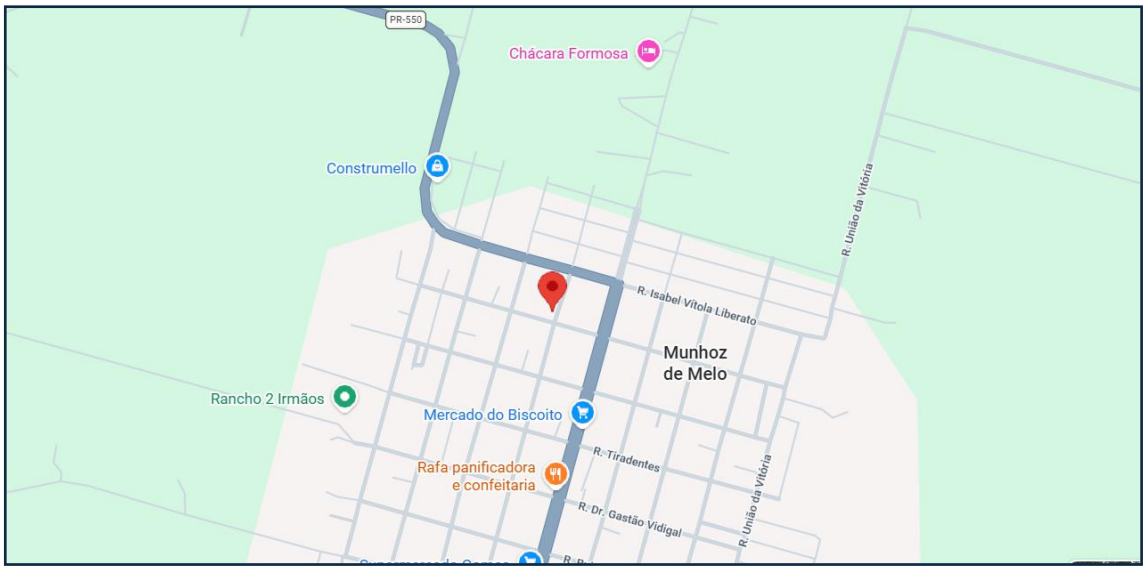
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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 com área de terreno de 450 m^2 e área total construída de 48 m^2, localizada na R. Joaquim Távora, 108 (lote 07, quadra 37) - Munhoz de Melo, PR, 86760-000.



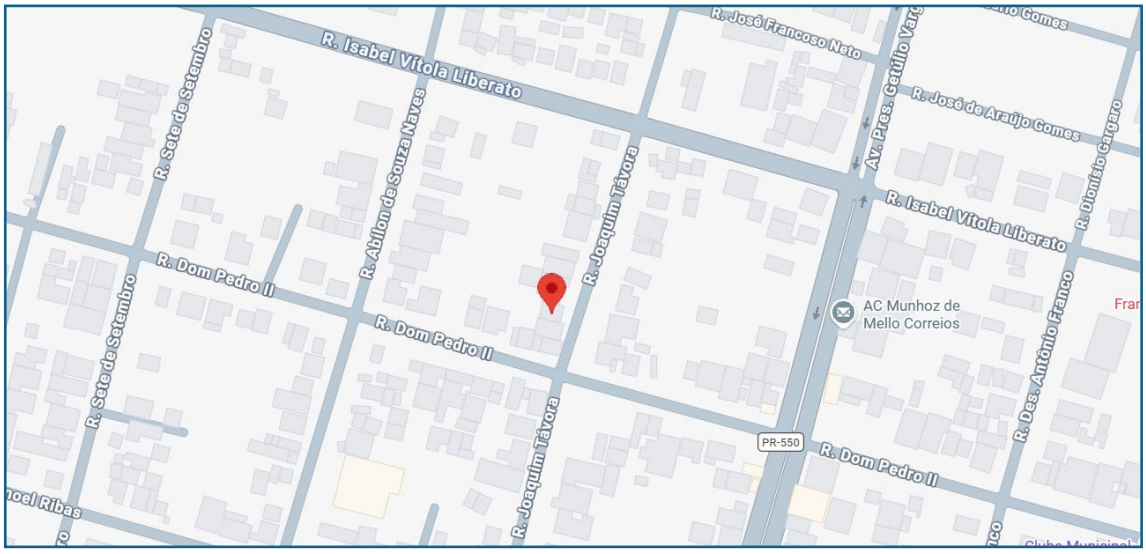
[1] Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

