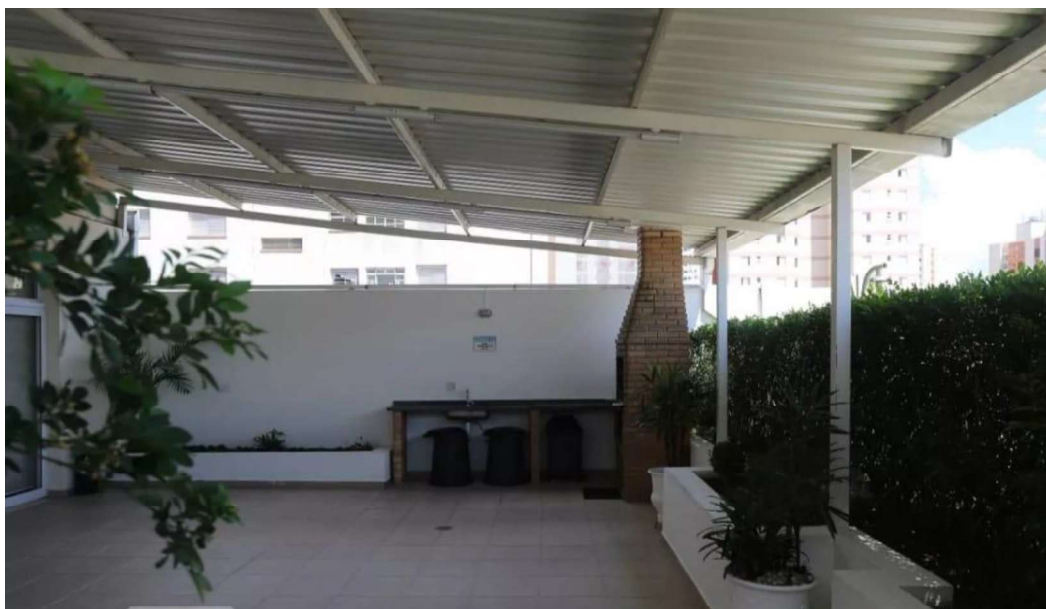
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



