

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE OSASCO.**

**Processo nº. 0005056-94.2022.8.26.0405**

**PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,**  
Perito Judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE  
TÍTULO EXTRAJUDICIAL (cumprimento de sentença)** ajuizada  
por **MARIA ELI APARECIDA SILVA CAÇÃO** contra **MARCUS  
VINÍCIUS CONEGLIAN E OUTROS**, vem mui respeitosamente à  
presença de Vossa Excelência, após ter efetuado todos os seus estudos,  
vistorias, pesquisas e diligências, para apresentar a sua conclusão  
consubstanciada no seguinte:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-02-

## **I – PRELIMINARES.**

A Exequente ajuizou a presente ação, em função de uma dívida, onde os Executados foram fiadores de um contrato de locação.

O presente laudo objetiva a avaliação do valor para venda, do imóvel situado à Rua Agop Guzelian nº. 500, Bairro Presidente Altino, município de Osasco, Estado de São Paulo.

## **II – VISTORIA.**

Foi realizada uma vistoria no imóvel, em 18 de maio de 2.023, às 09:30 horas, onde o signatário foi acompanhado pelo sr. Osleide Jesus Coneglian, sua esposa e seu filho.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas, e como se verificam das fotografias apresentadas ao final deste laudo técnico, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel em detalhes, tem-se:

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-03-

## **II.1 – LOCALIZAÇÃO.**

Situa-se o imóvel na Rua Agop Guzelian n.º 500, Presidente Altino, município de Osasco.

O quarteirão é formado além da via acima citada, também pelas ruas Henry Ford e José Joaquim da Ressureição.

Conforme a Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, exercício 2.021, o imóvel em causa possui índice fiscal igual a 455,00.

Contribuinte: 23224.22.02.0190.00.000.02

Seu zoneamento corresponde a ZR3

Zona mista residencial e comércio.

De baixa densidade demográfica, com uso residencial e não residencial específico.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-04-



Imagem de satélite do local objeto da presente ação, localizado na Rua Agop Guzelian nº. 500 – bairro Presidente Altino, município de Osasco.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2023 às 15:25, sob o número WOCOC23701780226. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005056-94.2022.8.26.0405 e código B56CFE5.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-05-

A seguir será apresentada a descrição da matrícula do imóvel:

### **Matrícula nº. 29.183 – 2º RI da Comarca de Osasco.**

Descrição:

Um prédio sob o nº 500, da Rua Hipólito da Silva e seu respectivo terreno com a área de 171,925 m<sup>2</sup>, constituído por parte do lote nº 01 da quadra O, situado nesta cidade de Osasco, medindo 15,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados de quem da rua olha para o imóvel , tendo nos fundos 14,90 m, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, de propriedade de Babette A. L. Heimann, compromissário: Harutin Tavitian, pelo lado esquerdo confronta com o imóvel de propriedade de Jorge Domingos da Silva, e nos fundos com propriedade de Alipio Amorim e outros.

### **II.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.**

A Rua Agop Guzelian no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, tais como, rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, transporte coletivo, guias, sarjetas, telefone, TV a cabo, acesso à internet e pavimentação asfáltica. A micro região, é caracterizada por adensamento demográfico baixo, tratando de local definido como região de uso misto comercial-residencial.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-06-

### **II.3 – DO IMÓVEL – TERRENO.**

Conforme exposto anteriormente, o terreno possui a seguinte área:

Frente: 15,0 metros.

Área total: 171,925 metros quadrados.

Profundidade equivalente:  $171,925 \text{ m}^2 / 15,00 \text{ m} = 11,46 \text{ metros}$ .

Possui topografia plana, formato irregular, situa-se no meio do quarteirão, seco a olho nu, e aparentemente firme.

#### **II.3.1 – BENFEITORIAS.**

O imóvel possui área construída igual a 155,40 m<sup>2</sup> de acordo com o IPTU. Trata-se de uma construção enquadrada como residência padrão simples sem elevador (Estudo Edificações Valores de venda).

O imóvel é utilizado como residência familiar.

Possui 25 (vinte e cinco) anos de idade aparente, com estado de conservação necessitando de reparos simples, item E do citado Estudo.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-07-

Possui as seguintes dependências:

**Residência Principal:** .

**Pavimento térreo:**

Salas de estar e dois dormitórios:

Piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida sob látex e forro em laje revestida em massa corrida sob látex.

Garagem: Para guarda de 4 automóveis de pequeno porte.

Cozinha e banheiro:

Piso cerâmico, paredes revestidas em azulejos até o teto, forro em laje revestida em massa corrida sob látex.

**Pavimento superior:**

Duas salas.

Piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida sob látex, forro PVC.

Cobertura em telhas de barro.

Banheiro e cozinha:

Piso cerâmico, paredes revestidas em azulejos até o teto, forro em laje (banheiro) e PVC (cozinha) revestida em massa corrida sob látex.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-08-

## **V – AVALIAÇÃO PARA VENDA.**

Para a determinação do valor **de mercado para venda** de um imóvel, será utilizado o método evolutivo, que consiste na somatória dos valores de terreno obtido pelo método comparativo, e das benfeitorias, onde será utilizado o Estudo Edificações Valores de Venda 2019, aprovado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### **V.1- VALOR DO TERRENO**

Frente: 15,00 metros para a Rua Agop Guzelian.

Área total: 171,925 m<sup>2</sup>.

Profundidade equivalente:  $171,925 \text{ m}^2 / 15,0 \text{ m} = 11,46 \text{ metros}$

$$VT = At \times Vu \times ((Pe / Pmax)^{.5})$$

Onde:

Vt. = valor do terreno procurado = ?

At = área do terreno = 171,925 m<sup>2</sup>

Vu = valor unitário = R\$ 1.629,00/m<sup>2</sup> ( Anexo II )

Fe = frente efetiva = 15,00 metros.

Fr = frente de referência = 16,00 metros

Pe = profundidade equivalente = 11,46 m.

Pr = profundidade de referência = 25,00 m

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-09-

Substituindo na equação a seguir resulta:

$$VT = 171,925 \text{ m}^2 \times R\$ 1.629,00/\text{m}^2 \times ((15,00/10,00)^{.2}) \times ((12,5/25)^{.5}) =$$

$$VT = R\$ 214.639,08$$

**(Duzentos e catorze mil, seiscentos e trinta e nove reais e oito centavos)**

## V.2 – VALOR DA CONSTRUÇÃO

Neste procedimento avaliatório, serão utilizadas as seguintes fontes de referência:

- Trabalho "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" IBAPE – SP – VERSÃO 2.019.

- Custo unitário básico dos projetos residenciais estabelecidos pelo Sinduscon na revista Construção – editora PINI, relativo à data da avaliação, maio de 2023, estimado em R\$ 1.914,00/m<sup>2</sup>.

### Residência Principal:

Enquadramento: Residência – padrão médio – limite médio = 2,154 x R8N

$$2,154 \times R\$ 1.914,00/\text{m}^2 = R\$ 4.122,75/\text{m}^2$$

A idade aparente da construção é estimada em 25 (vinte e cinco) anos.

Estado de conservação: necessitando de reparos simples, item e .