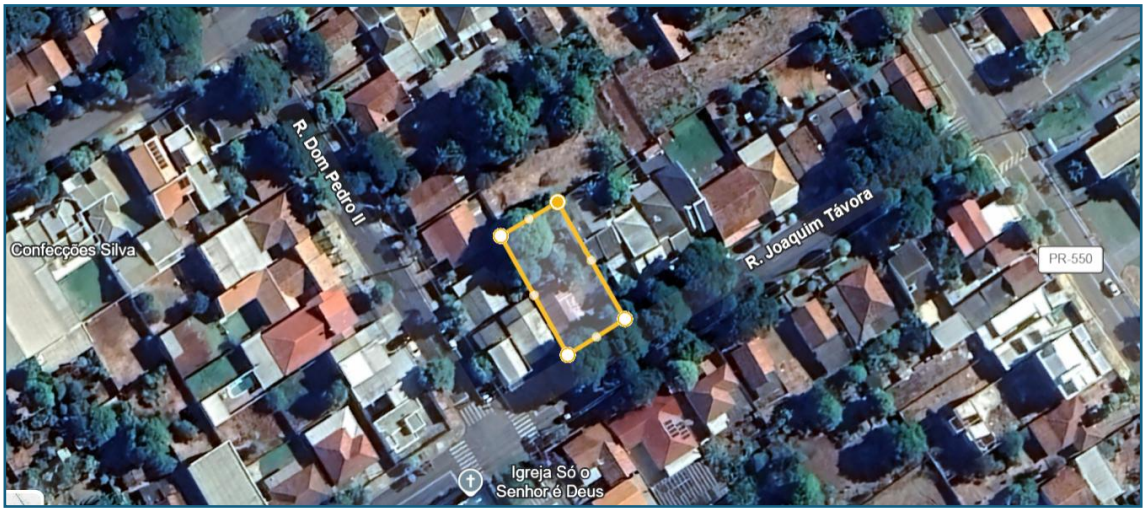
Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

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

ZapSign e070bbd3-de8e-4226-8ade-548624a886f6. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



