

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.

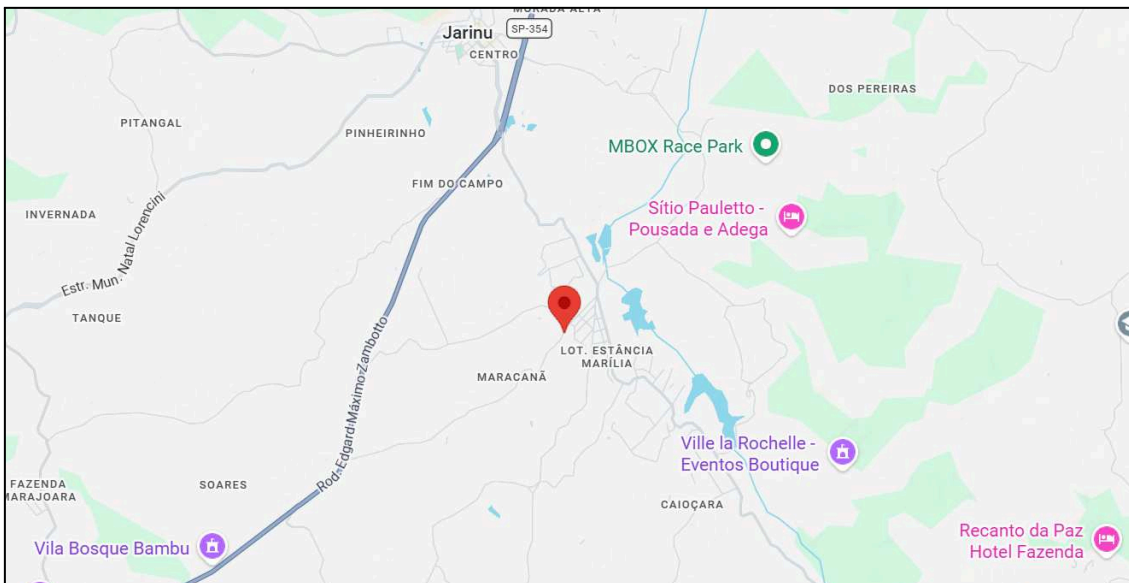
A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

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 Cipriano Perobeli, lote 2, quadra O, Maracanã, Jarinu - SP, 13240-000
Tipo:	Terreno
Área do útil:	625 m²
Matrícula:	33317 do CRI de Atibaia
Inscrição municipal:	0420.015.0002.00

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.