Cálculo do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-10-

K = coeficiente de Ross – Heideck (Vide Tabela 2- Anexo II)

Ie = idade aparente da edificação = 25 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos (Vide Anexo II)

$Ie/Ir = 25/70 = 0,3571$  ou 35,71 % adota-se 36,0%

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples , item e e 36 % acima calculado, resulta no fator igual a 0,6185

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação resulta:

$Foc = R + K \times (1-R)$

$Foc = 0,20 + 0,6185 \times (1-0,20)$

$Foc = 0,20 + 0,4948$

$Foc = 0,6948$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$Vc = Ac \times enq. \times Foc$

Vc = valor da construção procurado = ?

Ac = área construída = 155,40 m<sup>2</sup> (IPTU)

Enq = R\$ 4.122,75/m<sup>2</sup> (calculado anteriormente)

Foc = 0,6948 (calculado anteriormente)

$Vc1 = 155,4 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.122,75/\text{m}^2 \times 0,6948$

**Vc1= R\$ 445.141,23**

**(Quatrocentos e quarenta e cinco mil, cento e quarenta e um reais e vinte e três centavos)**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-11-

## VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

### VI – VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA.

Corresponde ao valor do terreno acrescido do valor das construções calculados anteriormente:

VALOR DO TERRENO.....	R\$ 214.639,08
VALOR DAS CONSTRUÇÕES.....	R\$ 445.141,23
VALOR DO IMÓVEL.....	R\$ 659.780,31

**Ou arredondando:**

**VI = R\$ 660.000,00**  
**(Seiscentos e sessenta mil reais)**

**VÁLIDO PARA MAIO DE 2.023 – DATA DA AVALIAÇÃO.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-12-

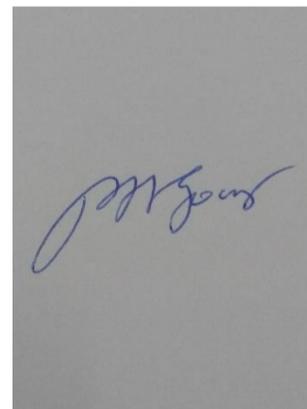
### VIII – ENCERRAMENTO.

Consta o presente Laudo de Avaliação, de 12 (doze) folhas digitadas, sendo esta última datada e assinada, e as demais rubricadas pelo signatário.

ANEXOS:

- I – FOTOS ELUCIDATIVAS.
- II – TABELA DE ROSS HEIDECKE
- III – TABELA DE ENQUADRAMENTO ESTUDO EDIFICAÇÕES
- IV – PESQUISA DO VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO PARA VENDA.
- V – IPTU.

Osasco, 24 de maio de 2023.



ENG.º. PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
Perito Judicial  
CREA nº 060.167.564.6/D

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**MAIS UMA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**VISTA DA RUA AGOP GUZELIAN NO TRECHO FRONTAL AO  
IMÓVEL.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

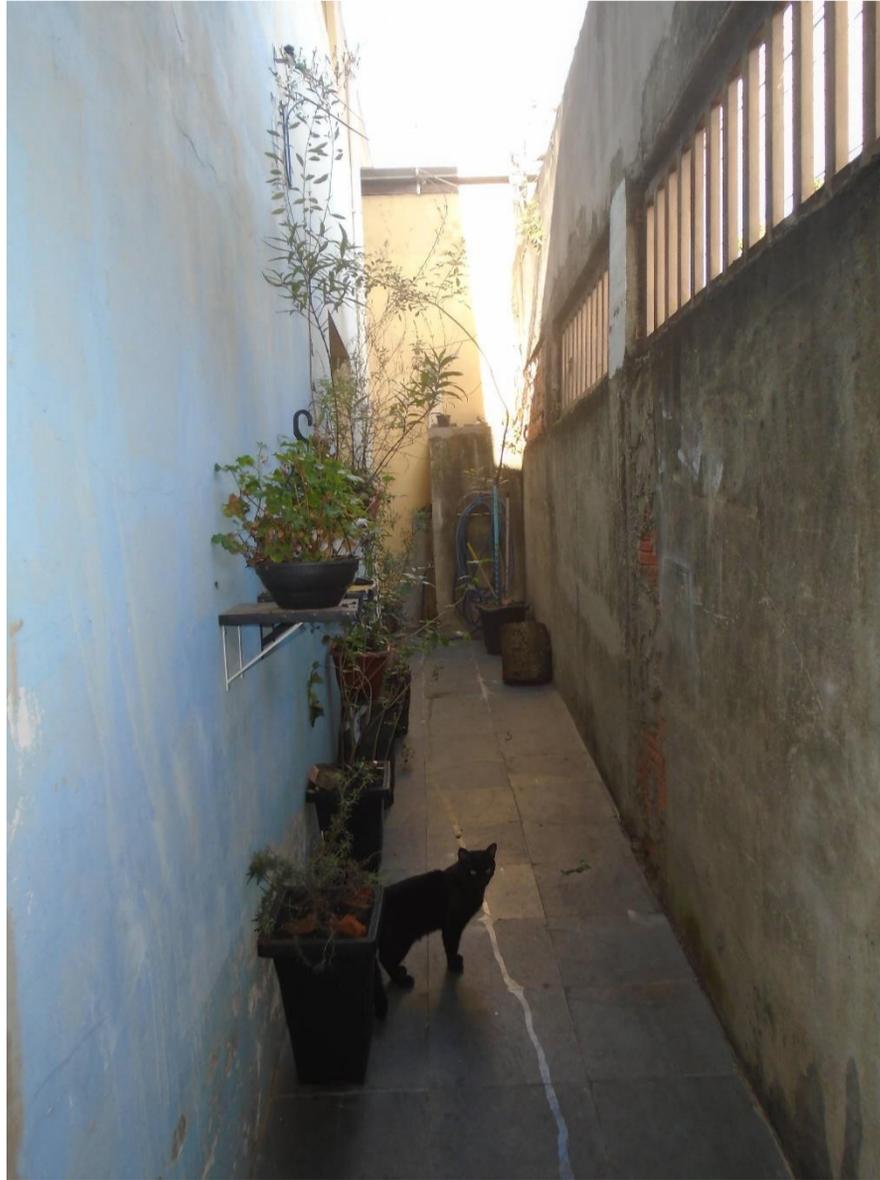
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**GARAGEM.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**CORREDOR FRONTAL.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

