

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.

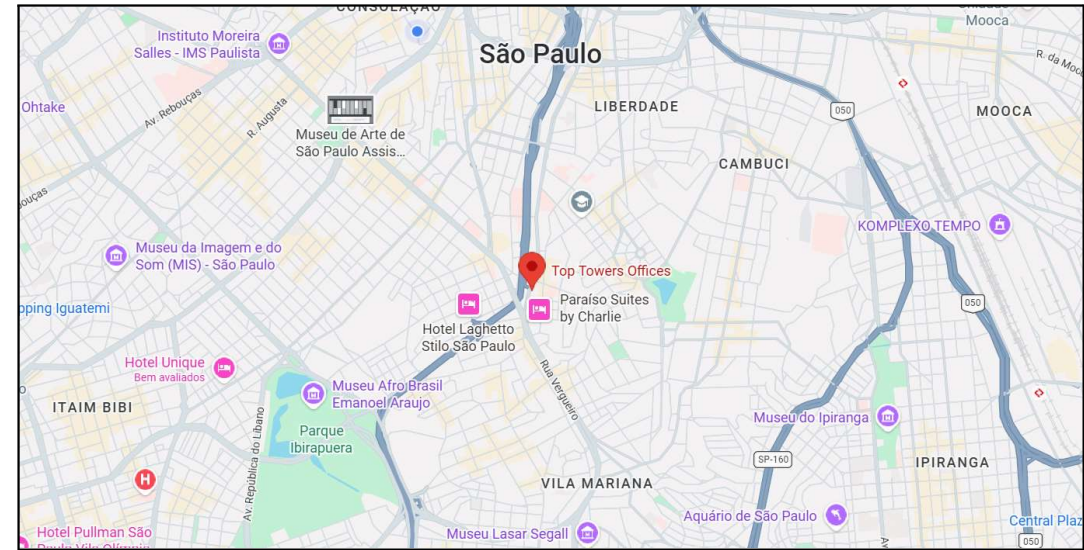
A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

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 e identificação do imóvel:

Endereço:	Rua Vergueiro, 1353/1421, escritório 608, Torre Norte - TOP TOWERS OFFICES - Paraíso, São Paulo - SP, 04101-100
Tipo:	Sala Comercial
Área útil:	30,25 m²
Matrícula:	107.080 do 1º CRI de São Paulo
Inscrição municipal	038.029.0642-1

2. Mapas e documentos:



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.

