

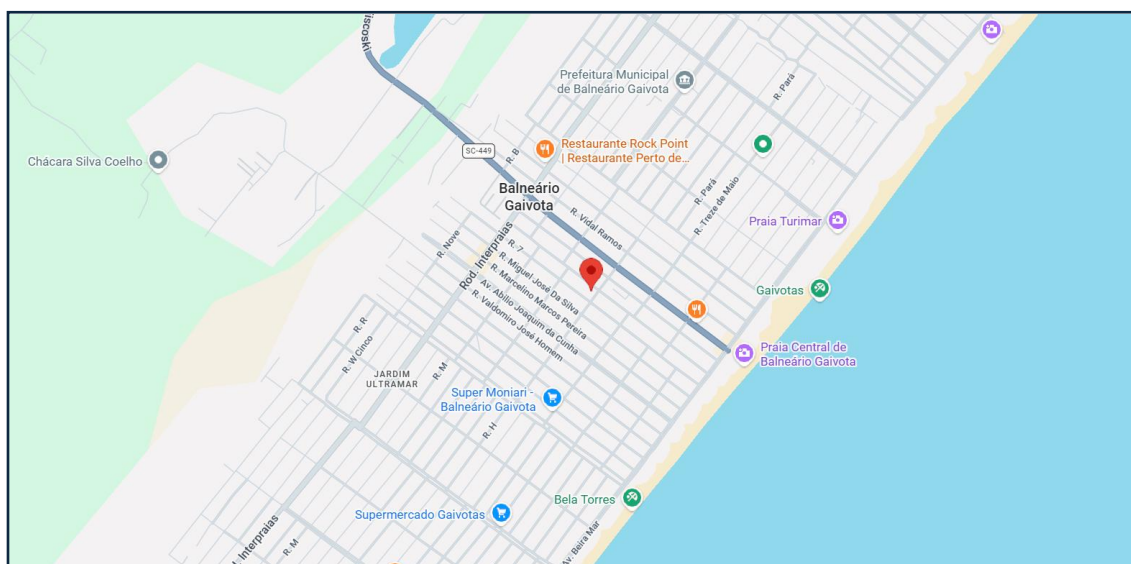
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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: Casa com 288 m² de terreno e 107,13 m² de área total construída, localizada na Rua Martinho Bernardino Ferreira (antiga Rua Xavantes), nº 571 (lote 02, quadra 04), Praia Gaivota, Balneário Gaivota – SC, CEP 88955-000.