Foto 03 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 -

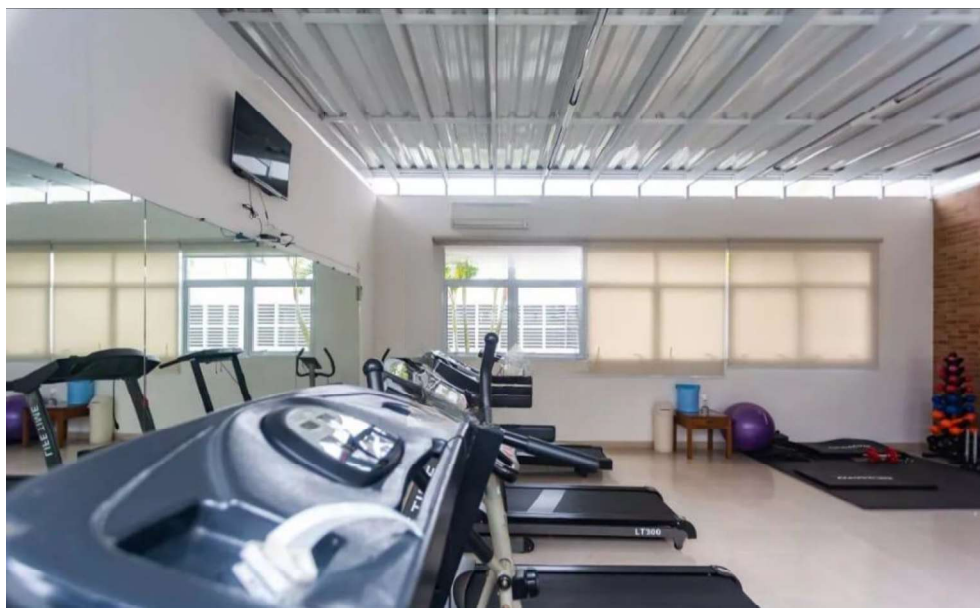


Foto 05 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 -



Foto 07 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 -



Foto 09 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 -

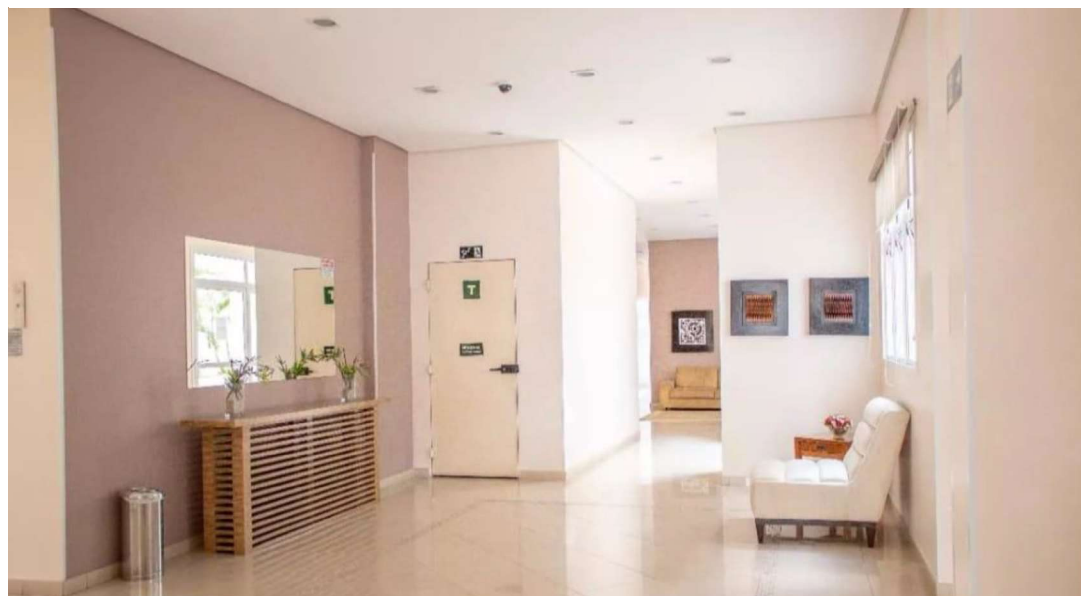


Foto 11 -



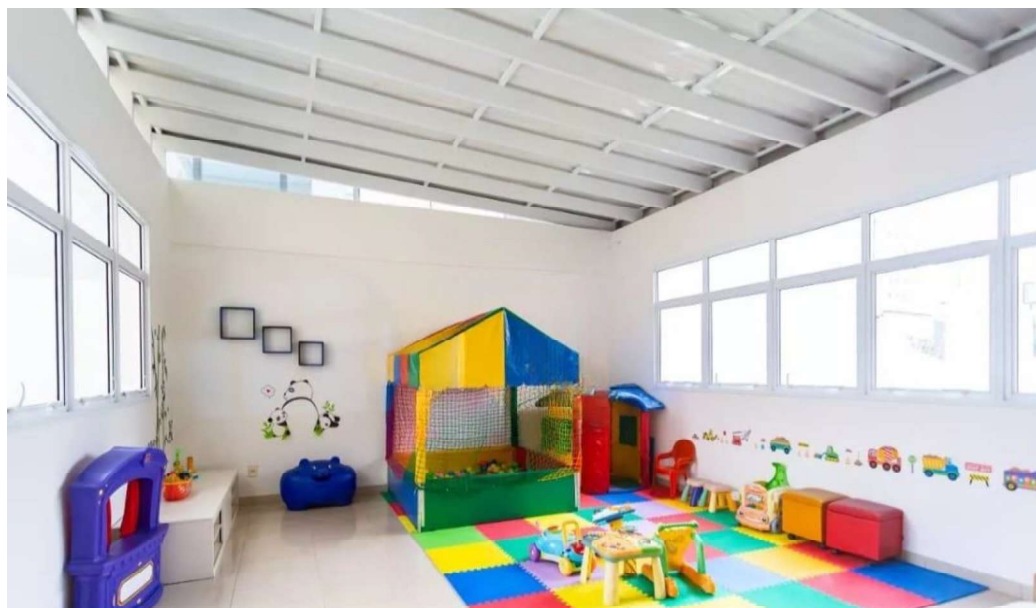
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 -



Foto 13 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 -



Foto 15 -



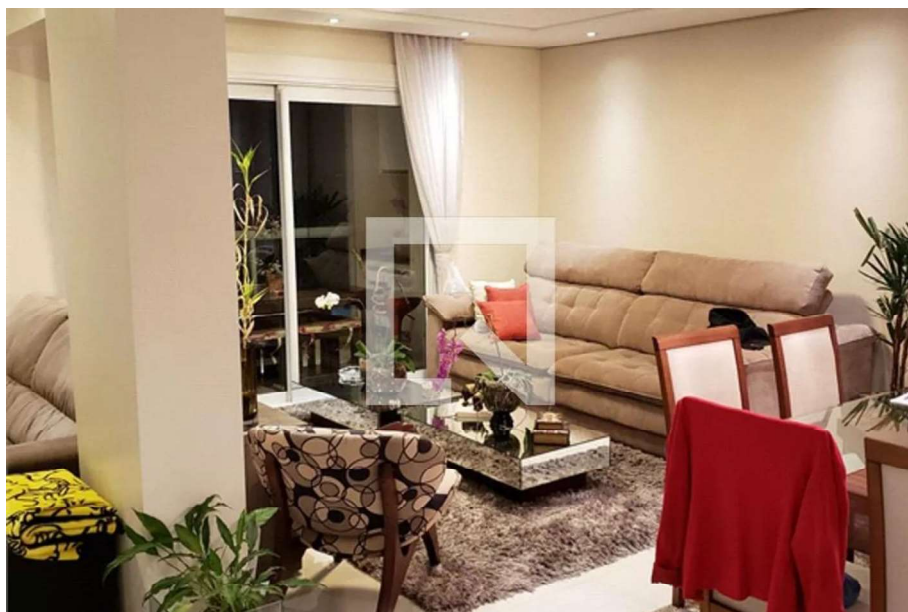
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE DE PESQUISA:** Quinto andar  
([www.quintoandar.com.br/imovel/894570032/comprar/apartamento-3-quartos-vila-osasco-osasco](http://www.quintoandar.com.br/imovel/894570032/comprar/apartamento-3-quartos-vila-osasco-osasco))

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 1.500.000,00 – Imóvel amplo à venda com 3 quartos, sendo 3 suítes, e 3 banheiros no total. Este imóvel está bem equipado O condomínio é bem equipado com diversas instalações, apropriado para quem busca lazer sem sair de casa e fica localizado em Avenida Dionysia Alves Barreto no bairro Vila Osasco em Osasco. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Vila Osasco, tais como Sesc Osasco, Colégio Nosa Senhora da Misericórdia, UNIP Osasco, Colégio Integrado de Osasco/Objetivo, Universidade Federal de São Paulo Campus Osasco e Largo Santo Antônio. com 155.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 9.677,42 (nine thousand six hundred seventy-seven reais e forty-two centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Quinto andar  
([www.quintoandar.com.br/imovel/893473448/comprar/apartamento-3-quartos-vila-osasco-osasco](http://www.quintoandar.com.br/imovel/893473448/comprar/apartamento-3-quartos-vila-osasco-osasco))

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 1.350.000,00 – Imóvel amplo à venda com 3 quartos, sendo 3 suítes, e 4 banheiros no total. Este imóvel está bem equipado, é ideal para quem procura conforto e comodidade. O condomínio é bem equipado com diversas instalações, apropriado para quem busca lazer sem sair de casa e fica localizado em Avenida Dionysia Alves Barreto no bairro Vila Osasco em Osasco. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Vila Osasco, tais como Sesc Osasco, Colégio Nosa Senhora da Misericórdia, UNIP Osasco, Colégio Integrado de Osasco/Objetivo, Universidade Federal de São Paulo Campus Osasco e Largo Santo Antônio. com 155.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 8.709,68 (eight thousand seven hundred nine reais e sixty-eight centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Quinto andar  
(www.quintoandar.com.br/imovel/893585305/comprar/apartamento-4-quartos-vila-osasco-osasco)

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 1.350.000,00 – Imóvel aconchegante à venda com 4 quartos, sendo 2 suítes, e 3 banheiros no total. Este imóvel está bem equipado, é ideal para quem procura conforto e comodidade. O condomínio é bem equipado com diversas instalações, apropriado para quem busca lazer sem sair de casa e fica localizado em Avenida Dionysia Alves Barreto no bairro Vila Osasco em Osasco. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Vila Osasco, tais como Sesc Osasco, Colégio Nossa Senhora da Misericórdia, UNIP Osasco, Colégio Integrado de Osasco/Objetivo, Universidade Federal de São Paulo Campus Osasco e Largo Santo Antônio. com 155.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 8.709,68 (eight thousand seven hundred nine reais e sixty-eight centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** SP construtoras  
(spconstrutoras.com.br/imovel/venda/apartamentos/osasco/vila-osasco-condominio-residencial-solenne/884)

