

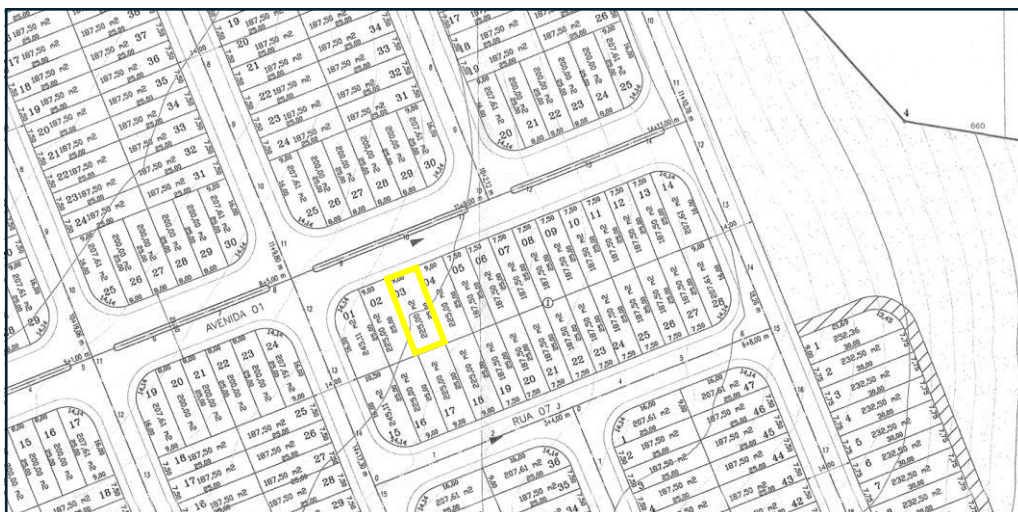
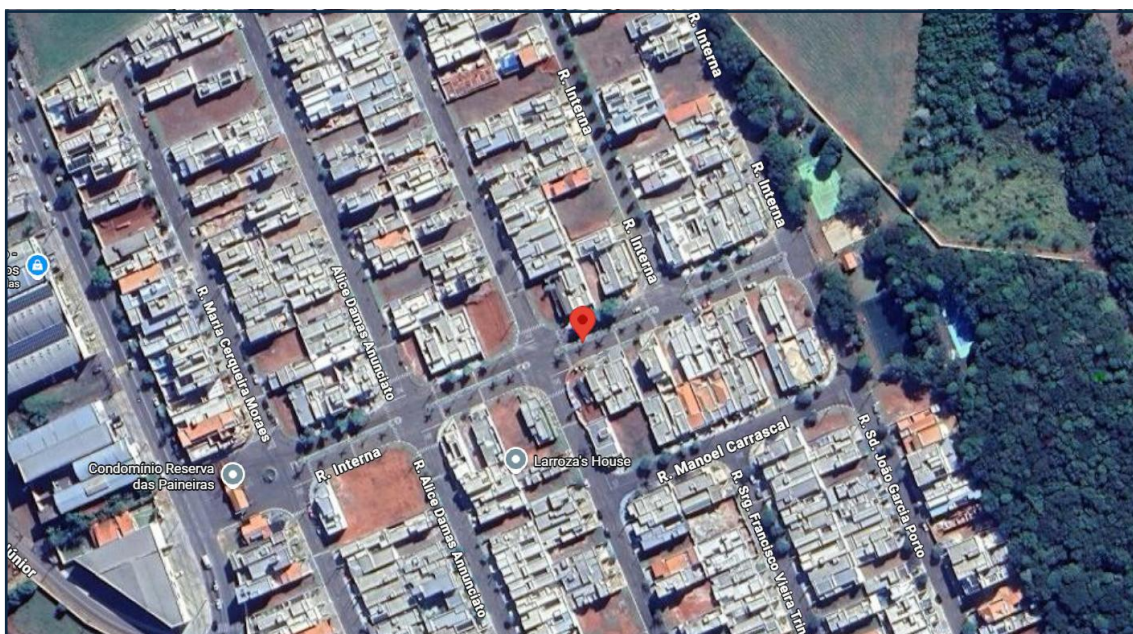
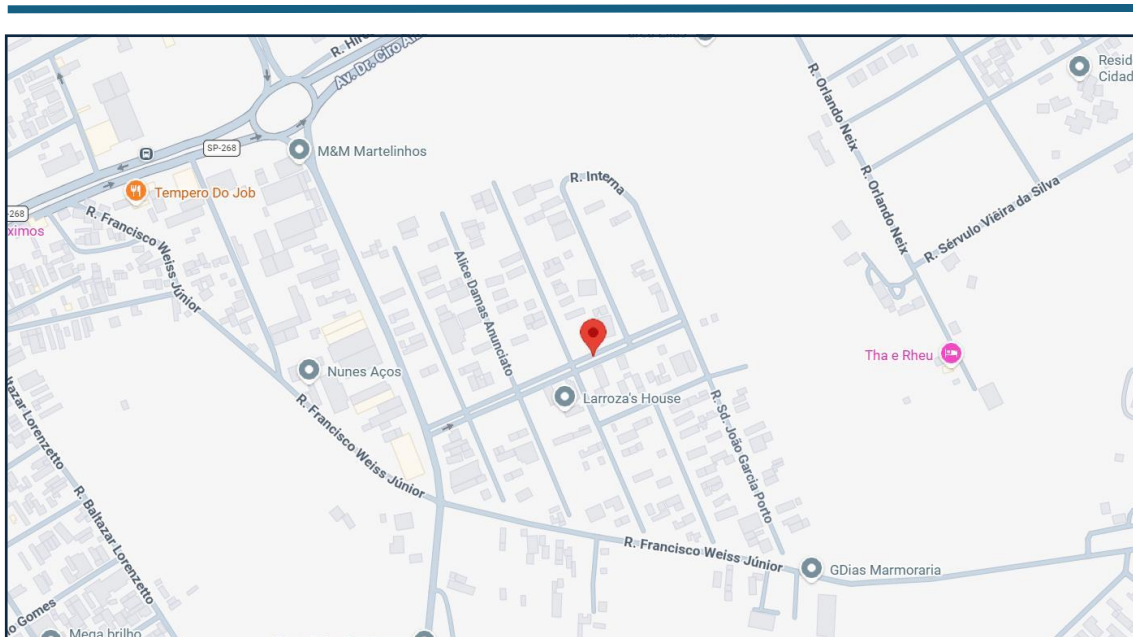
Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, com fundamento no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978.

