

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.

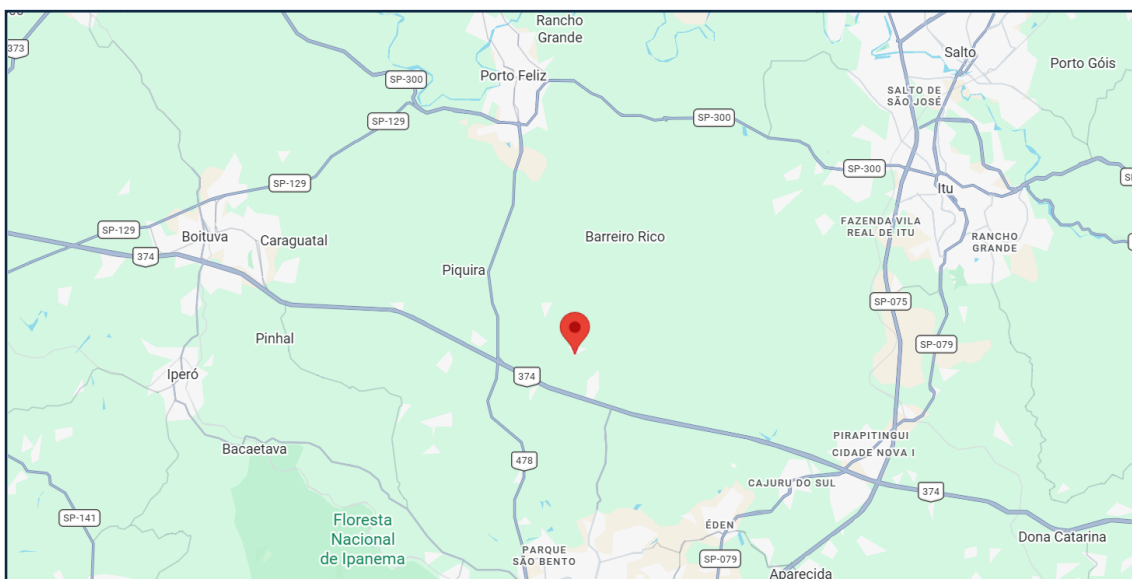
A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

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 e identificação do imóvel:

Endereço:	Rua São Marcos, 300 (lote 08, 09 e 10 da quadra K), Loteamento São Francisco, Porto Feliz - SP		
Tipo:	Terreno e área edificada		
Área do terreno:	3.000 m ²		
Área edificada:	255 m ²		
Matrícula:	20688, 20698 e 20700		
Inscrição municipal	01.3.109.0087.001.077,	01.3.109.0112.001.527	e 01.3.109.0062.001.405

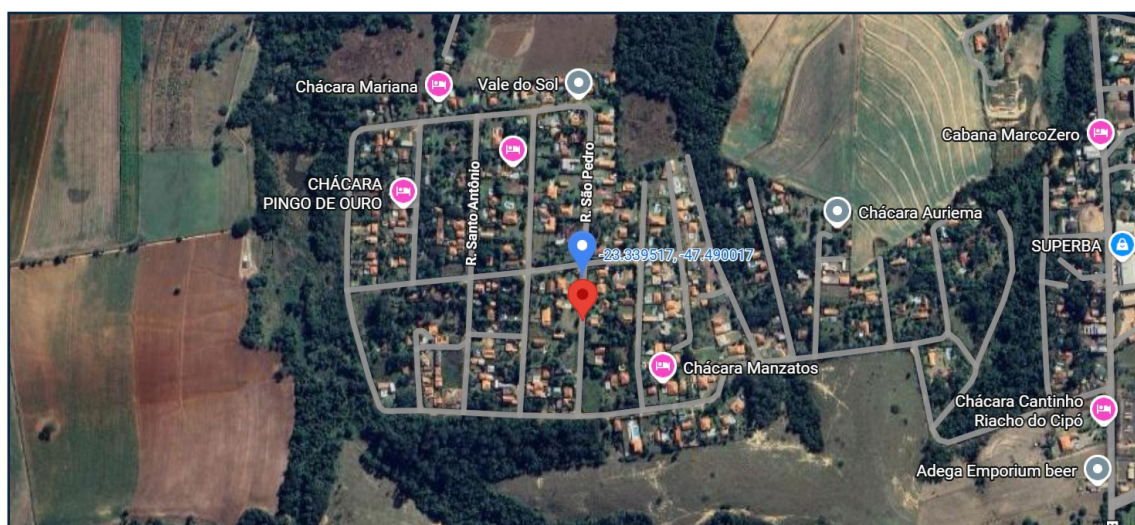
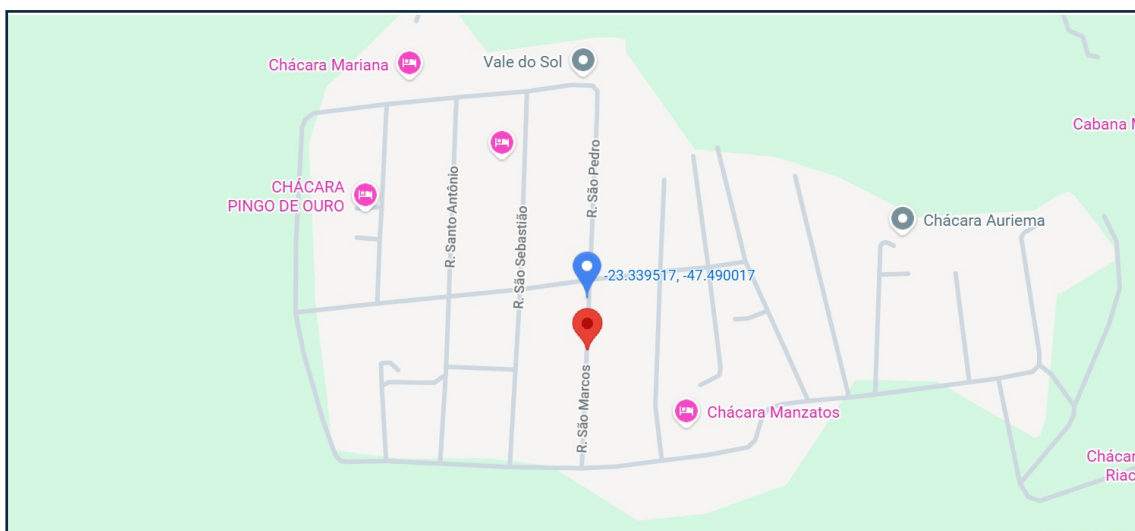
2. Mapas e documentos:



Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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



do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

PORTO FELIZ — ESTADO DE SÃO PAULO

FICHA Nº 1

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRICULA N.º 20.688

DATA 08 de julho de 1.988

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO sob nº 9 da quadra "K" do loteamento denominado "LOTEAMENTO SÃO FRANCISCO", localizado no bairro Aveçuia do / Alto, município e comarca de Porto Feliz, deste Estado, cujas características e confrontações são as seguintes: possui a área de 1.000,00 m2, medindo 25,00m, com frente para a Rua São Marcos, lado par, à / 17,26m da esquina da Rua São João Batista, na quadra K, que é formada pelas ruas São Marcos, São Pedro, São João Batista e pelas cercas de / divisa com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros; pelo lado direito mede de quem da referida rua alha para o lote 40,00m / e confronta com o lote 10 da mesma quadra; mede pelo lado esquerdo / também 40,00m e confronta com o lote 8 da mesma quadra e, aos fundos / mede 25,00m e confronta com cercas de divisa com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho G. Tameiros.

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 49.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

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


Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS FICHA nº 01
 PORTO FELIZ — ESTADO DE SÃO PAULO

A

REGISTRO GERAL **LIVRO N.º 2**

MATRICULA N.º 20.698 DATA 13 de julho de 1.988.

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, sob nº 08 (oito) da quadra "K" do loteamento denominado "LOTEAMENTO SÃO FRANCISCO", localizado no bairro Ave-
 cuia do Alto, neste município e comarca de Porto Feliz, cujas caracte-
 rísticas e confrontações são as seguintes:- Possui a área de 1.000,00
 m2., medindo 25,00 metros com frente para a rua São Marcos, à 42,26me-
 tros da esquina da rua São João Batista, na quadra "K", que é formada
 pelas ruas São Pedro, São Marcos, São João Batista e cercas de divisa
 com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros; mede pelo /
 lado direito de quem da referida rua olha para o lote 40,00 metros e
 confronta com o lote nº 09 da mesma quadra e, pelo lado esquerdo mede
 40,00 metros e confronta com o lote nº 07 da mesma quadra e, aos fun-
 dos mede 25,00 metros e confronta com cercas de divisa com terrenos /
 de Hilberto Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros.


Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS FICHA Nº 1
 PORTO FELIZ — ESTADO DE SÃO PAULO

A

REGISTRO GERAL **LIVRO N.º 2**

MATRICULA N.º 20.700 DATA 14 de julho de 1.988

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO sob nº 10 da quadra "K" do loteamento deno-
 minado "LOTEAMENTO SÃO FRANCISCO", localizado no Bairro Avecuia do /
 Alto, Município e Comarca de Porto Feliz, deste Estado, com a área de/
 1.000,00 m2, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: mede /
 17,26m em reta com frente para a Rua São Marcos, e 17,31m em curva de
 concordância para a Rua São João Batista, na esquina das Ruas São Mar-
 cos e São João Batista, na quadra "K", que é formada pelas Ruas: São/
 Pedro, São Marcos, São João Batista e cercas de divisa com terrenos /
 de Hilberto Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros; mede pelo lado direito/
 de quem da referida Rua São Marcos olha para o lote 28,76m e confron-
 ta com a Rua São João Batista; mede pelo lado esquerdo 40,00m e con-
 fronta com o lote 9 da mesma quadra e, aos fundos, mede 22,54m e con-
 fronta com cercas de divisa com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho/
 Gustavo Tameiros.

3. Pesquisa de mercado:

Terreno:

Referências	Link	Valor do m ²
-------------	------	-------------------------

Ref. 1	https://www.bandimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/porto-feliz/sp/sao-francisco/TE0347_BAND	R\$ 150,00
Ref. 2	https://www.iportofeliz.com.br/imoveis/chacara-a-venda-em-porto-feliz-sp-v239/	R\$ 65,36
Ref. 3	https://www.iportofeliz.com.br/imoveis/chacara-a-venda-no-bairro-colonia-rodrigo-e-silva-em-porto-feliz-sp-v300/	R\$ 72,73
Valor médio do metro quadrado: R\$ 96,03 (noventa e seis reais e três centavos)		

Área construída:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-conjunto-habitacional-agostinho-alcala-bairros-porto-feliz-com-garagem-200m2-venda-RS280000-id-2888852075/?source=ranking%2Crp	R\$ 1.400,00
Ref. 2	https://www.lopes.com.br/imovel/REO934065/venda-sobrado-2-quartos-porto-feliz-residencial-humberto-martelli	R\$ 1.800,00
Ref. 3	https://www.bandimoveis.com.br/imovel/casa/venda/porto-feliz/sp/centro/CA0460_BAND	R\$ 2.755,10

Valor médio do metro quadrado: R\$ 1.985,03 (mil, novecentos e oitenta e cinco reais e três centavos)

4. Valor avaliado:

Terreno: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

Área construída: R\$ 505.000,00 (quinhentos e cinco mil reais)

R\$ 795.000,00 (setecentos e noventa e cinco mil reais)

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

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

São Paulo, 1 de julho de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 01/07/2026 17:17:50.329 (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 01 Julho 2026, 17:56:23

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana PORTO FELIZ.Pdf

Número: dab1c27c-1632-48b3-897e-ca50cbcb6e31

Data da criação: 01 Julho 2026, 17:01:37

Hash do documento original (SHA256): a7e462292f9a58b61a7b24a99cb11e77ac87b21e22a539fef4221ea362021faf



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 01/07/2026 17:17:50 Token: 05795422-9517-4308-8fa5-363e5b1ce475		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com		Localização aproximada: -23.553839, -46.650307 IP: 177.94.108.38 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/149.0.0.0 Safari/537.36
Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 01/07/2026 17:03:30 Token: f0c00834-da4e-4da9-9d31-3027c201d320		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_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: 01/07/2026 17:56:22 Token: 45d20d91-9729-41d5-b4b1-8130650dc00e		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: -23.456907, -46.503435 IP: 187.255.42.73 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 dab1c27c-1632-48b3-897e-ca50cbcb6e31, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Endereço:	Rua São Marcos, 300 (lote 08, 09 e 10 da quadra K), Loteamento São Francisco, Porto Feliz - SP		
Tipo:	Terreno e área edificada		
Área do terreno:	3.000 m ²		
Área edificada:	255 m ²		
Matrícula:	20688, 20698 e 20700		
Inscrição municipal	01.3.109.0087.001.077,	01.3.109.0112.001.527	e 01.3.109.0062.001.405

Elementos comparativos:

Terreno:

Referências	Link	Valor do m ²
Ref. 1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-feliz-bairros-porto-feliz-2600m2-venda-RS300000-id-2840493414/?source=ranking%2Crp	R\$ 115,38
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-feliz-5300m2-venda-RS480000-id-2811253060/?source=ranking%2Crp	R\$ 90,57
Ref. 3	https://www.iportofeliz.com.br/imoveis/chacara-a-venda-em-porto-feliz-sp-v239/	R\$ 65,36

Valor médio do metro quadrado: R\$ 90,44 (noventa reais e quarenta e quatro centavos)

Área construída:

Referências	Link	Valor do m ²
Ref. 1	https://www.bandimoveis.com.br/imovel/casa/venda/porto-feliz/sp/jardim-sao-bento/CA0493_BAND	R\$ 2.413,79
Ref. 2	https://www.bandimoveis.com.br/imovel/casa/venda/porto-feliz/sp/vila-martelli/CA0865_BAND	R\$ 1.120,00
Ref. 3	https://www.bandimoveis.com.br/imovel/casa/venda/porto-feliz/sp/conjunto-habitacional-agostinho-alcala/CA0982_BAND	R\$ 2.362,20

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\$ 1.965,33 (mil, novecentos e sessenta e cinco reais e trinta e três 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:

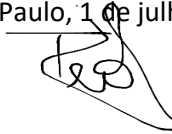
Valor de mercado do terreno: R\$ 270.000,00

Valor de mercado da área construída: R\$ 500.000,00

Valor total: 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, 1 de julho de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 01/07/2026 17:03:30.440 (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 01 Julho 2026, 17:56:23

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_troia PORTO FELIZ.Pdf

Número: dbe3254d-b4b5-4332-9506-ac1216a2d313

Data da criação: 01 Julho 2026, 17:01:37

Hash do documento original (SHA256): cfc3f9af7f3f14cfc1b24acc3782e1a6ef685326c7cf64e3dacdd996e62a1764



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 01/07/2026 17:17:50 Token: 05795422-9517-4308-8fa5-363e5b1ce475		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com		Localização aproximada: -23.553839, -46.650307 IP: 177.94.108.38 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/149.0.0.0 Safari/537.36
Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 01/07/2026 17:03:30 Token: f0c00834-da4e-4da9-9d31-3027c201d320		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_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: 01/07/2026 17:56:22 Token: 45d20d91-9729-41d5-b4b1-8130650dc00e		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: -23.456907, -46.503435 IP: 187.255.42.73 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 dbe3254d-b4b5-4332-9506-ac1216a2d313, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

Endereço:	Rua São Marcos, 300 (lote 08, 09 e 10 da quadra K), Loteamento São Francisco, Porto Feliz - SP		
Tipo:	Terreno e área edificada		
Área do terreno:	3.000 m ²		
Área edificada:	255 m ²		
Matrícula:	20688, 20698 e 20700		
Inscrição municipal	01.3.109.0087.001.077,	01.3.109.0112.001.527	e 01.3.109.0062.001.405

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:

Terreno

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.imobiliariamoncoes.com.br/imovel/terreno-porto-feliz-5-000-m/TE0130-MONE?from=sale	R\$ 74,00
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-feliz-bairros-porto-feliz-2600m2-venda-RS300000-id-2840493414/?source=ranking%2Crp	R\$ 115,38
Ref. 3	https://www.iportofeliz.com.br/imoveis/chacara-a-venda-no-bairro-colonia-rodrigo-e-silva-em-porto-feliz-sp-v300/	R\$ 72,73
Valor médio do metro quadrado: R\$ 87,37 (oitenta sete reais e trinta e sete centavos)		

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

Área construída

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.bandimoveis.com.br/imovel/casa/venda/porto-feliz/sp/vila-alcala/CA0697_BAND	R\$ 3.200,00
Ref. 2	https://www.bandimoveis.com.br/imovel/casa/venda/porto-feliz/sp/vila-martelli/CA0865_BAND	R\$ 1.120,00
Ref. 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-conjunto-habitacional-agostinho-alcala-bairros-porto-feliz-com-garagem-200m2-venda-RS280000-id-2888852075/?source=ranking%2Crp	R\$ 1.400,00

Valor médio do metro quadrado: R\$ 1.906,67 (mil novecentos e seis reais e sessenta e sete centavos)

Com base na análise realizada, o valor total estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 745.000,00 (setecentos e quarenta 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, 1 de julho de 2026.

Murilo Rocha Silva Dos Santos
Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 01/07/2026 17:56:22.589 (UTC-0300)

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 01 Julho 2026, 17:56:23

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_cabo PORTO FELIZ.Pdf

Número: 14657fe7-5657-4d30-961f-ec4eed191918

Data da criação: 01 Julho 2026, 17:01:37

Hash do documento original (SHA256): c9173997eac6b8a3ed64652aec2f47e462f4335b1607a44281a3160874eb117b



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 01/07/2026 17:17:50 Token: 05795422-9517-4308-8fa5-363e5b1ce475		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com		Localização aproximada: -23.553839, -46.650307 IP: 177.94.108.38 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/149.0.0.0 Safari/537.36
Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 01/07/2026 17:03:30 Token: f0c00834-da4e-4da9-9d31-3027c201d320		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_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: 01/07/2026 17:56:22 Token: 45d20d91-9729-41d5-b4b1-8130650dc00e		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: -23.456907, -46.503435 IP: 187.255.42.73 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 14657fe7-5657-4d30-961f-ec4eed191918, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br