R<sub>4</sub> – Valor R\$ 1.696.000,00 – **NEGOCIAÇÃO DIRETO COM A CONSTRUTORA** Já imaginou poder morar em um lugar seguro e confortável? Esse apartamento no bairro Vila Osasco traz essa oportunidade para você! Em andar alto e com vista livre o imóvel de 155m<sup>2</sup> possui: • 4 dormitórios • 2 suítes • sala com Belissimo Acabamento • Excelente Localização • Design Contemporâneo Localização: Você também contará com a infraestrutura do Condomínio e com as facilidades da região, como comércios e serviços. Próximo do Super Shopping, fácil acesso ao transporte público, Marginais e principais Rodovias **NEGOCIAÇÃO DIRETO COM A CONSTRUTORA** com 155.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 10.941,94 (ten thousand nine hundred forty-one reais e ninety-four centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** SP construtoras  
(spconstrutoras.com.br/imovel/venda/apartamentos/osasco/vila-osasco-condominio-residencial-solenne/844)

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 1.485.000,00 – **NEGOCIAÇÃO DIRETO COM A CONSTRUTORA** Já imaginou poder morar em um lugar seguro e confortável? Esse apartamento no bairro Vila Osasco traz essa oportunidade para você! Em andar alto e com vista livre o imóvel de 155m<sup>2</sup> possui: • 4 dormitórios • 2 suítes • sala com 2 ambientes • 4 Vagas  
Localização: Você também contará com a infraestrutura do Condomínio e com as facilidades da região, como comércios e serviços. Próximo do Super Shopping, fácil acesso ao transporte público, Marginais e principais Rodovias com 155.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 9.580,65 (nine thousand five hundred eighty reais e sixty-five centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

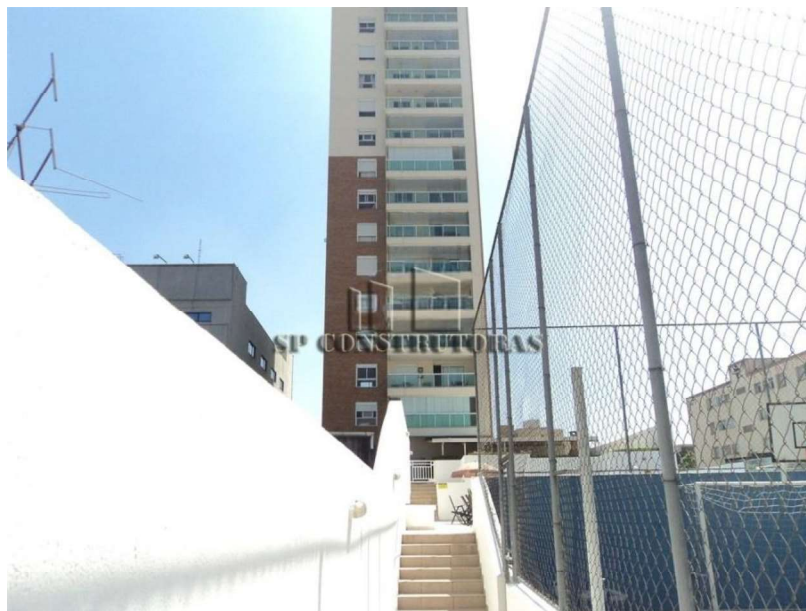


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** SP construtoras  
(spconstrutoras.com.br/imovel/venda/apartamentos/osasco/vila-osasco-condominio-residencial-solenne/833)

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 1.900.000,00 – **NEGOCIAÇÃO DIRETO COM A CONSTRUTORA** Já imaginou poder morar em um lugar seguro e confortável? Esse apartamento no bairro Vila Osasco traz essa oportunidade para você! Em andar alto e com vista livre o imóvel de 155m<sup>2</sup> possui: • 2 portas blindadas • 4 dormitórios • 2 suítes • sala com 2 ambientes • varanda gourmet • geladeira Side by Side e frigobar na despensa Localização: Você também contará com a infraestrutura do Condomínio e com as facilidades da região, como comércios e serviços. Próximo do Super Shopping, fácil acesso ao transporte público, Marginais e principais Rodovias com 155.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 12.258,06 (twelve thousand two hundred fifty-eight reais e six centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m <sup>2</sup>	Preço do m <sup>2</sup>
1	R\$ 1.500.000,00	155,00	9.677,42
2	R\$ 1.350.000,00	155,00	8.709,68
3	R\$ 1.350.000,00	155,00	8.709,68
4	R\$ 1.696.000,00	155,00	10.941,94
5	R\$ 1.485.000,00	155,00	9.580,65
6	R\$ 1.900.000,00	155,00	12.258,06
Média Preço m <sup>2</sup>			9.979,57

**VM = R\$ 9.979,57**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**14. PRÉ-AVALIAÇÃO**

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA

14.2 - (Soma do preço do m<sup>2</sup> / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m<sup>2</sup> dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m <sup>2</sup>	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 9.979,57	155.37 m <sup>2</sup>	R\$ 1.550.525,79

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão crescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Av. Dionysia Alves Barreto nº 675 - 11º andar apartamento nº 112, Município de Osasco – SP.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 9.979,57	155,37	R\$ 1.550.525,79

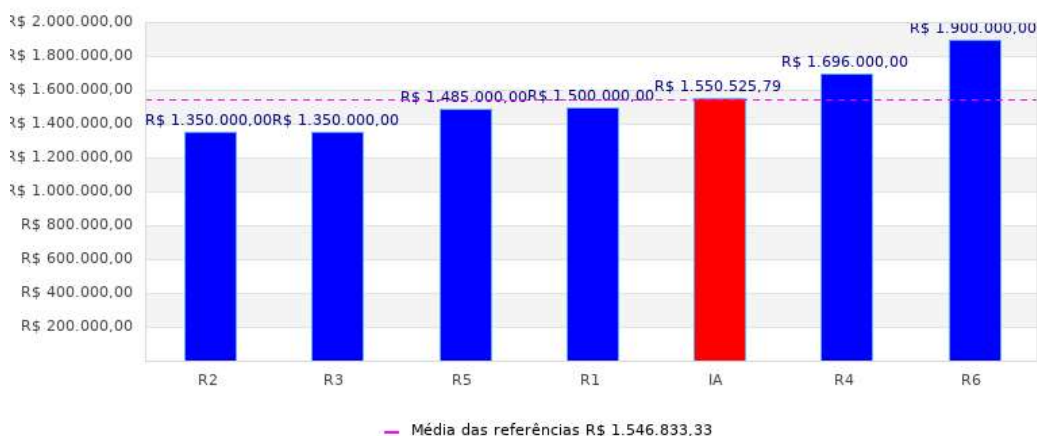
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 1.550.525,79 (um milhão quinhentos e cinquenta mil e quinhentos e vinte e cinco reais e setenta e nove centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 16. ASSINATURA