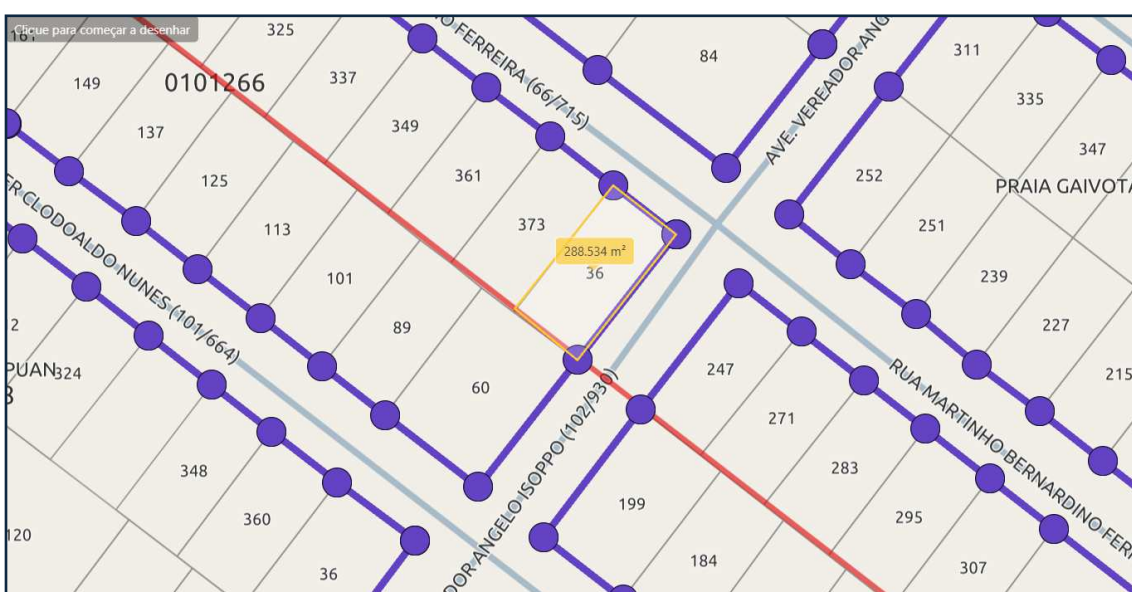
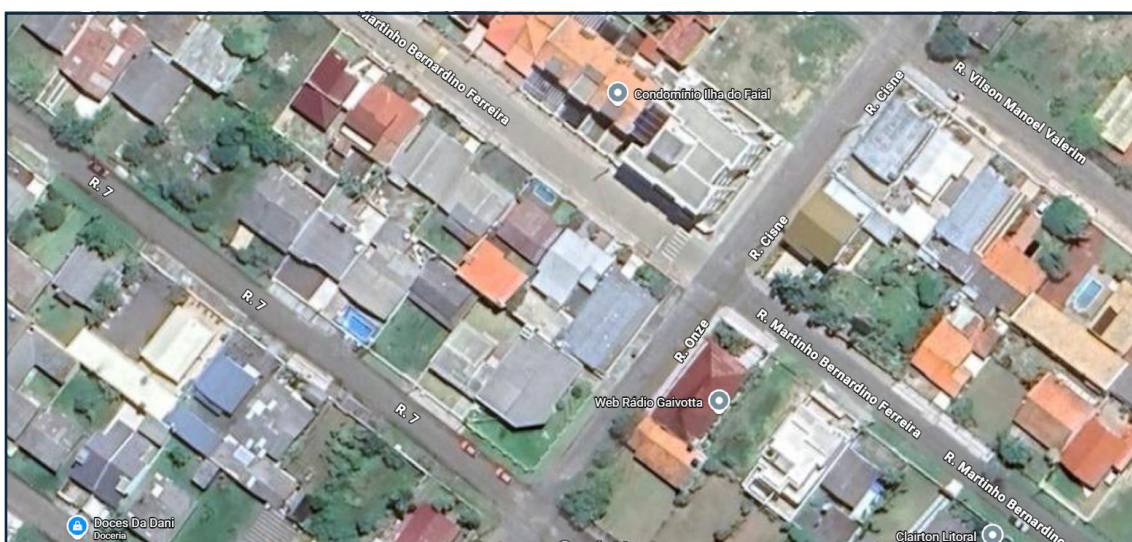
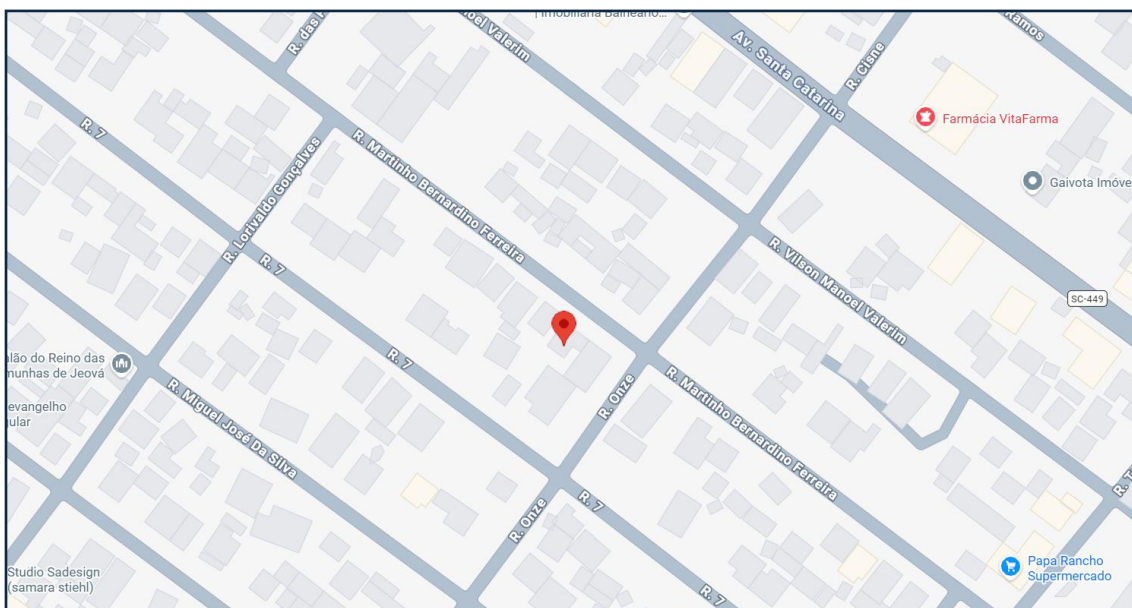
¹ Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

