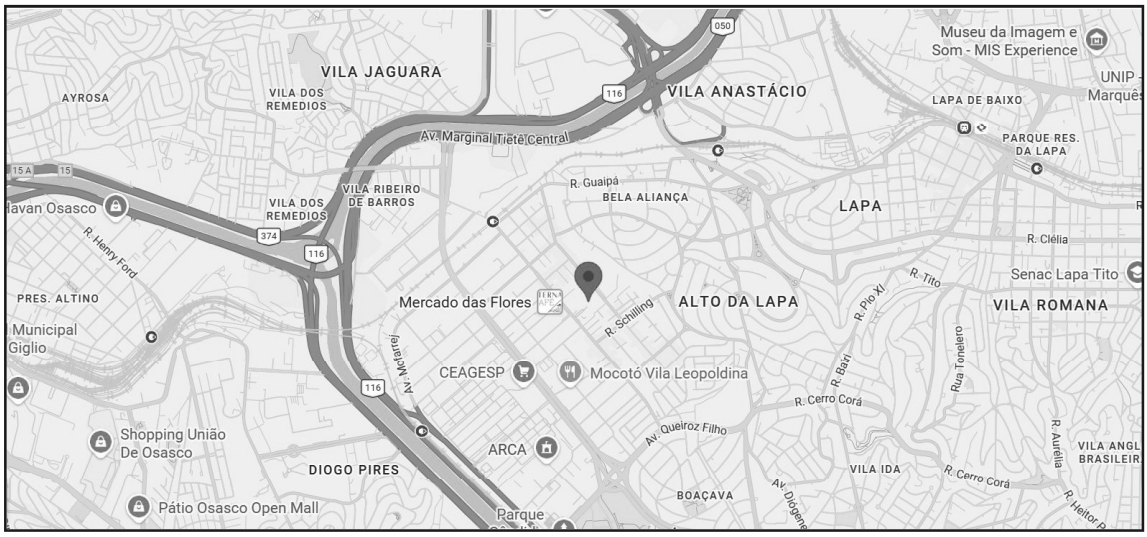
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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 com 83,51 m² de área privativa com 2 vagas de garagem e 1 depósito privativo, localizado na R. Carlos Weber, 890, Apartamento 233 - Bloco C, Alto da Lapa, São Paulo - SP, CEP 05303-000.



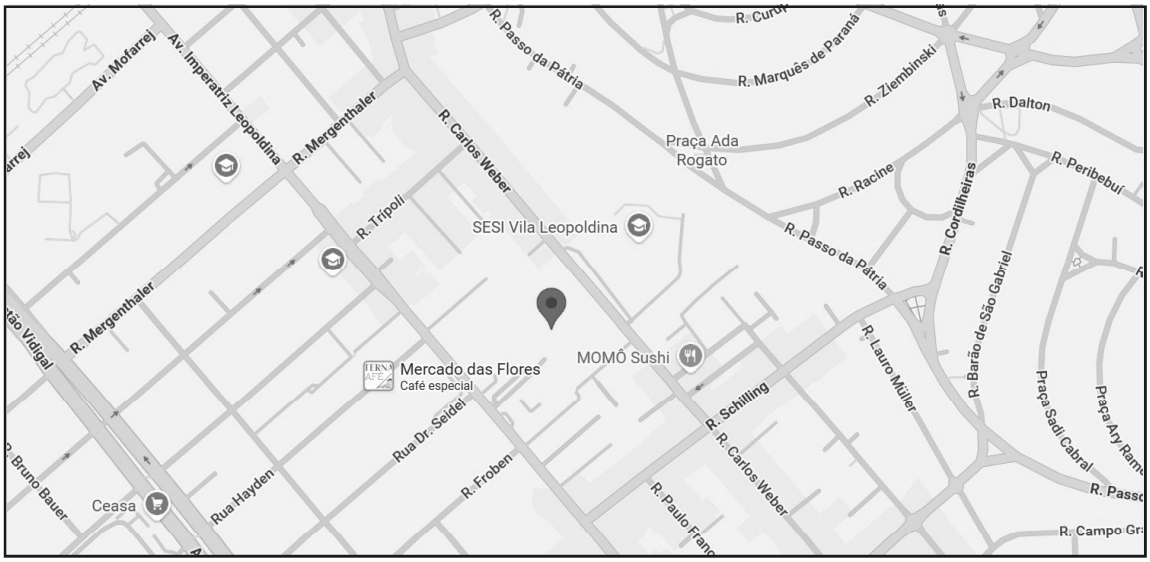
[1] Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

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

ZapSign 0e5bcb70-cf4b-4995-9ea7-d8e58d9b5096. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.