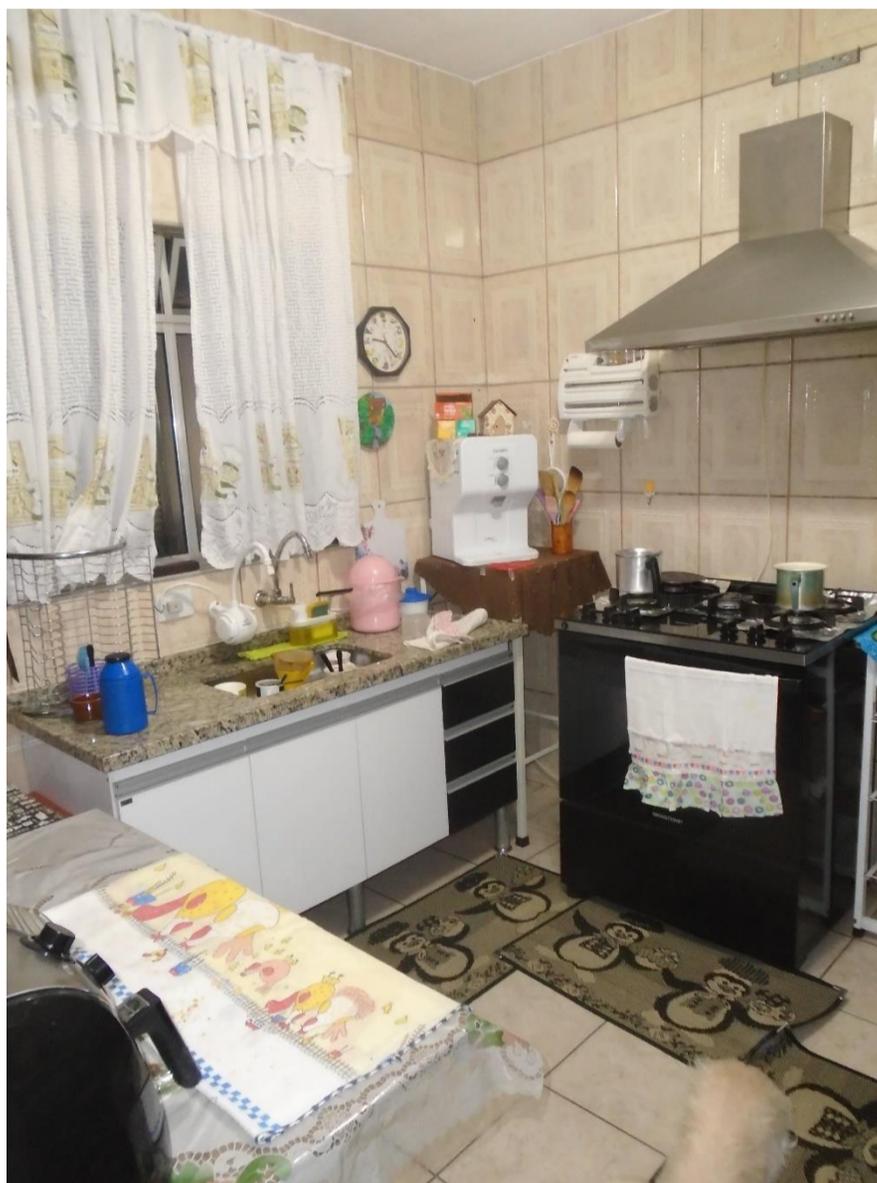
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**SALA DE ESTAR NO PISO TÉRREO.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**COZINHA DO PISO TÉRREO.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



## DORMITÓRIO

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**SEGUNDO DORMITÓRIO.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**BANHEIRO SOCIAL.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

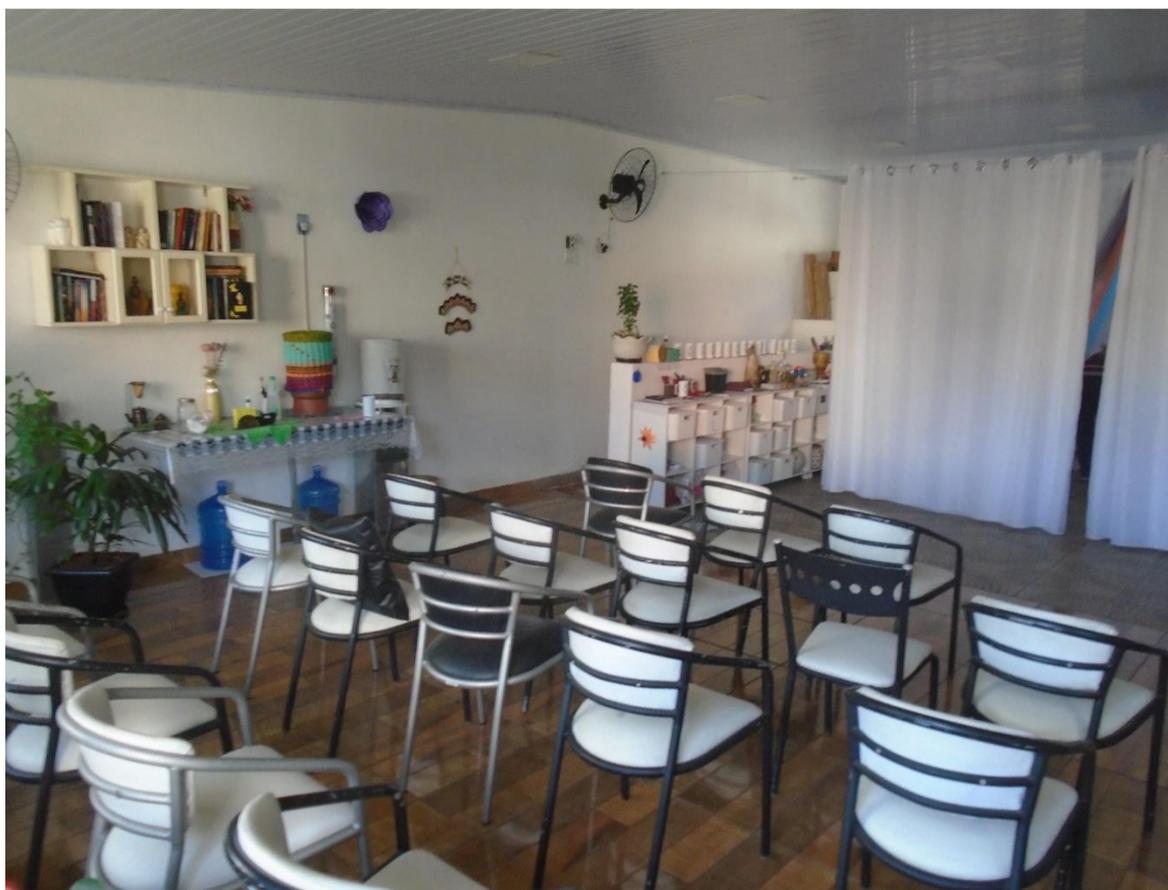
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**SALA DE ESTAR DO PISO SUPERIOR.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**SEGUNDO SALÃO NO PISO SUPERIOR.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

