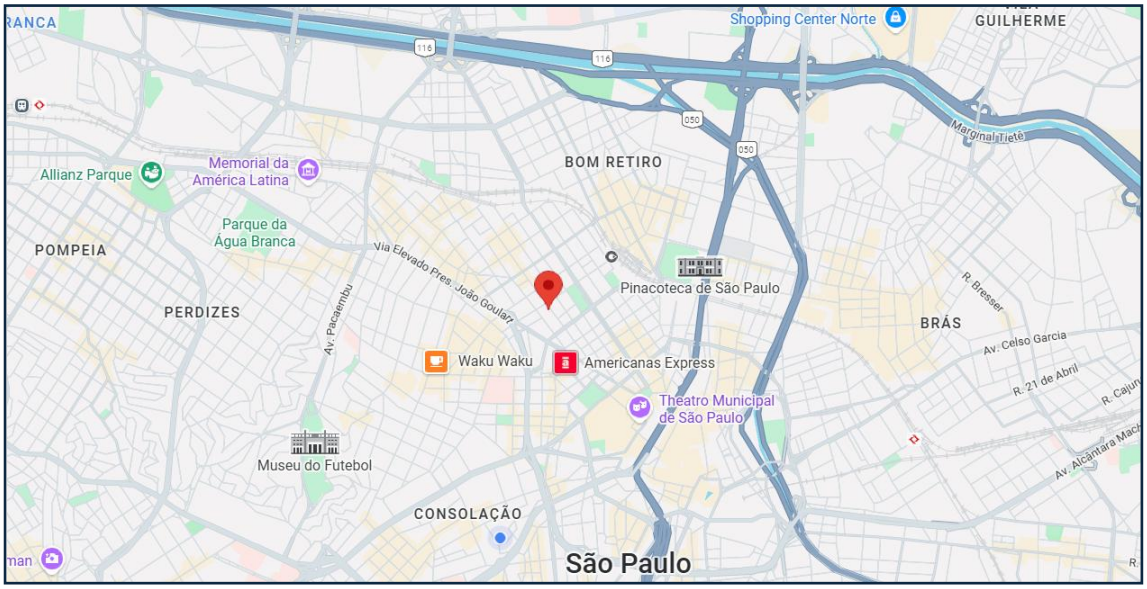
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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 74,25 de área útil, localizado na Alameda Barão de Limeira, 511, apto 32 - Campos Elíseos, São Paulo - SP, 01202-001.



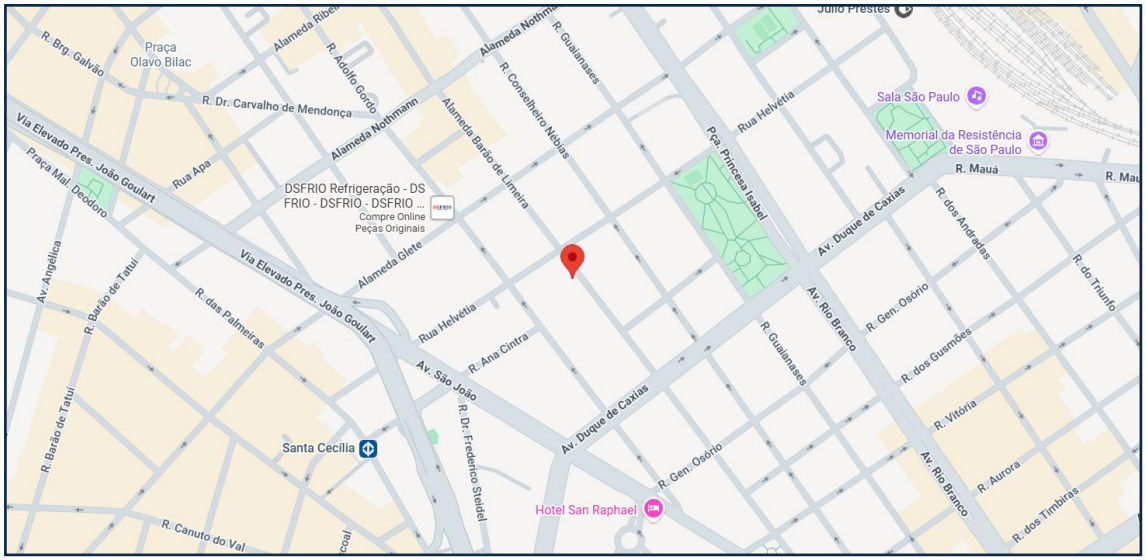
[1] Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

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 fab40493-d114-4346-93d1-792fb04a936d. 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 fab40493-d114-4346-93d1-792fb04a936d. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado na transcrição de matrícula nº 94.680 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Cadastro de contribuinte na Prefeitura de São Paulo nº 008.044.0259-0.

