

PARECER OPINATIVO DO VALOR DE VENDA DE IMÓVEL

Valdecir de Freitas, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região sob o nº233626-F, bem como, com registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários–CNAI nº41472, domiciliado à Rua Falchi Gianini, 311 — apartamento 111 A — Vila Prudente – São Paulo-SP, vem por meio deste, apresentar o Parecer Opinativo do Valor de Venda de Imóvel.

Este Parecer foi firmado de acordo com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer é estimar o valor de venda do imóvel em apreciação.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está devidamente registrado na matrícula nº 458.216 junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, constitui-se no Apartamento nº1108, localizado no 11º pavimento da TORRE “B”, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO&CUPECÊ - CUPECÊ II”, situado na Avenida Cupecê, nº 1808, Rua Particular e Rua João Gomes Batista, na Quadra “J”, da Vila Lucita, no Bairro da Campininha, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área privativa coberta edificada de 27,710m²; mais a área comum coberta edificada de 7,757m²; totalizando a área edificada de 35,467m²; mais a área comum descoberta de 5,549m²; perfazendo a área total (construída + descoberta) de 41,016m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,003142. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 464 feito na matrícula nº344.314 deste Serviço Registral.

Contribuinte: 120.034.0911-3.

CONTEXTO URBANO

Situado em um ponto estratégico da região, o imóvel na Avenida Cupecê, 1.808, equilibra o dinamismo de uma via arterial com a conveniência de um bairro residencial em plena expansão. O empreendimento insere-se nessa dinâmica, entregando uma estrutura habitacional moderna, segura e com espaços de convivência otimizados para a rotina atual.

A localização oferece conveniência e facilidade de acesso. A poucos minutos de importantes vias como a Avenida Washington Luís e a Avenida Vicente Rao, os moradores desfrutam de uma rede completa de conveniências comerciais, escolas, academias e opções de lazer na própria vizinhança. Trata-se de uma região que passou por um forte processo de revitalização e verticalização nos últimos anos, tornando-se um endereço desejável para quem prioriza tempo e mobilidade na cidade de São Paulo.

CONCLUSÃO

Com base em experiência profissional e, considerando análise de tendências do Mercado Imobiliário regional, concluo que, na presente data, a estimativa do Preço de Venda do imóvel objeto deste parecer é de **R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**, admitindo-se uma variabilidade de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

Sendo o que tem a apresentar, firmo o presente Parecer.

São Paulo, 19 de maio de 2026.

Corretor de Imóveis
Perito Avaliador
CRECI 233636 CNAI 41472