AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

ENDEREÇO: RUA COPEREMA 173 - JARDIM JAÚ - SÃO PAULO - SP

SOLICITANTE: AMPEX EMP. E PARTIC. LTDA

AVALIADORA: ELIANE DOS SANTOS MATIAS



Eliane Matias
CORRETORA DE IMÓVEIS

Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: **d0292ca93355d3830f4d3302edd6b8cb7ecd9fba7c53bc1e43d961f287243958**
Link de validação: **https://valida.ae/d6aa3d2edb20da9d9f768b9ff4d77a55f572e19247a577977**
Validador

1. FINALIDADE DO LAUDO

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado para comercialização do imóvel avaliando.

2. SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Coperema 173, no bairro Jardim Jaú - subdistrito na região da Penha em São Paulo, número do contribuinte 060.066.0020-1 e é isento de IPTU.

2.1 Características e dimensões do imóvel avaliando:

Trata-se de uma casa assobradada com 192m² de área de terreno com 153m² de área construída.

Idade do imóvel: 71 anos, cujo estado de conservação e qualidade construtiva não pode ser avaliado.

3. CONCLUSÃO DE AVALIAÇÃO

Utilizei o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para esta avaliação, que leva em conta:

- Análise técnica do mercado imobiliário
- Vícios e destinação do imóvel
- Características físicas e de localização
- Obsolescência do imóvel devido à sua idad

5. VALOR DE MERCADO

Após pesquisas mercadológicas através de imóveis similares, consultas à especialistas imobiliários na região do imóvel avaliando, e, considerando as diversas flutuações específicas do Mercado Imobiliário, concluo que o valor de mercado do imóvel, de acordo com esta Avaliação Mercadológica, é de:

Eliane Matias
CORRETORA DE IMÓVEIS

Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: **d0292ca93355d3830f4d3302edd6b8cb7ecd9fba7c53bc1e43d961f287243958**
Link de validação: **https://valida.ae/d6aa3d2edb20da9d9f768b9ff4d77a55f572e19247a577977**
Validador

R$ 750.000,00

(Setecentos e cinquenta mil Reais)

Esta avaliação prevê uma possível variação de 5 a 10% à mais ou à menos no valor estimado, devido às características do mercado e da negociação.

6. DADOS DO AVALIADOR

- **Nome:** **ELIANE DOS SANTOS MATIAS**
- **Qualificação:** Corretora de Imóveis - Perita Judicial
- **CRECI:** 284.325-F - 2ª Região (São Paulo)
- **Telefone:** (11) 98326-8618
- **Email:** elianemathiasantos@gmail.com

Coloco-me à disposição de V.Sas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Eliane Santos Matias
CRECI-SP 284.325-F
SP 18/06/2026


CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)
Registro Civil
Filiação: VALDETE GONÇALVES PEREIRA
ANEDINA DOS SANTOS PEREIRA
Naturalidade: SAO PAULO - SP
Data de Nascimento: 16/04/1972
RG: 22769342-5 SSP - SP
CPF: 129.560.188-50
Via: 1º via
Data de Inscrição no CRECI: 20/05/2024


SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO
IDENTIDADE PROFISSIONAL 2026
CRECISP 284325
ELIANE DOS SANTOS MATIAS
VALIDADE 30/04/2027

Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: **d0292ca93355d3830f4d3302edd6b8cb7ecd9fba7c53bc1e43d961f287243958**
Link de validação: **https://valida.ae/d6aa3d2edb20da9d9f768b9ff4d77a55f572e19247a577977**
Validador

autentique

Identificador: d6aa3d2edb20da9d9f768b9ff4d77a55f572e19247a577977
Data/Hora em GMT -3:00 por Google Trusted Services
Autenticação eletrônica por autentique.com.br

Relatório de auditoria e validação de assinaturas eletrônicas

Código validar.iti.gov.br: 3958

d0292ca93355d3830f4d3302edd6b8cb7ecd9fba7c53bc1e43d961f287243958
Hash SHA256 do original

URL pública de verificação de integridade e autenticidade
https://valida.ae/d6aa3d2edb20da9d9f768b9ff4d77a55f572e19247a577977

Assinaturas concluídas: **1** de **1**

Assinaturas eletrônicas realizadas em conformidade com a Lei nº 14.063/2020 e Regulamento (UE) nº 910/2014 (eIDAS)

Como auditar e validar este documento

Você está visualizando uma via para impressão do documento, ela possui os dados de auditoria, porém ela pode ser alterada. Para conferir a integridade do documento e das assinaturas, **acesse a URL pública de validação ou escaneie o QRCode ao lado.**

Este documento possui um selo eletrônico

O documento foi selado eletronicamente por meio de um certificado digital. Para validar o selo eletrônico, **escaneie o QR Code ao lado em validar.iti.gov.br** ou utilize o link de validação para acessar a versão PAdES do documento. O formato PAdES mantém a integridade do conteúdo original e incorpora o certificado digital e as evidências criptográficas utilizadas no processo de selagem.

