

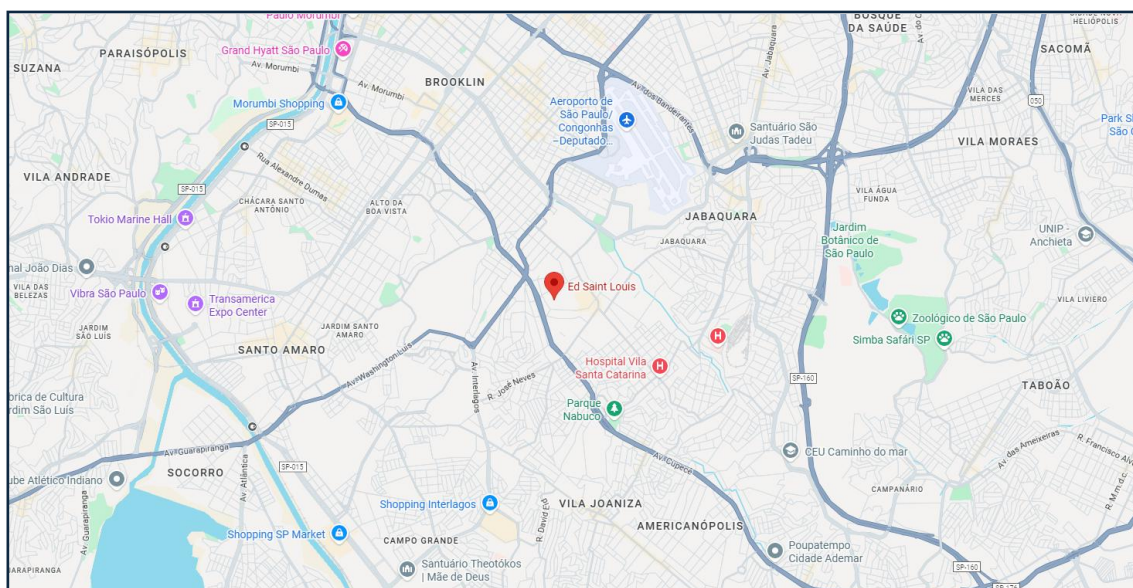
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, com fundamento no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 ¹.

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

Para realizar a avaliação, utiliza-se o método comparativo de mercado com base no valor do metro quadrado na região, bem como a sua localização, infraestrutura, zoneamento, idade do condomínio, entre outros aspectos, pelo que, avalia-se da seguinte forma:

1. Descrição do Imóvel: Apartamento de 150,30 m² de área útil, com 2 vagas de garagem, localizado na R. Araquém, 205, apto 162, Vila Mascote, São Paulo - SP, 04363-050.



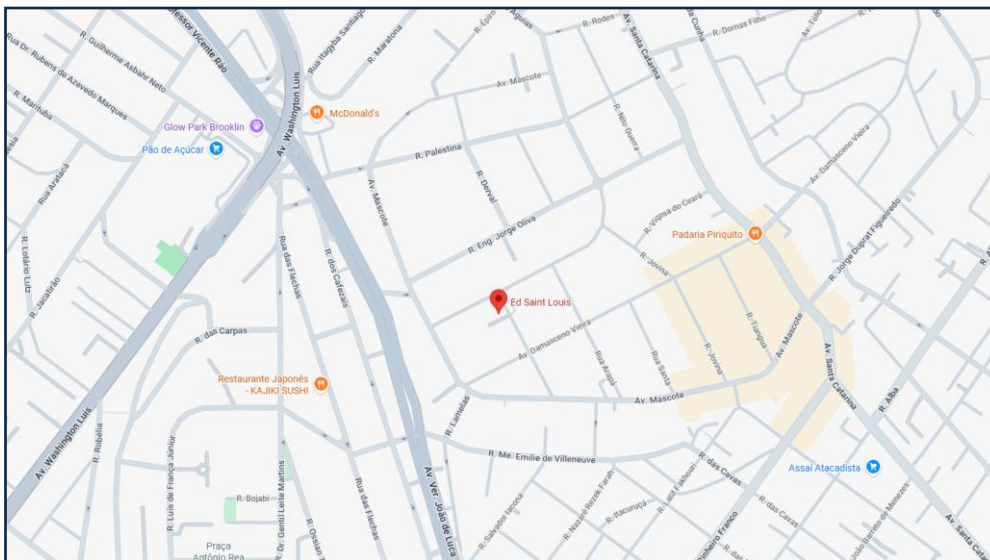
¹ Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP) sob o nº 267685-F, bem como registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 51332. Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

Mariana Mitt

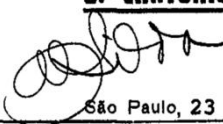
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br



Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis
 CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
 mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br

2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado sob o nº de matrícula 109.294 no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Cadastro de contribuinte na Prefeitura de São Paulo nº 089.105.0353-1.