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 48691 no Cartório de Registro de Imóveis de Sombrio.

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sombrio		
ESTADO DE SANTA CATARINA		
LIVRO Nº 02	REGISTRO GERAL	Folhas 01
MATRÍCULA NÚMERO 48.691		
SOMBRIO, 30 DE maio DE 1997.		
IMÓVEL: Um terreno urbano, situado na Praia Gaivota, distrito e Município de Balneário Gaivota, com a área de duzentos e oitenta e oito metros quadrados (288,00/m²), constituído do lote número dois (02), da quadra número quatro (04), no quarteirão formado pelas Ruas Xavantes, Das Palmeiras, Cisne e terras do loteamento - / Praia Itapuan, com as seguintes medidas e confrontações: - Frente ao Norte, na extensão de 12,00 metros, com a Rua Xavantes; fundos ao Sul, na mesma extensão, com terras do loteamento Praia Itapuan; ao Leste, na extensão de 24,00 metros, com o lote número um (01), da quadra mesma; e ao Oeste, na mesma extensão, com o lote número três (03), da mesma quadra, distando 12,00 metros da Rua Cisne, ao Leste. <u>Proprietário</u>		

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-balneario-gaivota-sc-municipio-sombrio-3012194766.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=18

Área útil: 100 m² | **Valor do m²:** R\$ 3.950,00/m² | **Valor anunciado:** R\$ 395.000,00

Mariana Mitt

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

Ref. 2 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-santa-catarina-3017367348.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=11

Área útil: 107 m² | **Valor do m²:** R\$ 3.271,03/m² | **Valor anunciado:** R\$ 350.000,00

Ref. 3 [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-130-m-por-r\\$-2994673116.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=13](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-130-m-por-r$-2994673116.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=13)

Área útil: 130 m² | **Valor do m²:** R\$ 2.692,31/m² | **Valor anunciado:** R\$ 350.000,00

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 3.304,45 (três mil, trezentos e quatro reais e quarenta e cinco centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ R\$ 355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais).

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

São Paulo, 3 de março de 2026.



Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 03/03/2026 15:20:52.845 (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 03 Março 2026, 15:20:53

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana BALNEARIO GAIVOTA.Pdf

Número: 22572f3e-ac9f-4891-a124-638df525feae

Data da criação: 03 Março 2026, 14:57:36

Hash do documento original (SHA256):

92674a44e7e489a36df4855a1ebd429636bd5281c5d52769b45e09b5e9221d55



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 03/03/2026 15:20:52 Token: e5055c02-9b0d-4efe-9048-84956da75846		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		IP: 189.120.75.218 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/145.0.0.0 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 22572f3e-ac9f-4891-a124-638df525feae, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 22572f3e-ac9f-4891-a124-638df525feae. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 07/04/2026 às 15:24, sob o número WLIS26700170702. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001816-55.2022.8.26.0322 e código u6ehPuCJ.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é uma casa com 288 m² de terreno e 107,13 m² de área total construída, localizada na Rua Martinho Bernardino Ferreira (antiga Rua Xavantes), nº 571 (lote 02, quadra 04), Praia Gaivota, Balneário Gaivota – SC, CEP 88955-000, conforme matrícula nº 48691, do Cartório de Registro de Imóveis de Sombrio – SC.