Certifica,

atendendo a pedido verbal de pessoa interessada, que, revendo os livros da Serventia a seu cargo, deles não constam registros de alienação, hipotecas de quaisquer espécies ou outros ônus reais, locações, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, arrestos, sequestros e penhoras, em que figurando como transmitentes, devedores, locadores, citados ou réus: KWOK HUNG SHEE e KWOK NG WAI-HA, tenham por objeto o apartamento nº 32 do Edifício Inter, situado na Alameda Barão de Limeira nº 511, 11º Subdistrito - Santa Cecília. Constando, porém, que, conforme transcrição nº **94.680**, feita em 11 de junho de 1975, KWOK HUNG SHEE, chinês, casado sob o regime da comunhão de bens com KWOK NG WAI-HA, adquiriram por compra feita de JOSÉ GORENSTEIN e sua mulher ROSA CLARA GUELLER GORENSTEIN, JACKS RABINOVITCH e sua mulher BELINA RABINOVITCH, ELIEZER STEINBRUCH e sua mulher DZIANA STEINBRUCH, nos termos da escritura datada de 22 de abril de 1975, lavrada no 9º Cartório de Notas desta Capital (livro 1461, fls. 158), pelo preço de Cr$93.200,00, "O APARTAMENTO nº 32, no 3º andar do Edifício Inter situado na Alameda Barão de Limeira nº 511, 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 74,25m² e a área comum de 12,98m², encerrando a área total de 87,23m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,032% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio". Registro anterior: transcrição nº 65.747 desta Serventia. - **O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias a contar da data de sua expedição e para efeitos exclusivamente notariais (Provimento 58/89 das Normas da E. Corregedoria Geral da Justiça).** O referido é verdade e dá fé. BUSCA EFETUADA ATÉ 12 DE DEZEMBRO DE 2024. Certidão lavrada por Maria Antonia Almeida de Oliveira e conferida por Gizela Ferri. **São Paulo, 10 de dezembro de 2024.** O OFICIAL / O Escrevente autorizado: Jersé Rodrigues da Silva / José Cláudio Aparecido Palma.

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

ZapSign fab40493-d114-4346-93d1-792fb04a936d. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 008.044.0259-0

Local do Imóvel:
AL BARAO DE LIMEIRA, 511 - 3 A APTO 32
SANTA CECILIA CEP 01202-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL BARAO DE LIMEIRA, 511 - 3 A APTO 32
SANTA CECILIA CEP 01202-001

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	927	Testada (m):	15,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0103
Área total (m²):	927		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	88	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	900	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	6.931,00
- da construção:	3.429,00

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

- da área incorporada:	87.186,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	99.579,00
Base de cálculo do IPTU:	186.765,00

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 https://www.quintoandar.com.br/imovel/894246890/comprar/apartamento-3-quartos-campos-eliseos-sao-paulo
Área útil: 88 m^2 | **Valor do m^2:** R$ 6.477/m^2 | **Valor anunciado:** R$ 570.000

Ref. 2 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campos-eliseos-centro-sao-paulo-com-garagem-88m2-venda-RS560000-id-2699659022/?source=ranking%2Crp
Área útil: 88 m^2 | **Valor do m^2:** R$ 6.363,63/m^2 | **Valor anunciado:** R$ 560.000

Ref. 3 https://www.quintoandar.com.br/imovel/894965562/comprar/apartamento-2-quartos-vila-buarque-sao-paulo
Área útil: 95 m^2 | **Valor do m^2:** R$ 7.052,63/m^2 | **Valor anunciado:** R$ 670.000

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R$ 6.631,08 (seis mil, seiscentos e trinta e um reais e oito centavos), portanto:

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

ZapSign fab40493-d114-4346-93d1-792fb04a936d. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

5. Valor avaliado: R$ 490.000,00 (quatrocentos 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, 19 de dezembro de 2025.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 19/12/2025 12:23:50.082 (UTC-0300)

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

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

ZapSign fab40493-d114-4346-93d1-792fb04a936d. 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 19 Dezembro 2025, 12:23:50