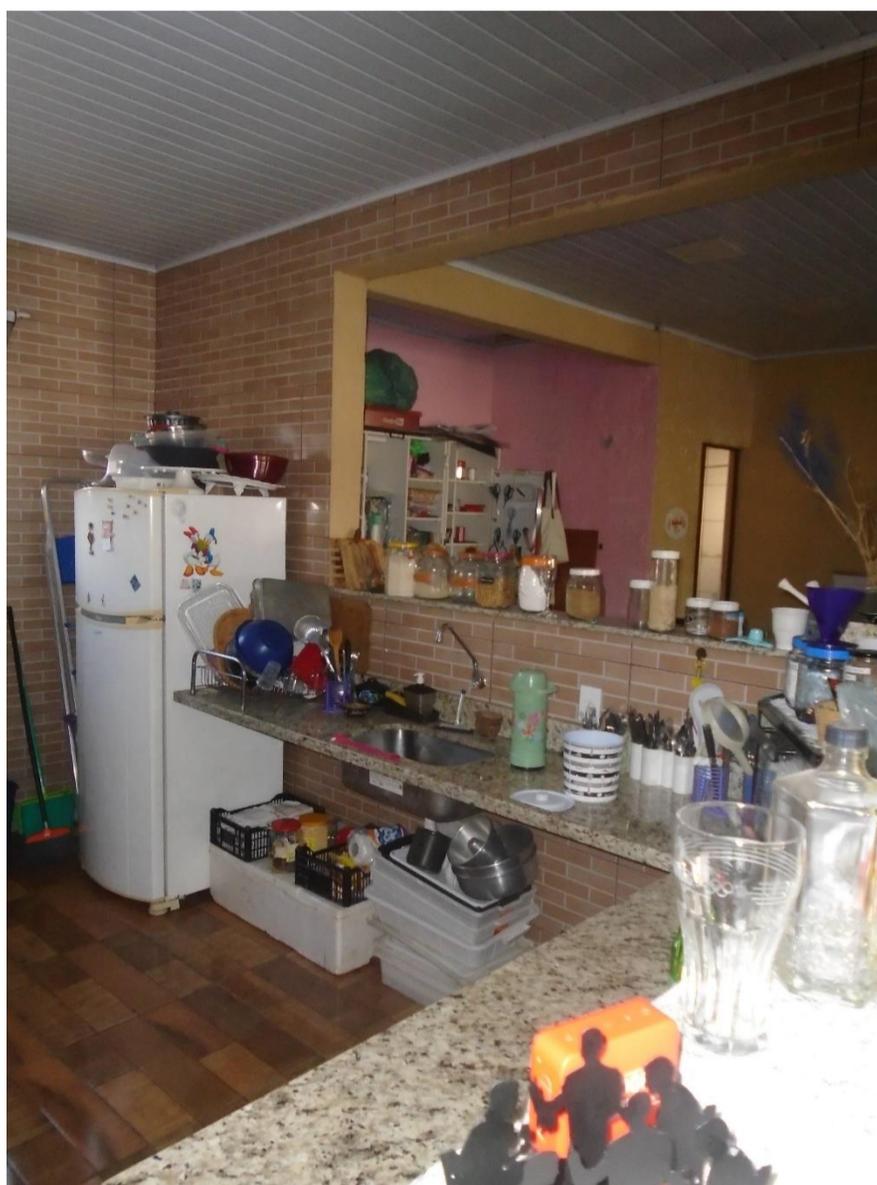
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**COZINHA DO PISO SUPERIOR.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

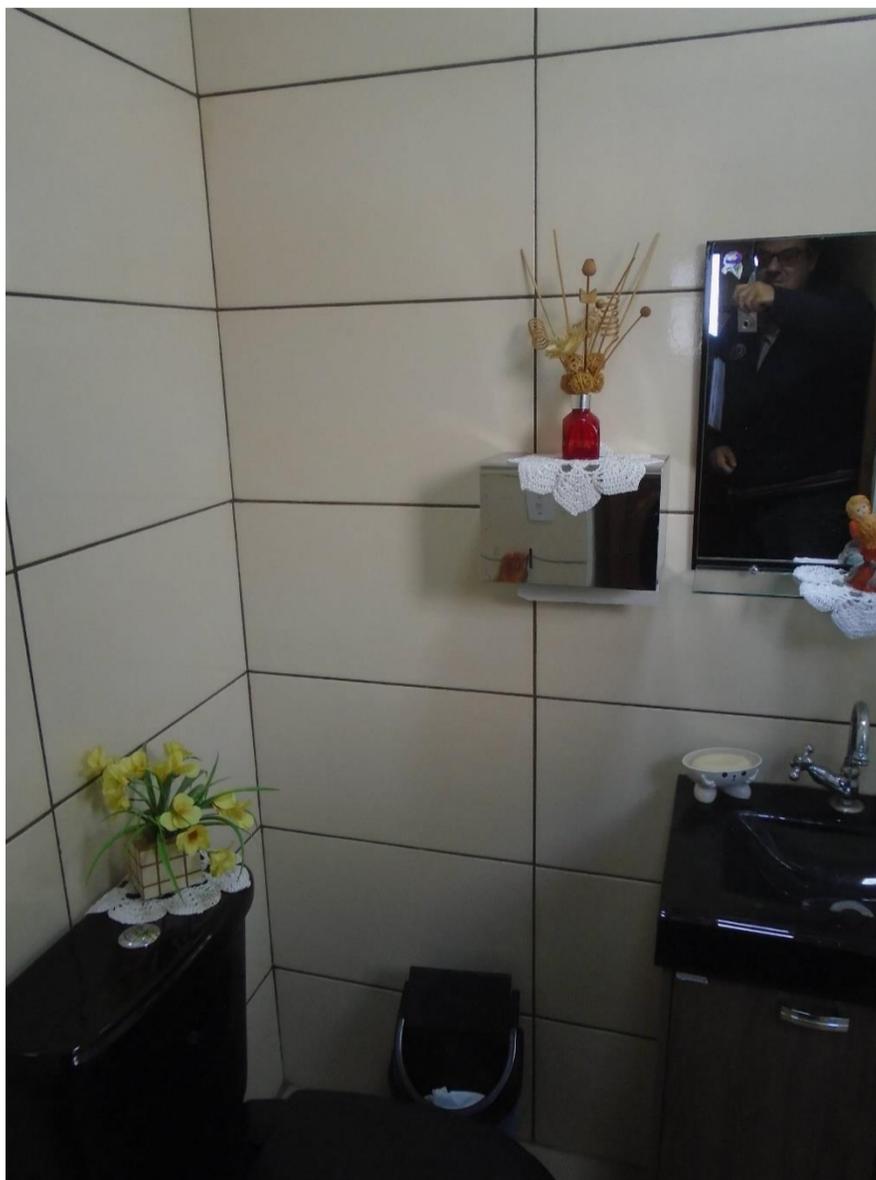
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**MAIS UMA VISTA DA COZINHA**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



**BANHEIRO DO PISO SUPERIOR.**

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D



SALA DE ESTAR DO PISO SUPERIOR.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

### Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2023 às 15:25, sob o número WOCO23701780226. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005056-94.2022.8.26.0405 e código B58CFE5.

## V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
			1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	1.3.3- Padrão Médio	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	1,512	1,746	1,980	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.6- Padrão Luxo	1,992	2,226	2,460	60	20%
			2.1.1- Padrão Econômico	2,172	2,406	2,640	60	20%
			2.1.2- Padrão Simples	2,652	3,066	3,480	50	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.1.3- Padrão Médio	3,490	-	-	50	20%
			2.1.4- Padrão Superior	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.5- Padrão Fino	0,972	1,206	1,440	70	20%
			2.1.6- Padrão Luxo	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.2.1- Padrão Econômico	1,452	1,656	1,860	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	1,632	1,836	2,040	60	20%
3. ESPECIAL	A partir de 01/11/2017	2.2.3- Padrão Médio	1,872	2,046	2,220	60	20%	
		2.2.4- Padrão Superior	2,052	2,286	2,520	60	20%	
		3.1.1- Padrão Simples	2,523	3,066	3,600	50	20%	
		3.1.2- Padrão Médio	3,610	-	-	50	20%	
		3.1.3- Padrão Superior	0,518	0,609	0,700	60	20%	
		3.1.3- Padrão Superior	0,982	1,125	1,268	60	20%	
3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	1,368	1,659	1,871	80	20%	
		3.1.2- Padrão Médio	1,872	-	-	80	20%	
		3.1.3- Padrão Superior	0,071	0,142	0,213	20	10%	
3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,229	0,293	0,357	20	10%	
		3.1.2- Padrão Médio	0,333	0,486	0,639	30	10%	
		3.1.3- Padrão Superior	0,486	-	-	30	10%	

\* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cujo data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

## **ANEXO IV**

### **PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO PARA VENDA.**

O imóvel avaliando foi avaliado no seguinte padrão:

Item 2.2.3 – “Casa Padrão Médio em seu Limite Médio” sem elevador.

