

PARECER OPINATIVO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DE IMÓVEL

SANDRA HELENA CALDAS DE CARVALHO, Corretora de Imóveis, domiciliada nesta Capital na Rua Porto Feliz, 64 – Moóca, CEP 03180-090 inscrita no CRECI/SP-Conselho Regional dos Corretores de Imóveis sob o número 112818-F, vêm apresentar seu Parecer Opinativo do Valor de Mercado Para venda De Imóvel, o qual fundamenta-se no Artigo 3º da Lei 6.530/1978 [1] e consubstancia-se com a experiência de mercado do corretor de imóveis.

[1] 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.

A FINALIDADE do presente parecer é estimar o valor de mercado para venda do imóvel Opinando.

O imóvel analisado, matriculado sob o 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.

O imóvel descrito em tela, tem seu Cadastro Municipal IPTU lançado sob o Contribuinte número 120.034.0911-3.

CONSIDERAÇÕES

Localização

O imóvel objeto deste Parecer, está inserido no Condomínio Residencial Plano & Cupecê II, conforme endereço apontado, no bairro Jardim Prudência (distrito de Cidade Ademar), uma região consolidada da Zona Sul de São Paulo. O empreendimento destaca-se pelo perfil residencial contemporâneo de padrão econômico, projetado sob o conceito de otimização de espaços, oferecendo infraestrutura interna funcional voltada à segurança, lazer compacto e baixo custo de manutenção condominial.

No que tange à localização, o vetor geográfico apresenta excelente conectividade urbana. A Avenida Cupecê atua como um dos principais eixos de ligação entre a região da Berrini/Chucuri Zaidan, o Aeroporto de Congonhas e a Rodovia dos Imigrantes. O entorno imediato é dotado de ampla infraestrutura de serviços, com redes de supermercados, farmácias, agências bancárias e farta oferta de transporte público coletivo (linhas de ônibus municipais e intermunicipais à porta), conferindo ao imóvel um forte apelo de praticidade urbana e alta demanda residencial.

VALOR DE VENDA ESTIMADO:

R\$245.000,00

(duzentos e quarenta e cinco mil reais)

Considerando uma variação para mais ou para menos de 5%, Opino, que o valor supra, é o que melhor representa o mercado para venda do imóvel em análise, nesta data.

São Paulo, 19 de maio de 2026.

SANDRA HELENA CALDAS DE CARVALHO
Corretora de imóveis CRECI 112818-F