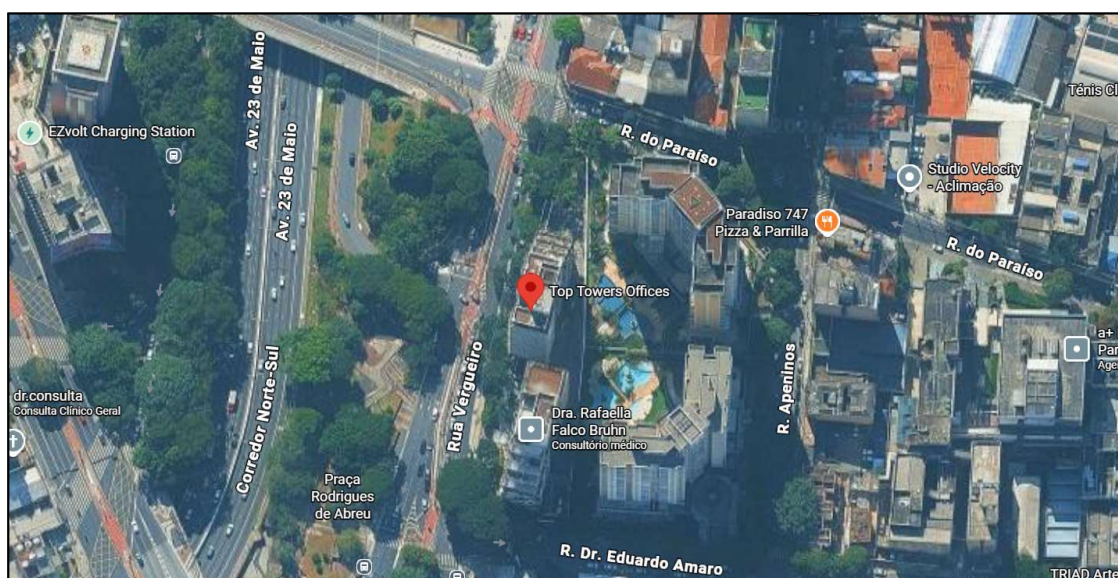
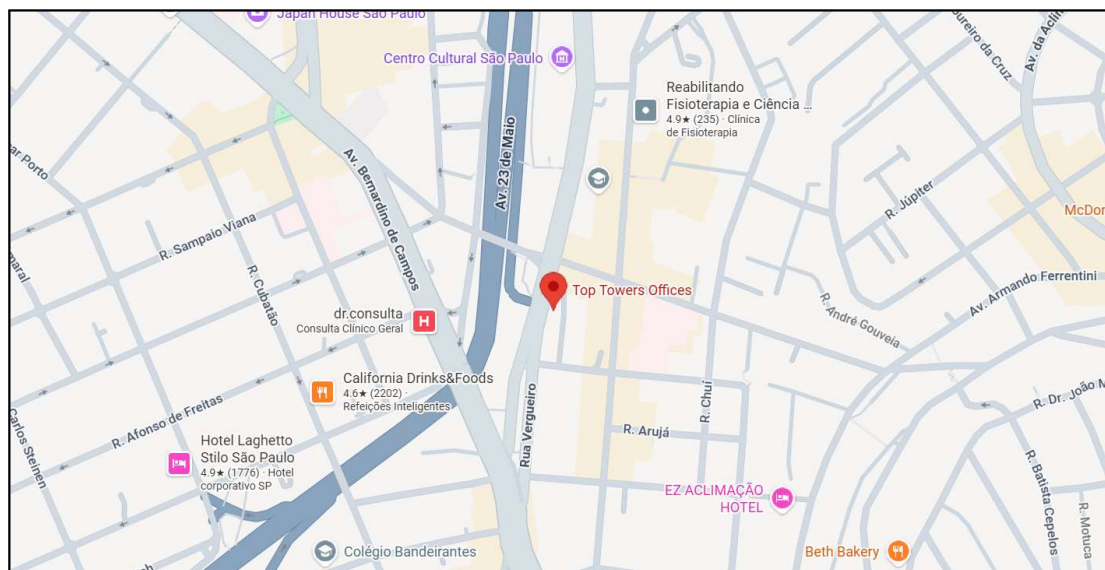
Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

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.

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

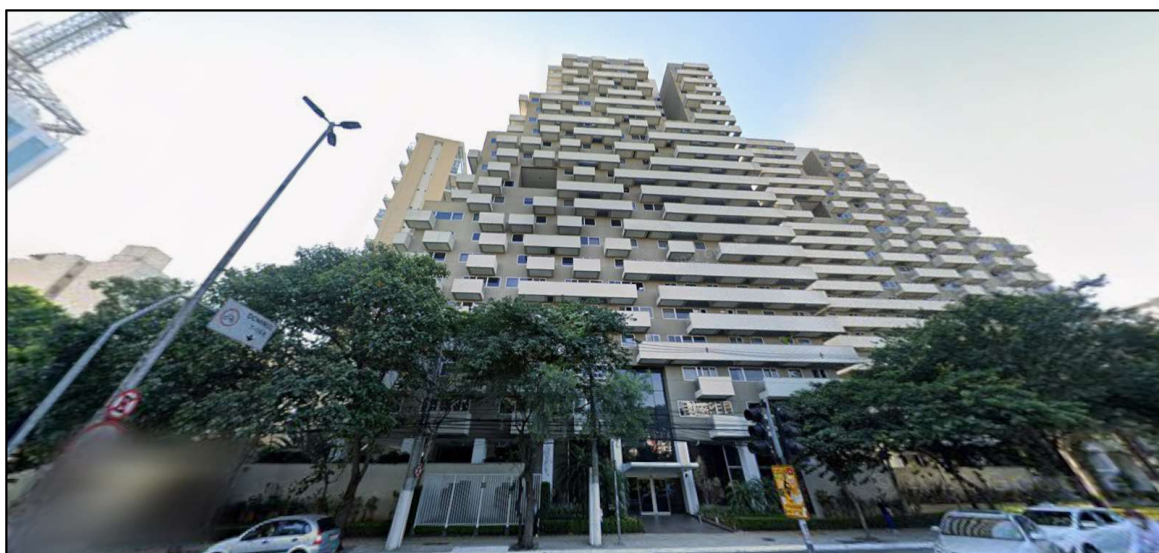
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br



Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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



onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM: 111450.2.0107080-07	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		Comarca de São Paulo - Capital	
matrícula	ficha	São Paulo, 24 de outubro de 2008	
107.080	01		
IMÓVEL: ESCRITÓRIO N. 608 (seiscentos e oito), localizado no 6º andar, da "TORRE NORTE" do empreendimento "TOP TOWERS OFFICES", situado na Rua Vergueiro ns. 1.353 e 1.421, no 9º Subdistrito – VILA MARIANA, com a área privativa de 30,25m2, a área comum de 19,86m2, perfazendo a área total de 50,11m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00217 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.			

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 038.029.0642-1

Local do Imóvel:
R VERGUEIRO, 1353 - ES 608 1421
TORRE A TOP TOWERS OFFICES CEP 04101-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VERGUEIRO, 1353 - ES 608 1421
TORRE A TOP TOWERS OFFICES CEP 04101-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 3.803 Testada (m): 0,00
Área não incorporada (m²): 0 Fração ideal: 0,0021
Área total (m²): 3.803

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 51 Padrão da construção: 4-C
Área ocupada pela construção (m²): 2.722 Uso: comercial
Ano da construção corrigido: 2008

Valores de m² (R\$):
- de terreno: 12.008,00
- da construção: 3.610,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
- da área incorporada: 186.103,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 154.653,00
Base de cálculo do IPTU: 340.756,00

3. Pesquisa de mercado:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-paraíso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-31m2-venda-RS350000-id-2780493651/?source=ranking%2Crp	R\$ 11.290,32
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-paraíso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-31m2-venda-RS360000-id-2824767921/?source=ranking%2Crp	R\$ 11.612,90
Ref. 3	https://www.webescritorios.com.br/comprar/imovel/sala-comercial-37m2-para-venda-sao-paulo/1003736	R\$ 11.756,76

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

ZapSign - 31df0d98-f0cd-405c-bcde-efd560aabd69 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Valor médio do metro quadrado: R\$ 11.533,33 (onze mil quinhentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

4. **Valor avaliado:** R\$ 349.488,16 (trezentos e quarenta e nove mil quatrocentos e oitenta e oito reais e dezesseis centavos).
5. **Considerações finais:** este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 17 de julho de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 17/07/2026 16:02:41.495 (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

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Endereço:	Rua Vergueiro, 1353/1421, escritório 608, Torre Norte - TOP TOWERS OFFICES - Paraíso, São Paulo - SP, 04101-100
Tipo:	Sala Comercial
Área útil:	30,25 m²
Matrícula:	107.080 do 1º CRI de São Paulo
Inscrição municipal	038.029.0642-1

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-RS330000-id-2859937169/?source=ranking%2Crp	R\$ 9.166,67
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-37m2-venda-RS480000-id-2743818228/?source=ranking%2Crp	R\$ 12.972,97
Ref. 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-paraíso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-31m2-venda-RS350000-id-2780493651/?source=ranking%2Crp	R\$ 11.290,32

Valor médio do metro quadrado: R\$ 11.143,32 (onze mil cento e quarenta e três reais e trinta e dois 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: R\$ 337.085,45 (trezentos e trinta e sete mil e oitenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos).**

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, 17 de julho de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 17/07/2026 16:12:41.564 (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

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

Endereço:	Rua Vergueiro, 1353/1421, escritório 608, Torre Norte - TOP TOWERS OFFICES - Paraíso, São Paulo - SP, 04101-100
Tipo:	Sala Comercial
Área útil:	30,25 m²
Matrícula:	107.080 do 1º CRI de São Paulo
Inscrição municipal	038.029.0642-1

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 m²
Ref. 1	https://www.webescritorios.com.br/comprar/imovel/sala-comercial-37m2-para-venda-sao-paulo/1003736	R\$ 11.756,76
Ref. 2	https://www.lopesfreitas.com.br/imovel/REO1054381/top-towers-offices-paraíso-31-m%C2%B2-1-vaga/	R\$ 13.225,81
Ref. 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-RS330000-id-2859937169/?source=ranking%2Crp	R\$ 9.166,67

Valor médio do metro quadrado: R\$ 11.383,08 (onze mil trezentos e oitenta e três reais e oito centavos).

Mitt Avaliações Imobiliárias

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