

GTA | GUSTAVO TEPEDINO ADVOGADOS

DOC. 2

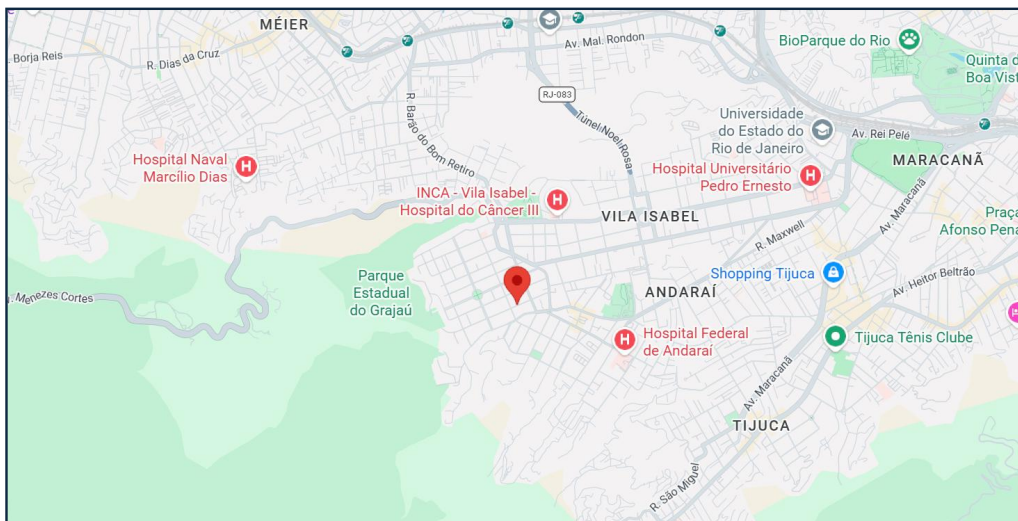
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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 95 m² de área útil e 1 vaga de garagem, localizado na Rua Grajaú, 96, apto 101, bloco I, Andaraí, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20561-146.



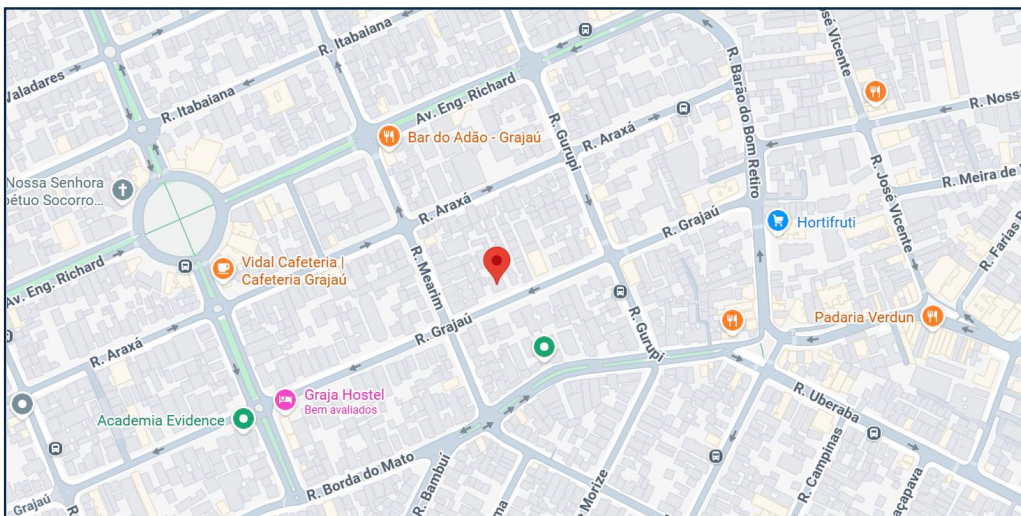
¹ Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

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 50486 no 10º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Inscrição municipal nº 1.301.416-2.

fls. 2829

REGISTRO GERAL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10.º OFÍCIO

MATRÍCULA: 50.486 FIGHA: 01

IMÓVEL - aptº 101 do bloco I do edifício à rua Grajaú nº 96, dis-
trito do Andaraí, com direito a 01 vaga no local de es-
tacionamento no pavimento de acesso, comum aos blocos I e II, e
6/288 do terreno que mede 25,50m de frente; 25,34m nos fundos,
67,97m à direita e 67,76m à esquerda; confronta à direita com o
nº 102, de Olegario Castelo Branco, à esquerda com o nº 88 de Jo-
se Neves Araripe, e, nos fundos com as casas I e II da rua Araxá
297 e com terreno 315 da mesma rua de Porfirio Henrique da Silva
e outros. (C.L. 7296-7 - Inscr. 1.301.416-2).

o número WJM126401537426

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Fazenda
Coordenadoria do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS

Com referência ao imóvel situado na **RUA GRAJAU 00096 APT 101 BLC 1 - GRAJAU**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição	Código Logradouro	Número da Certidão
1301416-2	072967	27503372026
Titular		
MARCO A C DE AZEVEDO		
Condição	Situação	
08 - *****	** - *****	
Tipologia	Utilização	
10 - APARTAMENTO	06 - RESIDENCIAL	
Posição	Idade	
05 - FRENTE	1976	
Área do Terreno	Área Edificada	
0000000	0000095	
Testada Real	Fração Fiscal	
00000,0	1,0000000	
Observações:		
Não há observações		
Titulares:		

