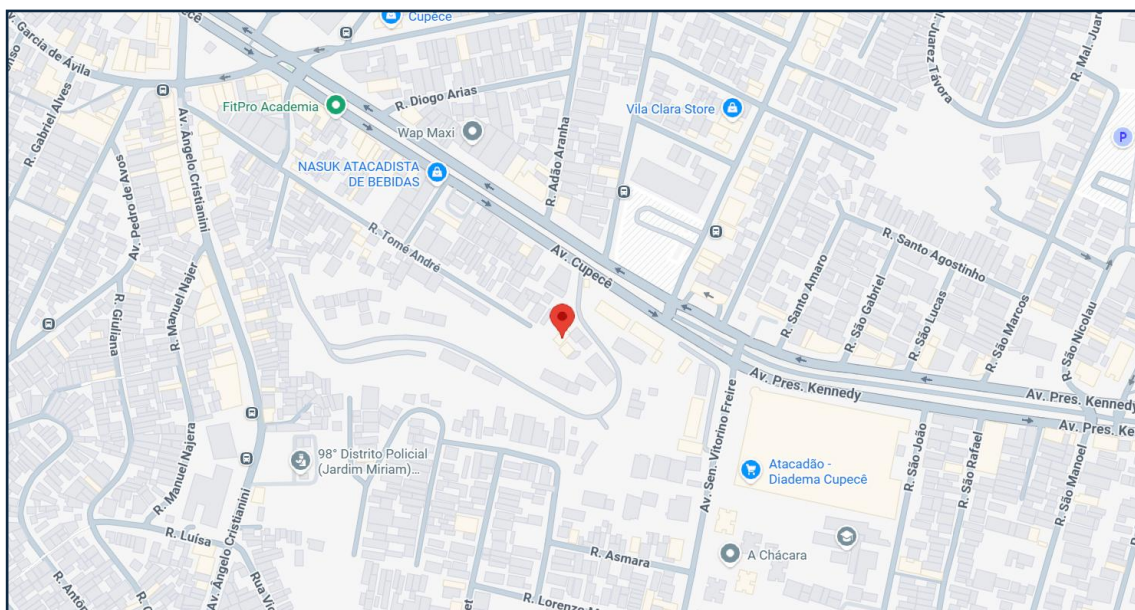






## Mariana Mitt

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 44.666 no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Cadastro de contribuinte na Prefeitura de São Paulo nº 172.353.0494-3.

**LIVRO N.º 2**  
**REGISTRO GERAL**

**8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**de São Paulo**

matrícula **44.666** ficha **1.-**

São Paulo, 18 de maio de 1981

O apartamento n.º 92, tipo "D-2-DED", localizado no 9º andar do bloco "10", do "CONJUNTO RESIDENCIAL CUPECÊ", situado à Avenida Cupecê n.º 6.062, esquina com a Avenida Intermunicipal, no 42.º Subdistrito-Jabaquara, contendo a área construída de 70,8025 m2, sendo 55,9700 m2 de área útil e 14,8325 m2 de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,11631612 % no terreno e nas coisas comuns, bem como o direito a uma vaga na garagem coletiva. O referido conjunto acha-se construído em terreno perfeitamente descrito na matrícula 15.079, deste Cartório. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal, sob n.º 172.353.0001.

**Mariana Mitt**

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



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 172.353.0494-3

Local do Imóvel:  
AV CUPECE, 6062 - BL 10 AP 92  
JD MIRIAM CEP 04366-901  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
AV CUPECE, 6062 - BL 10 AP 92  
JD MIRIAM CEP 04366-901

Contribuinte(s):  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

#### Dados cadastrais do terreno:

|                            |        |               |        |
|----------------------------|--------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 47.883 | Testada (m):  | 166,17 |
| Área não incorporada (m²): | 0      | Fração ideal: | 0,0012 |
| Área total (m²):           | 47.883 |               |        |

#### Dados cadastrais da construção:

|                                    |       |                       |            |
|------------------------------------|-------|-----------------------|------------|
| Área construída (m²):              | 71    | Padrão da construção: | 2-C        |
| Área ocupada pela construção (m²): | 6.069 | Uso:                  | residência |
| Ano da construção corrigido:       | 1979  |                       |            |

