

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Apartamento residencial nr. 62, localizado à Av. Heitor Penteado, 2.114, Edifício Astor Piazzolla, Bairro Sumarezinho, Cidade e Estado de São Paulo

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado de venda e compra

Solicitante: FALENCIA CONSTRUTORA ATLÂNTICA



Valor de Mercado: R\$ 528.000,00

Data: Maio / 2026



Carlos Eduardo Fonseca, Engenheiro Civil, Corretor de Imóveis e Assistente Judicial com registros no CREA/SP 50.60.356.339, CRECI da 2ª Região sob o nº 113.020 e 77.003 TJSP, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de apoio a operação de comercialização.

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) nºs 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.

METODOLOGIA UTILIZADA

Na avaliação imobiliária, isto é, na determinação do Justo valor de Mercado de um imóvel, sempre que possível o avaliador não deve se ater a um único aspecto da questão, devendo considerar simultaneamente vários fatores, especialmente a utilidade e o custo, por serem inseparáveis e complementares.

O raciocínio do avaliador nesse caso deve ser no sentido de que o objetivo da avaliação seja o de encontrar a tendência Central ou média ponderada indicado por importantes dados do mercado; para alcançar isso fica o avaliador subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- Procurar referência de vendas de propriedades comparáveis;
- Atualizar os valores das propriedades tomadas como referência, considerando as diferentes épocas de transações.;
- Comparação direta: Reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho qualidade, localização, estado de conservação etc.

CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Método Comparativo: Aquele em que o valor do imóvel, ou de sua parte constitutiva, é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares

Método do Custo: Aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado, ou da composição do custo de outros iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição)'

Método da Renda: Aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

Método Residual: Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o destas resulta da subtração do valor do terreno.

Método Involutivo: Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

Método Evolutivo: Aquele baseado no somatório dos valores do terreno e das benfeitorias existentes sobre este terreno. O valor do terreno pode ser definido pelo Método Comparativo ou Método Involutivo, já a Avaliação das benfeitorias pode ser determinada pelo Método Comparativo ou pelo Método de Custos de Construção

MÉTODO APLICADO AO PRESENTE TRABALHO

Diante da natureza, das características do Objeto avaliando, por melhor retratar a realidade de mercado e, ser o mais adequado ao presente trabalho, optou-se pela adoção do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para a determinação do justo valor de mercado do imóvel.

NIVEL DE PRECISAO DA AVALIAÇÃO

Considerando-se os levantamentos efetuados: as pesquisas de mercado relativos aos imóveis a em oferta na região, consultas em anúncios de venda e consultas em sites de vendas, considerando nível de Fundamentação II e precisão III, conforme as Normas da ABNT.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS, COMENTÁRIOS E FATORES LIMITANTES

Para efeito de elaboração desse parecer, adotamos as informações apresentadas pelo solicitante, sendo que não efetuamos nenhuma pesquisa e/ou consulta que comprove a veracidade das informações, aceitando-as como verídicas.

Para fins de determinação de valor, consideramos o imóvel livre de qualquer passivo que porventura possa existir, bem como dívidas de condomínio, IPTU e outras taxas e bem como totalmente regularizado mediante ao registro de imóveis.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Documentação Fornecida:

- cópia da matrícula 127.066 do 2 R.I de Imóveis de SP, referente ao terreno onde está edificado o Empreendimento.
- cópia de escritura de compra e venda do terreno;

ASPECTOS DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Av. Heitor Penteado, 2114

Bairro: Sumarezinho

Cidade: São Paulo

UF: SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL – Rua Conselheiro Brotero

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: Única

Traçado: Retilíneo

Perfil: Plano

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante		Densidade de Ocupação		Padrão Econômico		Distribuição da Ocupação	
☒	Residencial Multifamiliar	☐	Alto	☐	Alto	☐	Horizontal
☐	Residencial Unifamiliar	☒	Médio/alto	☒	Médio/alto	☒	Vertical
☒	Comercial/Serviços	☐	Médio	☐	Médio	Área sujeita a enchentes ☐ Sim ☒ Não	
☐	Industrial	☐	Médio/baixo	☐	Médio/baixo		
☐	Rural	☐	Baixo	☐	Baixo		

3.2 Melhoramentos Públicos

☒	Coleta de resíduos sólidos	☒	Energia elétrica	☒	Redes de cabeamento para transmissão de dados
☒	Água potável	☒	Telefone	☒	Redes de comunicação e televisão
☒	Águas pluviais	☒	Gás canalizado	☒	Esgotamento sanitário

3.3 Infra-Estrutura Urbana

Transportes Coletivos		Equipamentos Comunitários		Intensidade de Tráfego		
☒	Ônibus	☒	Segurança	☒	Alta	☐ Média ☐ Baixa
☐	Lotação	☒	Educação	Nível de Escoamento ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim		
☒	Metrô	☒	Saúde			
☐	Trem	☒	Cultura			
☐	Embarcação	☒	Lazer			

Principais pólos de influência: Metrô Vila Madalena e Mirante da Lapa

Principais vias de acesso: Avenidas Heitor Penteado, Pompéia e Cerro Corá

4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome: Edifício Astor Piazzolla			
Nº Pavimentos: 04 subsolos destinados a vagas de garagem, térreo e 16 pavimentos residenciais, térreo e subsolo “indeterminado”			
Total unidades: 04 unidades por andar			
Padrão Construtivo: Médio			
Estrutura: Concreto armado		Fechamento Lateral: Alvenaria	
Revestimento Externo: Massa com textura e cerâmica			
Idade Aparente: 11 anos		Estado de Conservação: Entre novo e regular	
Nº Elevadores: 02	Marca dos Elevadores: Schindler	Capacidade:	09 pessoas ou 675 kg
Segurança contra Incêndio: extintores, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes			
Segurança e Tecnologia: circuito fechado de TV			
Áreas comuns: Térreo: hall social, salão de festas, academia, piscina com solarium			

