

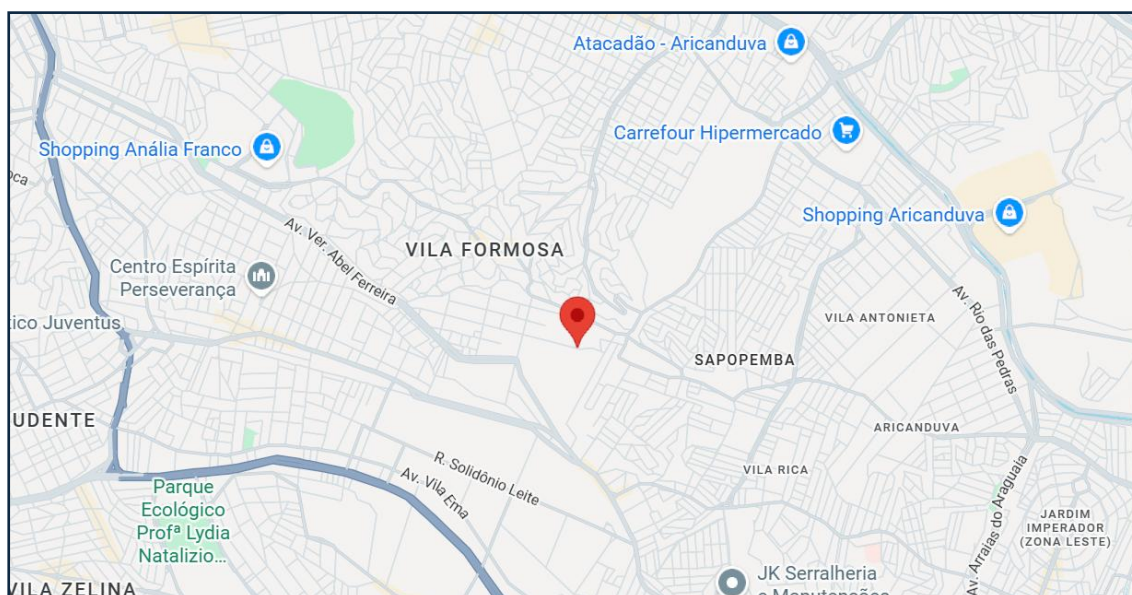
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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 área privativa de 42,58 m² e direito a 1 vaga de garagem, localizado na Avenida Montemagno, 3029, apto 17, Vila Formosa, São Paulo – SP, CEP 03379-005.



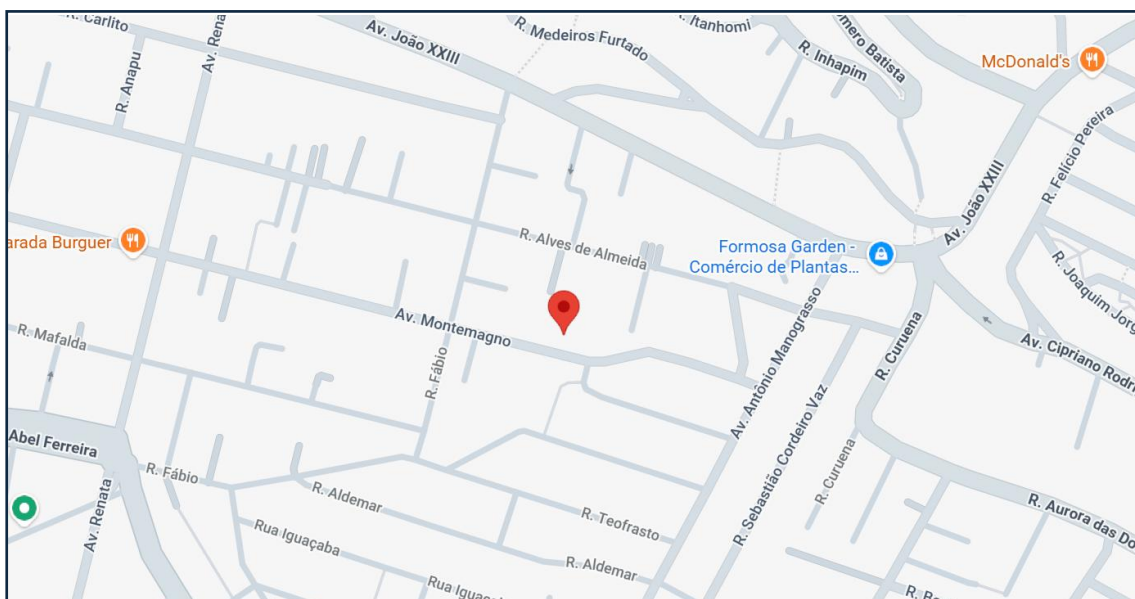
¹ Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

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



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 358.400 no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Cadastro de contribuinte na Prefeitura de São Paulo nº 303.009.0219-8.

Operador Nacional Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário		CNM: 113779.2.0358400-76	
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL	
matrícula	ficha	Código(CNS) Nº 11.377-9	
358.400	01	São Paulo, 04 de outubro de 2023	
IMÓVEL:- Apartamento nº 17, localizada no 2º andar do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL INCREMENTUM VILA FORMOSA, prédio situado na Avenida Montemagno, nº 3029, no 46º Subdistrito - VILA FORMOSA, contendo: a área privativa real de 42,580m²; a área comum construída de 35,137m²; a área total construída de 77,717m²; a área total global de 77,717m²; e uma fração ideal de 5,2789%; correspondendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) das vagas numeradas de estacionamento para veículos, garagem coletiva do edifício.			

