

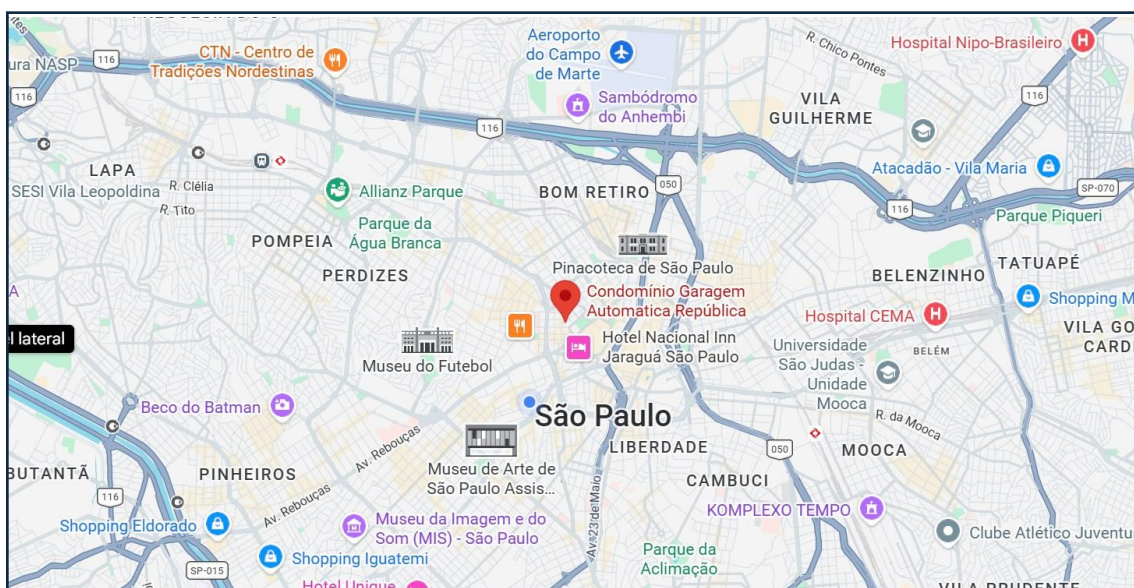
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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: Box/Vaga de garagem com 15,60 m² de área privativa, localizado na Rua Aurora, 990, box 9 B 4, Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01209-002.



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.