São Paulo, 10 de setembro de 2024



Corretor avaliador: Felipe Silva Martins

CRECI nº 202048

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V.– Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V. – Valor de venda

## 18. CURRÍCULO(S)

18.1 - FELIPE SILVA MARTINS

CRECISP 202048

CNAI 32202

Dados Pessoais

CPF: 495.570.158-29

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Rua Marcos Polai, 70 sala 1

Bairro: Vila Santa Maria

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone 1: (11) 96222-1159

Telefone 2: (11) 94928-2281

E-mail: felipemartins2000@creci.org.br

## Formação

Ensino Médio completo  
Curso Técnico de transações imobiliárias  
Curso de avaliação de imóveis  
Curso de documentação imobiliária  
Curso de financiamento imobiliário  
Curso de prevenção a lavagem de dinheiro  
Curso de Lucro imobiliário  
Curso de Perícia judicial e extrajudicial  
Cursando Gestão de negócios imobiliários (Graduação)  
Cursando Engenharia civil (graduação)

## Experiência

Auxiliar de loja Corretor de imóveis na HB BROKERS  
Corretor de imóveis na YOU, INCC  
Corretor de imóveis na imobiliária Universal negócios imobiliários  
Coordenador de vendas na imobiliária Universal negócios imobiliários  
Corretor de imóveis na Econ construtora  
Gerente de vendas na Econ construtora

## Informações Complementares

Membro do grupo de trabalho do CRECISP para avaliações mercadológicas e perícias. PORTARIA Nº 6033/2016

## PORTARIA Nº 6033/2016

Criar e estabelecer o funcionamento do Grupo de Trabalho de Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias, composto de Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CRECISP, com a finalidade de realizar avaliações mercadológicas de imóveis e perícias de interesse dos Tribunais e do Ministério Público Estaduais e Federais, bem como das Autarquias e Órgãos de quaisquer dos três Poderes.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

CIRP



The image shows a professional identity card for Felipe Silva Martins. It features the logo of the Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) and the Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) 2ª REGIÃO. The card includes a QR code, a photo of the individual, and the following text: 'SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL', 'Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI', 'Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO', 'IDENTIDADE PROFISSIONAL 2023', 'CRECISP 202048', 'Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis', 'CNAI 32202', 'FELIPE SILVA MARTINS', a signature, and 'VALIDADE 30/04/2024'.

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE PROFISSIONAL 2023**  
**CRECISP 202048**  
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis  
**CNAI 32202**

**FELIPE SILVA MARTINS**

*Felipe Silva Martins* **VALIDADE 30/04/2024**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 19. ANEXO(S)

### 19.1 - matricula

Pag: 1/4

CNM 111526.2.0090962-17 fls. 104



Valide aqui este documento

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRICULA  
90.962

FOLHA  
001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
Data: 24 de agosto de 2009

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D8KSH-AXXDH-ESQLG-UUBXZ>

**IMÓVEL:** Apartamento nº. 112, localizado no 11º Andar do Condomínio "Residencial Solenne", situado na Avenida Dionysia Alves Barreto, nº. 675, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 155,375000m²; comum de divisão não proporcional de 46,400000m²; comum de divisão proporcional de 118,840963m²; total de 320,615963m² e uma fração ideal no terreno de 0,029182; cabendo-lhe 4 (quatro) vagas para estacionamento de veículos de pequeno e médio porte, identificadas pelos nº.s 27, 28 e 29, localizadas no 2º subsolo e 122, localizada no 4º subsolo.

**CADASTROS:** 23223.62.16.0166.00.000.01/23223.62.16.0474/0462.00.000.03.

**PROPRIETÁRIA:** CONSPAL CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA., com sede na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 6.119, Vila São Francisco, Capital/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 46.578.720/0001-30.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.6/25.771, feito em 30 de junho de 1.999; R.9/55.304, feito em 11 de setembro de 2.001; R.3/58.287, feito em 25 de janeiro de 1.995, unificados na Matrícula nº 75.442, feita em 19 de setembro de 2.005, todos deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

A Escrevente Autorizada,  
(Selma Andrade Dantas)  
O Substituto do 1º Oficial,  
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro).

Prot. Oficial 195.030, em 10 de agosto de 2.009. Microfilme nº 101855

Av. 1, em 24 de agosto de 2.009.

Conforme **R.2/75.442**, feito em 19 de setembro de 2.007, por Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado e assinado em 27 de julho de 2.007, a proprietária deu o imóvel matriculado em primeira, única e especial **HIPOTECA** sem concorrência, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Cidade de Deus, nesta cidade, CNPJ/MF nº. 60.746.948/0001-12, para garantia do pagamento do crédito aberto no valor de R\$6.000.000,00, reembolsável da forma prevista no Instrumento e com demais condições estipuladas no título; conforme **Av.3/75.442**, feita em 27 de maio de 2.009, por Instrumento Particular de Re- Ratificação decorrente de Mútuo, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado e assinado em 17 de abril de 2.009, foi **PRORROGADO o prazo de vencimento da dívida** objeto da hipoteca registrada sob o nº 2, para o dia 27 de outubro de 2.009, com demais condições constantes do título, ratificando todos os demais termos estabelecidos no Instrumento Particular originário.

A Escrevente Autorizada,  
(Selma Andrade Dantas).

Continua no Verso

Documentos  
e Onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DUMAS, protocolado em 21/06/2024 às 09:16, sob o número WOCO24703640775. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007216-41.2023.8.26.0405 e código 01xtNbwF.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 19.2 - matricula

Pag: 2/4



Valide aqui este documento

CNM 111526.2.0090962-17 fls. 105

MATRICULA 90.962 FOLHA 001

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D8KSH-AKXDH-ESQL-G-UUBXZ>

Prot. Oficial 195.030, em 10 de agosto de 2.009. Microfilme nº 181855

Av. 2, em 23 de novembro de 2.009.  
 Conforme Instrumento Particular de Rerratificação Decorrente de Mútuo, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado e assinado em 20 de outubro de 2.009, foi **PRORROGADO** o prazo de vencimento da dívida objeto da hipoteca averbada sob o nº 1, para o dia 27 de abril de 2.010, com as demais condições constantes no título, ratificando todos os demais termos, cláusulas, estabelecidos no instrumento particular originário.  
 A Escrevente Autorizada,  
 (Selma Andrade Dantas).  
 Prot. Oficial 198.721, em 13 de novembro de 2.009. Microfilme nº 184047

