

PARECER OPINATIVO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

I. Introdução

O presente documento consiste em Parecer Opinativo de venda e compra de imóvel em conformidade com o artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978.

II. Identificação do Corretor de Imóvel

O subscritor deste, **Odair Miani**, é Corretor de Imóveis devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECISP) sob o número 52979-F, residente na situada à Rua Mourato Coelho, 716, apartamento 31, Pinheiros, São Paulo-SP, CEP 05417-001.

III. Objetivo da Avaliação

O objetivo desta avaliação é opinar sobre o valor de mercado do imóvel para venda.

IV. Identificação do Imóvel Avaliado.

O imóvel examinado está registrado na matrícula nº 458.216 junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, constitui-se no Apartamento nº 1108, 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.

Cadastro Municipal: contribuintes nº120.034.0911-3.

V. Contexto Urbano e Infraestrutura

O Condomínio Plano & Cupecê II responde a uma das demandas mais aquecidas do

mercado imobiliário paulistano: a busca por moradia compacta, acessível e com localização estratégica. O condomínio atrai um público majoritariamente jovem, composto por estudantes e profissionais que buscam o primeiro imóvel ou independência habitacional. Suas áreas comuns integradas favorecem um estilo de vida dinâmico e de baixo custo fixo.

O Jardim Prudência e o eixo da Cupecê consolidaram-se como pólos de boa liquidez. A valorização da região é influenciada pela proximidade com grandes centros corporativos da Zona Sul e pela autossuficiência do comércio local.

VI. Opinião do Valor de Mercado

Com base nas características e localização do imóvel e seu cenário mercadológico, minha opinião é que o valor de mercado do imóvel para venda do imóvel em análise é estimado, nesta data, em **R\$235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais)**, admitindo-se uma margem de variação de até 5% (cinco por cento).

São Paulo, 19 de maio de 2026.



ODAIR MIANI - CRECI 52.979-F