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:

Endereço:	Avenida João Paulo de Oliveira, 192 (lote 3, quadra I), Residencial Reserva das Paineiras, Itapetininga - SP
Tipo:	Casa
Área útil:	152,03 m²
Matrícula:	92.955 do CRI de Itapetininga

The map shows the city of Itapetininga in Rio de Janeiro. A red pin marks the location of Vila Recreio. Major roads include SP-129, SP-268, and SP-270. Landmarks such as the Centro, Jardim São Camilo, and Jardim Marabá are labeled. A blue line indicates a route through the city.

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



Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

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



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

Matrícula

92.955

Ficha

1

CNS/CNJ: 12.051-9

Em 29 de novembro de 2019

IMÓVEL: Um terreno urbano, de formato retangular, constituído pelo lote três (3), da quadra "I", do loteamento **Residencial Reserva das Paineiras**, nesta cidade e comarca de Itapetininga, com frente para a Avenida Um, dentro das seguintes medidas e confrontações: pela frente em nove (9) metros; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, em vinte e cinco (25) metros, com o lote dois (2); do outro lado, em vinte e cinco (25) metros, com o lote quatro (4); e, nos fundos, em nove (9) metros, com o lote dezessete (17), encerrando a área de duzentos e vinte e cinco (225) metros quadrados. **PROPRIETÁRIA: RESERVA DAS PAINEIRAS**

