

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

LAUDO PERICIAL

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2025

Foto 01 - Prédio



ENDEREÇO

**Rua Iubatinga, 14 – Apartamento 102 - 10º andar
CEP 05716-110
Vila Andrade – São Paulo – SP**

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	22
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	29
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	29
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	30
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	31
15. CONCLUSÃO	32
16. ASSINATURA/QR CODE CERTIFICADOR.....	34
17. ABREVIATURAS	35
18. CURRÍCULO	36
19. ANEXOS.....	38

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 Edifício Topázio

CNPJ: 08.332.653/0001-80

1.2 - Data da referência da pesquisa: 10 de março de 2025

1.3 - Data da vistoria: 06 de março de 2025

1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel com os direitos contratuais penhorados à folha **223** do processo **1052447-73.2022.8.26.0002**.

1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica sobre o imóvel.

1.6 - Categoria do IA: Apartamento residencial.

1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom

1.8 - Idade do IA: 18 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 150.888 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 21.866 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

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, 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 nº **341.938** junto ao 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos, na data da vistoria, fui acompanhado pelo Sr. Paulo Pereira de Souza (zelador), que tentou inúmeras vezes entrar em contato com os proprietários, sem sucesso. Fato este que não prejudicou o trabalho, pois, como se trata de apartamento localizado em condomínio onde todas as unidades são semelhantes, foi usado um modelo como paradigma (Apartamento 131 - 13º andar).

4.2 - O trabalho baseado em método comparativo vai utilizar referências com padrões semelhantes, sendo assim, de acordo com documentação e informações coletadas no local, é possível confirmar que a unidade 102 - 10º andar, é composta por: área de serviço, despensa, cozinha, sala, lavabo, três suítes, varanda com churrasqueira, totalizando **128,85 m²** de área privativa, além de três vagas de garagem fixas e depósito.

4.3 - Importante destacar que toda a diligência foi devidamente acompanhada pelo Sr. Paulo (zelador), que forneceu todas as informações sobre o imóvel e o empreendimento.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

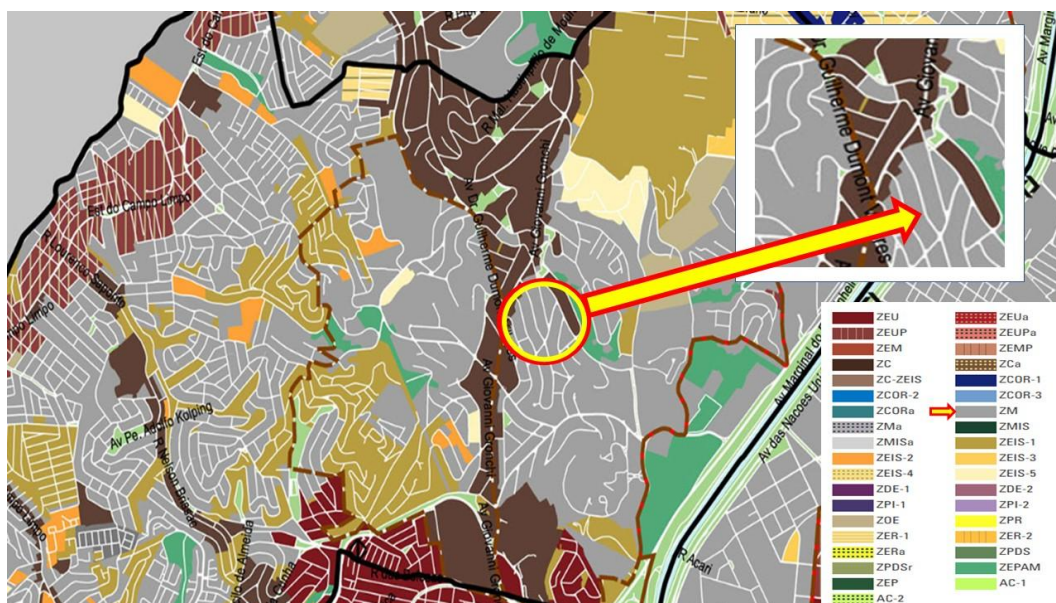
5.1 - Localizado em condomínio fechado, o Edifício Topázio possui 20 andares com 02 apartamentos por andar, entrada social, elevador social e de serviço, salão de festas com copa, academia com vestiário, playground, piscina, quadra, churrasqueira, 03 vagas fixas por apartamento e depósito. O condomínio ainda conta com serviços de gás, coleta de lixo, portaria com controle de acesso, segurança, esgoto e zeladoria.