- 4 apartamentos por andar, do 1º ao 14º andar, com finais 1, 2, 3 e 4, totalizando 56 apartamentos tipo;
- 2 apartamentos por andar, do 15º ao 16º andar, com finais 1 e 2;
- As áreas aproximadas (em m²), a quantidade de vagas por apartamento, a disposição e numeração das unidades em relação à Rua Heitor Penteado, seguem o quadro e o croquis (sem escala) abaixo;
- As vagas na garagem coletiva do edifício são indeterminadas e sujeitas ao auxílio de manobrista.
- No pavimento térreo existirá guarita, hall de entrada e acesso aos elevadores, previsão para salão de festas e sala de ginástica, churrasqueira, piscina descoberta e apartamento do zelador.

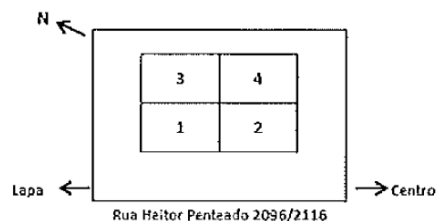
5. UNIDADE AVALIANDA - Apto. 62

Trata-se de objeto de avaliação a unidade 62, localizada no 6 pavimento.

Conforme quadro de áreas a unidade possui uma área privativa de 43,60 m² e direito de uso de 01 vaga de garagem.

Pavimentos	Finais	Áreas aproximadas (m ²)				Vagas
		Área privativa	Terraço descoberto	Área comum	Área Total	
1° ao 14°	1, 2, 3 e 4	43,60	-	61,73	105,33	1
15°	1 e 2	57,82	29,32	92,58	179,72	1
16°	1 e 2	57,82	-	76,47	134,29	1

Obs.: áreas sujeitas a variações em função da aprovação de projeto junto à Municipalidade



Situação: Ocupado por inquilino em 25/05/2026

Dependências Internas: Sala com terraço, cozinha/área de serviço, 1 dormitório e banheiro

Vagas: 01 "indeterminada"