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 303.009.0219-8			
Local do Imóvel: AV MONTEMAGNO, 3029 - AP 17 VILA FORMOSA CEP 03379-005 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV MONTEMAGNO, 3029 - AP 17 VILA FORMOSA CEP 03379-005			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0545
Área total (m²):	500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	399	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2023		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.424,00		
- da construção:	2.396,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	55.531,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	189.764,00		
Base de cálculo do IPTU:	245.295,00		

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.quintoandar.com.br/imovel/895110892/comprar/apartamento-1-quarto-vila-formosa-sao-paulo>

Área útil: 40 m² | **Valor do m²:** R\$ 6.625/m² | **Valor anunciado:** R\$ 265.000

Ref. 2 <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894961333/comprar/apartamento-1-quarto-vila-formosa-sao-paulo>

Área útil: 30 m² | **Valor do m²:** R\$ 8.333/m² | **Valor anunciado:** R\$ 250.000

Ref. 3 <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894257786/comprar/apartamento-2-quartos-vila-formosa-sao-paulo>

Área útil: 42 m² | **Valor do m²:** R\$ 7.619/m² | **Valor anunciado:** R\$ 320.000

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 7.525,66 (por extenso), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).

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

São Paulo, 7 de novembro de 2025.



Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

Assinado digitalmente via ZapSign por

Mariana das Dores Mitt

Data 07/11/2025 15:38:26.653 (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 07 Novembro 2025, 15:38:27

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana VILA FORMOSA.Pdf

Número: f5614bb6-0cff-4d66-9c34-db27248e6f0e

Data da criação: 07 Novembro 2025, 15:36:07

Hash do documento original (SHA256): 63d9ab9bf8913f262f926f22a9d4b1c8092e8f100e1c703a395002af10edf4b9



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 07/11/2025 15:38:26 Token: 6d60f620-46d3-4d02-ad06-e3a951e9f30e		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: + 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.553816, -46.650027 IP: 191.9.52.228 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.6 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 f5614bb6-0cff-4d66-9c34-db27248e6f0e, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign f5614bb6-0cff-4d66-9c34-db27248e6f0e. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um apartamento com 42,58 m² de área privativa, conforme matrícula nº 358.400, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Avenida Montemagno, 3029, apto 17, Vila Formosa, São Paulo – SP, CEP 03379-005.

Imóveis referenciais comparativos:

1. <https://www.quintoandar.com.br/imovel/895122584/comprar/apartamento-2-quartos-vila-formosa-sao-paulo>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 349.000,00	42 m ²	R\$ 8.310,00

2. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-formosa-42m2-RS290000/id-25839442/>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 290.000,00	42 m ²	R\$ 6.904,76

3. <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894296464/comprar/apartamento-1-quarto-vila-formosa-sao-paulo>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 245.000,00	33 m ²	R\$ 7.424,00

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\$ 7.546,25

Valor de mercado: **R\$ 320.000,00**

(trezentos e vinte 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, 7 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 07/11/2025 15:46:57.897 (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 07 Novembro 2025, 15:46:59

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_troia VILA FORMOSA.Pdf

Número: 77e0d534-62a8-4c16-bd74-65e86a1f1cae

Data da criação: 07 Novembro 2025, 15:34:54

Hash do documento original (SHA256): ab74a72b4bb4a87af756862d0a4ee0cbe81bfbe2943b7d91b0973083c2b90a8f



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 07/11/2025 15:46:57 Token: 2f9fff0a-235b-4c63-8c8e-44403f3e969a		Assinatura  Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		

IP: 187.37.15.124
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X)
AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/142.0.7444.77
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 77e0d534-62a8-4c16-bd74-65e86a1f1cae, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 77e0d534-62a8-4c16-bd74-65e86a1f1cae. 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:	Avenida Montemagno, 3029, apto 17, Vila Formosa, São Paulo – SP, CEP 03379-005
Tipo:	Apartamento
Área útil:	42,54 m ²
Matrícula:	358.400 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-vila-formosa-RS349000/id-35411849/	R\$ 8.309,52
Ref. 2	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894296464/comp-rar/apartamento-1-quarto-vila-formosa-sao-paulo	R\$ 7.424,00
Ref. 3	https://www.quintoandar.com.br/imovel/895110892/comp-rar/apartamento-1-quarto-vila-formosa-sao-paulo	R\$ 6.625,00

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete 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, 7 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 07/11/2025 15:37:04.095 (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 07 Novembro 2025, 15:37:05

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_cabo VILA FORMOSA.Pdf

Número: f107e7f1-955d-46b4-858f-5b0327368aa9

Data da criação: 07 Novembro 2025, 15:34:08

Hash do documento original (SHA256): 42f0067f9308cdac6bb443a8b99caabeebbd2b8b2af30dca12dd321329d399a8



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 07/11/2025 15:37:04 Token: 986a3e73-e8ad-428a-84cd-084d2614b193		Assinatura  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: -23.454229, -46.503939 IP: 187.182.236.214 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/142.0.7444.77 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 f107e7f1-955d-46b4-858f-5b0327368aa9, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign f107e7f1-955d-46b4-858f-5b0327368aa9. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.