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 https://www.quintoandar.com.br/imovel/895207408/comprar/apartamento-3-quartos-grajau-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22

Área útil: 120 m² | **Valor do m²:** R\$ 6.666/m² | **Valor anunciado:** R\$ 800.000,00

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

Ref. 2 https://www.quintoandar.com.br/imovel/893463866/comprar/apartamento-3-quartos-grajau-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22

Área útil: 150 m² | **Valor do m²:** R\$ 6.333,33/m² | **Valor anunciado:** R\$ 950.000,00

Ref. 3 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-grajau-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-75m2-venda-RS425000-id-2883990713/?source=ranking%2Crp>

Área útil: 75 m² | **Valor do m²:** R\$ 5.666,67/m² | **Valor anunciado:** R\$ 425.000,00

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 6.222,22 (seis mil, duzentos e vinte e dois reais e vinte e dois centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais).

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

São Paulo, 4 de maio de 2026.



Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº 267685-F

CNAI nº 051332

Assinado digitalmente na ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data: 04/05/2026 12:09:24.983 (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 04 Maio 2026, 12:09:25



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana RJ 50486.Pdf

Número: 2ceed195-f298-40b4-b1f0-4b9c2e8dae84

Data da criação: 04 Maio 2026, 12:00:26

Hash do documento original (SHA256): d98c5c431c4d346fb5f76282502ab0cec1e2028729324f3b39097d1d33ee109d

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora		Assinatura
MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 04/05/2026 12:09:24 Token: 29f419d1-43fd-480e-8b9b-0fd150ac0d16		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/147.0.0.0 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 2ceed195-f298-40b4-b1f0-4b9c2e8dae84, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 2ceed195-f298-40b4-b1f0-4b9c2e8dae84. 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 95 m² de área útil e 1 vaga de garagem, localizado na Rua Grajaú, 96, apto 101, bloco I, Andaraí, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20561-146, conforme matrícula nº 50486, do 10º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

Imóveis referenciais comparativos:

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-isabel-zona-norte-rio-de-janeiro-96m2-venda-RS397000-id-2842604939/?source=ranking%2Crp>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 397.000,00	96 m ²	R\$ 4.135,42

2. <https://www.quintoandar.com.br/imovel/895099150/comprar/apartamento-2-quartos-grajau-rio-de-janeiro>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 520.000,00	77 m ²	R\$ 6.753,25

3. https://www.quintoandar.com.br/imovel/893463866/comprar/apartamento-3-quartos-grajau-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 950.000,00	150 m ²	R\$ 6.333,33

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\$ 5.740,67

Valor de mercado: **R\$ 545.000,00**

(quinhentos e quarenta e cinco 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, 4 de maio de 2026.



Assinado digitalmente na ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data: 04/05/2026 12:01:46.749 (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 04 Maio 2026, 12:01:47



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_troia RJ 50486.Pdf

Número: dd2d38d8-a28d-4204-9667-cbf5c077f0c

Data da criação: 04 Maio 2026, 11:59:44

Hash do documento original (SHA256): a5562375c7ba49a7fd467bebb82a38f5f6ffaefeb29c2e03059d06e3bcd0a96c

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora		Assinatura
TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 04/05/2026 12:01:46 Token: 31634de3-1aba-4b42-bf9c-f3694c6f86ee		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_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/147.0.7727.99 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 dd2d38d8-a28d-4204-9667-cbf5c077f0c, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign dd2d38d8-a28d-4204-9667-cbf5c077f0c. 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 Grajaú, 96, apto 101, bloco I, Andaraí, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20561-146
Tipo:	Apartamento
Área útil:	95 m ²
Matrícula:	50486 do 10º CRI do Rio de Janeiro

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.quintoandar.com.br/imovel/895312539/comprar/apartamento-3-quartos-grajau-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22	R\$ 4.863,64
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tila-isabel-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-79m2-venda-RS525000-id-2850719516/?source=ranking%2Crp	R\$ 6.645,57
Ref. 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-grajau-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-75m2-venda-RS425000-id-2883990713/?source=ranking%2Crp	R\$ 5.666,67

Valor médio do metro quadrado: R\$ 5.725,29 (cinco mil, setecentos e vinte e cinco mil, vinte e nove centavos)

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 545.000,00 (quinhentos 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, 4 de maio de 2026.

Assinado digitalmente na ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data: 04/05/2026 12:01:31.451 (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 04 Maio 2026, 12:01:31

**Status:** Assinado**Documento:** PARECER OPINATIVO_cabo RJ 50486.Pdf**Número:** 5efaf4bb-4b8c-4fd5-bf7e-1b056ba1c9e7**Data da criação:** 04 Maio 2026, 11:59:18**Hash do documento original (SHA256):** b2d6ae12d80ec277bf2b748fa233fd469329eeb0173a7cb64465baebed5d5138

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora		Assinatura
MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 04/05/2026 12:01:31 Token: 05095d3f-68cc-4de6-bec7-4a2f23d430c9		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: -23.480267, -46.539656 IP: 191.39.151.114 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/147.0.7727.99 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 5efaf4bb-4b8c-4fd5-bf7e-1b056ba1c9e7, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 5efaf4bb-4b8c-4fd5-bf7e-1b056ba1c9e7. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.