Idade: 11 anos

Estado de Conservação: Reparos simples

5.2 Acabamentos Internos Observados

Piso: Madeira e cerâmico

Parede: Pintura à latex e cerâmico

Forro: Laje

Esquadria: Alumínio



Identificação



Sala/cozinha



Sala



Sala



Cozinha



Área de Serviços



Terraço



Terraço



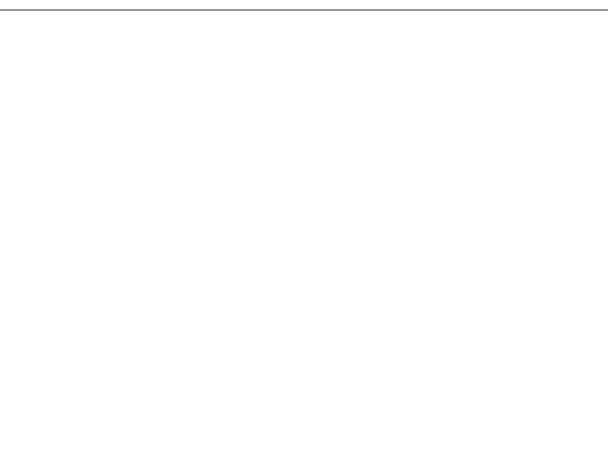
Banheiro



Banheiro



Dormitório



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – ÁREAS COMUNS



Rua Heitor Penteado – edifício à esquerda



Rua Heitor Penteado – edifício à direita



Identificação do Edifício



Frente – acesso pedestres



Frente – acesso veículos



Frente - recuo



Hall Social



Salão Festas



Jardim



Academia



Piscina



Garagem

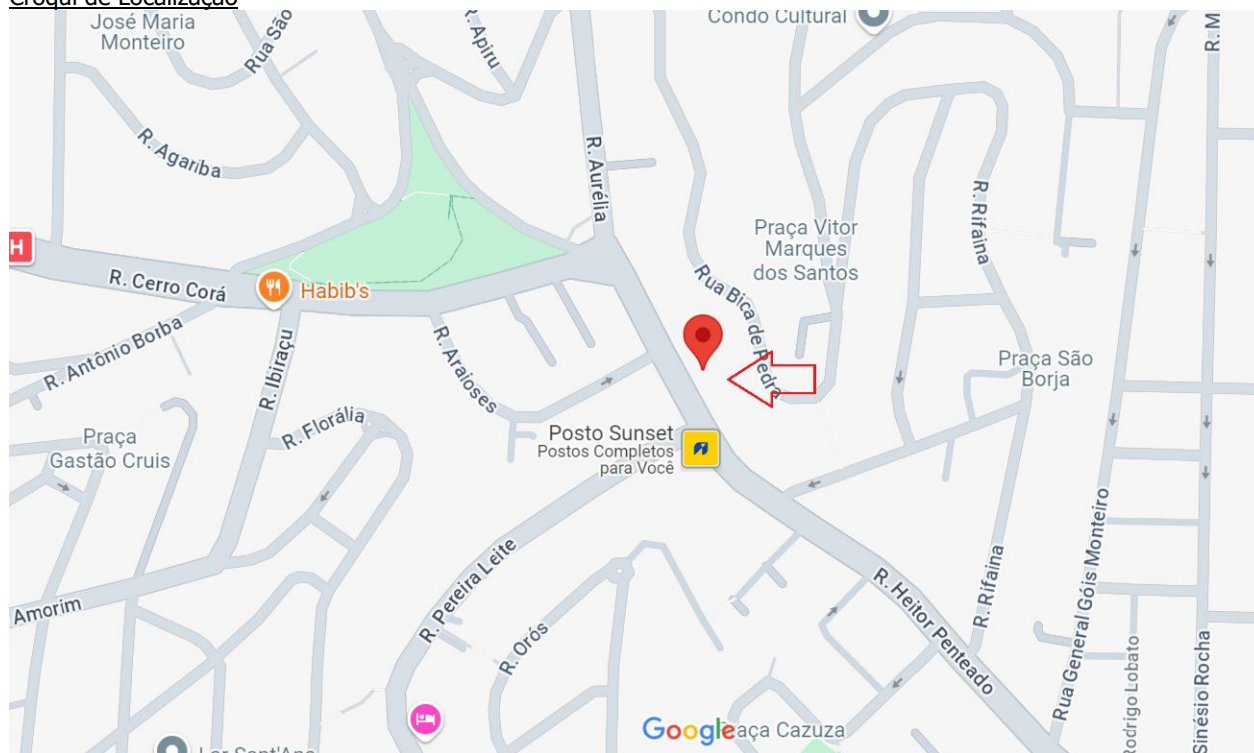


Fachada



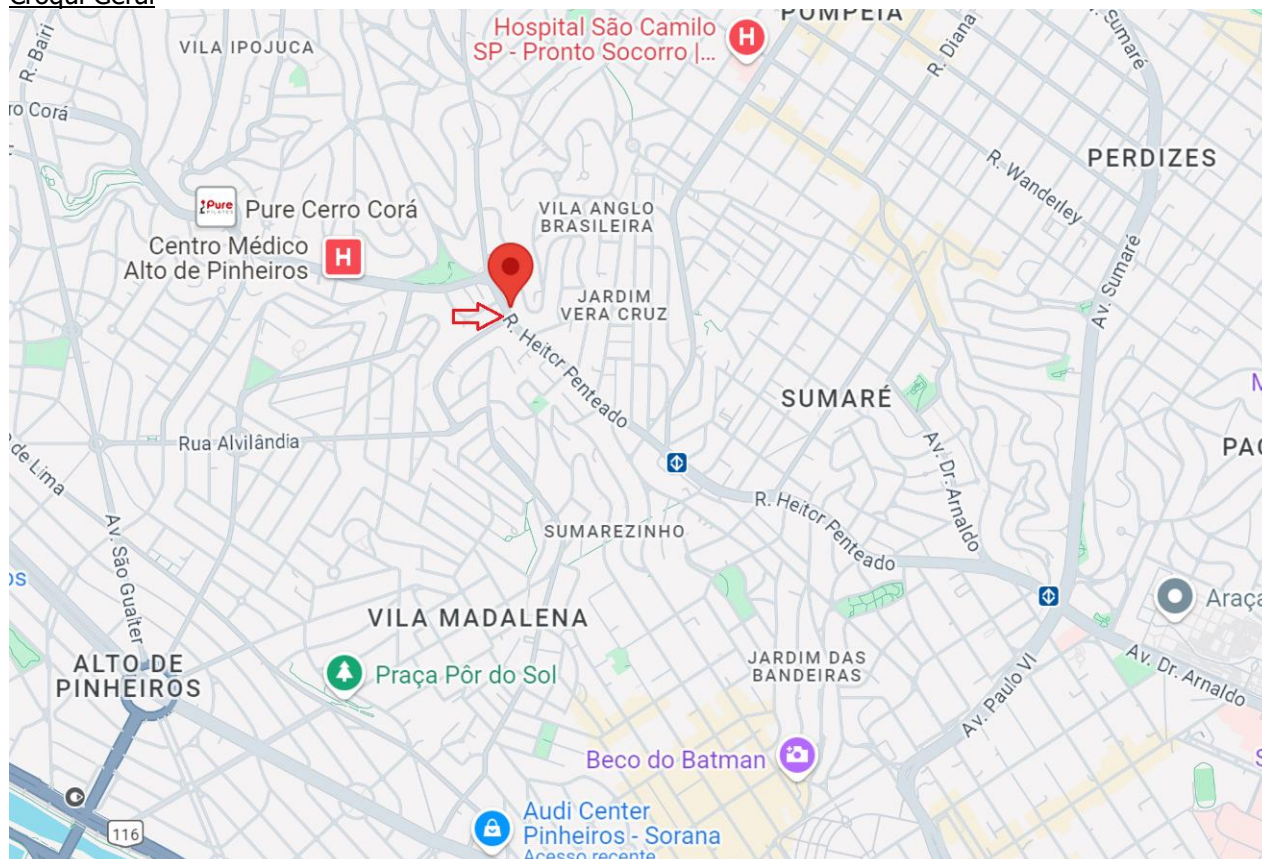
Fachada

Croqui de Localização



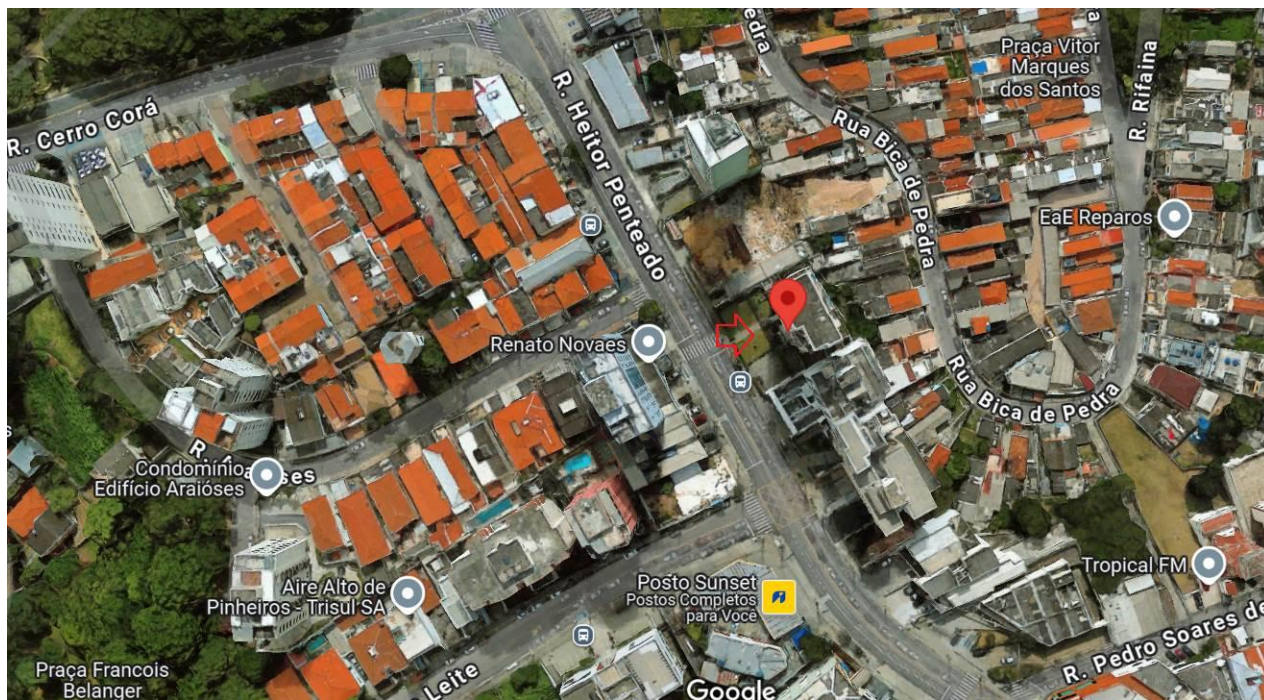
Fonte: Maps Google

Croqui Geral



Fonte: Maps Google

Imagem Satélite



Fonte: Maps Google

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Considerando a fundamentação pelo método Comparativo direto de dados de mercado, concluímos o seguinte resultado:

Unidade 62	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor (R\$)
Mercado Venda e Compra:	43,60	12.106,57	528.000,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado de venda e compra do imóvel conforme apresentado acima**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo.

São Paulo, 26 de Maio de 2.026.



CF Realty Consultoria Imobiliária
Carlos Eduardo Fonseca
 Eng. Civil – Crea 5060.356.339/D
 Creci: 113.020-F

TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6		
Média Aritmética	12.106,57		
Desvio Padrão	829,44		
Coeficiente de Variação	7%		
Limite Inferior	8.474,60		
Limite Superior	15.738,55		
Elementos saneados	6		
Média Saneada	12.106,57		
t de Student	1,4760		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	11.606,77		-4%
Superior	12.606,37		4%
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