5.2 - No logradouro foram observados diversos edifícios distintos também de uso residencial, onde todos dispõem dos seguintes melhoramentos públicos como: asfalto, guias e sarjetas, rede de água e esgoto, iluminação pública e coleta de lixo.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região que em sua tendência é voltada para uso residencial, pois em seu entorno existem outros condomínios de prédios, tendo comércio local em suas proximidades, shoppings, restaurantes e escolas. A região da Vila Andrade na Zona Sul é tradicionalmente conhecida pela sua localização estratégica próxima a marginal Pinheiros.

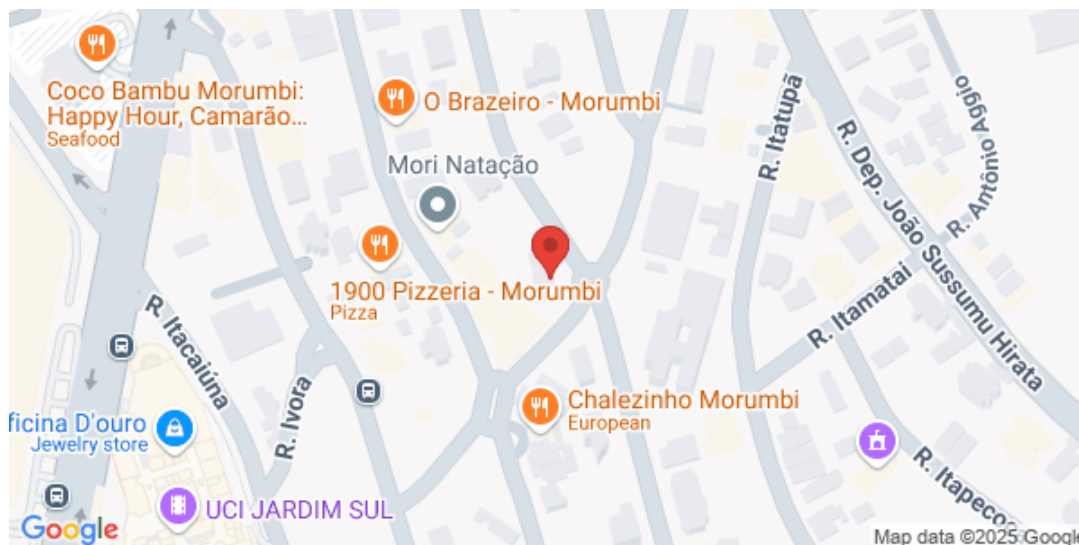
6.2 - De acordo com o plano diretor municipal o imóvel está inserido em ZM (Zona Mista).



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 170.007.0269-8
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 7.619,50
- 8.3 - Valor venal do terreno R\$ 149.099,00
- 8.4 - Valor venal da construção R\$ 598.557,00
- 8.5 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 747.656,00

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 - Prédio



Foto 03 - Entrada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - Elevador social



Foto 05 - Entrada do imóvel penhorado



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - Entrada do imóvel paradigma