Av. 3, em 25 de outubro de 2.010.  
 Conforme Instrumento Particular de Quitação, datado e assinado em 19 de outubro de 2.010, com firmas reconhecidas, tendo o credor recebido o seu crédito, deu quitação e autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** constante na averbação nº 1.  
 A Substituta do 1º Oficial,  
 (Drª. Lívia de Oliveira Ayub Alves).  
 Prot. Oficial 211.226, em 21 de outubro de 2.010. Microfilme nº 192237

R. 4, em 16 de novembro de 2.010.  
 Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, firmado no âmbito do SFH, datado e assinado em 29 de outubro de 2.010, a proprietária **VENDEU** o imóvel matriculado, pelo valor de R\$590.000,00, a **ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA**, brasileiro, empresário, RG nº 21.591.842-3-SSP/SP, CPF/MF nº 129.512.638-99 e sua esposa **MARIA ANGELICA ALMEIDA OLIVEIRA**, brasileira, empresária, RG nº 35.592.350-6-SSP/SP, CPF/MF nº 031.866.676-66, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Eugênia, nº 973, Carapicuíba/SP.  
 O Escrevente Autorizado,  
 (Alan Gusmão Andrade).  
 Prot. Oficial 211.659, em 05 de novembro de 2.010. Microfilme nº 192662

R. 5, em 16 de novembro de 2.010.  
 Conforme Contrato mencionado no registro nº 4, o imóvel desta matrícula foi

Continua na Ficha Nº 2

saec Documento assinado digitalmente Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DUMAS, protocolado em 21/06/2024 às 08:16, sob o número WOCO24703261 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007216-41.2023.8.26.0405 e código TkDqKtG.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DUMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2024 às 16:30, sob o número WOCO24703640775 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007216-41.2023.8.26.0405 e código 01xtNbwF.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - matricula

Pag: 3/4



CNM 111526.2.0090962-17 fls. 106

Valide aqui este documento

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRICULA: 90.962 FOLHA: 002 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
Data: 16 de novembro de 2010

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D8KSH-AKXDH-ESQL-G-UUBXZ>

constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido aos devedores fiduciantes: **ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA** e sua esposa **MARIA ANGELICA ALMEIDA OLIVEIRA**, já qualificados, no valor de R\$396.290,00, a ser pago por meio de 120 prestações mensais, no valor inicial de R\$6.460,82, vencendo-se a primeira delas em 29 de novembro de 2.010, com as seguintes taxa de juros; anual efetiva de 11.5000%; nominal anual de 10.9349%; efetiva mensal de 0.9112%; nominal mensal de 0.8685%; efetiva anual com benefício de 9.4000%; nominal anual com benefício de 9.0177%; e efetiva mensal com benefício de 0.7514% e nominal mensal com benefício de 0.7221%, calculadas pelo sistema de amortização SAC e as demais condições constantes do título. Por força de lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando os devedores fiduciantes possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$600.000,00.

O Escrevente Autorizado,  
(Alan Gusmão Andrade),  
Prot. Oficial 211.659, em 05 de novembro de 2.010. Microfilme nº 192662

Av. 6, em 01 de abril de 2.016.  
Conforme Aditamento ao Instrumento Particular de Financiamento Habitacional para Dilatação do Prazo de Amortização e Outras Avenças, datado e assinado em 21 de janeiro de 2016, com firmas reconhecidas, o financiamento objeto da propriedade fiduciária registrada sob nº 5, foi **ADITADO** para constar que o atual saldo devedor no valor de R\$200.505,67, será pago da seguinte forma: 298 parcelas mensais, no valor inicial de R\$2.313,21, com o primeiro vencimento no dia 29 de janeiro de 2016, com demais condições estipuladas no contrato, ratificando os demais termos estabelecidos no Instrumento Particular originário.

O Escrevente Autorizado,  
(Thomas da Conceição dos Santos),  
Prot. Oficial 287.231, em 11 de março de 2.016. Microfilme nº 251936

saec Documento assinado digitalmente Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DUMAS, protocolado em 21/06/2024 às 09:16, sob o número WOCO24703261 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007216-41.2023.8.26.0405 e código TkDqKtG.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 19.4 - matricula

Pag: 4/4



Valide aqui este documento

CNM 111526.2.0090962-17

fls. 107

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 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 1.966 o referido imóvel pertenceu à 16ª 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. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 433997 em 10/06/2024, título referente ao imóvel desta certidão.. Osasco, terça-feira, 18 de junho de 2024.

Susana Maria de Sousa - Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D8KSH-AXXDH-ESQL-G-UUBXZ>

V

Ao Oficial:	R\$ 42,22	Para conferir a procedência deste documento Efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse O endereço eletrônico <a href="https://onr.digital.tjsp.jus.br">https://onr.digital.tjsp.jus.br</a> 1115263030000067752224X
Ao Estado:	R\$ 12,00	
Ao Reg. Civil:	R\$ 2,22	
Ao IPESP:	R\$ 9,21	
Ao Trib. Jus.:	R\$ 2,50	
Ao ISS:	R\$ 0,84	Protocolo: 466700
Ao FEDMP:	R\$ 2,03	Certidão Expedida em 18/06/2024
TOTAL:	R\$ 70,42	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NCCGJSP, XIV, 15, c)



saec Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DUMAS, protocolado em 21/06/2024 às 09:16, sob o número WOCO24702103261. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007216-41.2023.8.26.0405 e código TkDqKt1G.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DUMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2024 às 16:30, sob o número WOCO24703640775. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007216-41.2023.8.26.0405 e código 01xtNbwF.



Foto da fachada do condomínio

**Endereço do bem imóvel:**

**Avenida Dionysia Alves Barreto, nº 675, Apartamento nº. 112, no 11º andar do  
Condomínio Residencial Solenne, Vila Osasco - Osasco/SP CEP: 06086-055.**

## Sumário

1– Solicitação.....	3
2– Objeto.....	3
2.1 - Características da região.....	3
2.2 - Melhoramentos públicos.....	3
3 - Mapas de localização.....	4
3.1 – Google maps.....	4
3.2 – Google earth.....	4
4 – Planta.....	5
5 – Fotos.....	5 a 8
6 – Metodologia.....	9
7 - Valor do imóvel.....	10
8 – Homogeneização de dados.....	10
Anexo – Elementos comparativos.....	11 a 13

## Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

### 1 – Solicitação

- 1.1 - Solicitante: Condomínio Residencial Solenne
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 10 de setembro de 2024
- 1.3 - Finalidade: judicial
- 1.4 - Objetivo: avaliação para venda
- 1.5 - Categoria do imóvel: residencial

### 2 - Objeto

**IMÓVEL:** Apartamento nº. 112, localizado no 11º andar do Condomínio “Residencial Solenne”, Avenida Dionysia Alves Barreto, nº 675, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 155,375000m<sup>2</sup>, comum de divisão não proporcional de 46,400000m<sup>2</sup>; comum de divisão proporcional de 118,840963m<sup>2</sup>; total de 320,615963m<sup>2</sup> e uma fração ideal no terreno de 0,029182; cabendo-lhe 4 (quatro) vagas para estacionamento de veículos de pequeno e médio porte, identificadas pelos nº

#### 2.1 - Características da região

Localizado no Município de Osasco, o imóvel fica a 1,4 km do centro da cidade, onde há fácil acesso as principais avenidas da região, além disso, o bairro conta com pontos de comércio e serviços diversos tais como; academias, agências bancárias, açougues, delegacias de polícia, escolas, farmácias, salões de beleza, supermercados entre outros.