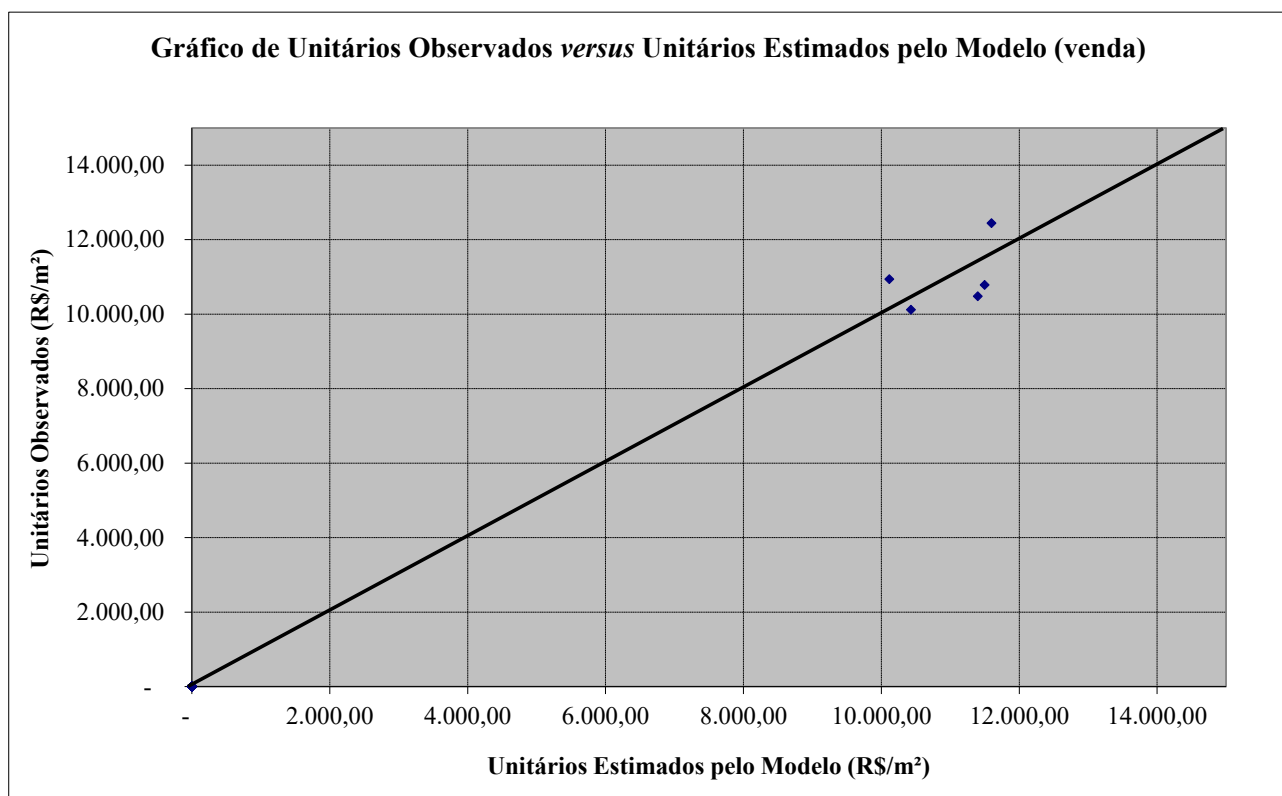
AVALIAÇÃO

Área	43,60
------	-------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	12.106,57
Valor da unidade	528.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	506.202
Superior	549.798

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



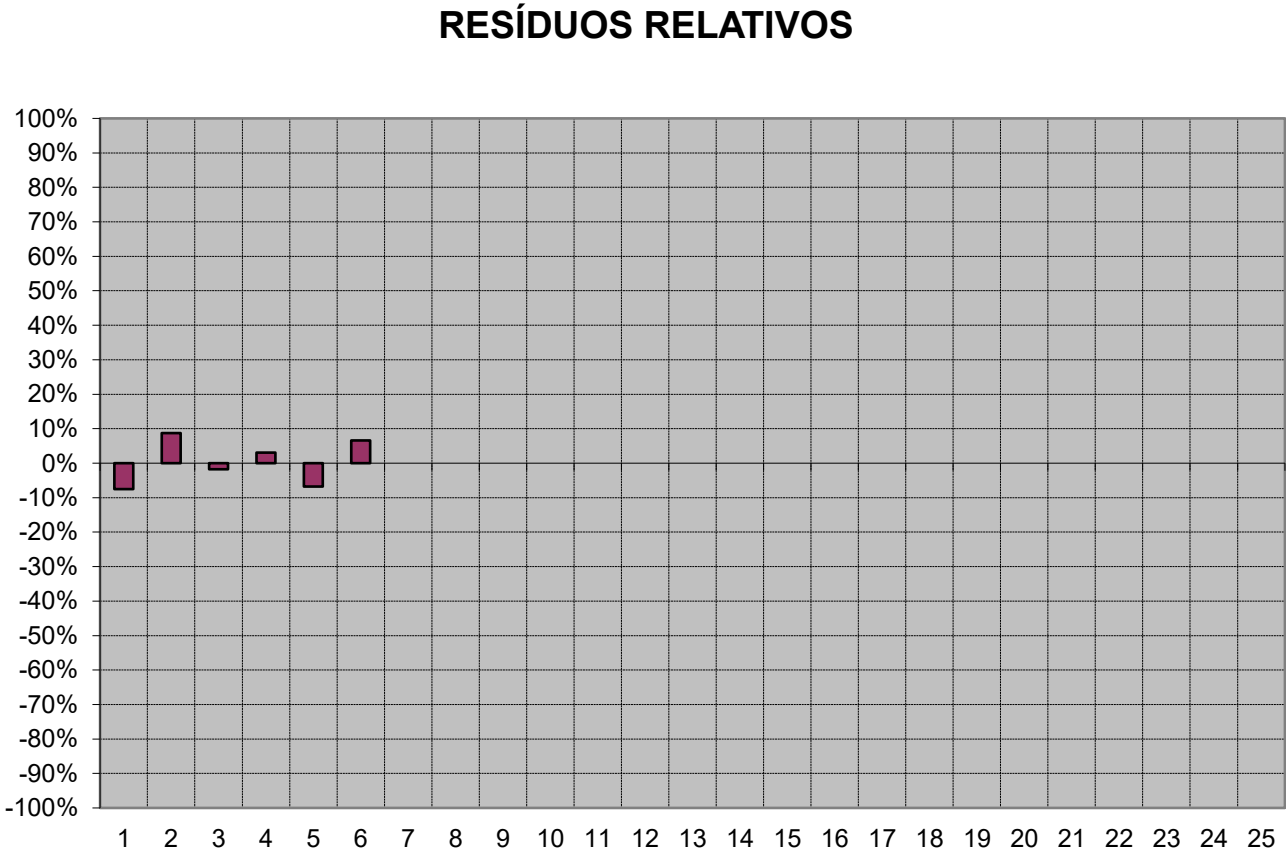
Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	AreaPrivativa	Vagas	Padrão	NotaPadrão	Idade
1	Rua Heitor Penteado, 1707	Edif. Heitor Penteado	Sumarezinho	São Paulo	SP	mai/26	700.000	100%	oferta	64,00	1	médio	6,00	25
2	Rua Heitor Penteado, 2078	Edif. Ipê	Sumarezinho	São Paulo	SP	mai/26	545.000	100%	oferta	52,00	1	médio	6,00	20
3	Rua Heitor Penteado, 1832	Edif. Panorama	Sumarezinho	São Paulo	SP	mai/26	730.000	100%	oferta	48,00	1	médio	6,50	20
4	Rua Heitor Penteado, 1759	Edif Sumarezinho	Sumarezinho	São Paulo	SP	mai/26	830.000	100%	oferta	82,00	1	médio	6,50	25
5	Rua Heitor Penteado, 2111	Edif. Domus Aurélia	Sumarezinho	São Paulo	SP	mai/26	600.000	100%	oferta	48,22	1	médio	6,00	20
6	Rua Heitor Penteado, 1460	Edif. Gama	Sumarezinho	São Paulo	SP	mai/26	550.000	100%	oferta	51,00	1	médio	6,00	20
Avaliando	Av. Heitor Penteado, 2114	Edif. Astor Piazzola	Sumarezinho	São Paulo	SP	mai/26		100%	transação	43,60	1	médio	6,00	11