Imóveis referenciais comparativos:

1. https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-lagoa-de-fora-em-balneario-3019662218.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=27

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 385.000,00	160 m ²	R\$ 2.406,25

2. https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-grande-com-2-terrenos-2999286088.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=25

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 600.000,00	200 m ²	R\$ 3.000,00

3. <https://litoralimoveisgaivota.com.br/imoveis/5589-casa-no-bairro-guarita-sombrio-sc/>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 350.000,00	100 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:

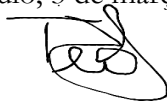
Valor médio do m²: R\$ 2.968,75

Valor de mercado: **R\$ 320.000,00**

(trezentos e vinte 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, 3 de março de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 03/03/2026 14:58:05.922 (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 03 Março 2026, 14:58:06

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_troia BALNEARIO GAIVOTA.Pdf

Número: 4f10fbb0-da86-45be-8644-758be6d304af

Data da criação: 03 Março 2026, 14:57:09

Hash do documento original (SHA256): 0952ab9e23d03832f9f32fbd8114ea5a3c730db7ef6d46ff4465365e7ebc7a9c



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 03/03/2026 14:58:05 Token: 63df0b5a-b583-4077-aa4e-8edd34d418d4		Assinatura  Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail IP: 152.243.159.43 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_3_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/145.0.7632.108 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 4f10fbb0-da86-45be-8644-758be6d304af, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 4f10fbb0-da86-45be-8644-758be6d304af. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 07/04/2026 às 15:24, sob o número WLIS26700170702. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001816-55.2022.8.26.0322 e código u6ehPuCJ.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

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

Endereço:	Rua Martinho Bernardino Ferreira (antiga Rua Xavantes), nº 571 (lote 02, quadra 04), Praia Gaivota, Balneário Gaivota – SC, CEP 88955-000
Tipo:	Casa
Área útil:	107,13 m ²
Matrícula:	48691 do CRI de Sombrio - SC

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/casa-grande-no-village-3013787555.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=15	R\$ 2.413,79
Ref. 2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-180-m-por-r\$-3021739266.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=2&n_pos=25	R\$ 3.000,00
Ref. 3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-balneario-gaivota-sc-municipio-sombrio-3012194766.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=18	R\$ 3.950,00

Valor médio do metro quadrado: R\$ 3.121,26 (três mil, cento e vinte e um reais vinte e seis centavos)

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco 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, 3 de março de 2026.

Murilo Rocha Silva Dos Santos
Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 03/03/2026 15:14:02.751 (UTC-0300)

Relatório de Assinaturas

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

Última atualização em 03 Março 2026, 15:14:03

Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_cabo BALNEARIO GAIVOTA.Pdf

Número: bbd58519-79f2-4b0d-9981-28d724d10d35

Data da criação: 03 Março 2026, 14:56:44

Hash do documento original (SHA256): a150bf034d266fe23703b3ea3ab41f8c71a4c394a20460cfb1cc38c347be4c95



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 03/03/2026 15:14:02 Token: a3d25216-7d90-4b47-b24f-7e1d3450b616		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: -23.456941, -46.503439 IP: 187.255.42.73 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_3_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/145.0.7632.108 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 bbd58519-79f2-4b0d-9981-28d724d10d35, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign bbd58519-79f2-4b0d-9981-28d724d10d35. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 07/04/2026 às 15:24, sob o número WLIS26700170702. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001816-55.2022.8.26.0322 e código u6ehPuCJ.