Valor unitário: 2,154 x R8N

Idade 25 (vinte e cinco) anos

Vida Útil: 70 (setenta) anos

Conservação: “e” – (necessitando de reparos simples).

Coeficiente: 0,389

FOC =  $[0,20 + (0,80 \times 0,6185)] = 0,6948$

IF = índice fiscal = 455 para a Rua Agop Guzelian.

Fator oferta = 0,9

Fr = frente de referência = 10,0 metros.

Prof = profundidade máxima = 40, 0 m

Prof = profundidade mínima = 25, 0 m

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

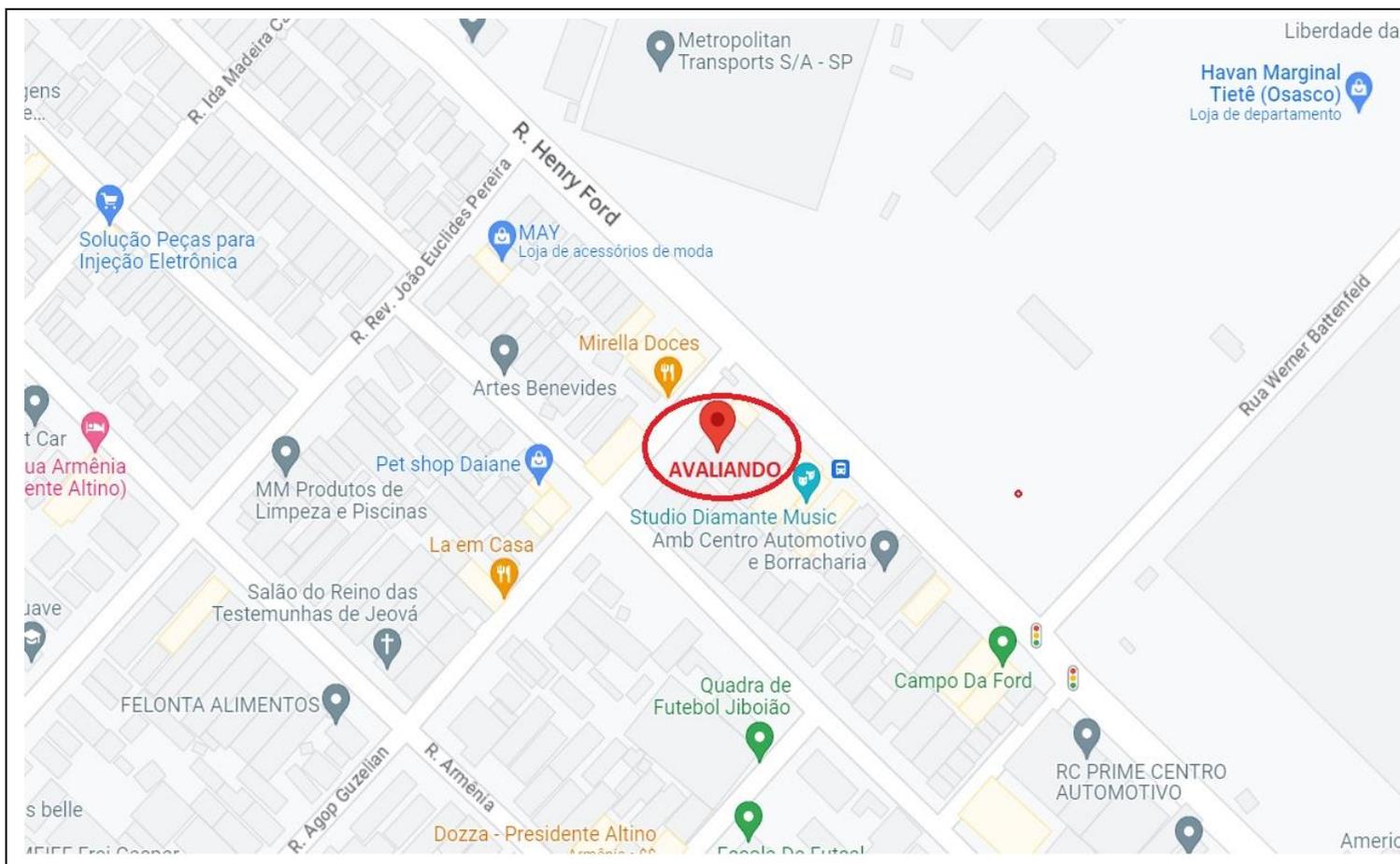
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº. 060.167.564.6/D

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

# PESQUISA DE VALORES – VENDA DE IMÓVEIS

RUA AGOP GUZELIAN, 500 – PRESIDENTE ALTINO – OSASCO / SP

IMÓVEL NA FOLHA: 23.224-21-23 (ZR3) - I.F: 455,00 /2023





Data:	<b>23/05/2023</b>	Tipo:	<b>CASA</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>OSASCO</b>
Endereço:	<b>R AGOP GUZELIAN, 100</b>		
Empreendimento:	<b>CASA</b>	Edifício:	
Bairro:	<b>PRESIDENTE ALTINO</b>	Distrito:	
Setor:		Zona de Valor :	<b>PRESIDENTE ALTINO</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZR3 02</b>	Quadra:	<b>490,00</b>
		Antigo:	
		Tipo de via:	<b>N/F</b>

**Melhoramento Urbano:**

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

**Dados Econômicos:**

Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$:1.290.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>

**Dados do Terreno:**

Área:	<b>500 m²</b>	Frente:	<b>10 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>50 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>		

**Dados da Construção :**

Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>30</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>180 m²</b>				
Descrição do Imóvel:	<b>COM 02 CASAS: CASA 1 - COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; CORREDOR LATERAL; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C.S. CASA 2 - COM 01 DORMITÓRIO; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 01 W.C.</b>				

**Fonte de Informação:**

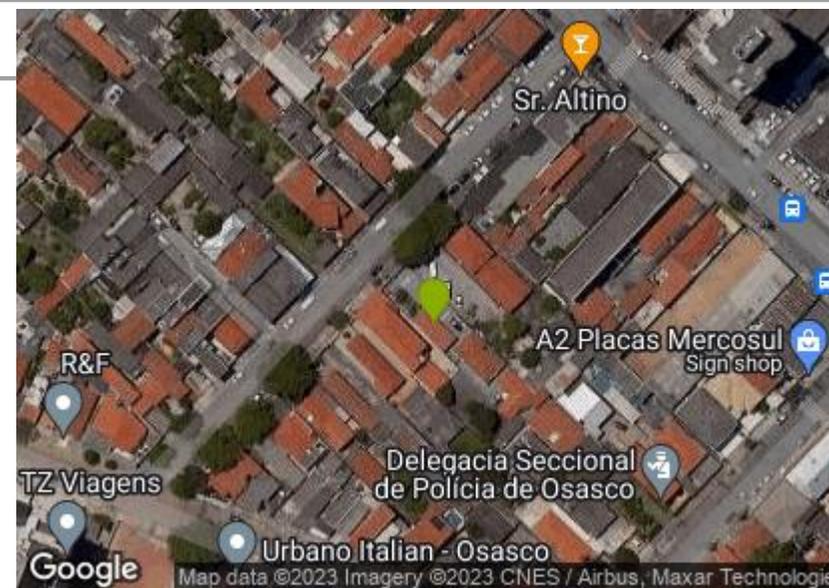
Contato:	<b>SR. JEFERSON</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>GERD IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>(11) 93681-1237 / 99677-2958</b>
Endereço:	<b>RUA OSWALDO COLLINO, 916 - PRESIDENTE ALTINO</b>		