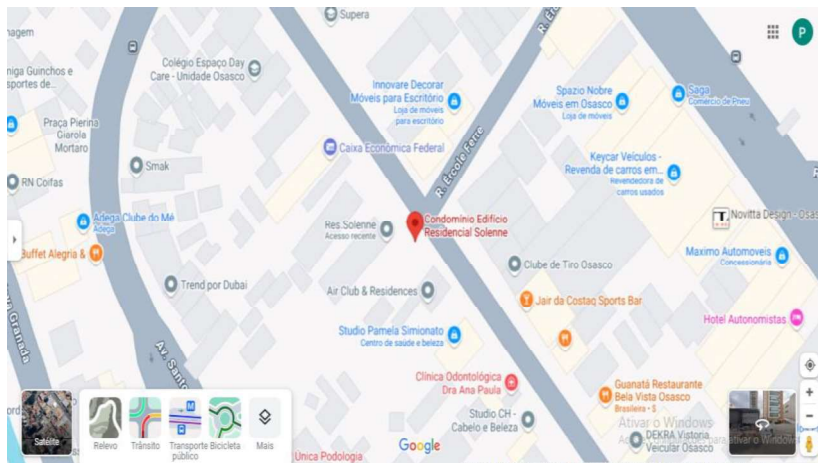
#### 2.2- Melhoramentos Públicos

O local é provido de todos os melhoramentos públicos a saber:

- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de gás encanado;
- Pavimentação, guias e calçadas;
- Coleta seletiva de lixo.

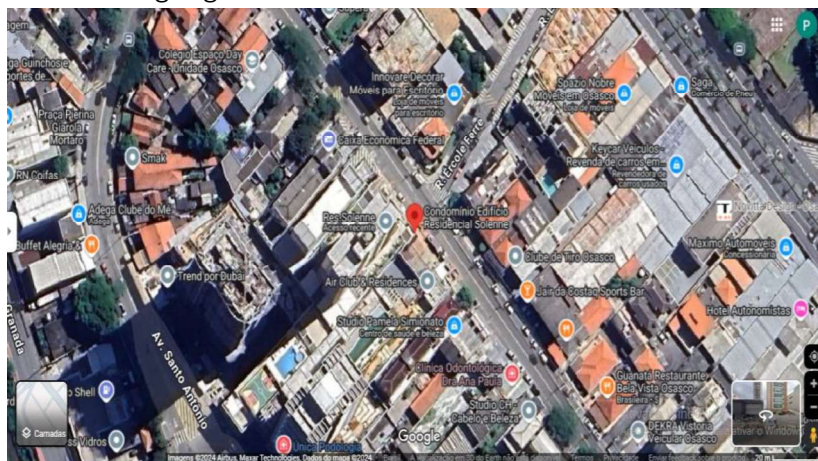
### 3 - Mapas de localização

#### 3.1 Fonte Google maps:



[https://www.google.com/maps/place/Condom%C3%ADnio+Edif%C3%ADcio+Res.+Solenne+-+Av.+Dionysia+Alves+Barreto,+675+-+Vila+Osasco,+Osasco+-+SP,+06086-055/@-23.5330622,-46.7858416,19z/data=!4m6!3m5!1s0x94ceff07eff52307:0x61b57bc5936a5fb1!8m2!3d-23.5330647!4d-46.7858577!16s%2Fg%2F11b5pjvt2?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI0MDkwOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/Condom%C3%ADnio+Edif%C3%ADcio+Res.+Solenne+-+Av.+Dionysia+Alves+Barreto,+675+-+Vila+Osasco,+Osasco+-+SP,+06086-055/@-23.5330622,-46.7858416,19z/data=!4m6!3m5!1s0x94ceff07eff52307:0x61b57bc5936a5fb1!8m2!3d-23.5330647!4d-46.7858577!16s%2Fg%2F11b5pjvt2?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MDkwOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

#### 3.2 - Fonte google Earth:



[https://www.google.com/maps/place/Condom%C3%ADnio+Edif%C3%ADcio+Res.+Solenne+-+Av.+Dionysia+Alves+Barreto,+675+-+Vila+Osasco,+Osasco+-+SP,+06086-055/@-23.5330622,-46.7858416,151m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ceff07eff52307:0x61b57bc5936a5fb1!8m2!3d-23.5330647!4d-46.7858577!16s%2Fg%2F11b5pjvt2?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI0MDkwOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/Condom%C3%ADnio+Edif%C3%ADcio+Res.+Solenne+-+Av.+Dionysia+Alves+Barreto,+675+-+Vila+Osasco,+Osasco+-+SP,+06086-055/@-23.5330622,-46.7858416,151m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ceff07eff52307:0x61b57bc5936a5fb1!8m2!3d-23.5330647!4d-46.7858577!16s%2Fg%2F11b5pjvt2?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MDkwOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

4 – Planta do apartamento:



Fonte de pesquisa: <https://www.123i.com.br/condominio-03ab98924.html>

5 – Fotos

Do condomínio:

Fachada



Academia



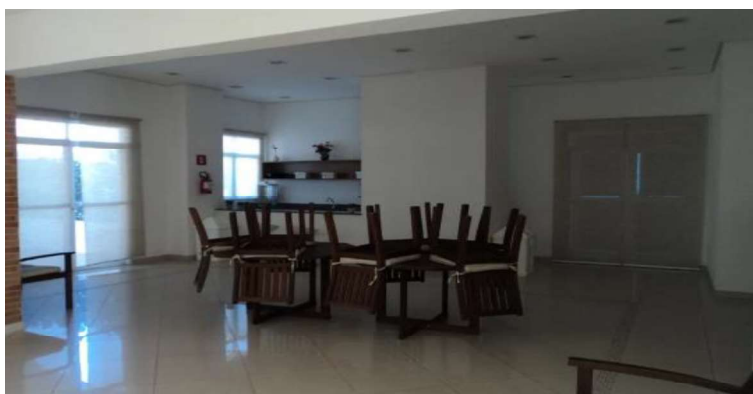
Churrasqueira



Quadra poliesportiva



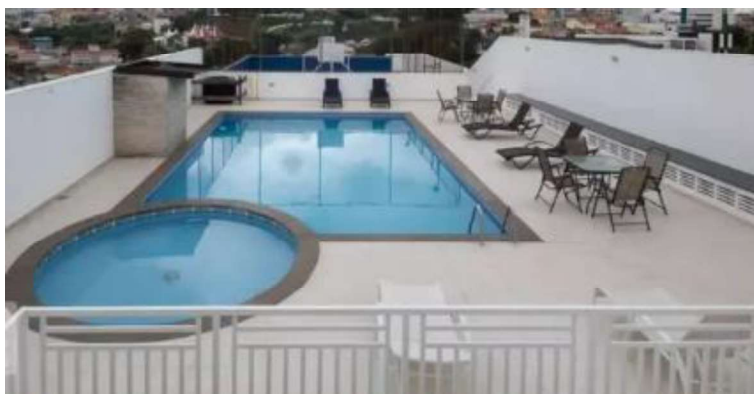
Salão de festas



Salão de jogos



Piscina



Spa



## 6 - Metodologia

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

Média de valores para a região:

Fonte: <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sp/osasco/vila-osasco/>



**7 – Valor do imóvel**

Onde:

Valor unitário R\$ 9.393,54 X 155,37 m<sup>2</sup> = R\$ 1.459.474,31

**R\$ 1.459.474,31**

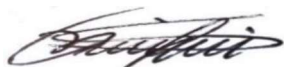
**(um milhão quatrocentos e cinquenta e nove mil quatrocentos e setenta e quatro  
reais e trinta e um centavos)**

**8 - Homogeneização de dados:**

Elemento	VUB	M <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>
1	1.590.000,00	155	10.258,06
2	1.350.000,00	155	8.709,67
3	1.390.000,00	155	8.967,74
4	1.450.000,00	155	9.354,83
5	1.500.000,00	155	9.677,41

Média aritmética = 46.967,71/ 5 = 9.393,54

São Paulo, 10 de setembro de 2.024

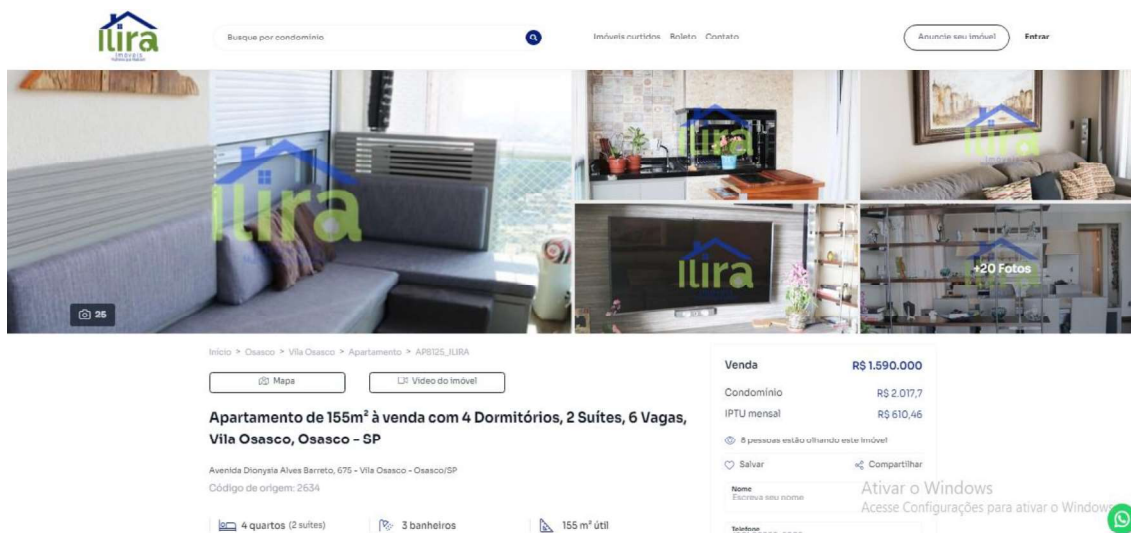



---

Patrícia Felipe  
CNAI: 35094

**Anexo I – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

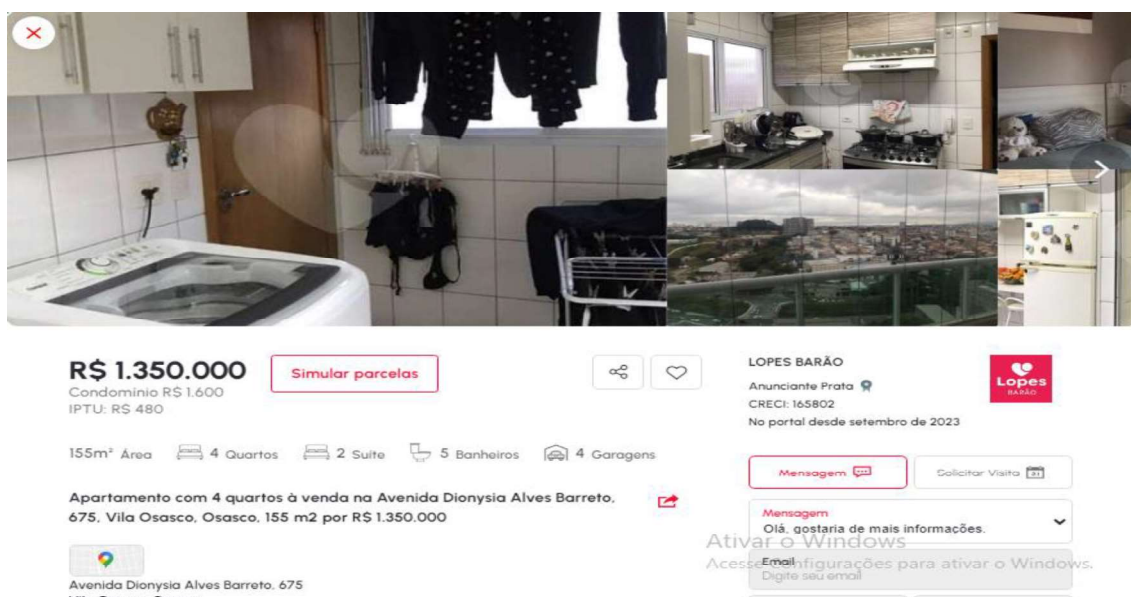
Elemento comparativo 01



<https://www.iliraimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-155m-a-venda-com-4-dormitorios-2-suites-6-vagas-vila-osasco-osasco-sp>  
<https://www.iliraimoveis.com.br/imovel/AP8125> ILIRA