Amostra	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	e	7,5	Paulo Roberto Leardi	Adriana	3284-7000
2	e	7,5	C2+ neg. Imob.	Luis	3673-1020
3	c	7,5	Auxiliadora Predial	Nelson	9 9372-6155
4	e	7,5	Grenna Imóveis	Gregory	9 7111-3193
5	e	7,5	Martinelli	Rosana	3585-5000
6	e	7,5	SH Prime	Marco	4750-2470
Avaliando	e	7,5			

[illegible]

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	10.937,50	10.114,09	(823,41)	-8%
2	10.480,77	11.399,78	919,01	9%
3	15.208,33	14.946,38	(261,95)	-2%
4	10.121,95	10.427,71	305,76	3%
5	12.442,97	11.596,33	(846,64)	-7%
6	10.784,31	11.497,22	712,91	7%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				6%





DOCUMENTAÇÃO

CNM

112482.2.0127066-61

2 0 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
DEL JERSE RODRIGUES DA SILVA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CÓDIGO NACIONAL
Nº 11

matricula

127.066

ficha

01

São Paulo, 20 de março de 2015

IMÓVEL:- UM TERRENO onde existiam os prédios demolidos que tinham os números 2.096, 2.100, 2.102-A, 2.102-B, 2.102-fundos, 2.114 e 2.116 da Rua Heitor Penteado, no 19º Subdistrito - Perdizes, assim descrito: "inicia no ponto A, localizado no alinhamento predial da Rua Heitor Penteado, com a divisa lateral do imóvel n°s 2078/2082 da mesma rua; do ponto A segue na extensão de 30,00m. pelo alinhamento predial da Rua Heitor Penteado, até o ponto B; deste ponto deflete à direita e segue na extensão de 35,70m. confinando com a divisa lateral do imóvel n° 2118 da Rua Heitor Penteado (contribuinte n° 012.173.0059-7), matriculado sob o n° 52.820 no 2º R.I., até o ponto C; deste ponto deflete à direita e segue na extensão de 5,00m., confinando com o imóvel n° 611 da Rua Bica de Pedra (contribuinte n° 012.173.0388-1), matriculado sob o n° 42.442 no 2º R.I., até o ponto D; deste ponto deflete a esquerda em linha inclinada e segue na extensão de 5,25m., confinando com o imóvel n° 607 da Rua Bica de Pedra (contribuinte n° 012.173.0389-8), matriculado sob o n° 42.439 no 2º R.I., até o ponto E; deste ponto deflete à direita e segue na extensão de 0,50m. confrontando com o mesmo imóvel n° 607 da Rua Bica de Pedra, até o ponto F; deste ponto deflete à esquerda e segue na extensão de 12,00m. em linha reta, fazendo fundos com parte do imóvel n° 607 da Rua Bica de Pedra (contribuinte n° 012.173.0389-8), matriculado sob o n° 42.439 no 2º R.I., fundos com o imóvel n° 599/601 da Rua Bica de Pedra (contribuinte n° 012.173.0140-2), matriculado sob o n° 42.438 no 2º R.I. e fundos com parte do imóvel n° 591/593 da Rua Bica de Pedra (contribuinte n° 012.173.0141-0), matriculado sob o n° 42.437 no 2º R.I. até o ponto G; deste ponto deflete à esquerda e segue na extensão de

continua no verso

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

Bontabidizar

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO

DE VENDA E COMPRA

106.533.33
106.134.23

Pelo presente e na melhor forma de direito, celebrado entre partes, a saber, de um lado, como PROMITENTE VENDEDORA, doravante intitulada, simplesmente, **VENDEDORA**, a empresa **CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA.**, com sede nesta Comarca, na Rua Cônego Eugênio Leite, 933, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 61.756.995/0001-00, representada, neste ato, por seu diretor, o **DR. JAIME SEREBRENIC**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº **5.233.735** SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº **424.758.138-49**, com escritório nesta Capital, no endereço supra, e, de outro lado, na qualidade de PROMITENTE COMPRADORA, de ora em diante, chamada, simplesmente, **COMPRADORA**, a **SRA. LAURA RODRIGUES ALVES VILLARES**, brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº **23.119.796-2** SSP/SP, e do CPF nº **144.372.658-31**, residente nesta Capital, à Rua Engº Teixeira Soares 213, Butantã, CEP: 05505-030 tel: 3031-6517/99232-0164, e-mail: lauravillares1@gmail.com, fica justo e convencionado o que, reciprocamente, declaram, outorgam e aceitam, prometendo cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, a todo e qualquer tempo e/ou título, a saber:

I - DAS DECLARAÇÕES PRELIMINARES:

A) - Que, a **VENDEDORA**, por força de Escritura Pública de Venda e Compra lavrado em 31 de janeiro de 2013, no livro 4171, fls. 107 junto ao 1º Tabelião de Notas da Capital, adquiriu o imóvel situado no Município e Comarca de São Paulo, assim caracterizado:

"Uma casa sob nº 2.100 e um sobrado sob ns. 2.102-A, parte superior, 2.102-B, ao nível da rua, e 2.102-fundos, abaixo do nível da rua, situado na Rua Heitor Penteado, no 19º subdistrito - Perdizes, e respectivo terreno medindo 12,00m de frente para a referida Rua Heitor Penteado, 36,80m da frente aos fundos de ambos os lados e 12,00m nos fundos, confrontando do lado direito com o nº 2.114 da Rua Heitor Penteado, do lado esquerdo com o nº 2.096, também da Rua Heitor Penteado, e nos fundos com o prédio nº 587 da Rua Bica de Pedra. Inscritos na Prefeitura Municipal de São Paulo, pelos contribuintes ns. 012.173.0056-2 e 012.173.0055-4, e tudo na conformidade da Certidão de Propriedade extraída junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, concernente à Matrícula nº 50.467."