Foto 07 - Despensa



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - Cozinha



Foto 09 - Cozinha



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 - Sala de estar



Foto 11 - Sala de estar



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 - Sacada com churrasqueira



Foto 13 - Sala



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 - Lavabo



Foto 15 - Suíte 1



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 - W.C



Foto 17 - Suíte 2



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 - Suíte 3



Foto 19 - W.C



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 20 - Vaga 1

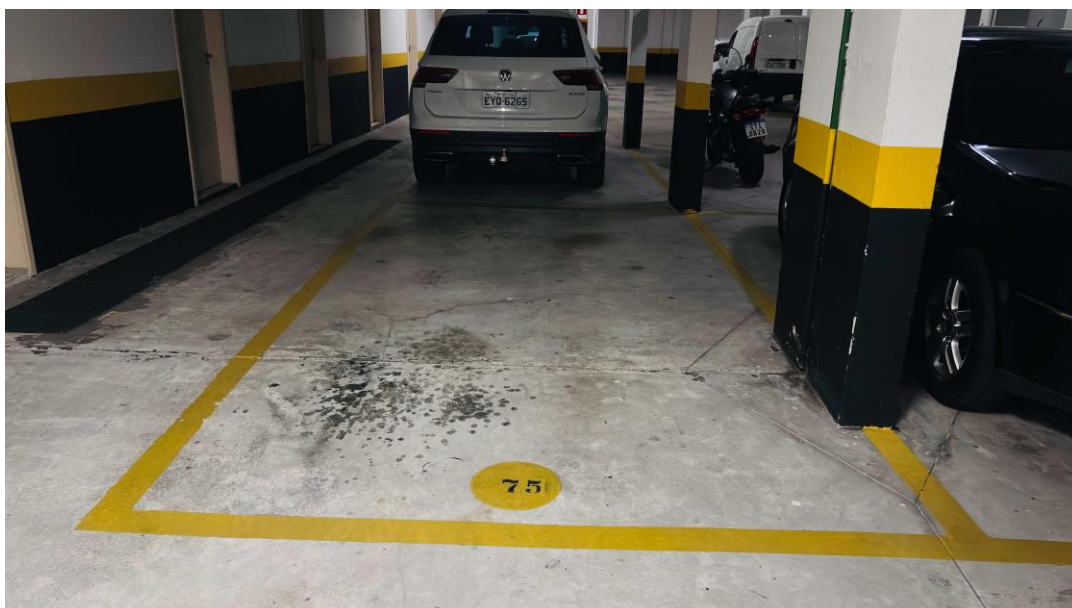


Foto 21 - Vaga 2



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 22 - Vaga 3



Foto 23 - Depósito



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 24 - Área gourmet



Foto 25 - Piscina



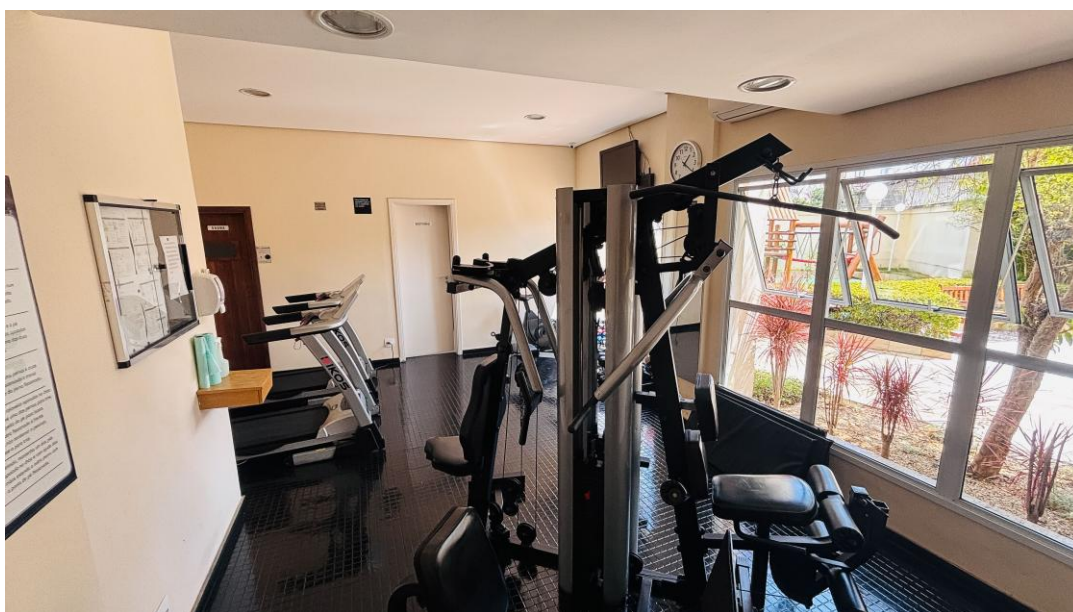
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 26 - Quadra



