

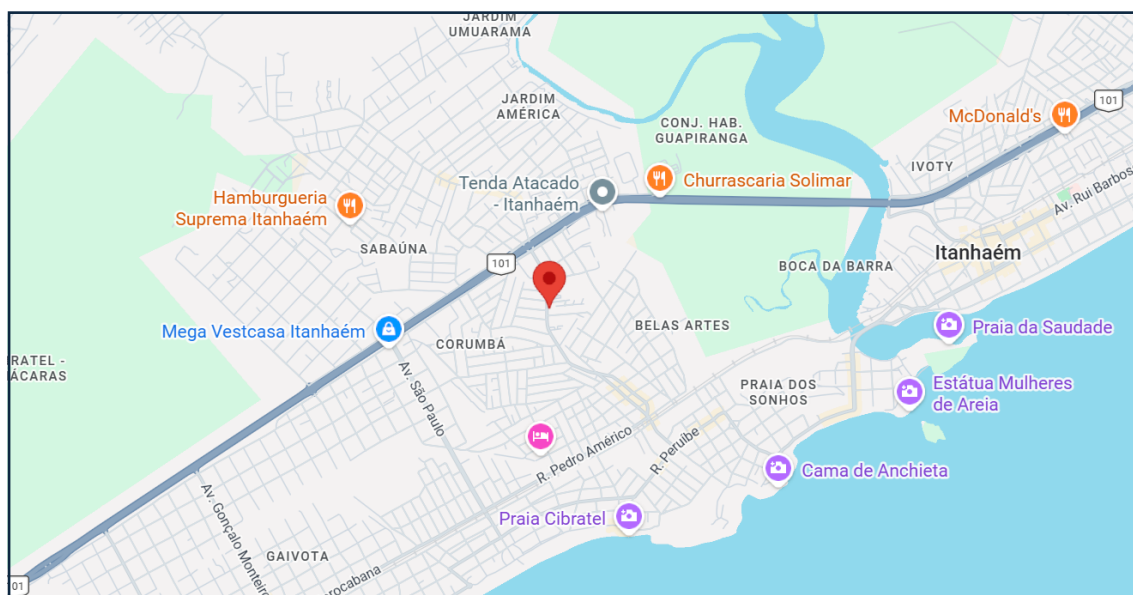
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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: Casa de 54,50 m² de área útil, com 1 dormitório e 1 vaga de garagem, localizada no Condomínio Residencial Julia Rodrigues a Avenida Harry Forssell, 940, unidade 12, Corumbá, Itanhaém - SP, CEP 11740-000.



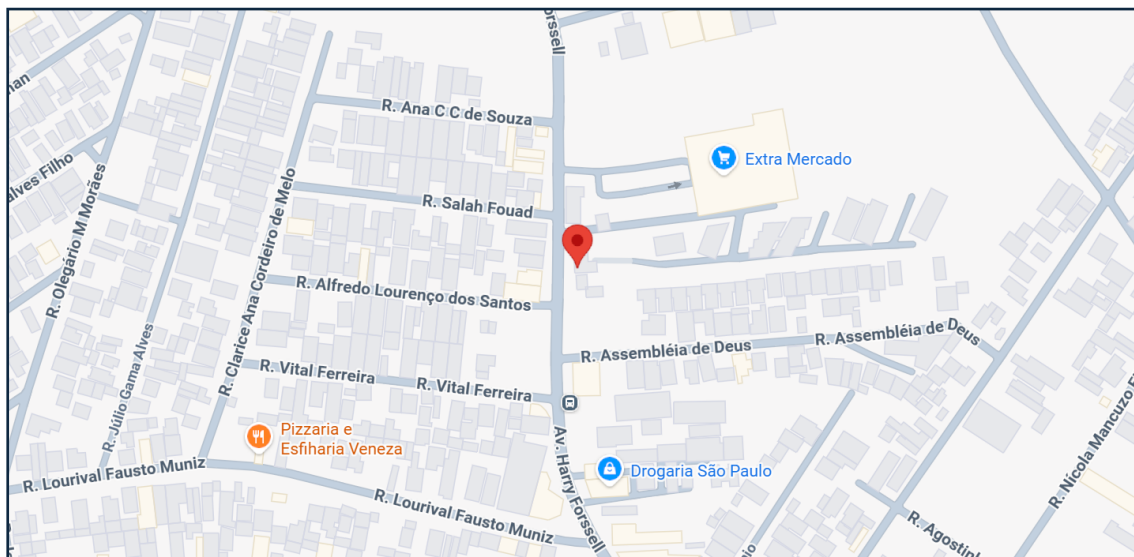
¹ Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

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 222.661 no Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém.

Matrícula nº 222.661	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		
	MATRÍCULA Nº. 222.661	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JULIA RODRIGUES	FOLHA Nº. 1
	CADASTRO Nº. UNIDADE 12	Avenida Harry Forssell	Nº. 940
IMÓVEL: A Unidade 12, do BLOCO DAS MANGUEIRAS, que faz parte do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JULIA RODRIGUES , localizado à Avenida Harry Forssell, nº 940, no Município de Itanhaém, de tipologia 1, situada no pavimento superior: é composta de sala com varanda, sala de T.V., corredor interno de circulação, um dormitório com varanda, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil de 54,50m,2 área comum de 2,979423m2 e área total construída de 57,479423m2, correspondendo-lhe no terreno ocupado pela edificação a fração ideal de 27,25m2 ou 0,61358%, a fração ideal no terreno comum de 61,107406m2 ou 0,641026%, confrontando pela frente com a via interna de circulação 1, pelo lado direito com a unidade 10 do Bloco das Seringueiras, pelo lado esquerdo com o hall de entrada, escadaria de acesso e espaço aéreo entre a mesma e a unidade 14 do Bloco das Seringueiras e pelos fundos com o espaço aéreo entre a mesma e o muro do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo da vaga de garagem nº. 12.			