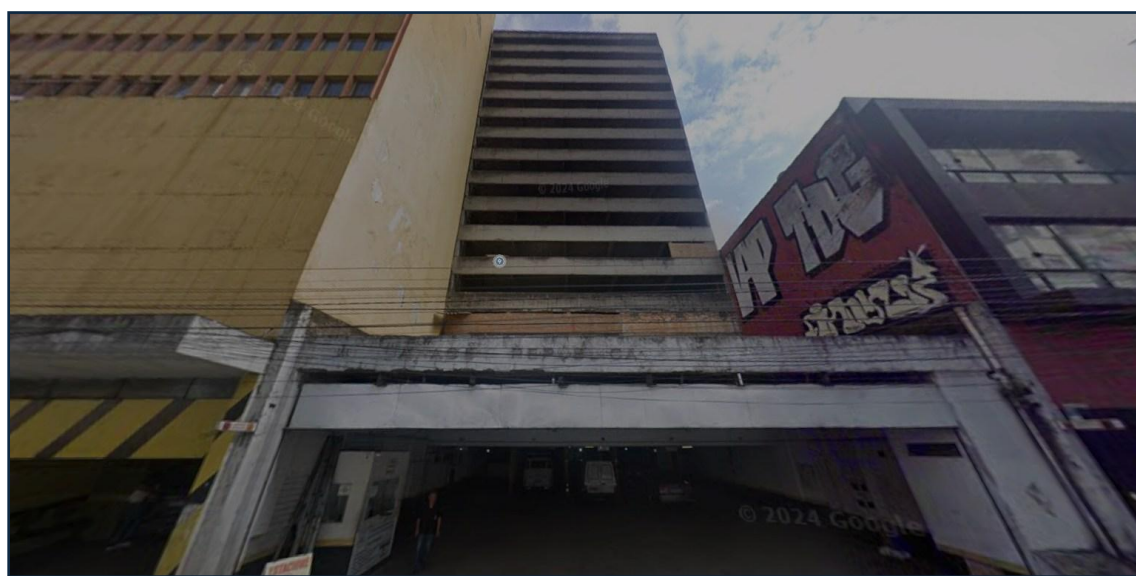
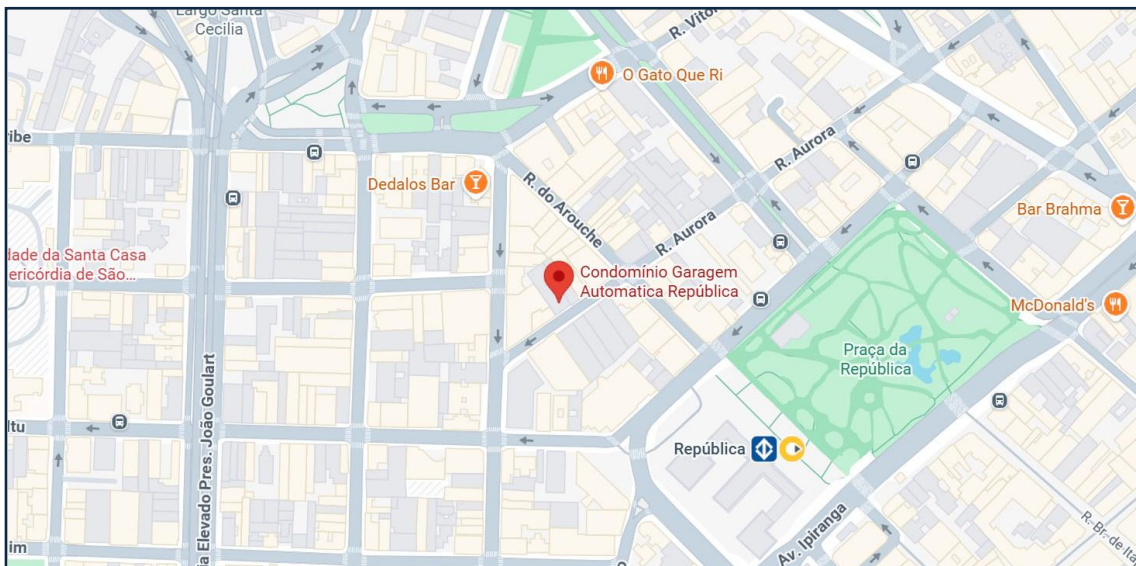
Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP) sob o nº 267685-F, bem como registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 51332. Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

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



Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

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

2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado sob o nº de matrícula 35130 no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Cadastro de contribuinte na Prefeitura de São Paulo nº 007.061.0265-7.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matricula 35.130	ficha -1-
São Paulo, 30 de novembro de 1981	
IMÓVEL :- BOX Nº 9-B-4-, localizado no 9º andar do EDIFICIO GARAGEM AUTOMÁTICA REPÚBLICA, situado à rua Aurora, nº 990, no 7º Subdistrito-Consolação, contendo a área útil de 15,60m2, e uma fração // ideal no terreno de 1/395%.	
CONTRIBUINTE : 007.061.0265-7	

 PREFEITURA DE SÃO PAULO	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026		
Cadastro do Imóvel: 007.061.0265-7			
Local do Imóvel: R AURORA, 990 - BOX 9 B 4 CEP 01209-002 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R AURORA, 990 - BOX 9 B 4 CEP 01209-002			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	580	Testada (m):	14,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0025
Área total (m²):	580		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	24	Padrão da construção:	6-A
Área ocupada pela construção (m²):	480	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1966		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.941,00		
- da construção:	1.356,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	11.515,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	6.509,00		
Base de cálculo do IPTU:	18.024,00		

Mariana Mitt

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

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\\$-91.000-00-se-sao-2971472025.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r$-91.000-00-se-sao-2971472025.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7)

Área útil: 18 m² | **Valor do m²:** R\$ 5.055,56/m² | **Valor anunciado:** R\$ 91.000,00

Ref. 2 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-rua-da-gloria-ao-lado-do-forum-2953186805.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13

Área útil: 20 m² | **Valor do m²:** R\$ 500,00/m² | **Valor anunciado:** R\$ 10.000,00

Ref. 3 <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-sp-sao-paulo-republica-10m2-RS35000/id-40871811/>

Área útil: 10 m² | **Valor do m²:** R\$ 3.500,00/m² | **Valor anunciado:** R\$ 35.000,00

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 3.018,52 (três mil e dezoito reais e cinquenta e dois centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ 47.000,00 (quarenta e sete mil reais).