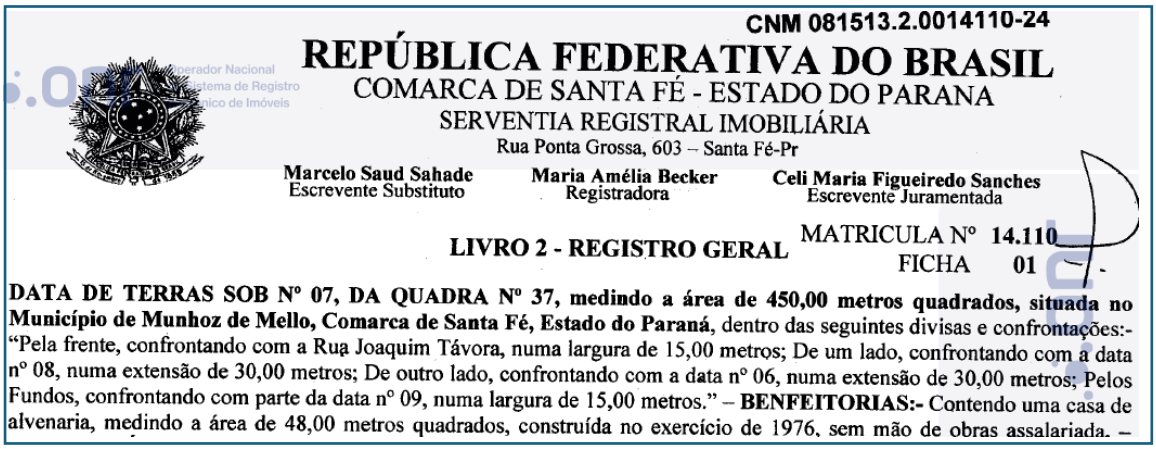




Mariana Mitt
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

ZapSign e070bbd3-de8e-4226-8ade-548624a886f6. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado sob o nº de matrícula 14.110 no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé - PR.



CNM 081513.2.0014110-24

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE SANTA FÉ - ESTADO DO PARANA

SERVENTIA REGISTRAL IMOBILIÁRIA

Rua Ponta Grossa, 603 – Santa Fé-Pr

Marcelo Saud Sahade Escrevente Substituto | **Maria Amélia Becker** Registradora | **Celi Maria Figueiredo Sanches** Escrevente Juramentada

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL MATRICULA Nº **14.110** FICHA **01**

DATA DE TERRAS SOB Nº 07, DA QUADRA Nº 37, medindo a área de 450,00 metros quadrados, situada no Município de Munhoz de Mello, Comarca de Santa Fé, Estado do Paraná, dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Pela frente, confrontando com a Rua Joaquim Távora, numa largura de 15,00 metros; De um lado, confrontando com a data nº 08, numa extensão de 30,00 metros; De outro lado, confrontando com a data nº 06, numa extensão de 30,00 metros; Pelos Fundos, confrontando com parte da data nº 09, numa largura de 15,00 metros." – **BENFEITORIAS:-** Contendo uma casa de alvenaria, medindo a área de 48,00 metros quadrados, construída no exercício de 1976, sem mão de obras assalariada. –

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-munhoz-de-melo-540m2-venda-RS410000-id-2854189619/?source=ranking%2Crp

Área construída: 540 m² | **Área de terreno:** 540 m² | **Valor do m²:** R$ 759/m²

Valor anunciado: R$ 410.000,00

Ref. 2 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-iguaracu-com-garagem-100m2-venda-RS385000-id-2843135358/?source=ranking%2Crp

Área construída: 100 m² | **Área de terreno:** 300 m² | **Valor do m²:** R$ 3.850/ /m²

Valor anunciado: R$ 385.000,00

Ref. 3 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-fe-com-garagem-70m2-venda-RS160000-id-2844142132/?source=ranking%2Crp

Área construída: 70 m² | **Área de terreno:** - | **Valor do m²:** R$ 2.285//m²

Valor anunciado: R$ 160.000,00

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R$ 2.298,00 (dois mil, duzentos e noventa e oito reais), portanto:

5. Valor avaliado: R$ 110.000,00 (cento e dez 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

ZapSign e070bbd3-de8e-4226-8ade-548624a886f6. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

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

São Paulo, 10 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 10/02/2026 11:06:18.340 (UTC-0300)

Mariana das Dores Mitt
CRECI-SP nº267685-F
CNAI nº 051332

ZapSign e070bbd3-de8e-4226-8ade-548624a886f6. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 10 Fevereiro 2026, 11:06:18

Status: Assinado
Documento: PARECER OPINATIVO_mariana MUNHOZ DE MELO.Pdf
Número: e070bbd3-de8e-4226-8ade-548624a886f6
Data da criação: 10 Fevereiro 2026, 11:01:10
Hash do documento original (SHA256): ae986a6fe3ca5524fb1c5d4966d89dce735bb4dce3f2241932ec9ff13e7a7259

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MARIANA DAS DORES MITT

Data e hora da assinatura: 10/02/2026 11:06:18
Token: ce9be8d1-3fcd-4b00-bc33-eb9fc3867065

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

IP: 189.120.75.218
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/144.0.0.0 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 e070bbd3-de8e-4226-8ade-548624a886f6, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é uma casa com 450 m² de área de terreno e 48 m² de área construída, conforme matrícula nº 14.110, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé - PR, situado na R. Joaquim Távora, 108 (lote 07, quadra 37) - Munhoz de Melo, PR, 86760-000.