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 02 VAGAS DE GARAGEM. FOLHA: 23.224-23-47

$$Vu = (R\$ 1.290.000,00 \times 0,9 - R\$ 490.039,31/500) \times [(455/490) + (50/40)^{.2} - 2 + 1]$$

$$Vu 1 = R\$ 1.393,00/m^2$$

$$Vc = 180 m^2 \times 2,154 \times R\$ 1.915,00/m^2 \times 0,66 = R\$ 490.039,31$$



Data:	<b>23/05/2023</b>	Tipo:	<b>CASA</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>OSASCO</b>
Endereço:	<b>R CARLOS DA COSTA RAMALHO JUNIOR, 147</b>		
Empreendimento:	<b>CASA</b>	Edifício:	
Bairro:	<b>PRESIDENTE ALTINO</b>	Distrito:	Zona de Valor : <b>PRESIDENTE ALTINO</b>
Setor:		Quadra:	<b>IF: 525,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZR3 02</b>	Antigo:	Tipo de via: <b>N/F</b>

**Melhoramento Urbano:**

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

**Dados Econômicos:**

Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$:1.650.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>

**Dados do Terreno:**

Área:	<b>500 m²</b>	Frente:	<b>10 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>50 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>		

**Dados da Construção :**

Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>40</b>	Conservação:	<b>Reparos Simples/Importantes</b>
Área da Construção:	<b>233 m²</b>				
Descrição do Imóvel:	<b>COM 05 DORMITÓRIOS; SENDO 01 SUÍTE; 02 SALAS; ESCRITÓRIO; COPA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S. - COM SOBRADO DE 02 DORMITÓRIOS; SENDO 01 SUÍTE; SALA; CÔPA; COZINHA E 01 W.C. NOS FUNDOS.</b>				

**Fonte de Informação:**

Contato:	<b>SR. MÁRCIO</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>SMERO IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>(11) 4880-0757 / (11) 95328-5581</b>
Endereço:	<b>RUA DR. PAULO FERRAZ DA COSTA AGUIAR, 1207 - VL. YARA</b>		

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 10 VAGAS DE GARAGEM. FOLHA: 23.224-23-47

$$Vu = (R\$ 1.650.000,00 \times 0,9 - R\$ 470.556,53/500) \times [(455/525) + (50/40)^{.2} - 2 + 1]$$

$$Vu2 = R\$ 1.984,00/m2$$

$$Vc = 233,0 m2 \times 2,154 \times R\$ 1.915,00/m2 \times 0,4896 = R\$ 470.556,53$$



Data:	<b>23/05/2023</b>	Tipo:	<b>SOBRADO</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>OSASCO</b>
Endereço:	<b>R CARLOS DA COSTA RAMALHO JUNIOR, 181</b>		
Empreendimento:	<b>CASA</b>	Edifício:	
Bairro:	<b>PRESIDENTE ALTINO</b>	Distrito:	
Setor:		Quadra:	
Zoneamento Atual:	<b>ZECS02</b>	Antigo:	
		Zona de Valor :	<b>PRESIDENTE ALTINO</b>
		IF:	<b>525,00</b>
		Tipo de via:	<b>N/F</b>

**Melhoramento Urbano:**

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

**Dados Econômicos:**

Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$:1.200.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>

**Dados do Terreno:**

Área:	<b>220 m²</b>	Frente:	<b>8.50 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>25.882 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>		

**Dados da Construção :**

Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>40</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>300 m²</b>				
Descrição do Imóvel:	<b>COM 04 DORMITÓRIOS SENDO 02 SUÍTES; SALA; COPA; COZINHA; LAVANDERIA; 02 W.C'S. + QUINTAL COM EDÍCULA.</b>				

**Fonte de Informação:**

Contato:	<b>SR. RENAN</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>MARTINS IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>(11) 94000-4391 / (11) 99423-0575</b>
Endereço:	<b>RUA PROFESSOR JOSÉ AZEVEDO MINHOTO, 72 - SL 03 - OSASCO</b>		

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 03 VAGAS DE GARAGEM. FOLHA: 23.224-23-47



$$V_u = (R\$ 1.200.000,00 \times 0,9 - R\$ 770.203,19/220) \times [(455/525) + (10/8,5)^{.2} - 2 + 1]$$

$$V_{u3} = R\$ 1.257,00/m^2$$

$$V_c = 233,0 m^2 \times 2,154 \times R\$ 1.915,00/m^2 \times 0,4896 = R\$ 470.556,53$$



Data:	23/05/2023	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	OSASCO
Endereço:	R CARLOS DA COSTA RAMALHO JUNIOR, 335		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	PRESIDENTE ALTINO	Distrito:	Zona de Valor : PRESIDENTE ALTINO
Setor:		Quadra:	IF: 525,00
Zoneamento Atual:	ZR3 02	Antigo:	Tipo de via: N/F

**Melhoramento Urbano:**

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

**Dados Econômicos:**

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$:840.000,00** Locação: **0,00**

**Dados do Terreno:**

Área: **312 m²** Frente: **4.80 m** Prof. Equiv.: **65 m**

Formato: **Regular** Situação:

Topografia: **Terreno plano** Fração Ideal: **N/F**

**Dados da Construção :**

Padrão: **PADRAO MÉDIO - SEM Idade Estimada: 30** Conservação: **Reparos Simples/Importantes ELEVADOR**

Área da Construção: **114 m²**

Descrição do Imóvel: **COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 01 W.C.**

**Fonte de Informação:**

Contato: **SR. JOILTON** Site:  
 Imobiliária: **GERD IMÓVEIS** Fone: **(11) 3681-1237 / (11) 97327-4427**

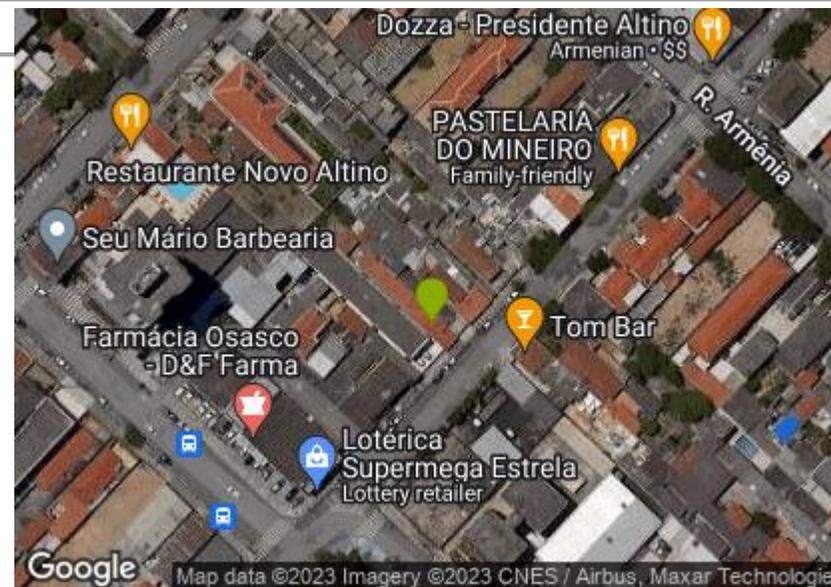
Endereço: **RUA OSWALDO COLINO, 916 - PRESIDENTRE ALTINO - OSASCO**