3. Pesquisa de mercado:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.franciosi.com.br/comprar/Itapetininga/Casa/Condominio/Vila-Progresso/65735	R\$ 5.751,09
Ref. 2	https://www.franciosi.com.br/comprar/Itapetininga/Casa/Condominio/Loteamento-Residencial-Reserva-das-Paineiras/66491	R\$ 5.797,10
Ref. 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-loteamento-residencial-reserva-das-paineiras-bairros-itapetininga-com-garagem-150m2-venda-RS720000-id-2743724194/?source=ranking%2Crp	R\$ 4.800,00

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

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

Valor médio do metro quadrado: R\$ 5.449,40 (cinco mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e quarenta centavo)

4. **Valor avaliado:** R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais).
5. **Considerações finais:** este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 24 de junho de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 24/06/2026 14:10:01.334 (UTC-0300)

Mariana das Dores Mitt
CRECI-SP nº267685-F
CNAI nº 051332

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 24 Junho 2026, 14:18:03

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana ITAPETININGA.Pdf

Número: 70a1bbc6-cc45-4f53-8955-73f65794df49

Data da criação: 24 Junho 2026, 14:04:09

Hash do documento original (SHA256): 36077798dd14525067607592790cf884f67c1ed0531411abc72c044c3418f2a0



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 24/06/2026 14:10:01 Token: 399694d3-e5b1-4f25-98d9-5a547fe90def		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com		IP: 189.120.75.218 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/148.0.0.0 Safari/537.36
Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 24/06/2026 14:05:41 Token: 933d241e-5117-41b4-8cde-b18e363eb945		Assinatura  Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com		Localização aproximada: -23.528309, -46.527333 IP: 187.37.15.124 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_5_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/149.0.7827.137 Mobile/15E148 Safari/604.1
Assinado  via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 24/06/2026 14:18:01 Token: de2ebb64-6026-44bb-bf51-912ff5f787ea		Assinatura  Murilo Rocha Silva dos Santos
Pontos de autenticação: Telefone: 5511969189097 E-mail: corretorcabo@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.469453, -46.521038 IP: 187.255.40.58 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/149.0.7827.137 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 70a1bbc6-cc45-4f53-8955-73f65794df49, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERVIO TIJUIO DE BARCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/06/2026 às 10:36, sob o número WIGA26700533899

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Endereço:	Avenida João Paulo de Oliveira, 192 (lote 3, quadra I), Residencial Reserva das Paineiras, Itapetininga - SP
Tipo:	Casa
Área útil:	152,03 m ²
Matrícula:	92.955 do CRI de Itapetininga

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m ²
Ref. 1	https://www.franciosi.com.br/comprar/Itapetininga/Casa/Condominio/Vila-Progresso/63746	R\$ 5.037,88
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-loteamento-residencial-reserva-das-paineiras-bairros-itapetininga-com-garagem-150m2-venda-RS720000-id-2743724194/?source=ranking%2Crp	R\$ 4.800,00
Ref. 3	https://www.franciosi.com.br/comprar/Itapetininga/Casa/Condominio/Vila-Progresso/56732	R\$ 5.333,33

Valor médio do metro quadrado: R\$ 5.057,07 (cinco mil e cinquenta e sete reais e sete centavos)

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 de mercado: **R\$ 770.000,00**
(setecentos 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 junho de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 24/06/2026 14:05:41.059 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa
CRECI/SP nº 242108

Mitt Avaliações Imobiliárias
CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 24 Junho 2026, 14:18:02

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_troialTAPETININGA.Pdf

Número: f20a6fc8-ff9c-41bb-a127-e9bd0e7c2d41

Data da criação: 24 Junho 2026, 14:04:10

Hash do documento original (SHA256): 715e84baa0eef5a21b8b3e28091ded710dfdb7d5582fa926ece0b9a3cd679da4