Foto 27 - Academia



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 28 - Salão de festa



Foto 29 - Copa



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 30 - Saída de veículos

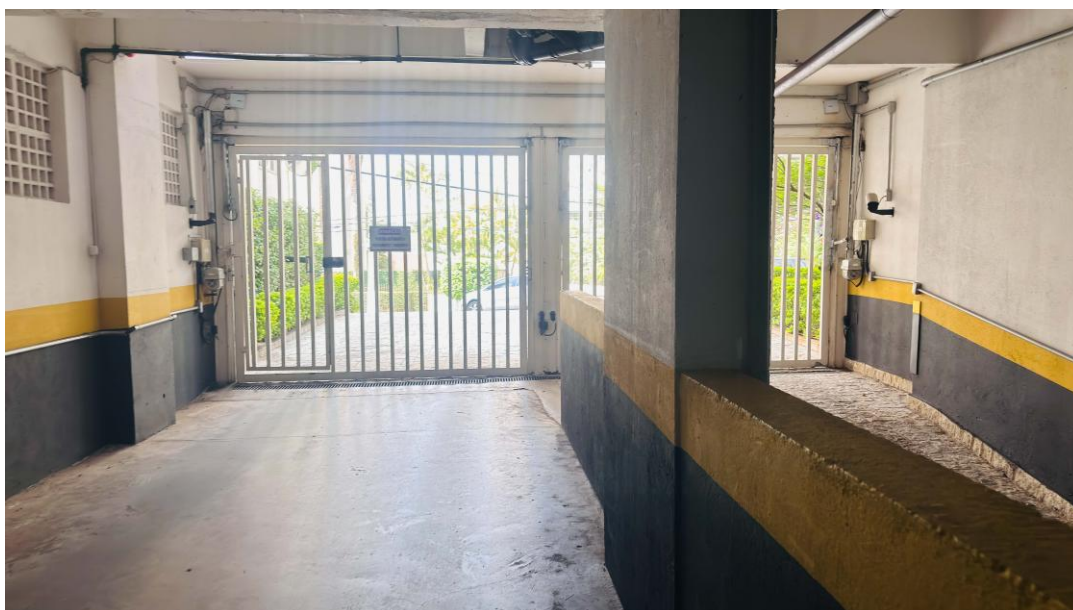


Foto 31 - Entrada de veículos



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

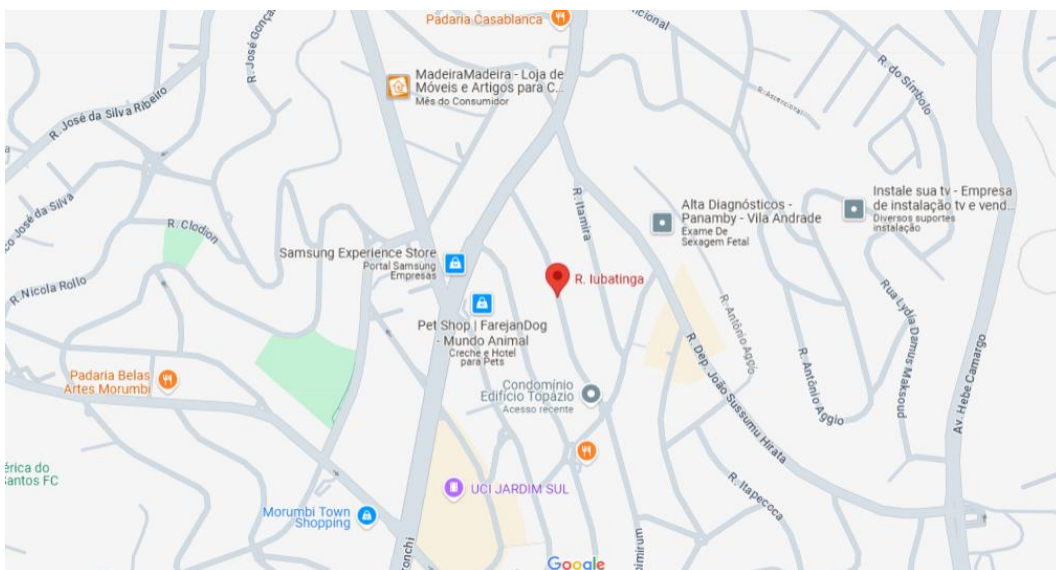
FONTE DE PESQUISA: Bamberg Imóveis (www.bamberg.com.br/imovel/IM111516/apartamento-padrao-venda-sao-paulo-vila-andrade)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