Assinaturas presentes no documento



Eliane dos Santos Matias
129.560.188-50
Signatário

Trilha de auditoria

18/06/2026 13:50 **Eliane dos Santos Matias** (eliane.consultoraimobiliaria72@gmail.com, CPF 129.560.188-50) criou o documento

Hash SHA256 do arquivo: d0292ca93355d3830f4d3302edd6b8cb7ecd9fba7c53bc1e43d961f287243958

18/06/2026 13:50 **Eliane dos Santos Matias** (eliane.consultoraimobiliaria72@gmail.com, CPF 129.560.188-50) visualizou o documento

Endereço de IP: 179.167.10.85 Porta: 62075

18/06/2026 13:50 **Eliane dos Santos Matias** (eliane.consultoraimobiliaria72@gmail.com, CPF 129.560.188-50) assinou o documento

Endereço de IP: 179.167.10.85 Porta: 62075 SO: Windows 10.0
Navegador: Chrome/149.0.0.0 Arquitetura: x64 Render engine: Gecko
Tipo de geolocalização: IP Precisão: 5km+ Latitude e longitude: -23.4608, -46.5274

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Célia Regina Martins
Creci – 165641 - SP

São Paulo, 17 de junho de 2026

Atendendo solicitação da parte interessada, segue abaixo avaliação para venda do imóvel de propriedade do espólio de Leonor Trestin Pasquali, localizado na **RUA COPEREMA, 173 – JARDIM JAÚ – PENHA – SÃO PAULO – SP – CEP 03713-040;**

O **Jardim Jaú** é um bairro residencial localizado no distrito da **Penha**, na Zona Leste de São Paulo. A região fica próxima à Marginal Tietê e ao bairro do Cangaíba, oferecendo fácil acesso a serviços e transporte público. A região é atendida por diversas linhas de ônibus. As estações de metrô mais próximas são **Penha** (Linha 3-Vermelha) e **Vila Matilde**, fica próximo ao Shopping Penha, ao Parque Linear Tiquatira e ao Terminal de ônibus

O imóvel em questão , possui uma construção do ano de 1955, para uso residencial, padrão de construção 1C porém com características bem sólidas, tipo sobrado, com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, quintal e vaga para guarda de dois veículos., terreno constituído de parte dos lotes 14 e 15 da quadra , medindo 8,00 metros de frente para a Rua Coperema, por 24,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de terreno de 192m2, e área construída de 153 m2, cadastrado na municipalidade local sob contribuinte 060.066.0020-1, devidamente registrado no 17º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo sob matrícula 45.306

Tomando-se como base o método comparativo, condições do imóvel e imóveis nas mesmas características da região, tomo o preço de avaliação para **venda de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)**

E, para que produza seus reais e devidos efeitos, especialmente para fins de avaliação, assino o presente;

Célia Regina Martins
Creci/SP 165641

ZapSign - ce4b5d95-2bd0-4df0-9013-e63f9ac8834b | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 17 Junho 2026, 15:28:42

Status: Assinado
Documento: Avaliação Célia.Pdf
Número: ce4b5d95-2bd0-4df0-9013-e63f9ac8834b
Data da criação: 17 Junho 2026, 15:25:52
Hash do documento original (SHA256): b9c9687705ff290d017ab5ccba9446e55947c3dce2a0302030d0fb8c129cd970

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

CELIA REGINA MARTINS
Data e hora da assinatura: 17/06/2026 15:28:41
Token: 9c07c865-190c-476f-ade1-cbf439fe8825

Assinatura

Celia Regina Martins

CELIA REGINA MARTINS

Pontos de autenticação:
Telefone: 5511997851987
E-mail: celia.martins@leardi.com.br
Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

Localização aproximada: -23.407660, -46.355032
IP: 138.36.117.249
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_7 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/26.2 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 ce4b5d95-2bd0-4df0-9013-e63f9ac8834b, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

REGINA CONTRI

CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

CRECI 215.233-F

CNAI 39837

REGINA CONTRI
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
CRECI 215.233-F
CNAI 39837

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

DADOS DO IMÓVEL

Endereço: Rua Coperema, 173 - Jardim Jáu - SP
Contribuinte Municipal: 060.066.0020-1
Valor Venal em 01/2026: R$ 289.371,00
Valor do IPTU - 2026: Isento
Área Construída: 153 m²
Área Terreno: 192 m²
Idade do Imóvel: 71 anos
Área de Zoneamento: ZM, , ZC, ZEIS-1, MA, QA