LIVRO N.º 2		8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL		de São Paulo	
matrícula	ficha		
109.294	01.		
São Paulo, 23 de dezembro de 1993.			
O apartamento nº <u>162</u>, localizado no <u>16</u>º andar do EDIFÍCIO SAINT LOUIS, situado na Rua Araquem, nº 205, na Vila Mascote, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área útil de <u>150,30</u> m2 e área comum de <u>103,30</u> m2, nesta incluída área de garagem, com a área total de <u>253,60</u> m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de <u>2,3571</u> % no terreno condominial, cabendo a esse apartamento <u>duas</u> vagas indeterminadas na garagem coletiva, para <u>dois</u> veículos de passeio. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matrícula 98.125, deste Cartório. Inscrito no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 089.105.0224-1 (terreno condominial).			

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
PREFEITURA DE SÃO PAULO			
		Cadastro do Imóvel: 089.105.0353-1	
Local do Imóvel: R ARAQUEM, 205 - AP 162 ED SAINT LOUIS CEP 04363-050 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ARAQUEM, 205 - AP 162 ED SAINT LOUIS CEP 04363-050			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.600	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0236
Área total (m²):	1.600		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	254	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.228	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1993		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	6.664,00		
- da construção:	2.632,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	447.907,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	441.229,00		
Base de cálculo do IPTU:	889.136,00		

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-locacao-vila-mascote-sao-2946260109.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=6

Área útil: 156 m² | **Valor do m²:** R\$ 9.807,69/m² | **Valor anunciado:** R\$ 1.530.000,00

Ref. 2 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-espetacular-com-3-dormitorios-a-venda-154-3004955442.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=5

Área útil: 154 m² | **Valor do m²:** R\$ 9.935,06/m² | **Valor anunciado:** R\$ 1.530.000,00

Ref. 3 [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-150-m-por-r\\$-1.348.670-00-vila-3011565146.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=4](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-150-m-por-r$-1.348.670-00-vila-3011565146.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=4)

Área útil: 150 m² | **Valor do m²:** R\$ 8.991,13/m² | **Valor anunciado:** R\$ 1.348.670,00

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 9.577,96 (nove mil, quinhentos e setenta e sete reais e noventa e seis centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ 1.440.000,00 (um milhão, quatrocentos e quarenta mil reais).

6. Considerações finais: este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 24 de janeiro de 2026.



Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 26/01/2026 09:43:59.948 (UTC-0300)

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 26 Janeiro 2026, 09:44:00

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana VILA MASCOTE.Pdf

Número: e917c2e6-b109-42c0-8920-6234e8fe2db0

Data da criação: 26 Janeiro 2026, 09:33:03

Hash do documento original (SHA256): c24999b36579945e516a1293e48f8d4f8b67694d59fc3f6e7dc490b6a83a6c77



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 26/01/2026 09:43:59 Token: 7503d93b-19b4-4b78-baab-f0b825044eb8		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: + 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.553900, -46.649991 IP: 201.95.9.85 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/144.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

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

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número e917c2e6-b109-42c0-8920-6234e8fe2db0, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign e917c2e6-b109-42c0-8920-6234e8fe2db0. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEBER JOSE DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2026 às 16:01, sob o número WJAB26700921120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012885-20.2023.8.26.0003 e código 23dqqsmY.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um apartamento com 15,30 m² de área útil e 2 vagas de garagem, conforme matrícula nº 109.294 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Rua Araquém, 205, apto 162, Vila Mascote, São Paulo - SP, 04363-050.