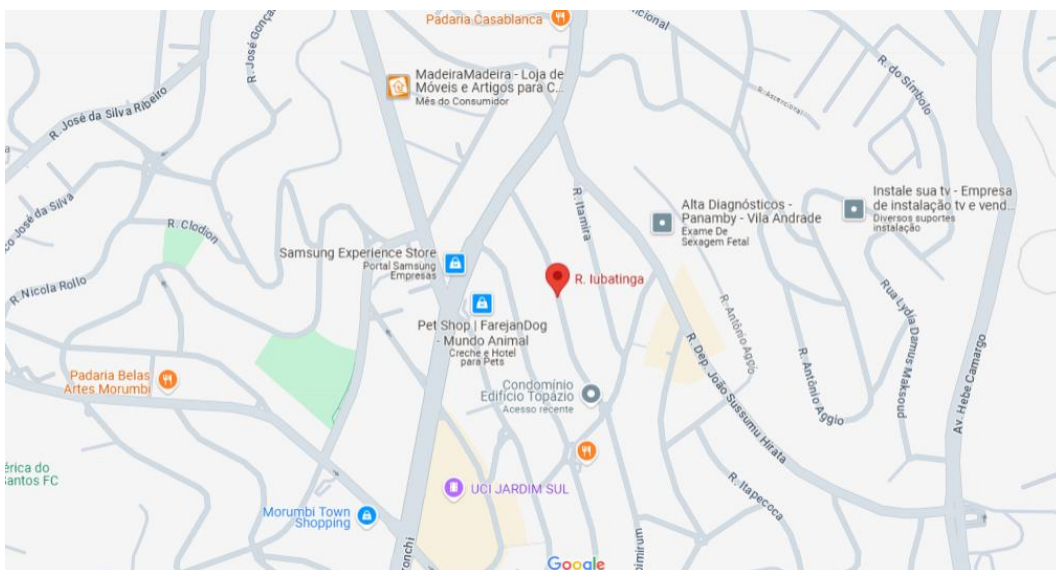
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



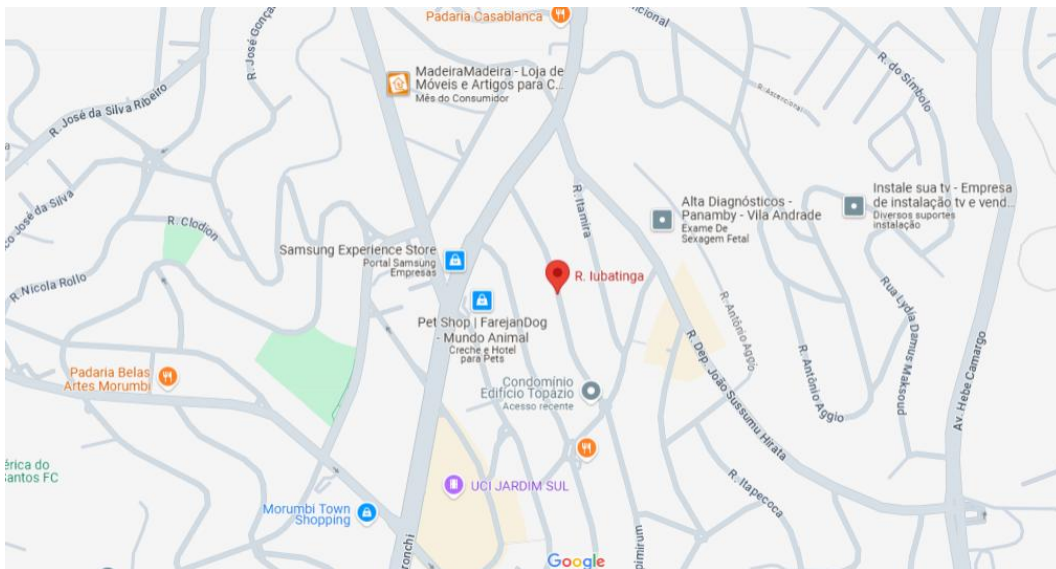
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



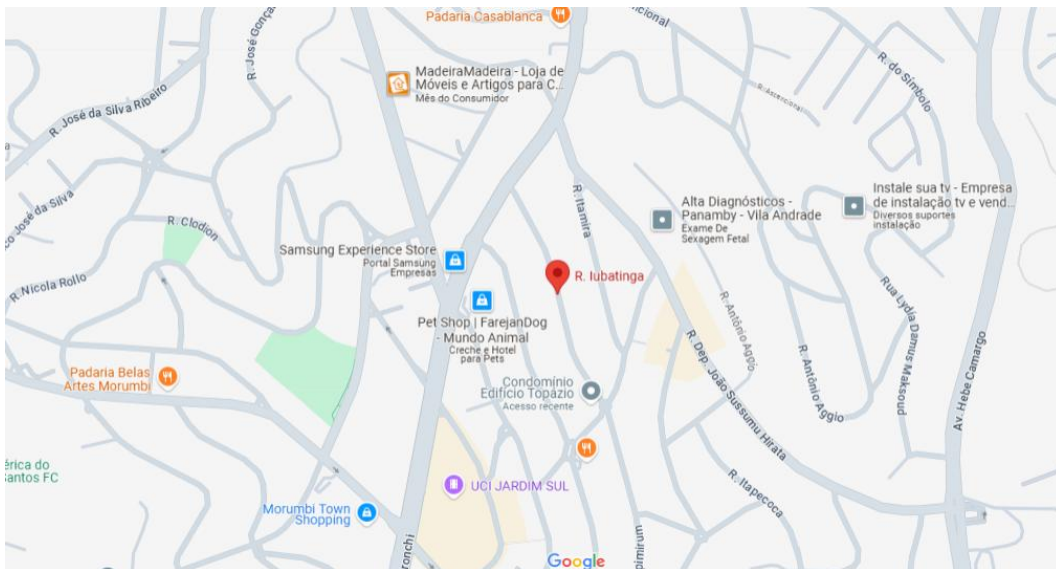
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



