

## 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 <sup>1</sup>.

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:

|                             |                                                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b>            | R. Percílio Neto, 58 - Vila Gumerindo, São Paulo - SP, 04131-080 |
| <b>Tipo:</b>                | Casa                                                             |
| <b>Área útil:</b>           | 114 m²                                                           |
| <b>Matrícula:</b>           | 136.481 do 14º CRI de São Paulo                                  |
| <b>Inscrição Municipal:</b> | 046.186.0046-2                                                   |

### 2. Mapas e documentos:



<sup>1</sup> 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.

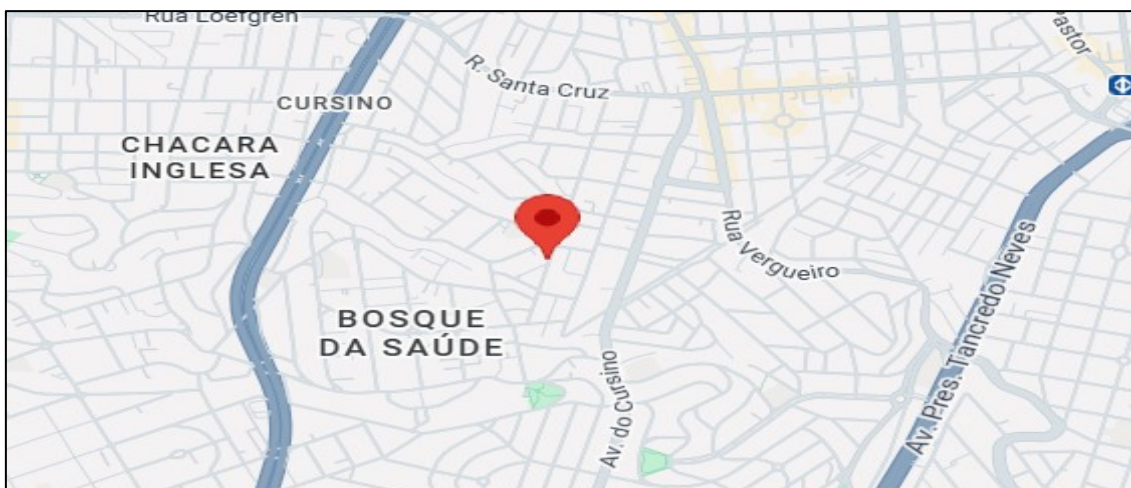
*Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.*

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





Valide aqui este documento



14° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO  
Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Ibirapuera  
Oficial: Ricardo Nahat  
Substituto: Fabio Cristiano Franciulli  
Substituta: Julia Eiko Yuasa  
Substituta: Ariane de Jesus Delgado

fls. 408

CNM: 111211.2.0136481-48

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 136.481

ficha 01

**14° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

São Paulo, 17 de julho de 1998.

**IMÓVEL:**- Rua Percílio Neto nº 58, antiga Rua Luiza nº 10, na Saúde - 21º Subdistrito.

**UMA CASA E RESPECTIVO TERRENO**, de forma triangular, medindo 24,50m de frente, por 18,30m do lado esquerdo e 16,00m do lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o prédio nº 32 e do lado esquerdo divisa com o prédio nº 72, ambos da Rua Percílio Neto, encerrando a área de 146,00m².

16CBE-DAVIN8-6EATC

ente pelo

protocolado em 14/04/2026 às 15:53, sob o número WGRU26701517900  
p25.8.26.0224 e código voRTz9gP



**PREFEITURA DE SÃO PAULO**

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026**

Cadastro do Imóvel: 046.186.0046-2

**Local do Imóvel:**  
R PERCILIO NETO, 58  
VILA GUMERCINDO CEP 04131-080  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R PERCILIO NETO, 58  
VILA GUMERCINDO CEP 04131-080

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 146 | Testada (m):  | 24,50  |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):           | 146 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |      |                       |     |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²):              | 114  | Padrão da construção: | 1-A |
| Área ocupada pela construção (m²): | 72   | Uso: residência       |     |
| Ano da construção corrigido:       | 2004 |                       |     |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 3.522,00 |
| - da construção: | 2.759,00 |

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 363.600,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 207.588,00 |
| Base de cálculo do IPTU:   | 571.188,00 |



Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

### 3. Pesquisa de mercado:

| Referências | Link                                                                                                                                | Valor do m²  |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Ref. 1      | <u><a href="#">Casa à venda com 3 Quartos, Saúde, São Paulo - R\$ 1.250.000, 156 m2 - ID: 3026572628 - Imovelweb</a></u>            | R\$ 8.012,82 |
| Ref. 2      | <u><a href="#">Casa com 2 quartos à venda em Vila da Saúde, São Paulo por R\$ 800.000,00 – QuintoAndar</a></u>                      | R\$ 6.666,67 |
| Ref. 3      | <u><a href="#">Sobrados para venda com 3 quartos, 165 m² e Churrasqueira em Saúde na Zona Sul - São Paulo, SP   ZAP Imóveis</a></u> | R\$ 7.212,12 |

**Valor médio do metro quadrado:** R\$ 7.297,20 (sete mil, duzentos e noventa e sete reais e vinte centavos).

### 4. Valor avaliado: R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais).

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

São Paulo, 3 de julho de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por  
Mariana das Dores Mitt  
Data 03/07/2026 11:31:41.719 (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 03 Julho 2026, 11:32:07

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO\_mariana 136481 (2).Pdf

Número: b7b3e1f4-8f55-4d43-b7e7-a97a17acdaf4

Data da criação: 03 Julho 2026, 09:12:46

Hash do documento original (SHA256): 9c5f59df0719c1f40389b45be1342e3f5a69bc055a106a2f00b1a3f44dfaf131



## Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>MARIANA DAS DORES MITT</b><br/>Data e hora da assinatura: 03/07/2026 11:31:41<br/>Token: b498b82e-7faa-483a-8cea-4d6ff2672924</div>          |  | Assinatura<br><br>Mariana das Dores Mitt                                                                                                           |
| <div><b>Pontos de autenticação:</b><br/>Telefone: 5521980783342<br/>E-mail: mittmariana@gmail.com</div>                                                                                                                                                                          |  | Localização aproximada: -23.553935, -46.650154<br>IP: 177.94.108.38<br>Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/149.0.0.0 Safari/537.36                                   |
| <div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA</b><br/>Data e hora da assinatura: 03/07/2026 11:32:07<br/>Token: 226a82e8-f258-447e-b3a2-3a62cff32bf7</div>        |  | Assinatura<br><br>Teófilo de Sousa Barbosa                                                                                                         |
| <div><b>Pontos de autenticação:</b><br/>Telefone: 5511949692189<br/>E-mail: barbosateo2016@gmail.com</div>                                                                                                                                                                       |  | IP: 187.37.15.124<br>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                                                   |
| <div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS</b><br/>Data e hora da assinatura: 03/07/2026 10:36:58<br/>Token: f7d8d728-8773-458c-9521-a1cdf19af7f7</div> |  | Assinatura<br><br>Murilo Rocha Silva dos Santos                                                                                                  |
| <div><b>Pontos de autenticação:</b><br/>Telefone: 5511969189097<br/>E-mail: corretorcabo@gmail.com<br/>Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail</div>                                                                                                    |  | Localização aproximada: -23.469381, -46.521101<br>IP: 187.255.40.58<br>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 b7b3e1f4-8f55-4d43-b7e7-a97a17acdaf4, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](https://zapsign.com.br)

## PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

|                      |                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|
| Endereço:            | R. Percílio Neto, 58 - Vila Gumerindo, São Paulo - SP, 04131-080 |
| Tipo:                | Casa                                                             |
| Área útil:           | 114 m <sup>2</sup>                                               |
| Matrícula:           | 136.481 do 14º CRI de São Paulo                                  |
| Inscrição Municipal: | 046.186.0046-2                                                   |

### Elementos comparativos:

| Referências | Link                                                                                                     | Valor do m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Ref. 1      | <u>Casa com 3 quartos à venda em Bosque da Saúde, São Paulo por R\$ 1.100.000,00 - QuintoAndar</u>       | R\$ 6.666,67            |
| Ref. 2      | <u>Casa com 3 quartos à venda em Vila da Saúde, São Paulo por R\$ 1.200.000,00 - QuintoAndar</u>         | R\$ 8.163,27            |
| Ref. 3      | <u>Casa à venda com 2 Quartos, Saúde, São Paulo - R\$ 1.200.000, 130 m2 - ID: 3034023733 - Imovelweb</u> | R\$ 9.230,77            |

**Valor médio do metro quadrado:** R\$ 8.020,23 (oito mil e vinte reais e vinte 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: **R\$ 915.000,00 (novecentos e quinze 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, 3 de julho de 2026.

