

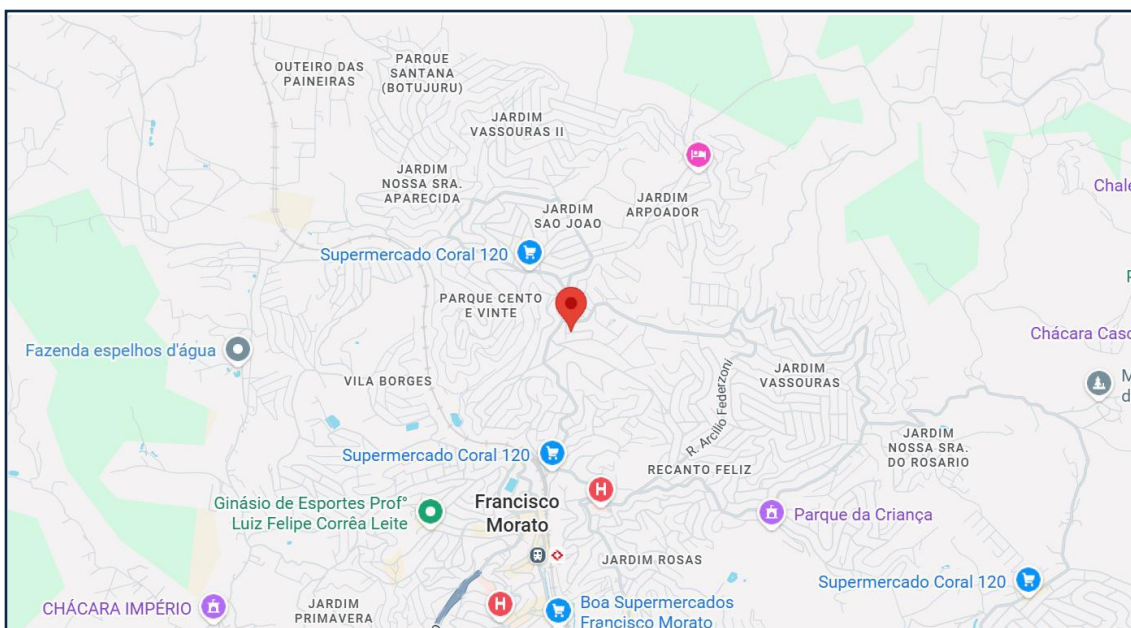
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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: Terreno com área total de 208,70 m², localizado na Rua Oriente, 111 (lote 10E, quadra 05), Chácara Campininha, Francisco Morato – SP, CEP 07943-180.



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 63412 no Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha. Inscrição municipal nº 1-13-003-110-00.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA ESTADO DE SÃO PAULO	
LIVRO N.º 2 (dois)	REGISTRO GERAL
FOLHAS... 01	
MATRÍCULA NÚMERO... 63.412	CONTRIBUINTE NÚMERO... 1-13-003-110-00
Um terreno situado à Rua ORIENTE, designado como LOTE 10E, desdobrado do LOTE 10 da QUADRA 05, do lugar denominado "CHACARAS CAMPININHA", constituído pelo Lote 140 da Fazenda Belém e Cachoeira, em zona urbana do Distrito e Município de Francisco Morato, desta Comarca de Franco da Rocha, com a área de 208,70m², medindo 5,88m, de frente para Rua Oriente; do lado direito de quem da referida Rua olha para o imóvel, mede 40,14m, confrontando com o lote 10-D; do lado esquerdo, mede 40,93m, confrontando com o lote 09; tendo nos fundos 4,51m, confrontando com o lote 10A, todos da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito.- PROPRIETARIOS: JOAO BATISTA GOMES,	

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 FRANCISCO MORATO
A Cidade que Resolvida, Resolvida e Cresce

Secretaria da **Fazenda**

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - VIA WEB
18538/2026

CERTIFICAMOS, para os devidos fins, que foi atribuído para o Exercício de 2026, o(s) Valor(e)s Venal(is) Territorial e Predial do(s) referidos (s) imóvel(is) abaixo:

Endereço: Rua ORIENTE, 111	Bairro: CHACARA CAMPININHA
Complemento: E/C	Matrícula: Informar
Proprietário: EVERALDO SANTOS DO MONTE	
Compromissário:	

Inscrição Cadastral: 1.13.003.110.00	Código do Imóvel: 12110
---	--------------------------------

Quadra: 05	Lote: 10 / E
Área do Terreno: 208.7m²	Área Construída: 0m²
Valor Venal do Terreno: R\$ 4.251,22	
Valor Venal da Construção: R\$ 0,00	
Valor Venal Excedente: R\$ 0,00	

Tem o VALOR VENAL TOTAL atualizado até a presente data de:	R\$ 4.251,22
--	---------------------