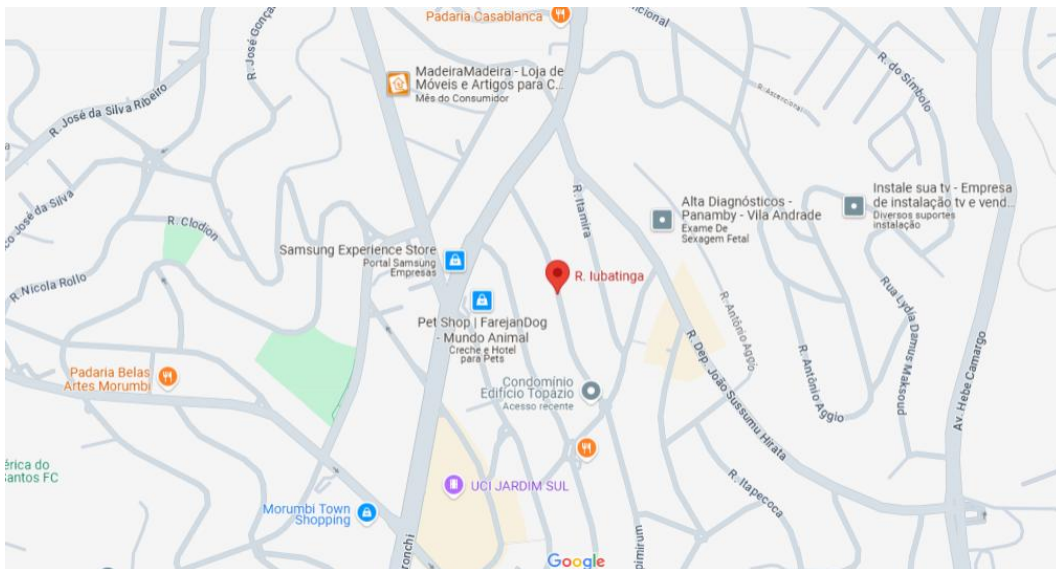
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



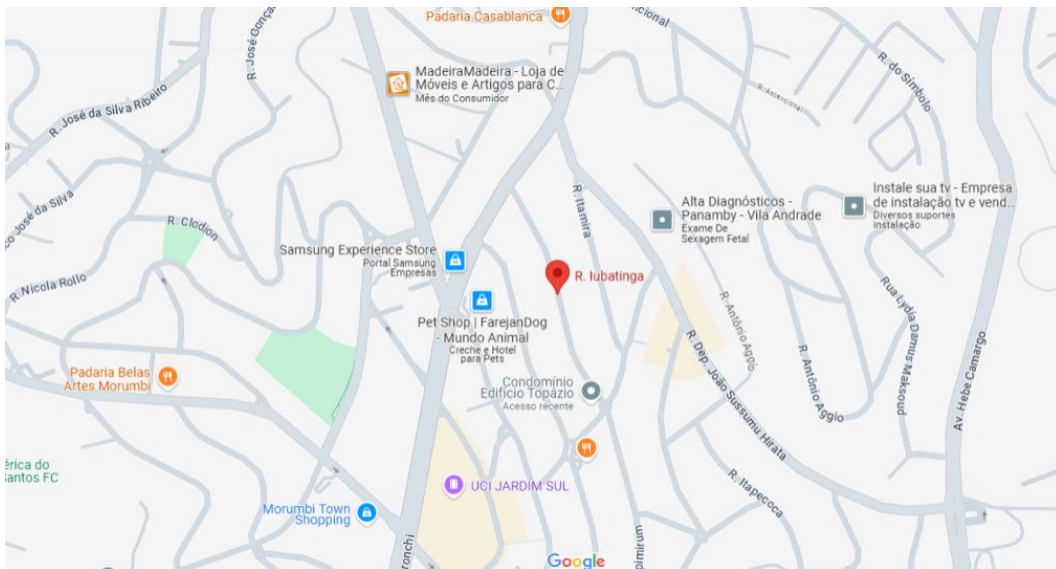
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