Assinado digitalmente via ZapSign por  
Teófilo de Sousa Barbosa  
Data 03/07/2026 11:32:07.057 (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 03 Julho 2026, 11:32:07

Status: Assinado

Documento: PARECER OPNATIVO\_troia 136481.Pdf

Número: 69dd1e7b-fe35-49f9-8abd-3d499a12eafa

Data da criação: 03 Julho 2026, 09:12:46

Hash do documento original (SHA256): 2905b948c510f35b48d7ea8df8ecf0c5c7de1d93ae07900e492506ff1df0b757



## Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>MARIANA DAS DORES MITT</b><br/>Data e hora da assinatura: 03/07/2026 11:31:41<br/>Token: b498b82e-7faa-483a-8cea-4d6ff2672924</div>          |  | Assinatura<br><br>Mariana das Dores Mitt                                                                                                           |
| <div><b>Pontos de autenticação:</b><br/>Telefone: 5521980783342<br/>E-mail: mittmariana@gmail.com</div>                                                                                                                                                                          |  | Localização aproximada: -23.553935, -46.650154<br>IP: 177.94.108.38<br>Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/149.0.0.0 Safari/537.36                                   |
| <div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA</b><br/>Data e hora da assinatura: 03/07/2026 11:32:07<br/>Token: 226a82e8-f258-447e-b3a2-3a62cff32bf7</div>        |  | Assinatura<br><br>Teófilo de Sousa Barbosa                                                                                                         |
| <div><b>Pontos de autenticação:</b><br/>Telefone: 5511949692189<br/>E-mail: barbosateo2016@gmail.com</div>                                                                                                                                                                       |  | IP: 187.37.15.124<br>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                                                   |
| <div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS</b><br/>Data e hora da assinatura: 03/07/2026 10:36:58<br/>Token: f7d8d728-8773-458c-9521-a1cdf19af7f7</div> |  | Assinatura<br><br>Murilo Rocha Silva dos Santos                                                                                                  |
| <div><b>Pontos de autenticação:</b><br/>Telefone: 5511969189097<br/>E-mail: corretorcabo@gmail.com<br/>Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail</div>                                                                                                    |  | Localização aproximada: -23.469381, -46.521101<br>IP: 187.255.40.58<br>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 69dd1e7b-fe35-49f9-8abd-3d499a12eafa, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](https://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:            | R. Percílio Neto, 58 - Vila Gumercendo, São Paulo - SP, 04131-080 |
| Tipo:                | Casa                                                              |
| Área útil:           | 114 m²                                                            |
| Matrícula:           | 136.481 do 14º CRI de São Paulo                                   |
| Inscrição Municipal: | 046.186.0046-2                                                    |

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      | <a href="#">Casas para venda com 3 quartos, 155 m² e Churrasqueira em Saúde na Zona Sul - São Paulo, SP   ZAP Imóveis</a> | R\$ 7.096,77 |
| Ref. 2      | <a href="#">Casas para venda com 3 quartos, 120 m² e Churrasqueira em Saúde na Zona Sul - São Paulo, SP   ZAP Imóveis</a> | R\$ 8.625,00 |
| Ref. 3      | <a href="#">Casa com 2 quartos na Rua Décio, Saúde, São Paulo - SP - ID: 41809927   Chaves na Mão</a>                     | R\$ 6.296,30 |

Valor médio do metro quadrado: R\$ 7.339,36 (sete mil, trezentos e trinta e nove reais e trinta e seis centavos).

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 835.000,00 (oitocentos e trinta e cinco mil reais)**, considerando uma margem de 5% para mais ou para menos, a depender da oscilação do mercado.

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

---

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, 3 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 03/07/2026 10:36:58.370 (UTC-0300)

---

**Mitt Avaliações Imobiliárias**

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