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 02 VAGAS DE GARAGEM. FOLHA: 23.224-23-69

$$Vu = (R\$ 840.000,00 \times 0,9 - R\$ 270.481,89/312,0) \times [ (455/525) + (10/5,0)^{.2} ] + (( 65/40) ^{.5} - 3 + 1]$$

$$Vu4 = R\$ 1.998,00/m2$$

$$Vc = 114,0 m2 \times 2,154 \times R\$ 1.915,00/m2 \times 0,5752 = R\$ 270.481,89$$



Data:	23/05/2023	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	OSASCO
Endereço:	R CARLOS DA COSTA RAMALHO JUNIOR, 337		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	PRESIDENTE ALTINO	Distrito:	Zona de Valor : PRESIDENTE ALTINO
Setor:		Quadra:	IF: 525,00
Zoneamento Atual:	ZR3 02	Antigo:	Tipo de via: N/F

**Melhoramento Urbano:**

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

**Dados Econômicos:**

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.000.000,00	Locação:	0,00

**Dados do Terreno:**

Área:	250 m²	Frete:	10 m	Prof. Equiv.:	25 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	

**Dados da Construção :**

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	202 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 02 DORMITÓRIOS: SENDO 02 SUÍTES: 03 SALAS: COZINHA: ÁREA DE SERVIÇO E 01 W.C. - COM UMA EDÍCULA NOS FUNDOS.				

**Fonte de Informação:**

Contato:	SRA. INGRID	Site:	
Imobiliária:	LUCRO CERTO CONSULTORIA DE IMÓVEIS	Fone:	(11) 3805-8956 / (11) 98552-3034

Endereço: RUA BELCHIOR DE AZEVEDO, 156 - VILA LEOPOLDINA

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 04 VAGAS DE GARAGEM. FOLHA: 23.224-23-69

$$Vu = (R\$ 1.000.000,00 \times 0,9 - R\$ 462.610,30/250,0) \times [(455/525) + - 1 + 1]$$

$$Vu5 = R\$ 1.505,00/m2$$

$$Vc = 202,0 m2 \times 2,154 \times R\$ 1.915,00/m2 \times 0,5552 = R\$ 462.610,30$$



Data:	23/05/2023	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	OSASCO
Endereço:	R REVERENDO JOAO EUCLIDES PEREIRA, 113		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	PRESIDENTE ALTINO	Distrito:	Zona de Valor : PRESIDENTE ALTINO
Setor:		Quadra:	IF: 438,00
Zoneamento Atual:	ZR3 02	Antigo:	Tipo de via: N/F

**Melhoramento Urbano:**

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

**Dados Econômicos:**

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:830.000,00	Locação:	0,00

**Dados do Terreno:**

Área:	260 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	26 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

**Dados da Construção :**

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	180 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; LAVANDERIA; 02 W.C'S. + QUINTAL COM EDÍCULA DE 03 SALAS E 01 W.C.				

**Fonte de Informação:**

Contato:	SRA. CÉLIA	Site:	
Imobiliária:	MELL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	(11) 3765-2264 / (11) 94781-0842
Endereço:	RUA MARSELHA, 1235 - CS - 1 - JAGUARÉ - SÃO PAULO		

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 02 VAGAS DE GARAGEM - NECESSÁRIO GRANDE REFORMA. FOLHA: 23.224-14-85

$$Vu = (R\$ 830.000,00 \times 0,9 - R\$ 336.790,65/260,0) \times [(455/438) + 1]$$

$$Vu5 = R\$ 1.638,00/m2$$

$$Vc = 180,0 m2 \times 2,154 \times R\$ 1.915,00/m2 \times 0,4536 = R\$ 336.790,65$$





PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

RESUMO

1 – R\$ 1.393,00/M2  
 2 – R\$ 1.984,00/M2  
 3 – R\$ 1.257,00/M2  
 4 – R\$ 1.998,00/M2  
 5 – R\$ 1.505,00/M2  
 6 – R\$ 1.638,00/M2  
 TOTAL.....R\$ 9.775,00 / 6 = R\$ 1.629,16/m2

VERIFICAÇÃO DA AMOSTRAGEM

R\$ 1.629,16/m2 x 0,7 = R\$ 1.140,41/m2  
 R\$ 1.629,16/m2 x 1,3 = R\$ 2.117,91/m2

Como nenhum elemento está situado fora da faixa de mais ou menos 30% em relação à média, o unitário concluído resulta em:

**Vu = R\$ 1.629,00/m2**

Este documento é cópia do original, assinado eletronicamente por ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2023 às 13:32, sob o número VJCO023701780552. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005056-94.2022.8.26.0405 e código B56E12B.

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	<h1 style="margin: 0;">IPTU 2023</h1> <p style="margin: 0;">IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO</p>	<b>PROTOCOLO DE ENTREGA</b>	
<b>PARA USO DA PREFEITURA</b>  <input type="checkbox"/> AUSENTE <input type="checkbox"/> RECUSADO <input type="checkbox"/> MUDOU-SE <input type="checkbox"/> DESCONHECIDO <input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE	<b>CADASTRO DO IMÓVEL</b> 0879300000	<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b> 23224.22.02.0190.00.000.02	<b>SEQUENCIA</b>
	<b>PROPRIETÁRIO</b> OSLEI DE JESUS CONEGLIAN E OUTROS		<b>CPF</b> 063.705.648-50
	<b>COMPROMISSÁRIO</b>		<b>CPF</b>
	<b>POSSUIDOR</b>		<b>CPF</b>
	<b>ENDEREÇO DE ENTREGA</b> RUA AGOP GUZELIAN, 500 Presidente Altino - Osasco - SP - 06213-130		
/ / <b>DATA</b>	<b>NOME POR EXTENSO</b>	<b>ASSINATURA</b>	



**PREFEITURA DE OSASCO**

## IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

# IPTU2023

**OSLEI DE JESUS CONEGLIAN**  
 RUA AGOP GUZELIAN, 500 - Presidente Altino - Osasco - SP - 06213-130  
 Presidente Altino  
 Osasco - SP - 06213-130