B) - Que, a **VENDEDORA**, por força de Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 29 de março de 2012, no livro 4112, fls. 169 junto ao 1º Tabelião de Notas da Capital, adquiriu o imóvel situado no Município e Comarca de São Paulo, assim caracterizado:

UM PRÉDIO situado na Rua Heitor Penteado sob nº 2.114, no 19º subdistrito, Perdizes, distrito, município, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, e seu terreno (parte do lote 356 da quadra 10), medindo 5,00m de frente por 37,30m da frente aos fundos, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel; 35,70m também da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com o remanescente do lote 356, sobre o qual está construído o prédio nº 2.116, da mesma Rua Heitor Penteado, tendo nos fundos a largura da frente. Lançado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 012.173.0057-0, e tudo na conformidade da matrícula nº 117.046, do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

[Assinatura]

[Assinatura]

C) - Que, a **VENDEDORA**, por força de Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 22 de novembro de 2013, no livro 4229, fls. 175 junto ao 1º Tabelião de Notas da Capital, adquiriu o imóvel situado no Município e Comarca de São Paulo, assim caracterizado:

UMA CASA situada na Rua Heitor Penteado nº 2.116, antiga Estrada do Araçá, no 19º subdistrito - Perdizes, e seu respectivo terreno que corresponde à parte do lote 356, da quadra 10, medindo 5,00m de frente, por 35,70m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, perfazendo a área de 178,50m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 2.114, da mesma rua; do lado esquerdo e fundos com S.A. Lanifício Lapa. Lançado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 012.173.0058-9, e tudo na conformidade da matrícula nº 21.754, do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

D) - Que, a **VENDEDORA**, por força de Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 12 de junho de 2013, no livro 5003, fls. 45 junto ao 11º Tabelião de Notas da Capital, adquiriu o imóvel situado no Município e Comarca de São Paulo, assim caracterizado:

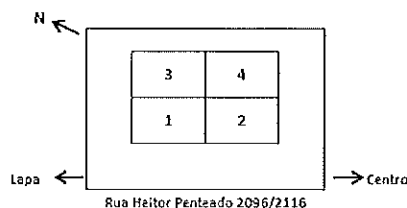
UMA CASA situada na Rua Heitor Penteado nº 2.096, antiga Estrada do Araçá, no 19º subdistrito - Perdizes, e respectivo terreno medindo 8,00m de frente para a referida rua, por 36,50m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, 37,10m do lado esquerdo e 8,00m nos fundos, confrontando do lado direito com o prédio nº 2.082, do lado esquerdo com o prédio nº 2.100, ambos da Rua Heitor Penteado e nos fundos com propriedade de S/A Lanifício Lapa. Lançado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 012.173.0054-6, e tudo na conformidade da matrícula nº 44.708, do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

E) - Sobre os referidos terrenos, a ora **VENDEDORA** promoverá a edificação de um edifício residencial, conforme projeto aprovado junto à PMSP processo nº 2012-0239211-0, que se constituirá de 16 pavimentos assim distribuídos:

- 4 apartamentos por andar, do 1º ao 14º andar, com finais 1, 2, 3 e 4, totalizando 56 apartamentos tipo;
- 2 apartamentos por andar, do 15º ao 16º andar, com finais 1 e 2;
- As áreas aproximadas (em m²), a quantidade de vagas por apartamento, a disposição e numeração das unidades em relação à Rua Heitor Penteado, seguem o quadro e o croquis (sem escala) abaixo;
- As vagas na garagem coletiva do edifício são indeterminadas e sujeitas ao auxílio de manobrista.
- No pavimento térreo existirá guarita, hall de entrada e acesso aos elevadores, previsão para salão de festas e sala de ginástica, churrasqueira, piscina descoberta e apartamento do zelador.

Pavimentos	Finais	Áreas aproximadas (m²)				Vagas
		Área privativa	Terraço descoberto	Área comum	Área Total	
1º ao 14º	1,2,3 e 4	43,60	-	61,73	105,33	1
15º	1 e 2	57,82	29,32	92,58	179,72	1
16º	1 e 2	57,82	-	76,47	134,29	1

Obs.: Áreas sujeitas a variações em função da aprovação de projeto junto à Municipalidade



F) - Que, nessa qualidade, a **VENDEDORA**, por este instrumento, compromete-se a vender, e a **COMPRADORA** a comprar, as **unidades autônomas nºs 133 e 134**, localizadas no **13º andar** do referido edifício, descrita no item "E".

Que, a presente transação se regerá segundo as cláusulas e condições a seguir ajustadas:

PRIMEIRA: - O preço certo e determinado para esta promessa de venda e compra das unidades acima referidas é de **R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais)**, pagos da seguinte forma:

- a) R\$ 512.500,00 (quinhentos e doze mil e quinhentos reais)**, pagos anteriormente;
- b) R\$ 147.500,00 (cento e quarenta e sete mil e quinhentos reais)**, pagos neste ato, dos quais a **VENDEDORA** dá a mais total, geral, irrevogável e irretratável quitação.

