

GEANE DA CRUZ XAVIER

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI 2ª REGIÃO Nº 248852

Rua Carapocaia, 748, Apto. 33 – São Paulo/SP – CEP 02083-050

Telefone/WhatsApp: (11) 9.3004-4349

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que apresento a avaliação do imóvel localizado à **Avenida Prestes Maia, nº 241**, Santa Efigênia, nesta Capital do Estado de São Paulo, CEP 01031-001, devidamente registrado junto ao 5º Registro de Imóveis da Capital, **sob matrícula nº 78.809, unidade autônoma nº 2.805**, localizada no 28º pavimento do Condomínio Edifício Mirante do Vale, com área privativa de 37,20 m², área comum de 12,80 m², totalizando 50,00 m² de área bruta, correspondendo a 1,57 m² de área ideal de terreno. O imóvel possui contribuinte cadastrado na PMSP sob o nº 001.047.0924-3.

A presente avaliação destina-se a fins gerais e/ou de comercialização imobiliária, tendo sido concluído que o **valor de mercado atual do imóvel é de aproximadamente R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**.

A base desta avaliação considera:

- As informações constantes no IPTU;
- O preço médio do metro quadrado de imóveis similares na região;
- Pesquisas realizadas em portais de anúncio imobiliário, tais como Viva Real e ZAP Imóveis.

O presente parecer foi elaborado em conformidade com o artigo 3º da Lei nº 6.530/78, que regula o exercício da profissão de Corretor de Imóveis.

São Paulo, 25 de Fevereiro de 2026

GEANE DA CRUZ XAVIER

Corretora de Imóveis

CRECI 2ª Região nº 248852

Telefone: (11) 9.304-4349

E-mail: geanexavier.corretora@gmail.com



Documento assinado digitalmente
GEANE DA CRUZ XAVIER
Data: 25/02/2026 15:01:25-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ao

EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE

28º Andar - UNIDADE 2805

Por solicitação de Vossa Senhoria venho por meio desta, apresentar Laudo de Avaliação para comercialização do imóvel baixo descrito:

UNIDADE AUTONOMA Nº 2805, LOCALIZADO NO 28º ANDAR, DO 28º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO PALÁCIO ZARZUR & KOGAN, SITUADO NA AV. PRESTES MAIA Nº 241 - 5º SUBDISTRITO – SANTA EFIGENIA, NESTA CAPITAL – SP do 5º. SUBDISTRITO – SANTA EFIGENIA, SOB A MATRÍCULA Nº. 78.809, DO 5º. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA COMARCA, CONTRIBUINTE CADASTRADO NA PMSP SOB O N. 001.047.0924-3, com a seguinte descrição abaixo:

O referido Imóvel é uma sala comercial, com área útil de 37,20m², área comum de 12,80 m² num total de área 50m², constituído com 1 banheiro. Encontra-se inserido em edifício comercial de grande porte, composto por 50 pavimentos e 12 elevadores, com 3 portarias independentes e sistema de controle de acesso por biometria facial. Situado em via asfaltada, com frente para a Avenida Prestes Maia, região central da cidade de São Paulo, com ampla oferta de comércio e serviços.

Possui fácil acesso à estação de Metrô São Bento, além de proximidade com centros comerciais, restaurantes, academias e pontos turísticos relevantes, como o Sampa Sky.

A região é caracterizada por forte vocação comercial e empresarial, com elevado fluxo de pessoas e infraestrutura consolidada.

Valor Total de Mercado: R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais)

Valor Unitário Médio: R\$ 6.500,00 por Metro Quadrado

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos eu corretora de imóveis inscrita no CRECI: 107.970, assino e certifico este parecer que foi elaborado conforme atribuições previstas nas Resoluções do Sistema COFECI/CRECI.

SÃO PAULO, 24 FEVEREIRO DE 2026.



Documento assinado digitalmente
SILVIA ANGELICA DOS SANTOS TORRES
Data: 24/02/2026 14:17:17-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

SILVIA ANGELICA DOS SANTOS TORRES

CRECI: 109.970

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

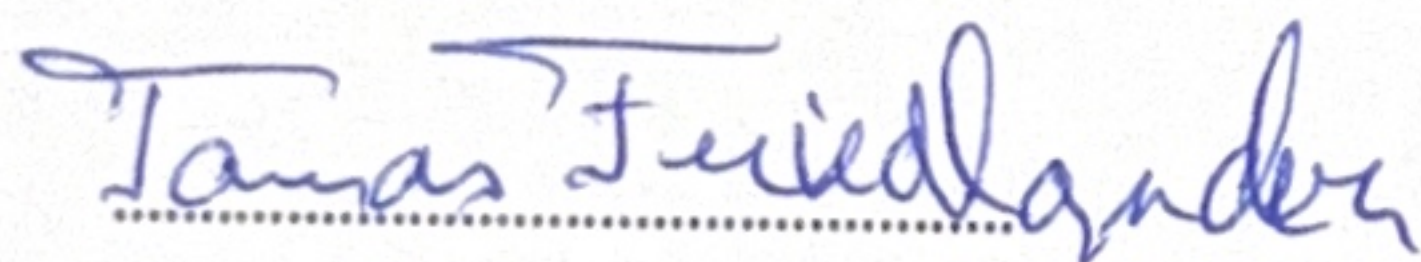
Ilmo. Senhor(a)
EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido de parte interessada que, na data de hoje, comparecemos no imóvel sito à Avenida Prestes Maia, 241, unidade nº 2805, 28º pavimento, Centro Histórico, São Paulo - SP, CEP 01031-001, consistente em uma sala comercial com área privativa de 37,20 m², área comum de 12,80 m², totalizando 50,00 m² de área bruta, cabendo-lhe uma fração ideal de terreno de 1,57 m² (0,0785%), a fim de proceder à sua avaliação para fins de comercialização imobiliária.

Concluimos que o valor de mercado atual do referido imóvel gira em torno de R\$230.000,00 para pagamento à vista.

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Tamas Friedlander, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI nº 92.926, assino e certifico o presente parecer, elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530/1978.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2026.



Assinatura

Tamas Friedlander

Corretor de Imóveis

CRECI nº 92.926