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

ZapSign 0e5bcb70-cf4b-4995-9ea7-d8e58d9b5096. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado sob o nº de matrícula 112.529 no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Cadastro de contribuinte prefeitura de São Paulo 080.155.0233-0.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca da Capital do Estado de São Paulo

matrícula 112529 | ficha 1

São Paulo, 20 de janeiro de 2006

Imóvel: O APARTAMENTO nº 233 localizado no 23º andar do BLOCO C – TERRAÇO CRISTAL do TERRAÇOS ALTO DA LAPA CONDOMÍNIO CLUBE, à Rua CARLOS WEBER nº 890, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa de 83,510m², área comum de 58,528m2, incluindo a correspondente a 2 vagas indeterminadas na garagem e 1 depósito, e área total de 142,038m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,3483% no terreno descrito na matrícula 78.082 desta Serventia, na qual sob nº 267 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício, tendo sido a convenção registrada sob nº 9.996 no Livro 3 – Auxiliar.

s, e sem custos adicionais

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 080.155.0355-8

Local do Imóvel:
R CARLOS WEBER, 890 - AP 233 2VGS
BL C 1DEP ED CRISTAL CEP 05303-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
FAZENDA CANAA, S/N - CAIXA POSTAL 9
ZONA RURAL SAO BENTO DO SAPUCAI CEP 12490-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	5.750	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0035
Área total (m²):	5.750		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	143	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	4.964	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2005		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	12.627,00
- da construção:	3.693,00

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

- da área incorporada:	239.807,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	427.761,00
Base de cálculo do IPTU:	667.568,00

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

ZapSign 0e5bcb70-cf4b-4995-9ea7-d8e58d9b5096. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1
Apartamento com 3 quartos à venda em Vila Leopoldina, São Paulo por R$ 1.000.000,00 - QuintoAndar
Área útil: 78m^2| **Valor do m^2:** R$12.820,00/m^2|**Valor anunciado:** R$1.000.000,00.

Ref. 2
Apartamento com 2 quartos à venda em Vila Hamburguesa, São Paulo por R$ 850.000,00 - QuintoAndar
Área útil: 71 m^2| **Valor do m^2:** R$11.970,00/m^2 | **Valor anunciado:** R$850.000,00.

Ref. 3
Apartamento com 3 quartos à venda em Vila Leopoldina, São Paulo por R$ 1.050.000,00 - QuintoAndar
Área útil: 78 m^2 | **Valor do m^2:** R$ 13.460,00/m^2 | **Valor anunciado:** R$1.050.000,00.

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R$ 12.751,29 (doze mil, setecentos e cinquenta e um reais e vinte e nove centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R$ 1.058.357,41 (um milhão e cinquenta e oito mil, trezentos e cinquenta e sete reais e quarenta e um centavos).

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

São Paulo, 3 de junho de 2026.

Assinado digitalmente na ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data: 03/06/2026 10:06:01.029 (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

ZapSign 0e5bcb70-cf4b-4995-9ea7-d8e58d9b5096. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 03 Junho 2026, 10:06:01

ZapSign By Truora

Status: Assinado
Documento: PARECER OPINATIVO_mariana Carlos Weber.Pdf
Número: 0e5bcb70-cf4b-4995-9ea7-d8e58d9b5096
Data da criação: 03 Junho 2026, 08:39:03
Hash do documento original (SHA256): b5c2c034d483b7e809e1eac718c520736c8bb33c0535616081c24a34e28f0243

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MARIANA DAS DORES MITT
Data e hora da assinatura: 03/06/2026 10:06:01
Token: 7a17c629-b39a-4ca3-9346-6d3b8d803051