Status: Assinado
Documento: PARECER OPINATIVO_mariana SANTA CECÍLIA.Pdf
Número: fab40493-d114-4346-93d1-792fb04a936d
Data da criação: 19 Dezembro 2025, 12:22:25
Hash do documento original (SHA256): 05f175d334a082a719c7f3495883e7edeaf234db60a9933f8dbac0e37f4e5e6c

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MARIANA DAS DORES MITT
Data e hora da assinatura: 19/12/2025 12:23:50
Token: ec71418f-0c56-41df-813e-0993dc47e00b

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: -23.547085, -46.641971

IP: 189.69.22.101
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/143.0.0.0 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 fab40493-d114-4346-93d1-792fb04a936d, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um apartamento com 74,25 m² de área útil, conforme transcrição de matrícula nº 94.680, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Alameda Barão de Limeira, 511, apto 32 - Campos Elíseos, São Paulo - SP, 01202-001.

Imóveis referenciais comparativos:

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-74m2-venda-RS530000-id-2783003405/?source=ranking%2Crp

Valor	Área	Valor do m²
R$ 530.000,00	74 m²	R$ 7.162,16

2. https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-74m2-venda-RS400000-id-2619031320/?source=ranking%2Crp

Valor	Área	Valor do m²
R$ 400.000,00	74 m²	R$ 5.405,40

3. https://www.quintoandar.com.br/imovel/893547652/comprar/apartamento-1-quarto-campos-eliseos-sao-paulo

Valor	Área	Valor do m²
R$ 256.267,00	58 m²	R$ 4.418,39

Considerando às características do imóvel quanto à localização, metragem e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

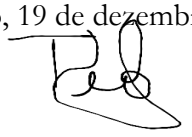
Valor médio do m²: R$ 5.661,98

Valor de mercado: **R$ 420.000,00**

(quatrocentos e vinte 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, 19 de dezembro de 2025.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 19/12/2025 12:22:51.100 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

ZapSign 873186b4-2b5c-4a91-8ec8-a90b117662d1. 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 19 Dezembro 2025, 12:22:51

ZapSign By Truora

Status: Assinado
Documento: PARECER OPNATIVO_troia SANTA CECÍLIA.Pdf
Número: 873186b4-2b5c-4a91-8ec8-a90b117662d1
Data da criação: 19 Dezembro 2025, 12:20:43
Hash do documento original (SHA256): f9e3c51a8bbb2032db2cd34a71e1d4348189367b8433822894cbc11d6d96e152

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA
Data e hora da assinatura: 19/12/2025 12:22:51
Token: 9a01ab70-29b5-4863-89d5-3fdbfa2da2a5

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: 179.99.199.4
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/143.0.7499.108 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 873186b4-2b5c-4a91-8ec8-a90b117662d1, 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:	Alameda Barão de Limeira, 511, apto 32 - Campos Elíseos, São Paulo - SP, 01202-001
Tipo:	Apartamento
Área útil:	74,25 m²
Matrícula:	94.680 do 2º CRI de São Paulo

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/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-74m2-venda-RS400000-id-2619031320/?source=ranking%2Crp	R$ 5.405,40
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campos-eliseos-centro-sao-paulo-com-garagem-88m2-venda-RS560000-id-2699659022/?source=ranking%2Crp	R$ 6.363,63
Ref. 3	https://www.quintoandar.com.br/imovel/892878941/comprar/apartamento-3-quartos-barra-funda-sao-paulo	R$ 7.500,00

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R$ 477.000,00 (quatrocentos e setenta e sete 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, 19 de dezembro de 2025.

ZapSign a90e76a1-b769-4cd9-9b98-afbceca34564. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 19/12/2025 15:23:13.660 (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 19 Dezembro 2025, 15:23:15

ZapSign By Truora

Status: Assinado
Documento: PARECER OPNATIVO_CABO SANTA CECILIA.Pdf
Número: a90e76a1-b769-4cd9-9b98-afbceca34564
Data da criação: 19 Dezembro 2025, 12:20:10
Hash do documento original (SHA256): 160b32299955797a447b8a928d09a1578187571e279cdfbdfbc8ba2b5f0ef017

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS
Data e hora da assinatura: 19/12/2025 15:23:13
Token: bf1f5494-2b8d-44e9-85e0-b59c9ccaecd7

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: -23.488919, -46.549058

IP: 191.38.227.82
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_1_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/143.0.7499.108 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 a90e76a1-b769-4cd9-9b98-afbceca34564, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br