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 24/06/2026 14:10:01 Token: 399694d3-e5b1-4f25-98d9-5a547fe90def		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com		IP: 189.120.75.218 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/148.0.0.0 Safari/537.36
Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 24/06/2026 14:05:41 Token: 933d241e-5117-41b4-8cde-b18e363eb945		Assinatura  Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com		Localização aproximada: -23.528309, -46.527333 IP: 187.37.15.124 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_5_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/149.0.7827.137 Mobile/15E148 Safari/604.1
Assinado  via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 24/06/2026 14:18:01 Token: de2ebb64-6026-44bb-bf51-912ff5f787ea		Assinatura  Murilo Rocha Silva dos Santos
Pontos de autenticação: Telefone: 5511969189097 E-mail: corretorcabo@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.469453, -46.521038 IP: 187.255.40.58 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/149.0.7827.137 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 f20a6fc8-ff9c-41bb-a127-e9bd0e7c2d41, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign - f20a6fc8-ff9c-41bb-a127-e9bd0e7c2d41 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERVIO TIJUIO DE BARCELLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/06/2026 às 10:36, sob o número WIGA26700533899

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

Endereço:	Avenida João Paulo de Oliveira, 192 (lote 3, quadra I), Residencial Reserva das Paineiras, Itapetininga - SP
Tipo:	Casa
Área útil:	152,03 m²
Matrícula:	92.955 do CRI de Itapetininga

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 m²
Ref. 1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-loteamento-residencial-reserva-das-paineiras-bairros-itapetininga-com-garagem-135m2-venda-RS685000-id-2584474014/?source=ranking%2Crp	R\$ 5.074,07
Ref. 2	https://www.alborimobiliaria.com.br/imovel/casa-itapetininga-3-quartos-150-m/CA0040-LUIS?from=sale	R\$ 5.333,33
Ref. 3	https://www.alborimobiliaria.com.br/imovel/casa-itapetininga-4-quartos-260-m/CA0743-LUIS?from=sale	R\$ 5.730,77

Valor médio do metro quadrado: R\$ 5.379,39 (cinco mil, trezentos e setenta e nove reais valor por extenso)

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 815.000,00 (oitocentos e quinze 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 junho de 2026.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Murilo Rocha Silva Dos Santos
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 24/06/2026 14:18:01.427 (UTC-0300)
CRECI/SP nº 262067

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 24 Junho 2026, 14:18:02

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_cabo ITAPETININGA.Pdf

Número: 7943a0f9-acd0-4b23-9f1e-19a4a026df5b

Data da criação: 24 Junho 2026, 14:04:08

Hash do documento original (SHA256): 1ccf3076b9b245942f6c7a354252b94f41027d8eebfc0a52bfd857973a92374c



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 24/06/2026 14:10:01 Token: 399694d3-e5b1-4f25-98d9-5a547fe90def		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com		IP: 189.120.75.218 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/148.0.0.0 Safari/537.36
Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 24/06/2026 14:05:41 Token: 933d241e-5117-41b4-8cde-b18e363eb945		Assinatura  Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com		Localização aproximada: -23.528309, -46.527333 IP: 187.37.15.124 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_5_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/149.0.7827.137 Mobile/15E148 Safari/604.1
Assinado  via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 24/06/2026 14:18:01 Token: de2ebb64-6026-44bb-bf51-912ff5f787ea		Assinatura  Murilo Rocha Silva dos Santos
Pontos de autenticação: Telefone: 5511969189097 E-mail: corretorcabo@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.469453, -46.521038 IP: 187.255.40.58 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/149.0.7827.137 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 7943a0f9-acd0-4b23-9f1e-19a4a026df5b, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign - 7943a0f9-acd0-4b23-9f1e-19a4a026df5b | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.