#### Valores de m² (R\$):

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 2.683,00 |
| - da construção: | 1.995,00 |

#### Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 110.501,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 62.324,00  |
| Base de cálculo do IPTU:   | 172.825,00 |



### 3. Pesquisa de mercado:

**Ref. 1** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-jardim-prudencia-2-dormitorios-e-1-vaga-2999663174.html>

**Área útil:** 58 m² | **Valor do m²:** R\$ 5.000,00/m² | **Valor anunciado:** R\$ 290.000,00

**Ref. 2** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-jardim-miriam-2-quartos-69-m-3005780935.html>

**Área útil:** 69 m² | **Valor do m²:** R\$ 4.710,14/m² | **Valor anunciado:** R\$ 325.000,00

**Ref. 3** <https://www.quintoandar.com.br/imovel/895231713/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-prudencia-diadema>

**Área útil:** 76 m² | **Valor do m²:** R\$ 4.894,74/m² | **Valor anunciado:** R\$ 372.000,00

**Mariana Mitt**

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

---

**4. Valor do metro quadrado com base nessas informações:** R\$ 4.868,29 (quatro mil, oitocentos e sessenta e oito reais e vinte e nove centavos), portanto:

**5. Valor avaliado:** R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

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

São Paulo, 23 de março de 2026.



Assinado digitalmente na ZapSign por  
Mariana das Dores Mitt  
Data: 23/03/2026 15:51:20.626 (UTC-0300)

**Mariana das Dores Mitt**

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

---

**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 23 Março 2026, 15:51:44

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO\_mariana CUPECÊ.Pdf

Número: 1d8e4485-8a9e-4c0d-a170-1e227ecbaa08

Data da criação: 23 Março 2026, 15:32:31

Hash do documento original (SHA256): 2c8bf0f1e0c7f673ddd25b48eb913d07e115ccab228e749eb149e79922df2d34



## Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>MARIANA DAS DORES MITT</b><br/>Data e hora da assinatura: 23/03/2026 15:51:20<br/>Token: 4a413788-da0f-4f68-a5e2-ba7db414a928</div> |  | Assinatura<br><br>Mariana das Dores Mitt                        |
| <b>Pontos de autenticação:</b><br>Telefone: 5521980783342<br>E-mail: mittmariana@gmail.com                                                                                                                                                                              |  | IP: 189.120.75.218<br>Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/146.0.0.0 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 1d8e4485-8a9e-4c0d-a170-1e227ecbaa08, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](https://zapsign.com.br)

## PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um apartamento com 55,97 m<sup>2</sup> de área útil e 1 vaga de garagem, localizado na Avenida Cupecê, 6062, apto 92, bloco 10, Jardim Prudência, São Paulo - SP, CEP 04366-001, conforme matrícula nº 44.666, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

### Imóveis referenciais comparativos:

1. <https://www.quintoandar.com.br/imovel/893996823/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-prudencia-diadema>

| Valor          | Área | Valor do m <sup>2</sup> |
|----------------|------|-------------------------|
| R\$ 290.000,00 | 52   | R\$ 5.576,92            |

2. <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894030120/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-prudencia-diadema>

| Valor          | Área | Valor do m <sup>2</sup> |
|----------------|------|-------------------------|
| R\$ 385.000,00 | 70   | R\$ 5.500,00            |

3. <https://www.quintoandar.com.br/imovel/895244200/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-prudencia-sao-paulo>

| Valor          | Área | Valor do m <sup>2</sup> |
|----------------|------|-------------------------|
| R\$ 290.000,00 | 67   | R\$ 4.328,36            |

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 m<sup>2</sup>: R\$ 5.135,09

Valor de mercado: **R\$ 285.000,00**

**(duzentos e oitenta e cinco 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, 23 de março de 2026.

Assinado digitalmente na ZapSign por  
Teófilo de Sousa Barbosa  
Data: 23/03/2026 15:33:07.378 (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 23 Março 2026, 15:33:08