Vub 1 = 1.590.000,00/ 155m<sup>2</sup> = R\$ 10.258,06

Elemento comparativo 02



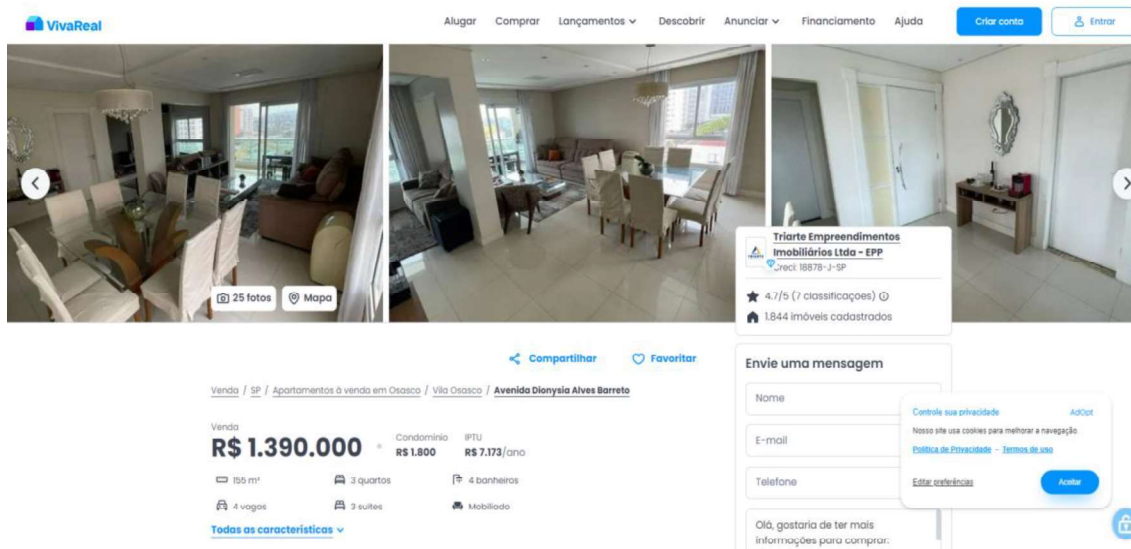
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com->

Patrícia Felipe  
Perita avaliadora de imóveis

[garagem-sp-osasco-vila-osasco-155m2-RS1350000/id-17194357/](https://www.vivareal.com.br/imovel/garagem-sp-osasco-vila-osasco-155m2-RS1350000/id-17194357/)

Vub 2 = 1.350.000,00/ 155m<sup>2</sup> = R\$ 8.709,67

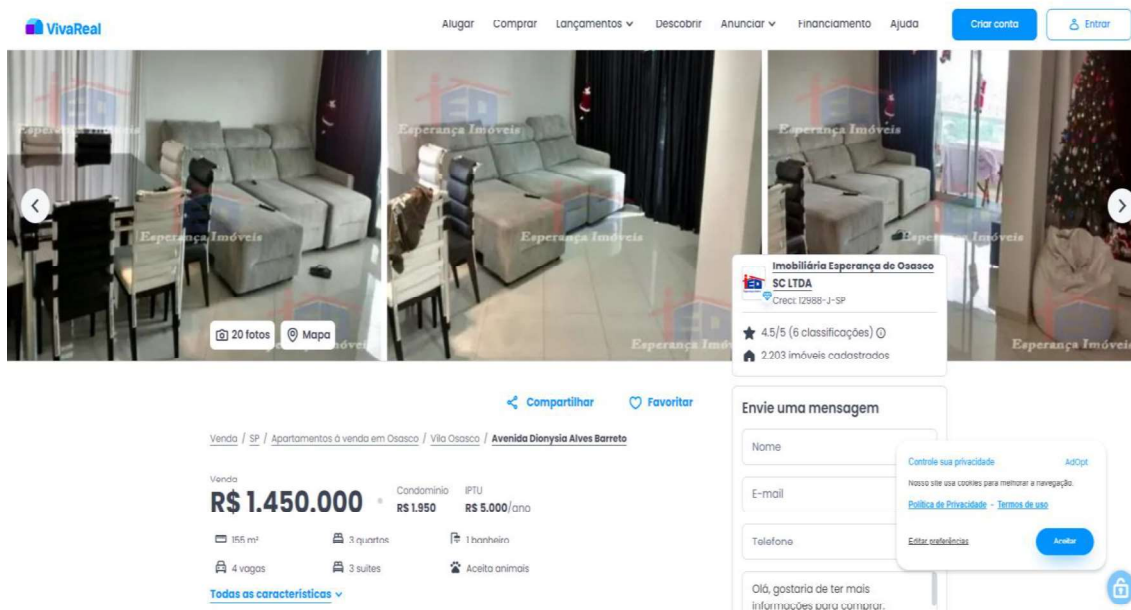
Elemento comparativo 03



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-osasco-bairros-osasco-com-garagem-155m2-venda-RS1390000-id-2693957439/>

Vub 3 = 1.390.000,00/ 155m<sup>2</sup> = R\$ 8.967,74

Elemento comparativo 04



Patrícia Felipe  
Perita avaliadora de imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-osasco-bairros-osasco-com-garagem-155m2-venda-RS1450000-id-2716253626/>

Vub 4 = 1.450.000,00/ 155m<sup>2</sup> = R\$ 9.354,83

Elemento comparativo 05

**VivaReal** Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

62 fotos Mapa

LOPES OSASCO  
Cred: 32330-J-SP  
3,7/5 (3 classificações)  
1.005 imóveis cadastrados

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Osasco / Vila Osasco / Avenida Dionysia Alves Barreto

Venda  
**R\$ 1.500.000** Condomínio R\$ 1.300 IPTU não informado

155 m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros  
4 vagas 3 suítes Elevador

Todas as características

Endereço  
Avenida Dionysia Alves Barreto - Vila Osasco, Osasco - SP

Envie uma mensagem

Patrícia Felipe  
patilpe7@gmail.com  
(11) 99843-1085

Ativar o Windows  
Ola, gostaria de ter mais informações para comprar. [Acesse Configurações](#) para ativar o Windows.  
Apartamento, R\$ 1.500.000.  
Avenida Dionysia Alves Barreto, ...

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-osasco-bairros-osasco-com-garagem-155m2-venda-RS1500000-id-2723145366/>

Vub 5 = 1.500.000,00/ 155m<sup>2</sup> = R\$ 9.677,41