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-belas-artes-bairros-itanhaem-com-garagem-56m2-venda-RS213900-id-2428918395/?source=ranking%2Crp>

Área útil: 56 m² | **Valor do m²:** R\$ 3.819,64/m² | **Valor anunciado:** R\$ 213.900,00

Ref. 2 <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-belas-artes-bairros-itanhaem-com-garagem-56m2-venda-RS227000-id-2866757918/?source=ranking%2Crp>

Área útil: 56 m² | **Valor do m²:** R\$ 4.053,57/m² | **Valor anunciado:** R\$ 227.000,00

Ref. 3 <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-belas-artes-bairros-itanhaem-com-garagem-43m2-venda-RS245000-id-2802837414/?source=ranking%2Crp>

Área útil: 43 m² | **Valor do m²:** R\$ 5.697,67/m² | **Valor anunciado:** R\$ 245.000,00

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 4.523,63 (quatro mil, quinhentos e vinte e três reais e sessenta três centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais).

Mariana Mitt

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

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

São Paulo, 23 de fevereiro de 2026.



Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

Assinado digitalmente via ZapSign por

Mariana das Dores Mitt

Data 23/02/2026 19:33:08.054 (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 23 Fevereiro 2026, 19:33:09

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana Itanhaém.Pdf

Número: b9e5ea4e-1d8c-46d9-a653-3c89de188ed0

Data da criação: 23 Fevereiro 2026, 19:28:35

Hash do documento original (SHA256): 103b9510d66432c0d4332a97aeb4ffde105638657d7ee3eefb125045a10176b9



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 23/02/2026 19:33:08 Token: 66dc7fe4-a739-47bd-9b19-67e7b175e923		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: -23.553827, -46.650126 IP: 191.8.31.240 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/145.0.0.0 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 b9e5ea4e-1d8c-46d9-a653-3c89de188ed0, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign b9e5ea4e-1d8c-46d9-a653-3c89de188ed0. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é uma casa de 54,50 m² de área útil, com 1 dormitório e 1 vaga de garagem, localizada no Condomínio Residencial Julia Rodrigues a Avenida Harry Forssell, 940, unidade 12, Corumbá, Itanhaém - SP, CEP 11740-000, conforme matrícula nº 222.661, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém.

Imóveis referenciais comparativos:

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-centro-bairros-itanhaem-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2846044815/?source=ranking%2Crp>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 250.000,00	54 m ²	R\$ 4.629,63

2. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-itanhaem-belas-artes-56m2-RS280000/id-25473355/>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 280.000,00	56 m ²	R\$ 5.000,00

3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-belas-artes-bairros-itanhaem-com-garagem-56m2-venda-RS227000-id-2866757918/?source=ranking%2Crp>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 227.000,00	56 m ²	R\$ 4.053,57

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\$ 4.561,07

Valor de mercado: **R\$ 250.000,00**

(duzentos e cinquenta 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, 23 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 23/02/2026 19:32:02.535 (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 23 Fevereiro 2026, 19:32:03

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_troia Itanhaém.Pdf

Número: 8f07c2df-dbd4-42e9-a4e8-740c133a9bdd

Data da criação: 23 Fevereiro 2026, 19:27:57

Hash do documento original (SHA256): 6ea37a89afd6a901162b90dd45a9f9223481d2aad072f38ee14cef19b505d008



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 23/02/2026 19:32:02 Token: d0aefc38-2333-4067-acd5-7def7ed59219		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 26_3_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/145.0.7632.108 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 8f07c2df-dbd4-42e9-a4e8-740c133a9bdd, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 8f07c2df-dbd4-42e9-a4e8-740c133a9bdd. 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 Harry Forssell, 940, Condomínio Residencial Julia Rodrigues, unidade 12, Corumbá, Itanhaém - SP, CEP 11740-000
Tipo:	Casa
Área útil:	54,50 m ²
Matrícula:	222.661

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.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-centro-bairros-itanhaem-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2846044815/?source=ranking%2Crp	R\$ 4.629,63
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-belas-artes-bairros-itanhaem-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2641739650/?source=ranking%2Crp	R\$ 4.629,63
Ref. 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-belas-artes-bairros-itanhaem-com-garagem-56m2-venda-RS213900-id-2428918395/?source=ranking%2Crp	R\$ 3.819,64

Valor médio do metro quadrado: R\$ 4.359,63 (quatro mil, trezentos e cinquenta e nove mil reais e sessenta e três centavos)

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta 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, 23 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente via ZapSign por

Murilo Rocha Silva dos Santos

Data 23/02/2026 19:28:41.013 (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 23 Fevereiro 2026, 19:28:41

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_cabo Itanhaém.Pdf

Número: 0c6e1f15-fbb7-4e5c-9537-fc73282a9fd3

Data da criação: 23 Fevereiro 2026, 19:27:22

Hash do documento original (SHA256): 67e8e9d665a213b701ba661862e29c2a51c449cbc00de137db125488413cca3a



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 23/02/2026 19:28:41 Token: ccb901ba-3756-45c0-b0ea-6b0d273f199d		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: -23.456961, -46.503421 IP: 187.255.42.73 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_3_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/145.0.7632.108 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 0c6e1f15-fbb7-4e5c-9537-fc73282a9fd3, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 0c6e1f15-fbb7-4e5c-9537-fc73282a9fd3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.