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

São Paulo, 14 de maio de 2026.



Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº 267685-F

CNAI nº 051332

Assinado digitalmente na ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data: 14/05/2026 17:02:41.573 (UTC-0300)

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

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

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 14 Maio 2026, 17:02:42



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana GARAGEM RUA AURORA.Pdf

Número: 46e2a287-09cf-4a7b-bbcc-62aaabcea6ad

Data da criação: 14 Maio 2026, 16:58:52

Hash do documento original (SHA256): 5c64ba75d5b6e8e2cf1d126cd1585b34e3182712b93d35e6c3ffdaf9d54ddc4e



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 14/05/2026 17:02:41 Token: 41c48bc8-fba6-4531-9892-fa4d9e6b55dc		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com		Localização aproximada: -23.553939, -46.650208 IP: 177.162.33.218 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/148.0.0.0 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 46e2a287-09cf-4a7b-bbcc-62aaabcea6ad, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 46e2a287-09cf-4a7b-bbcc-62aaabcea6ad. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um(a) Box/Vaga de garagem com 15,60 m² de área privativa, localizado na Rua Aurora, 990, box 9 B 4, Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01209-002, conforme matrícula nº 35130, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóveis referenciais comparativos:

1. https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-em-ponto-estrategico-na-consolacao-2953186833.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 10.000,00	20 m ²	R\$ 500,00

2. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\\$-85.000-00-aclimacao-sao-3031116587.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=8](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r$-85.000-00-aclimacao-sao-3031116587.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=8)

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 85.000,00	15 m ²	R\$ 5.666,67

3. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-sp-sao-paulo-republica-10m2-RS35000/id-40871811/>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 35.000,00	10 m ²	R\$ 3.500,00

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\$ 3.222,22

Valor de mercado: **R\$ 50.000,00**

(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, 14 de maio de 2026.

Assinado digitalmente na ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data: 14/05/2026 16:59:26.584 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 14 Maio 2026, 16:59:26



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_troia GARAGEM RUA AURORA.Pdf

Número: dc21c54d-de5c-48e2-8b53-ba0cd522768e

Data da criação: 14 Maio 2026, 16:58:19

Hash do documento original (SHA256): 71a10d5a6e9c77ce0200d5ffd3b128f36f91f0f9f12694f5004ee7fda20dc045



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 14/05/2026 16:59:26 Token: 9c188ea4-e572-4523-bcd7-5bd3f04a4396		Assinatura  Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com		IP: 187.37.15.124 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/148.0.7778.100 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 dc21c54d-de5c-48e2-8b53-ba0cd522768e, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign dc21c54d-de5c-48e2-8b53-ba0cd522768e. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

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

Endereço:	Rua Aurora, 990, box 9 B 4, Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01209-002
Tipo:	Box/Vaga de garagem
Área útil:	15.60 m ²
Matrícula:	35130 do 5º 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 m ²
Ref. 1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-na-regiao-da-liberdade.-3000522221.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2	R\$ 1.333,33
Ref. 2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\$-85.000-00-aclimacao-sao-3031116587.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=8	R\$ 5.666,67
Ref. 3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-na-regiao-da-liberdade.-3000521240.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3	R\$ 933,33
Valor médio do metro quadrado: R\$ 2.644,44 (dois mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos)		

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 40.000,00 (quarenta 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, 14 de maio de 2026.

Assinado digitalmente na ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data: 14/05/2026 17:00:06.603 (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 14 Maio 2026, 17:00:07



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_cabo GARAGEM RUA AURORA.Pdf

Número: 6664f478-7c6a-4644-b325-7a06673a22d6

Data da criação: 14 Maio 2026, 16:57:55

Hash do documento original (SHA256): 6396e5d65d38f4a814872f1b7990eecd11f811b5fded3243ce3951fbb3fa702



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 14/05/2026 17:00:06 Token: 91e5dbd5-4c9e-4490-b9b7-459f996623e3		Assinatura <i>Murilo Rocha Silva Dos Santos</i> 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: -23.469420, -46.521046 IP: 187.255.40.58 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/148.0.7778.166 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 6664f478-7c6a-4644-b325-7a06673a22d6, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 6664f478-7c6a-4644-b325-7a06673a22d6. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.