SEGUNDA: - A **VENDEDORA** se compromete a entregar o imóvel, objeto deste instrumento particular, até o final de maio de 2015.

TERCEIRA: - A escritura definitiva das unidades autônomas, objetos deste instrumento, serão outorgadas à **COMPRADORA**, até o final de agosto.

Nota: todas as despesas decorrentes da outorga da escritura, aqui definida, tais como emolumentos, ITBI, registros e similares, ficarão a cargo, exclusivo, da **COMPRADORA**.

QUARTA: - A **VENDEDORA** declara que exerce atividade exclusiva dirigida a compra e venda de imóveis, estando o imóvel objeto deste contrato lançado contabilmente no seu ativo circulante, como mercadoria de seu ramo de negócio, não constando nem nunca tendo constado do ativo permanente da sociedade, razão pela qual deixa de apresentar as Certidões Negativas de Débito do INSS e Tributos e Contribuições Federais administrados pela Receita Federal, conforme dispõe o artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto nº 3.048 de 06 de Maio de 1999, alterado pelo Decreto Federal nº 3.265 de 29 de Novembro de 1999.

QUINTA: - A **VENDEDORA** se reserva o direito de indicar uma administradora ao prédio para o primeiro biênio de instalação.

SEXTA: - A presente transação é firmada livre e desimpedida de quaisquer ônus, obrigações, encargos, dúvidas, dívidas, vínculos, litígio, hipotecas legais ou convencionais, sendo que, como aludido no intróito deste, suas cláusulas e condições obrigam os contratantes, por si, seus herdeiros e sucessores, a todo e a qualquer tempo e/ou título.

SÉTIMA: - Que, ficam autorizados, junto ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, as averbações, registros, matrículas e similares, que necessários se tornem à vista dos termos deste instrumento.

OITAVA: - Que, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste, fica eleito o foro da situação do imóvel, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, competindo à parte julgada culpada o pagamento de todos os ônus incidentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBERTO TURCO BRANDAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2026 às 12:50, sob o número WJM326407940222. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1132473-02.2015.8.26.0100 e código Grz2205X.

Assim, justos e contratados, firmam-no em 02 (duas) vias impressas, de igual teor e forma, com duas testemunhas instrumentárias, a tudo presentes, cientes e conformes, para os mesmos fins e efeitos legais.

São Paulo, 08 de abril de 2015.



Jaime Serebrenic

VENDEDORA
CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA.
JAIME SEREBRENIC

Laura Rodrigues Alves Villares



COMPRADORA
LAURA RODRIGUES ALVES VILLARES

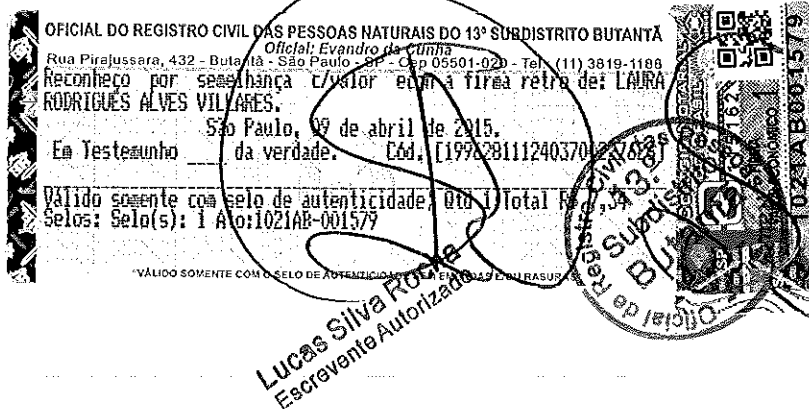
Testemunhas:

Yara Della Mônica Catozzo

Nome: Yara D. Mônica Catozzo
RG: 22.706.759-9
CPF: 325161948-97

Miriam Garcia

Nome: Miriam Garcia
RG: 10.708.802-5
CPF: 213.445.008-89



CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
012.173.0464-9	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R HEITOR PENTEADO, 2114
SUMAREZINHO CEP 05438-300
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R HEITOR PENTEADO, 2114
SUMAREZINHO CEP 05438-300

Contribuinte(s):

CNPJ 17.093.933/0001-73 HEITOR PENTEADO INCORPORACAO SPE LTDA

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 792
Área não incorporada (m²): 305
Área total (m²): 1.097
Testada (m): 30,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 5.523
Área ocupada pela construção (m²): 198
Ano da construção corrigido: 2015
Padrão da construção: 2-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA 5.523	X CONSTRUÇÃO 3.693,00	X OBSOLESC 0,9100	= CONSTRUÇÃO 18.560.760,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 792	X TERRENO 11.372,00	X PROFUND 1,0000	= TERR INCORPORADO 9.006.624,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 305	X TERRENO 11.372,00	X PROFUND 1,0000	= TERR NÃO INCORPORADO 3.468.460,00	X ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
27.567.384,00	X 0,010	+ 133.336,92	= 409.010,76	X 1,000000	+ -120.947,46	= 288.063,30	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
3.468.460,00	X 0,015	+ 9.373,84	= 61.400,74	X 1,000000	+ -0,04	= 61.400,70	= (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
349.464,00	- 0,00	+ 0,00	= 349.464,00	14/02/2026

Data de Emissão:

05/02/2026

Número do Documento:

1.2026.000546161-7

Solicitante:

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 06/05/2026, em www.prefeitura.sp.gov.br