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	<b>Notificação de Lançamento de IPTU</b> <h2 style="margin: 0;">IPTU 2023</h2> <p style="margin: 0;">Imposto Predial e Territorial Urbano</p>	<b>TIPO DE EDIFICAÇÃO :</b> 01 - Residencial Térrea <b>CÓD. COBRANÇA :</b> Normal	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>A.T.....</td><td>172,50</td> <td>B.C.....</td><td>553,30</td> </tr> <tr> <td>A.C.....</td><td>155,40</td> <td>A.I.....</td><td>0,0000</td> </tr> <tr> <td>T.P.....</td><td>11,50</td> <td>T.I.....</td><td>0,0000</td> </tr> <tr> <td>V.V.T.....</td><td>113.190,31</td> <td>V.V.P.....</td><td>98.139,22</td> </tr> <tr> <td>V.V.E.....</td><td>0,00</td> <td>V.V.I.....</td><td>211.329,55</td> </tr> <tr> <td>I.T.....</td><td>0,00</td> <td>I.P.....</td><td>2.324,00</td> </tr> <tr> <td>I.E.....</td><td>0,00</td> <td>Z.F.....</td><td></td> </tr> <tr> <td>T.C.R.R.S.....</td><td>333,39</td> <td>V.C.....</td><td>0,00</td> </tr> <tr> <td>D.I.S.....</td><td>0,00</td> <td>D.F.L.....</td><td></td> </tr> </table>	A.T.....	172,50	B.C.....	553,30	A.C.....	155,40	A.I.....	0,0000	T.P.....	11,50	T.I.....	0,0000	V.V.T.....	113.190,31	V.V.P.....	98.139,22	V.V.E.....	0,00	V.V.I.....	211.329,55	I.T.....	0,00	I.P.....	2.324,00	I.E.....	0,00	Z.F.....		T.C.R.R.S.....	333,39	V.C.....	0,00	D.I.S.....	0,00	D.F.L.....	
A.T.....	172,50	B.C.....	553,30																																				
A.C.....	155,40	A.I.....	0,0000																																				
T.P.....	11,50	T.I.....	0,0000																																				
V.V.T.....	113.190,31	V.V.P.....	98.139,22																																				
V.V.E.....	0,00	V.V.I.....	211.329,55																																				
I.T.....	0,00	I.P.....	2.324,00																																				
I.E.....	0,00	Z.F.....																																					
T.C.R.R.S.....	333,39	V.C.....	0,00																																				
D.I.S.....	0,00	D.F.L.....																																					
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 25%;">CADASTRO DO IMÓVEL</th> <th style="width: 25%;">INSCRIÇÃO CADASTRAL</th> <th style="width: 25%;">MATRICULA</th> <th style="width: 25%;">VALOR TOTAL</th> </tr> <tr> <td>0879300000</td> <td>23224.22.02.0190.00.000.02</td> <td>29.183</td> <td style="text-align: right;">R\$ 2.658,01</td> </tr> </table>	CADASTRO DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	MATRICULA	VALOR TOTAL	0879300000	23224.22.02.0190.00.000.02	29.183	R\$ 2.658,01	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>PROPRIETÁRIO</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">OSLEI DE JESUS CONEGLIAN E OUTROS</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>COMPROMISSÁRIO</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>POSSUIDOR</b></td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"><b>ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO</b></td> <td style="width: 50%;"><b>ENDEREÇO DE ENTREGA</b></td> </tr> <tr> <td>RUA AGOP GUZELIAN, 500 - Presidente Altino - Osasco - SP - 06213-130</td> <td>RUA AGOP GUZELIAN, 500 - Presidente Altino - Osasco - SP - 06213-130</td> </tr> </table>			<b>PROPRIETÁRIO</b>		OSLEI DE JESUS CONEGLIAN E OUTROS		<b>COMPROMISSÁRIO</b>		<b>POSSUIDOR</b>		<b>ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO</b>	<b>ENDEREÇO DE ENTREGA</b>	RUA AGOP GUZELIAN, 500 - Presidente Altino - Osasco - SP - 06213-130	RUA AGOP GUZELIAN, 500 - Presidente Altino - Osasco - SP - 06213-130																
CADASTRO DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	MATRICULA	VALOR TOTAL																																				
0879300000	23224.22.02.0190.00.000.02	29.183	R\$ 2.658,01																																				
<b>PROPRIETÁRIO</b>																																							
OSLEI DE JESUS CONEGLIAN E OUTROS																																							
<b>COMPROMISSÁRIO</b>																																							
<b>POSSUIDOR</b>																																							
<b>ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO</b>	<b>ENDEREÇO DE ENTREGA</b>																																						
RUA AGOP GUZELIAN, 500 - Presidente Altino - Osasco - SP - 06213-130	RUA AGOP GUZELIAN, 500 - Presidente Altino - Osasco - SP - 06213-130																																						
<b>LEGENDA</b> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>A.T.....</td><td>Área do Terreno</td> <td>B.C.....</td><td>Base de Cálculo do Terreno</td> </tr> <tr> <td>A.C.....</td><td>Área Construída</td> <td>A.I.....</td><td>Área Ideal</td> </tr> <tr> <td>T.P.....</td><td>Testada Principal</td> <td>T.I.....</td><td>Testada Ideal</td> </tr> <tr> <td>V.V.T.....</td><td>Valor Venal do Terreno</td> <td>V.V.P.....</td><td>Valor Venal do Prédio</td> </tr> <tr> <td>V.V.E.....</td><td>Valor Venal do Excesso</td> <td>V.V.I.....</td><td>Valor Venal do Imóvel</td> </tr> <tr> <td>I.T.....</td><td>Imposto Territorial</td> <td>I.P.....</td><td>Imposto Predial</td> </tr> <tr> <td>I.E.....</td><td>Imposto de Excesso</td> <td>Z.F.....</td><td>Zona Fiscal</td> </tr> <tr> <td>T.C.R.R.S.....</td><td>Taxa de Coleta</td> <td>V.C.....</td><td>Valor Compensado</td> </tr> <tr> <td>D.I.S.....</td><td>Desconto IPTU Social</td> <td>D.F.L.....</td><td>Desconto Feira Livre</td> </tr> </table>		A.T.....	Área do Terreno	B.C.....	Base de Cálculo do Terreno	A.C.....	Área Construída	A.I.....	Área Ideal	T.P.....	Testada Principal	T.I.....	Testada Ideal	V.V.T.....	Valor Venal do Terreno	V.V.P.....	Valor Venal do Prédio	V.V.E.....	Valor Venal do Excesso	V.V.I.....	Valor Venal do Imóvel	I.T.....	Imposto Territorial	I.P.....	Imposto Predial	I.E.....	Imposto de Excesso	Z.F.....	Zona Fiscal	T.C.R.R.S.....	Taxa de Coleta	V.C.....	Valor Compensado	D.I.S.....	Desconto IPTU Social	D.F.L.....	Desconto Feira Livre		
A.T.....	Área do Terreno	B.C.....	Base de Cálculo do Terreno																																				
A.C.....	Área Construída	A.I.....	Área Ideal																																				
T.P.....	Testada Principal	T.I.....	Testada Ideal																																				
V.V.T.....	Valor Venal do Terreno	V.V.P.....	Valor Venal do Prédio																																				
V.V.E.....	Valor Venal do Excesso	V.V.I.....	Valor Venal do Imóvel																																				
I.T.....	Imposto Territorial	I.P.....	Imposto Predial																																				
I.E.....	Imposto de Excesso	Z.F.....	Zona Fiscal																																				
T.C.R.R.S.....	Taxa de Coleta	V.C.....	Valor Compensado																																				
D.I.S.....	Desconto IPTU Social	D.F.L.....	Desconto Feira Livre																																				
<p>Mensagens</p> <p>Nossos registros apontam débitos em aberto de IPTU de exercícios anteriores, vencidos até 30/11/2022. Compareça a Secretaria de Finanças - Praça de Atendimento - situada à Rua Narciso Sturlini, 201 - Centro - Osasco. De 2ª a 6ª das 08h30 às 16h30.</p>																																							