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

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



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 mesma região 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	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 598.500,00	85,00	7.041,18
2	R\$ 1.017.000,00	128,00	7.945,31
3	R\$ 1.080.000,00	126,00	8.571,43
4	R\$ 1.125.000,00	127,00	8.858,27
5	R\$ 886.500,00	128,00	6.925,78
6	R\$ 1.071.000,00	126,00	8.500,00
7	R\$ 1.053.000,00	130,00	8.100,00

Média Preço m²

7.991,71

VM = R\$ 7.991,71

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 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 7.991,71	128.85 m ²	R\$ 1.029.731,83

14.2 - De acordo com o entendimento do avaliador 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, o perito avaliado poderá acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Iubatinga, 14 - Apartamento 102 - 10º andar, Município de São Paulo – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

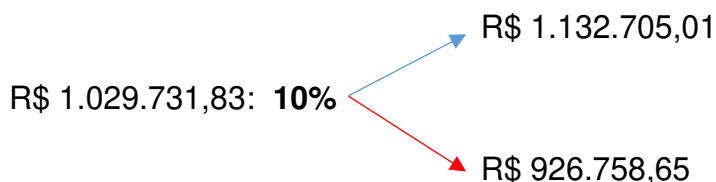
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 7.991,71	128,85	R\$ 1.029.731,83

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 Laudo Pericial, é de **R\$ 1.029.731,83 (Um milhão e vinte e nove mil, setecentos e trinta e um reais e oitenta e três centavos).**

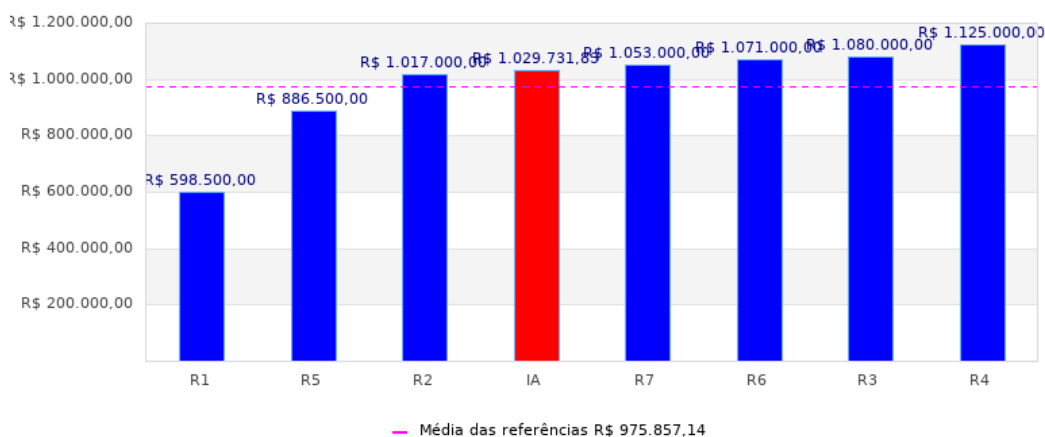
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **10%** no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.



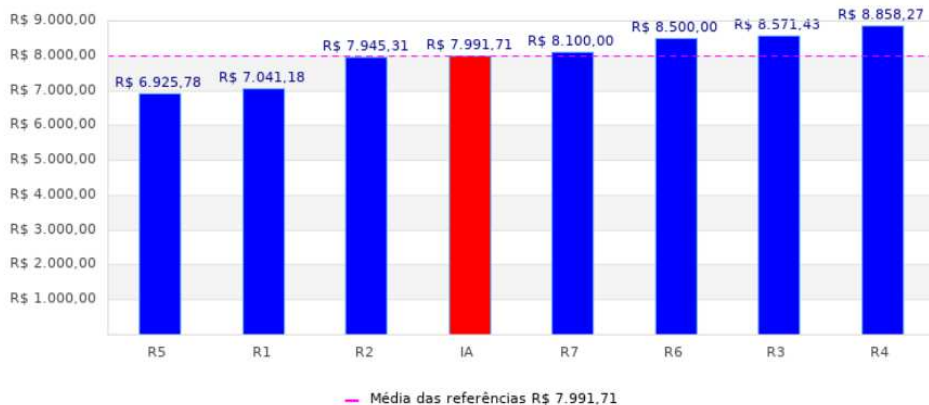
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 11 de março de 2025