1. SOLICITANTE

AMPEX EMP. E PARTIC. LTDA, CNPJ nº 10.267.416/0001-24, situada à Rua Andaraí, 810 - Vila Maria - SP - CEP: 02117-001, representada na pessoa de **CÉLIA REGINA DE CARVALHO,** inscrita no CPF sob nº 106.479.448-39, domiciliada à Rua Andaraí, 799 - Vila Maria - SP - CEP: 02117-001.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado para comercialização do imóvel avaliando.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região da Rua Coperema, localizada no Jardim Jaú (Penha), Zona Leste de São Paulo, é predominantemente residencial, tranquila e arborizada, caracterizada por sobrados e casas de médio a alto padrão. O bairro oferece fácil acesso a infraestrutura e vias expressas, combinando clima de bairro com comodidade urbana.
Fica em uma área estratégica da Zona Leste, próxima ao Parque Ecológico do Tietê e com acesso rápido à Rodovia Ayrton Senna e à Marginal Tietê.

5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação, encontra-se registrado sob a matrícula de nº 45.306 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo nos seguintes termos:
“ Uma casa situada na Rua Coperema, nº 62, antiga Rua A, e seu respectivo terreno constituído de parte dos lotes 14 e 15 da quadra 1 da Vila Lucinda, no 41º Subdistrito - Cangaíba, medindo 8,00m de frente, por 24,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente;

confinando, de quem da rua o olha, do lado direito com o imóvel nº 183, antigo nº 64, do lado esquerdo com o imóvel nº 167, antigo nº 60 e nos fundos com a Rua Bueru e com parte do imóvel s/nº, lançado pelo contribuinte 060.066.0126-5 da Rua Bueru (antes com quem de direito).
Contribuinte 060.066.0020-1."

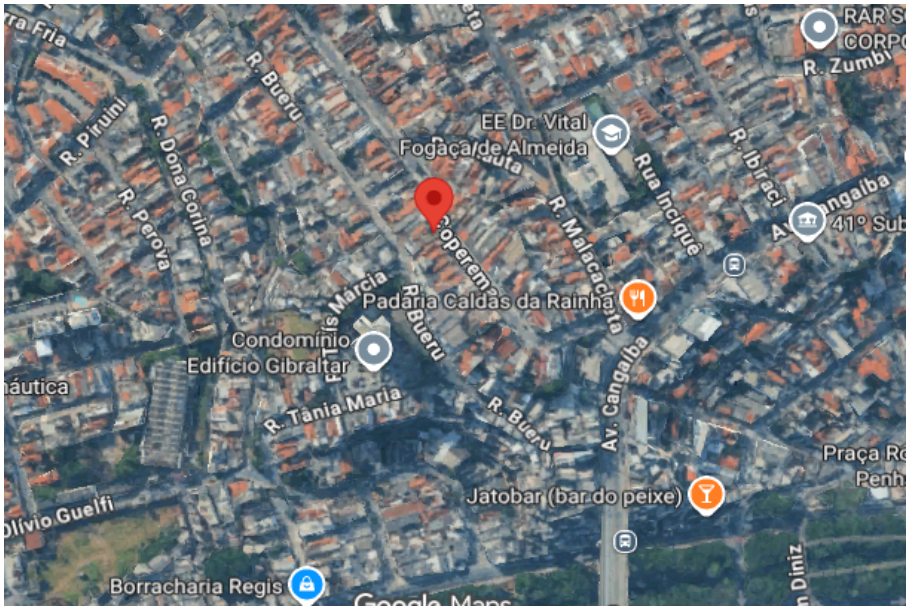
6. VISTORIA

A vistoria não pode ser realizada presencialmente por questões judiciais onde não foi possível analisarmos o estado de conservação do imóvel, avarias, benfeitorias, a dimensão e qualidade do material construtivo, sendo avaliado somente pelas informações obtidas através da matrícula, das informadas pela solicitante, e do IPTU do imóvel no site da prefeitura de São Paulo

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



REGINA CONTRI
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
CRECI 215.233-F
CNAI 39837



VISTA AÉREA

8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para o presente laudo foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de junho de 2026 na região de interferência do mercado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Os imóveis referenciais utilizados para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, possuem elementos e atributos comparáveis ao imóvel avaliando pela semelhança de área total, idade do imóvel e localização em que se encontram.

9. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Fórmulas utilizadas para a Homogeneização do Valor Final de Avaliação:

$$Valor\ de\ mercado = Valor\ anunciado - \frac{(Valor\ anunciado\ X\ 5)}{100}$$

$$Valor\ Depreciado = Valor\ do\ Imóvel - \frac{(Valor\ do\ imóvel\ X\ fator\ RossHeideck)}{100}$$

$$\textbf{\textit{Idade percentual de vida do imóvel}} = \frac{\textbf{\textit{Idade do imóvel}}}{\textbf{\textit{Vida útil}}} \times 100$$

Sendo os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa é uma oferta de mercado, considera-se que normalmente os preços praticados sejam superestimados, sendo necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para que se adeque ao valor de mercado.

Conforme a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, o qual versa que: "***Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.***").
O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\textbf{\textit{Valor de mercado}} = \textit{Valor anunciado} - \frac{(\textit{Valor anunciado } X\ 5)}{100}$$

10. PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada utilizando imóveis referenciais que apresentam elementos com atributos comparáveis.

Após a coleta dos dados comparáveis, foi possível HOMOGENEIZAR os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos para concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

Os imóveis referenciais estão descritos e identificados abaixo.

REGINA CONTRI
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
CRECI 215.233-F
CNAI 39837

Imóveis Similares Vs. Seu Imóvel

R. Coperema, 173 - Jardim Jaú (Zona Leste), São Paulo - SP, 03713-040, Brazil, 173



Lista Imóveis Similares:

ENDERECO	AREA	AREATERRENO	VAGAS	ATUALIZADO	IDADE	TIPO	VLR_SANEADO
ARNALDO VALLARDI PORTILHO	217	126	2	2024-07-01	69	CASA	R$873.512.30
ARNALDO VALLARDI PORTILHO	217	126	2	2021-11-01	69	CASA	R$873.512.30
MANUEL OLIVEIRA BUENO	159	230	4	0001-01-01	66	CASA	R$846.693.25
FRANCISCO MELCHIORI	100	196	1	0001-01-01	76	CASA	R$627.594.44
EDIMBURGO	85	250	2	0001-01-01	66	CASA	R$334.999.26
SAIPE	176	176	1	0001-01-01	63	CASA	R$269.552.59
RICARDO VILELA	140	140	3	0001-01-01	66	CASA	R$337.415.16
MANUEL OLIVEIRA BUENO	160	230	3	2023-06-27	66	CASA	R$846.556.33
S VICENTE DO ARAGUAIA	150	133	4	2024-02-09	66	CASA	R$795.973.90
ARNALDO VALLARDI PORTILHO	217	126	2	2022-02-25	69	CASA	R$1.164.683.06
RICARDO VILELA	120	140	1	0001-01-01	66	CASA	R$338.695.95
MIRANDINHA	109	104	1	2022-12-20	69	CASA	R$359.586.83
CASIMIRO JOSE DE MIRANDA SANTOS	169	128	2	0001-01-01	71	CASA	R$549.999.83
CUMANAXOS	100	192	5	2022-02-25	71	CASA	R$750.000.01
/ AMADOR BUENO DA VEIGA	110	70	1	0001-01-01	66	CASA	R$399.878.45
MANUEL OLIVEIRA BUENO	100	230	5	0001-01-01	66	CASA	R$625.623.03
S VICENTE DO ARAGUAIA	112	136	3	0001-01-01	66	CASA	R$361.027.99
PE BERNARDINO BANDEIRA	160	250	4	2022-10-03	71	CASA	R$850.000.31
MAJ RUDGE	134	270	2	2023-12-27	73	CASA	R$664.282.17
PERSIO AZEVEDO	118	224	3	2023-02-23	69	CASA	R$785.852.66

11. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio de tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a

determinação do valor levando em consideração as diversas flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a situação econômica do país,

Concluo que valor para VENDA do imóvel avaliando, no estado apresentado é:

R$ 725.000,00
(Setecentos e vinte e cinco mil reais)

Por tratar-se de uma Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

11. PERITO AVALIADOR

- **Nome:** **REGINA LUCIA CONTRI**
- **Qualificação:** Avaliadora Perita Judicial de Imóveis
- **CRECI:** 215.233-F - 2ª Região (São Paulo)
- **CNAI:** 39837
- **Endereço:** Rua José Bernardo Pinto, 670 - São Paulo - SP
- **Telefone:** (11) 95769-0011
- **Email:** reginacontri@creci.org.br

Agradeço a oportunidade em elaborar esta Avaliação Mercadológica e coloco-me à disposição para dirimir eventuais dúvidas e esclarecimentos.

Atenciosamente,

_____
Regina Lucia Contri
CRECI-SP 215.233-F
CNAI 39837
SP 17/06/2026

REGINA CONTRI

CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

CRECI 215.233-F

CNAI 39837

(11) 9 5769-0011

reginacontri@gmail.com

Rua José Bernardo Pinto 670 apto 909B -
Vila Guilherme - SP