**Status:** Assinado

**Documento:** PARECER OPINATIVO\_troia CUPECÊ.Pdf

**Número:** 8b614c74-d7b3-4e16-a227-ee91614beb71

**Data da criação:** 23 Março 2026, 15:31:56

**Hash do documento original (SHA256):** ea2da15e4d304cac4c55699af1fee6f86c9226683073a2d77dbe9149f5f49793



## Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA</b><br/>Data e hora da assinatura: 23/03/2026 15:33:07<br/>Token: 7d277ad2-9626-4920-8f5d-7d0a96752db3</div> |  | <div>Assinatura</div>  <div>Teófilo de Sousa Barbosa</div> |
| <div><b>Pontos de autenticação:</b><br/>Telefone: 5511949692189<br/>E-mail: barbosateo2016@gmail.com</div>                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                               |

Localização aproximada: -23.528365, -46.527340

IP: 187.37.15.124

Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26\_3\_1 like Mac OS X)

AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/146.0.7680.151

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 8b614c74-d7b3-4e16-a227-ee91614beb71, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](https://zapsign.com.br)

**ZapSign** 8b614c74-d7b3-4e16-a227-ee91614beb71. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

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

|                   |                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b>  | Avenida Cupecê, 6062, apto 92, bloco 10, Jardim Prudência, São Paulo - SP, CEP 04366-001 |
| <b>Tipo:</b>      | Apartamento                                                                              |
| <b>Área útil:</b> | 55,97 m <sup>2</sup>                                                                     |
| <b>Matrícula:</b> | 44.666 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 <sup>2</sup> |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Ref. 1      | <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/893449948/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-prudencia-sao-paulo">https://www.quintoandar.com.br/imovel/893449948/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-prudencia-sao-paulo</a>                                                                                                         | R\$ 5.142,86            |
| Ref. 2      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-miriam-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS360000-id-2798053015/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-miriam-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS360000-id-2798053015/?source=ranking%2Crp</a> | R\$ 5.142,86            |
| Ref. 3      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-miriam-zona-sul-sao-paulo-64m2-venda-RS350000-id-2867547731/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-miriam-zona-sul-sao-paulo-64m2-venda-RS350000-id-2867547731/?source=ranking%2Crp</a>                         | R\$ 5.468,7             |

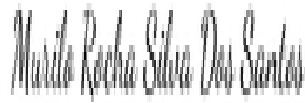
**Valor médio do metro quadrado:** R\$ 5.251,49 (cinco mil, duzentos e cinquenta e um reais e quarenta e nove centavos).

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco 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, 23 de março de 2026.



Assinado digitalmente na ZapSign por  
Murilo Rocha Silva dos Santos  
Data: 23/03/2026 15:32:50.168 (UTC-0300)

**Murilo Rocha Silva dos Santos**

CRECI/SP nº 262067

# Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 ( America/Sao\_Paulo)  
Última atualização em 23 Março 2026, 15:32:50

**Status:** Assinado

**Documento:** PARECER OPINATIVO\_cabo CUPECÊ.Pdf

**Número:** c6d6fc4f-206b-44ea-abfd-1bdba15388bd

**Data da criação:** 23 Março 2026, 15:31:20

**Hash do documento original (SHA256):** 8bd3743ee9b7adaef9dd06ebc5fd33839262dcfa753e64b7d5f5d29b08125725



## Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Assinado  via ZapSign by Truora</p> <p><b>MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS</b></p> <p>Data e hora da assinatura: 23/03/2026 15:32:50<br/>Token: 2c8ea7ef-1ed7-4b6a-b9be-b97aef4cd316</p> | <p>Assinatura</p> <p><i>Murilo Rocha Silva Dos Santos</i></p> <p>Murilo Rocha Silva dos Santos</p>                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Pontos de autenticação:</b></p> <p>Telefone: 5511948496780</p> <p>E-mail: corretorcabo@gmail.com</p> <p>Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail</p>                                                                                        | <p>Localização aproximada: -23.456961, -46.503462</p> <p>IP: 187.255.42.73</p> <p>Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_3_1 like Mac OS X)</p> <p>AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/146.0.7680.151</p> <p>Mobile/15E148 Safari/604.1</p> |

## INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

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

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número c6d6fc4f-206b-44ea-abfd-1bdba15388bd, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](https://zapsign.com.br)

**ZapSign** c6d6fc4f-206b-44ea-abfd-1bdba15388bd. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.