Imóveis referenciais comparativos:

1. https://www.quintoandar.com.br/imovel/894740255/comprar/apartamento-3-quartos-vila-mascote-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 1.275.000,00	150 m ²	R\$ 8.500,00

2. <https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-araquem-vila-mascote-sao-paulo-4-quartos-156m2/x1dibg9i?tipoTransacao=venda>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 1.537.000,00	156 m ²	R\$ 9.852,56

3. https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-vila-mascote-3024748434.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=2

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 1.100.000,00	156 m ²	R\$ 7.051,28

Considerando às características do imóvel quanto à localização, metragem e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

Valor médio do m²: R\$ 8.467,95

Valor de mercado: **R\$ 1.270.000,00**

(um milhão, duzentos e setenta mil reais)

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Teófilo de Sousa Barbosa, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 242108-F, assino este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

São Paulo, 24 de janeiro de 2026.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 26/01/2026 09:52:11.769 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 26 Janeiro 2026, 09:52:12

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_troia VILA MASCOTE.Pdf

Número: 1fdc449b-469c-4c3f-b9bb-d86b3474154f

Data da criação: 26 Janeiro 2026, 09:31:05

Hash do documento original (SHA256): c02c8f24dff997bee7b3c271bc0c0a27ac5bd1c979f9fec83fe2a94201bf7ca0



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 26/01/2026 09:52:11 Token: cc708c86-3a50-456a-b08d-6d2b1279f891		Assinatura  Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		IP: 177.50.0.130 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_2_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/144.0.7559.95 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

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

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 1fdc449b-469c-4c3f-b9bb-d86b3474154f, segundo os Termos de Uso da ZapSign, disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 1fdc449b-469c-4c3f-b9bb-d86b3474154f. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEBER JOSE DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2026 às 16:01, sob o número WJAB26700921120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012885-20.2023.8.26.0003 e código 230qgsmY.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Por solicitação, apresento o presente parecer, cuja finalidade é realizar a análise mercadológica do seguinte imóvel:

Endereço:	R. Araquém, 205, apto 162, Vila Mascote, São Paulo - SP, 04363-050
Tipo:	Apartamento
Área útil:	150,30 m ²
Matrícula:	109.294 do 8º CRI de São Paulo

Para a elaboração deste parecer, foi realizada uma pesquisa de mercado com levantamento de imóveis similares na mesma região, analisando valores médios praticados para venda. Os critérios de avaliação considerados incluem localização, metragem, padrão construtivo, demanda local e outros fatores que influenciam diretamente no valor do imóvel.

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m ²
Ref. 1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-espetacular-com-3-dormitorios-a-venda-154-3004955442.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=5	R\$ 8.766,23
Ref. 2	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894740255/comprar/apartamento-3-quartos-vila-mascote-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22	R\$ 8.500,00
Ref. 3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-locacao-vila-mascote-sao-2946260109.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=6	R\$ 9.807,69

Valor médio do metro quadrado: R\$ 9.024,64 (nove mil e vinte e quatro reais e sessenta e quatro centavos)

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 1.360.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta mil reais)**, considerando uma margem de 5% para mais ou para menos, a depender da oscilação do mercado.

Por fim, declaro que este parecer opinativo foi elaborado com base em informações disponíveis no momento da análise e encontra respaldo legal no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978.

São Paulo, 24 de janeiro de 2026.

Murilo Rocha Silva Dos Santos
Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 26/01/2026 09:49:22.034 (UTC-0300)

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 26 Janeiro 2026, 09:49:22

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_cabo VILA MASCOTE.Pdf

Número: 3deaf385-c821-4ff7-9e88-2ddb880bbd23

Data da criação: 26 Janeiro 2026, 09:30:03

Hash do documento original (SHA256): c5ac9321c28f9a7b3893b39218e5681dfb8de01c076aea2177f53a45b526c1d6



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 26/01/2026 09:49:22 Token: 5b9d2753-0505-4036-918e-772f43186b4a		Assinatura <i>Murilo Rocha Silva Dos Santos</i> Murilo Rocha Silva dos Santos
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511948496780 E-mail: corretorcabo@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail	Localização aproximada: -23.456934, -46.503403 IP: 187.255.42.73 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_2_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/144.0.7559.95 Mobile/15E148 Safari/604.1	

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

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

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 3deaf385-c821-4ff7-9e88-2ddb880bbd23, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 3deaf385-c821-4ff7-9e88-2ddb880bbd23. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEBER JOSE DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2026 às 16:01, sob o número WJAB26700921120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012885-20.2023.8.26.0003 e código 23dqqsmY.