Francisco Morato, 05 de ABRIL de 2026

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Prefeitura Municipal de Francisco Morato, passando as seguintes informações:

CVV1882A32A4163E51CCF216CC74412E48B

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-125m-5x25-escriturado-francisco-morato-1491398488?lis=listing_1100

Área útil: 125 m² | **Valor do m²:** R\$ 392,00/m² | **Valor anunciado:** R\$ 49.000,00

Ref. 2 https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-1490727678?lis=listing_1100

Área útil: 177 m² | **Valor do m²:** R\$ 395,48/m² | **Valor anunciado:** R\$ 70.000,00

Ref. 3 <https://novaperi.com.br/imoveis-venda/716-terreno-para-venda-jardim-arpoador-francisco-morato>

Área útil: 250 m² | **Valor do m²:** R\$ 440,00/m² | **Valor anunciado:** R\$ 110.000,00

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\$ 409,16 (quatrocentos e nove reais e dezesseis centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco 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 13:49:11.356 (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, 13:49:11



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana FRANCO DA ROCHA.Pdf

Número: 05d0cd5f-a396-466c-8262-b01a912f7ad0

Data da criação: 06 Abril 2026, 12:51:12

Hash do documento original (SHA256): ea4df7068f01b7fde71e7b1f8a98574656db1662388e641823a3be8be53d885b



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 06/04/2026 13:49:11 Token: 1e1e9ee0-1bf9-4bea-9822-6c3abdc4b817		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/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 05d0cd5f-a396-466c-8262-b01a912f7ad0, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 05d0cd5f-a396-466c-8262-b01a912f7ad0. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um terreno com área total de 208,70 m², localizado na Rua Oriente, 111 (lote 10E, quadra 05), Chácaras Campininha, Francisco Morato – SP, CEP 07943-180, conforme matrícula nº 63412 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha.

Imóveis referenciais comparativos:

1. https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/oportunidade-imperdivel-terreno-venda-1489796041?lis=listing_1100

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 180.000,00	300 m ²	R\$ 600,00

2. https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-jardim-vassouras-ii-francisco-morato-sp-1489707169?lis=listing_1100

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 85.000,00	250 m ²	R\$ 340,00

3. <https://novaperi.com.br/imoveis-venda/1071-1768242233terreno-para-venda-jardim-vassouras-ii-francisco-morato>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 60.000,00	125 m ²	R\$ 480,00

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

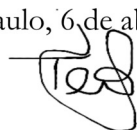
Valor médio do m²: R\$ 473,33

Valor de mercado: **R\$ 100.000,00**

(cem 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 12:51:41.736 (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, 12:51:42



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_troia FRANCO DA ROCHA.Pdf

Número: 4e2c273f-1b2c-4025-ac02-30e452e66cbb

Data da criação: 06 Abril 2026, 12:50:37

Hash do documento original (SHA256): 2ea0370f436b8c2b4b9714dd9ac1384732bf64803d0fcd1abf80c8294c0c6f7f



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 06/04/2026 12:51:41 Token: 5d697d72-3c39-4227-b7cf-d06efd6a660d		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 4e2c273f-1b2c-4025-ac02-30e452e66cbb, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 4e2c273f-1b2c-4025-ac02-30e452e66cbb. 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:

Endereço:	Rua Oriente, 111 (lote 10E, quadra 05), Chácaras Campininha, Francisco Morato – SP, CEP 07943-180
Tipo:	Terreno
Área útil:	208,70 m ²
Matrícula:	63412 do CRI de Franco da Rocha

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://novaperi.com.br/imoveis-venda/1127-terreno-para-venda-residencia-sao-luiz-francisco-morato	R\$ 211,54
Ref. 2	https://novaperi.com.br/imoveis-venda/1120-1768242233terreno-para-venda-jardim-luiza-francisco-morato	R\$ 688,98
Ref. 3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-francisco-morato-jardim-alegria-RS160000/id-22767713/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda_maxcon	R\$ 474,78

Valor médio do metro quadrado: R\$ 458,43 (quatrocentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos)

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 95.000,00 (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, 6 de abril de 2026.

Assinado digitalmente na ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data: 06/04/2026 13:42:56.687 (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, 13:42:57



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_cabo FRANCO DA ROCHA.Pdf

Número: bef22134-abcd-46f6-940a-50ae3f5a4c29

Data da criação: 06 Abril 2026, 12:50:12

Hash do documento original (SHA256): 7ef3db6480d063b51d4011a4d62a972e01527cf81726b5ae9efa7aaa9d42ca66



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 06/04/2026 13:42:56 Token: 34b8851c-f722-4aeb-8d23-f61844fddba8		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: -23.554147, -46.605881 IP: 191.204.170.203 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 bef22134-abcd-46f6-940a-50ae3f5a4c29, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign bef22134-abcd-46f6-940a-50ae3f5a4c29. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.