Imóveis referenciais comparativos:

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-iguaracu-com-garagem-100m2-venda-RS385000-id-2843135358/?source=ranking%2Crp

Valor	Área terreno	Área construída	Valor do m²
R$ 385.000,00	300 m²	100 m²	R$ 3.850,00

2. https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-fe-com-garagem-110m2-venda-RS350000-id-2843135531/?source=ranking%2Crp

Valor	Área terreno	Área construída	Valor do m²
R$ 350.000,00	-	110 m²	R$ 3.181,00

3. https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-fe-com-garagem-70m2-venda-RS160000-id-2844142132/?source=ranking%2Crp

Valor	Área terreno	Área construída	Valor do m²
R$ 160.000,00	-	70 m²	R$ 2.285,00

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$ 3.105,00

Valor de mercado: **R$ 150.000,00**

(cento 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, 10 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 10/02/2026 11:32:22.923 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

ZapSign 256272bb-615a-4e27-81be-b0739ddb934b. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 10 Fevereiro 2026, 11:32:23

Status: Assinado
Documento: PARECER OPINATIVO_troia MUNHOZ DE MELO.Pdf
Número: 256272bb-615a-4e27-81be-b0739ddb934b
Data da criação: 10 Fevereiro 2026, 11:00:42
Hash do documento original (SHA256): 50c0a9b498ba4ba72c2480cac5bbb5743ce7a1efebec6eb853fc666d19f39509

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA
Data e hora da assinatura: 10/02/2026 11:32:22
Token: 4ac5e27a-52e4-4085-920a-88581d1574c6

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_2_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/144.0.7559.95 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 256272bb-615a-4e27-81be-b0739ddb934b, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

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

Endereço:	R. Joaquim Távora, 108 (lote 07, quadra 37) - Munhoz de Melo, PR, 86760-000.
Tipo:	Casa
Área útil:	450 m² de terreno e 38 m² de área construída
Matrícula:	14.110 do CRI de Santa Fé - PR

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.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-fe-com-garagem-70m2-venda-RS160000-id-2844142132/?source=ranking%2Crp	R$ 2.285,00
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-fe-184m2-venda-RS320000-id-2843135830/?source=ranking%2Crp	R$ 1.739,00
Ref. 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-iguaracu-com-garagem-120m2-venda-RS220000-id-2691123657/?source=ranking%2Crp	R$ 1.833,00

Valor médio do metro quadrado: R$ 1.952,00 (mil, novecentos e cinquenta e dois reais)

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R$ 93.700,00 (noventa e três mil e setecentos 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.

ZapSign ba9f578c-eaa8-479c-9478-d8bafd8bcb6d. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 10/02/2026 11:01:35.960 (UTC-0300)

Murilo Rocha Silva Dos Santos

Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

ZapSign ba9f578c-eaa8-479c-9478-d8bafd8bcb6d. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 10 Fevereiro 2026, 11:01:36

ZapSign By Truora

Status: Assinado
Documento: PARECER OPINATIVO_cabo MUNHOZ DE MELO.Pdf
Número: ba9f578c-eaa8-479c-9478-d8bafd8bcb6d
Data da criação: 10 Fevereiro 2026, 11:00:13
Hash do documento original (SHA256): 24fb68d21813fcc24635b7c050dfcb17994e9154adf1290c7318cfd5895d458f

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS
Data e hora da assinatura: 10/02/2026 11:01:35
Token: b915c6a6-e26e-4cc9-b12f-8e6d25351b93

Assinatura

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: -23.558797, -46.659575
IP: 187.70.35.124
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_2_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/144.0.7559.95 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 ba9f578c-eaa8-479c-9478-d8bafd8bcb6d, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br