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

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

Cm² - 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

M² - 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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapeverica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapeverica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Perito Judicial - Foro Regional II - Santo Amaro - 11º Vara

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapeverica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19. ANEXOS

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

341.938

01

São Paulo, 05 de julho de 2006.

Verificador: Henrique Galdino Florencio

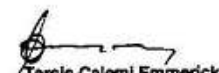
Verificador:

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 102, localizado no 10º andar do "**EDIFÍCIO TOPÁZIO**", situado à Rua Iubatinga, nº 14, antiga Rua F-14, e Rua Jamanari, antiga Rua D-3, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa real de 128,850m², a área comum real de divisão não proporcional de 78,500m², referente a 01 depósito indeterminado e a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de igual número de veículos de passeio dos condôminos, sujeitos a utilização de manobrista, e a área comum real de divisão proporcional de 80,030m², perfazendo a área total real de 287,380m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,5720% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 4 na matrícula nº 320.833 deste Serviço Registral.

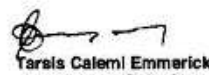
Contribuintes nºs 170.007.0033-4/0034-2/0035-0/0036-9/0037-7/0038-5 e 0039-3 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- PAMARIS EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.699.101/0001-90, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Francisco Morato, nº 3.741, bairro Vila Sonia.

REGISTROS ANTERIORES:- R.6/Matr. 29.570, R.11/Matr. 122.009, R.10/Matr. 122.010 e R.4/Matr. 214.658, feitos em 10 de novembro de 2000; R.6/Matr. 128.123, R.6/Matr. 128.124 e R.6/Matr. 128.125, feitos em 14 de março de 2001 (Matr. 320.833), todas deste Serviço Registral.


Tarsis Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

Av.1/341.938:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da Matrícula.


Tarsis Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

R.2/341.938:- Por instrumento particular de 15 de dezembro de 2006, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis nºs. 4.380 de 21/08/64, alterada pela 5.049 de 29/06/1966, e 9.514 de 20/11/1997, **PAMARIS EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Francisco Morato, nº 3.741 - Térreo, Vila Sônia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.699.101/0001-90, **VENDEU o imóvel a**

- Continua no verso -

Pág: 00001 / 00003

02215769

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
170.007.0269-8	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa**Local do Imóvel:**

R IUBATINGA, 14 - AP 102 E 3 VG

1 DEPOSITO EDIFICIO TOPAZIO CEP 05716-110

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R IUBATINGA, 14 - AP 102 E 3 VG

1 DEPOSITO EDIFICIO TOPAZIO CEP 05716-110

Contribuinte(s):

CNPJ 00.360.305/0001-04 CEF

CPF 042.183.088-37

NORBERTO ROMOLO BATISTA BAITZ

Mensagens:**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²): 2.353

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 2.353

Testada (m): 56,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 288

Área ocupada pela construção (m²): 1.725

Ano da construção corrigido: 2006

Padrão da construção: 2-D

Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 288	X 2.504,00	X OBSOLESC 0,8300	= CONSTRUÇÃO 598.557,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 2.353	X 1.467,00	X PROFUND 0,9759	X TIPO TERR 1,0764	X CONDOMIN 1,6000	X FRAÇÃO IDEAL 0,0257
TERRENO NÃO INCORP	X TERRENO	X PROFUND	X TIPO TERR	X CONDOMIN	X FRAÇÃO IDEAL

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
747.656,00	X 0,010	+ 142,96	= 7.619,52	X 1,000000	+ -0,02	= 7.619,50	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
	X	+	=	X	+	= 0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
7.619,50	- 0,00	+ 0,00	= 7.619,50	09/02/2025

Data de Emissão:

10/03/2025

Número do Documento:

1.2025.000707794-7

Solicitante:

ADRIANO DOS SANTOS (CPF 228.171.998-71)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 08/06/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br