Assinatura



Mariana das Dores Mitt

Pontos de autenticação:
Telefone: 5521980783342
E-mail: mittmariana@gmail.com

Localização aproximada: -23.553943, -46.650154
IP: 177.189.246.126
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/148.0.0.0 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 0e5bcb70-cf4b-4995-9ea7-d8e58d9b5096, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um apartamento com 83,51 m² de área privativa, 2 vagas de garagem e 1 depósito, localizado na Rua Carlos Weber, 890, apto 233, bloco C, Alto da Lapa, São Paulo - SP, CEP 05303-000, conforme a matrícula 112.259 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóveis referenciais comparativos:

1. Apartamento com 2 quartos à venda em Vila Leopoldina, São Paulo por R$ 899.000,00 - QuintoAndar

Valor	Área	Valor do m²
R$ 899.000,00	71 m²	R$ 12.661,97

2. Apartamento com 2 quartos à venda em Vila Leopoldina, São Paulo por R$ 1.099.000,00 - QuintoAndar

Valor	Área	Valor do m²
R$ 1.099.000,00	95 m²	R$ 11.568,42

3. Apartamento com 2 quartos à venda em Vila Hamburguesa, São Paulo por R$ 850.000,00 - QuintoAndar

Valor	Área	Valor do m²
R$ 850.000,00	71 m²	R$ 11.971,83

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$12.067,41

Valor de mercado: R$1.001.594,86

(Um milhão, mil e quinhentos e noventa e quatro reais e oitenta e seis centavos).

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, 3 de junho de 2026.

Assinado digitalmente na ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data: 03/06/2026 08:39:56.901 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

ZapSign f6e0013f-7c6a-437d-a3d3-539d3e0fa07e. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 03 Junho 2026, 08:39:57

ZapSign
By Truora

Status: Assinado
Documento: PARECER OPNATIVO_troia Carlos Weber.Pdf
Número: f6e0013f-7c6a-437d-a3d3-539d3e0fa07e
Data da criação: 03 Junho 2026, 08:38:16
Hash do documento original (SHA256): b7c8b47dc4666361e014d1c125fe20f05a0b545f9d206fc68f33435e3148bfb5

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA
Data e hora da assinatura: 03/06/2026 08:39:56
Token: a55adfc5-551b-46a9-ad01-e94a887bfd69

Assinatura



Teófilo de Sousa Barbosa

Pontos de autenticação:
Telefone: 5511949692189
E-mail: barbosateo2016@gmail.com

Localização aproximada: -23.528346, -46.527335
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/148.0.7778.166 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 f6e0013f-7c6a-437d-a3d3-539d3e0fa07e, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

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

Endereço:	R. Carlos Weber, 890 - Alto da Lapa, São Paulo - SP, 05303-000- Apartamento 233 - Bloco C
Tipo:	Apartamento com duas vagas de garagem e um depósito privativo
Área útil:	83,51 m²
Matrícula:	112.529 do 10º 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 m²
Ref. 1	**Apartamento com 3 quartos à venda em Vila Leopoldina, São Paulo por R$ 1.137.900,00 - QuintoAndar**	R$ 12.930,00
Ref. 2	**Apartamento com 2 quartos à venda em Vila Leopoldina, São Paulo por R$ 899.000,00 - QuintoAndar**	R$ 12.661,97
Ref. 3	**Apartamento com 2 quartos à venda em Vila Hamburguesa, São Paulo por R$ 850.000,00 - QuintoAndar**	R$ 11.960,00

Valor médio do metro quadrado: R$12.521,49(doze mil e quinhentos e vinte e um reais e quarenta e nove centavos).

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R$ 1.039.284,07 (um milhão e trinta e nove mil, duzentos e oitenta e quatro reais e sete centavos)**, 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.

ZapSign 559cb153-d4f2-4c7a-ba7f-2be306fcdd3a. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

São Paulo, 3 de junho de 2026.

Assinado digitalmente na ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data: 03/06/2026 08:39:20.497 (UTC-0300)

Murilo Rocha Silva Dos Santos

Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

ZapSign 559cb153-d4f2-4c7a-ba7f-2be306fcdd3a. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.