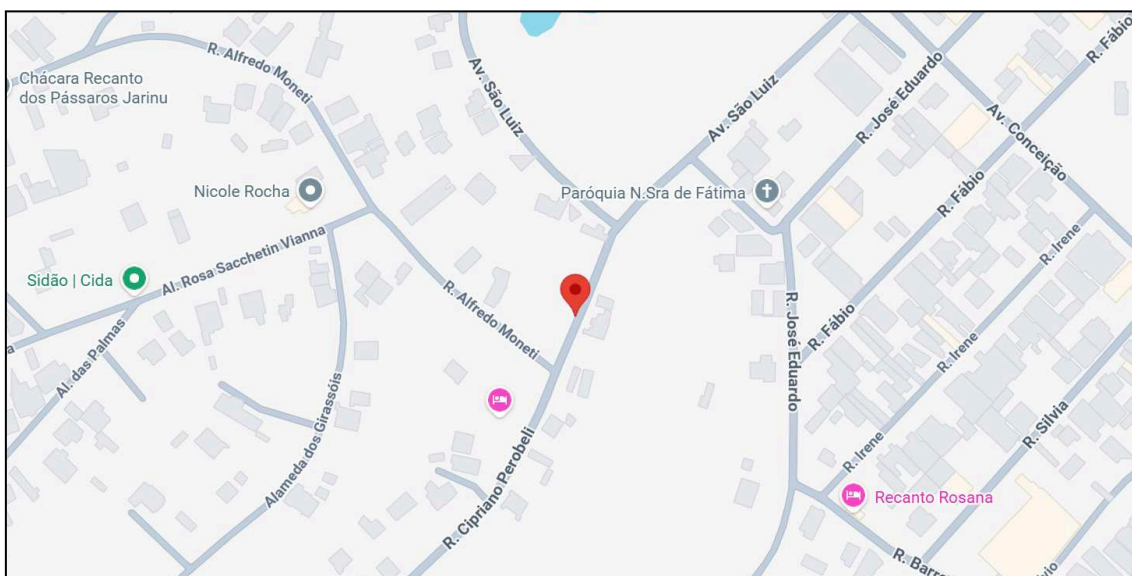
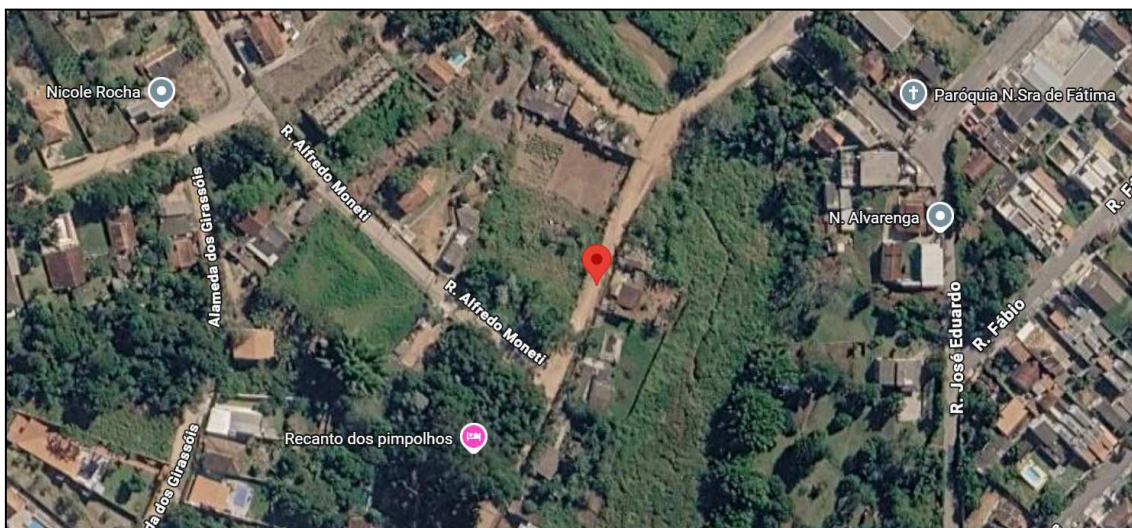
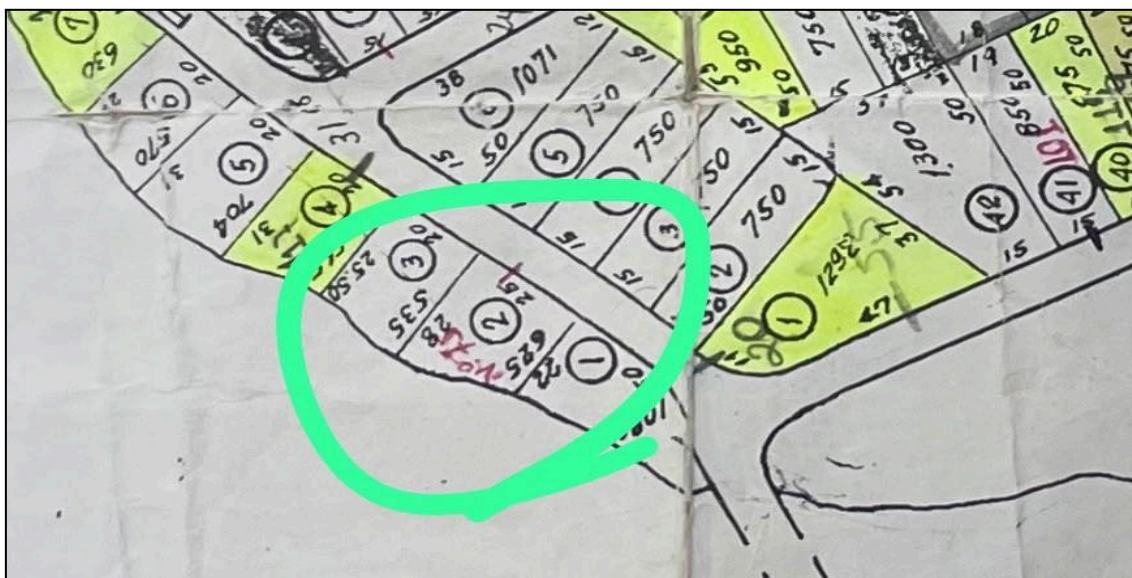
Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

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

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP	
Livro n.º 2	Registro Geral
Matrícula n.º 33.317	
<p>IMÓVEL: Lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº 2 da quadra "O" do plano de loteamento e arruamento denominado Estancia São Luiz Bairro do Caiçara, município de Jarinu, desta comarca de Atibaia encerrando a área de 625 m2., medindo 25 m. de frente para a Rua Cinco; 22 m. do lado esquerdo de quem da referida Rua Cinco olha para o lote confrontando com o lote 1; 28 m. do lado direito confrontando com o lote 3 e 27 m. nos fundos confrontando com o córrego ali existente. PROPRIETÁRIOS: <u>Herminio Contesini</u>, brasileiro corretor de imóveis, casado no regime de comunhão de bens anteriormente a Lei 6515/77 com Carmelita Siqueira Bueno Contesini, - RG. 2493372-SP e CIO 169095188-53 residentes domiciliados à Rua José Moura nº 44, Jarinu-SP. TÍTULO AQUISITIVO: mat. ant. 10.645.- Atibaia, 11 de abril de 1983. O Esc. Aut.,</p>	

3. Pesquisa de mercado:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maracana-bairros-jarinu-496m2-venda-RS130000-id-2639490879/?source=ranking%2Crp	R\$ 262,10
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maracana-bairros-jarinu-380m2-venda-RS99000-id-2694170126/?source=ranking%2Crp	R\$ 260,53
Ref. 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maracana-bairros-jarinu-400m2-venda-RS120000-id-2638544353/?source=ranking%2Crp	RS 300,00

Valor médio do metro quadrado: R\$ 274,21 (duzentos e setenta e quatro reais e vinte e um centavos).

