

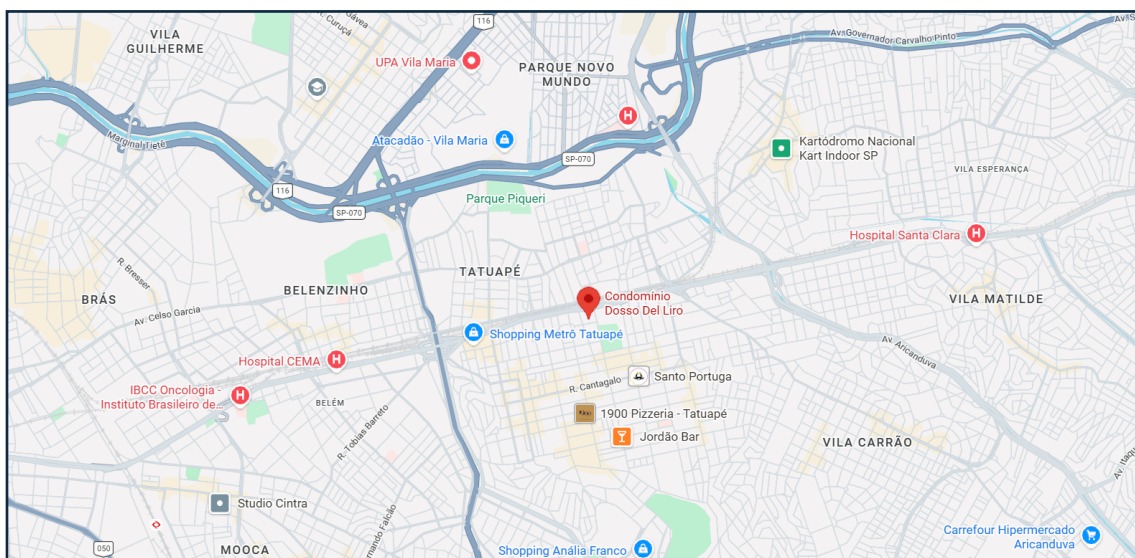
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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 47,72 m² de área privativa e 1 vaga de garagem, localizado na Rua Apucarana, 116, apto 43, bloco D, Tatuapé, São Paulo – SP, CEP 03311-000.



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

2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado sob o nº de matrícula 150387 no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Cadastro de contribuinte na Prefeitura de São Paulo nº 054.006.0346-7.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9.º REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
150.387

ficha
01

São Paulo, **07 de agosto de 1.997**

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 43, localizado no 4º andar do "CONDOMÍNIO DOSSO DEL LIRO", Bloco "D", situado à Rua Apucarana, número 116, no 27º subdistrito - TATUAPÉ, contendo a área privativa de 47,72m², área comum de 13,49m², área total de 61,21m², e uma fração ideal de terreno de 0,3125%, com direito a uma vaga destinada ao estacionamento de um veículo, sem localização definitiva, na garagem do edifício.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 054.006.0346-7

Local do Imóvel:

R VILELA, 521 - AP 43 BL4

C H PRQ CARRAO C DOSSO DEL LIRO CEP 03314-000

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R VILELA, 521 - AP 43 BL4

C H PRQ CARRAO C DOSSO DEL LIRO CEP 03314-000

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 3.868

Testada (m): 0,00

Área não incorporada (m²): 6.355

Fração ideal: 0,0031

Área total (m²): 10.223

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 62

Padrão da construção: 2-C

Área ocupada pela construção (m²): 967

Uso: residência

Ano da construção corrigido: 1989

Valores de m² (R\$):

- de terreno: 3.679,00

- da construção: 3.693,00

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

- da área incorporada: 74.306,00

- da área não incorporada: 122.083,00

- da construção: 137.380,00

Base de cálculo do IPTU: 333.769,00

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.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-tatuape-48m2-RS450000/id-33312959/>

Área útil: 48 m² | **Valor do m²:** R\$ 9.375,00/m² | **Valor anunciado:** R\$ 450.000,00

Ref. 2 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS490000-id-2822457178/?source=ranking%2Crp>

Área útil: 48 m² | **Valor do m²:** R\$ 10.208,33/m² | **Valor anunciado:** R\$ 490.000,00

Ref. 3 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS520000-id-2872007670/?source=ranking%2Crp>

Área útil: 60 m² | **Valor do m²:** R\$ 8.666,67/m² | **Valor anunciado:** R\$ 520.000,00

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 9.416,67 (nove mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

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

São Paulo, 6 de abril de 2026.



Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

Assinado digitalmente na ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data: 06/04/2026 21:02:11.022 (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

Relatório de Assinaturas

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

Última atualização em 06 Abril 2026, 21:02:11

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana TATUAPÉ.Pdf

Número: dbfe84f4-6d09-4bf9-8366-74b55c3648cb

Data da criação: 06 Abril 2026, 20:59:04

Hash do documento original (SHA256): ed023278d454c07082882ba2a0ef356e8cd9c8dc96174dfa0bbc14387fce



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 06/04/2026 21:02:11 Token: 09ba2bfa-bb29-462f-8de8-559d0bb9c485		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com		Localização aproximada: -23.553928, -46.650123 IP: 177.188.9.144 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 dbfe84f4-6d09-4bf9-8366-74b55c3648cb, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um apartamento com 47,72 m² de área privativa e 1 vaga de garagem, localizado na Rua Apucarana, 116, apto 43, bloco D, Tatuapé, São Paulo – SP, CEP 03311-000, conforme matrícula nº 150387, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóveis referenciais comparativos:

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS520000-id-2848594132/?source=ranking%2Crp>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 520.000,00	48 m ²	R\$ 10.833,33

2. <https://www.pedrodelima.com.br/imovel/dosso-del-liro-apartamento-com-2-dormitorios-1-banheiro-1-vaga-de-garagem-m2/TP28707>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 435.000,00	60 m ²	R\$ 7.250,00

3. <https://www.dreamcasa.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuape-sao-paulo-venda-ap5758814>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 532.000,00	60 m ²	R\$ 8.866,67

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\$ 8.983,33

Valor de mercado: **R\$ 430.000,00**

(quatrocentos e trinta 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, 6 de abril de 2026.

Assinado digitalmente na ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data: 06/04/2026 20:59:22.137 (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 06 Abril 2026, 20:59:22

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_troia TATUAPÉ.Pdf

Número: e0ef89cb-23f8-496b-9db9-73511b17419e

Data da criação: 06 Abril 2026, 20:58:25

Hash do documento original (SHA256): f6a892515329e09681b4f5a5031de0d01048e471338d27e36818676cb28a4dce



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 06/04/2026 20:59:22 Token: db3cce6e-4ee7-4768-a4f1-23bea927aaff		Assinatura  Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com		

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 e0ef89cb-23f8-496b-9db9-73511b17419e, 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:	Rua Apucarana, 116, apto 43, bloco D, Tatuapé, São Paulo – SP, CEP 03311-000
Tipo:	Apartamento
Área útil:	47,72 m ²
Matrícula:	150387 do 9º 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.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-tatuape-48m2-RS450000/id-33312959/	R\$ 9.375,00
Ref. 2	https://www.pedrodelima.com.br/imovel/dosso-del-liro-apartamento-com-2-dormitorios-1-banheiro-1-vaga-de-garagem-m2/TP28707	R\$ 7.250,00
Ref. 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS520000-id-2848594132/?source=ranking%2Crp	R\$ 10.833,33

Valor médio do metro quadrado: R\$ 9.152,78 (nove mil, cento e cinquenta e dois reais e setenta e oito centavos)

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 435.000,00 (quatrocentos e trinta 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, 6 de abril de 2026.

Assinado digitalmente na ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data: 06/04/2026 21:01:26.034 (UTC-0300)

Murilo Rocha Silva Dos Santos

Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 06 Abril 2026, 21:01:26

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_cabo TATUAPÉ.Pdf

Número: dd625d07-e608-498a-bbeb-b4ff31599967

Data da criação: 06 Abril 2026, 20:57:55

Hash do documento original (SHA256): c4fc4c1bf26b29d56f006d931a703c307c2e3cc816e60558b32b1c1b3eb94c74



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 06/04/2026 21:01:26 Token: d9a977b7-08c0-4123-996a-2e7bcbb9f33d		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: -23.451722, -46.470458 IP: 187.70.10.47 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 dd625d07-e608-498a-bbeb-b4ff31599967, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign dd625d07-e608-498a-bbeb-b4ff31599967. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.