- 4. Valor avaliado:** R\$ 171.379,81 (cento e setenta e um mil trezentos e setenta e nove reais e oitenta e um centavos).
- 5. Considerações finais:** este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

MITT Avaliações Imobiliárias

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

São Paulo, 15 de setembro de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 15/09/2026 12:49:44.753 (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 Cipriano Perobeli, lote 2, quadra O, Maracanã, Jarinu - SP, 13240-000
Tipo:	Terreno
Área útil:	625 m²
Matrícula:	33317 do CRI de Atibaia
Inscrição municipal:	0420.015.0002.00

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-e-stancia-santa-lucia-jarinu-sp-2993294179.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pg=1&n_pos=3&n_search_id=c0ae6214-9963-44f9-9337-9bfab0a6dac8	R\$ 216,94
Ref. 2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-possibilidade-de-formar-5-casas-de-3017622079.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pg=1&n_pos=4&n_search_id=c0ae6214-9963-44f9-9337-9bfab0a6dac8	R\$ 311,11
Ref. 3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-e-stancia-sao-luiz-jarinu-sp-3006106771.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pg=1&n_pos=6&n_search_id=c0ae6214-9963-44f9-9337-9bfab0a6dac8	R\$ 324,48

Valor médio do metro quadrado: R\$ 284,18 (duzentos e oitenta e quatro reais e dezoito 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\$ 177.611,88 (cento e setenta e sete mil seiscentos e onze reais e oitenta e oito centavos).**

MITT Avaliações Imobiliárias

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

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, 14 de setembro de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 15/09/2026 12:34:15.174 (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 Cipriano Perobeli, lote 2, quadra O, Maracanã, Jarinu - SP, 13240-000
Tipo:	Terreno
Área útil:	625 m ²
Matrícula:	33317 do CRI de Atibaia
Inscrição municipal:	0420.015.0002.00

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.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-600m-na-rua-rosa-de-saron-3043892641.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pg=2&n_pos=18&n_search_id=6f571c37-138d-405b-93a2-31b910296f71	R\$ 250,00
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maracana-bairros-jarinu-380m2-venda-RS99000-id-2694170126/?source=ranking%2Ccrp	R\$ 260,53
Ref. 3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-possibilidade-de-formar-5-casas-de-3017622079.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pg=1&n_pos=4&n_search_id=c0ae6214-9963-44f9-9337-9bfab0a6dac8	R\$ 311,11

Valor médio do metro quadrado: R\$ 273,88 (quatro mil cento e quarenta e um reais e setenta e um centavos).

MITT Avaliações Imobiliárias

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

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 171.174,46 (oitocentos e vinte e oito mil trezentos e quarenta e dois reais e sessenta e nove centavos)**, 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 da Lei n.º 6.530/1978.

São Paulo, 15 de setembro de 2026.

Murilo Rocha Silva Dos Santos

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos

Data 15/09/2026 12:15:44.580 (UTC-0300)

Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

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 15 Setembro 2026, 12:49:45

Status: Assinado

Documento: llovepdf_merged (52).Pdf

Número: 53302120-af78-41fb-b55f-54f5d1069c29

Data da criação: 15 Setembro 2026, 12:12:50

Hash do documento original (SHA256): 070fe1a7ff4a90cdf3c5b74afc0e965f0013bb0a8a0e8f88992c29eeebb1aa95



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

<div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div>MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 15/09/2026 12:49:44 Token: 247126f9-9298-498f-b0de-7a47ed8d48b4</div>		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
<div>Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com</div>		Localização aproximada: -23.553936, -46.650178 IP: 152.249.7.7 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/153.0.0.0 Safari/537.36
<div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div>TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 15/09/2026 12:34:15 Token: fbf27871-ae6f-4f83-81e7-7851d6a70d35</div>		Assinatura  Teófilo de Sousa Barbosa
<div>Pontos de autenticação: Telefone: 5511919692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com</div>		Localização aproximada: -23.544919, -46.573409 IP: 181.77.179.106 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_6_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/153.0.8010.24 Mobile/15E148 Safari/604.1
<div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div>MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 15/09/2026 12:15:44 Token: 7191ce02-8102-409b-a68b-9ddd763a23c5</div>		Assinatura  Murilo Rocha Silva dos Santos
<div>Pontos de autenticação: Telefone: 5511969189097 E-mail: corretorcabo@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail</div>		Localização aproximada: -23.456933, -46.503433 IP: 187.255.42.73 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/153.0.8010.24 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 53302120-af78-41fb-b55f-54f5d1069c29, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br