

São Paulo, 18 de março de 2.026.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme solicitação, passamos a seguir a **análise de mercado para venda** do imóvel objeto desta.

### ANÁLISE DE MERCADO

- **OBJETO:** APARTAMENTO Nº 02
- **USO:** RESIDENCIAL
- **CONDOMÍNIO:** EDIFÍCIO CLÁUDIO HELENA
- **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Álvaro Ramos nº 1.562
- **BAIRRO:** AGUA RASA
- **CIDADE:** SÃO PAULO – SP.

### ESPECIFICAÇÕES:

- **CONTRIBUINTE:** 031.058.0093-1
- **ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:** 86,60M2
- **ÁREA ÚTIL:** 79,50M2
- **AREA COMUM CONSTRUÍDA:** 3,40M2
- **AREA COMUM LIVRE:** 3,70M2
- **VALOR VENAL/2026:** R\$ 204.588,00
- **VALOR DE REFERENCIA:** R\$ 248.376,00
- **MATRÍCULA:** 45.020 DO 7º CRI
- **NÃO TIVEMOS ACESSO INTERNO AO APARTAMENTO**

**CONCLUSÃO:** Para efeito de conclusão da análise foram levados alguns fatores julgados pelo Mercado Imobiliário como formadores de preço.

**MÉTODO:** Comparativo levando em conta diversos fatores importantes na determinação do valor de venda, tais como: infra estrutura, local, entorno, anúncios classificados, apartamentos à venda no Edifício em avaliação, considerando ainda:

- Pesquisa realizada junto ao Mercado Imobiliário.
- Outros diversos fatores usuais na formação do preço.
- Localização.

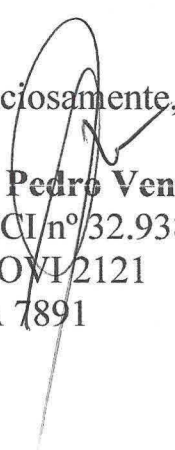
1. Nosso comitê de análise de mercado concluiu que o mercado acolherá o valor de **R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**.
2. O valor poderá sofrer uma variação de aproximadamente **10%**, dependendo das condições de venda.
3. Anexo fotos da entrada do condomínio, corredor de acesso a escada que dá acesso aos apartamentos e fotos dos apartamentos à venda com suas características e valores.

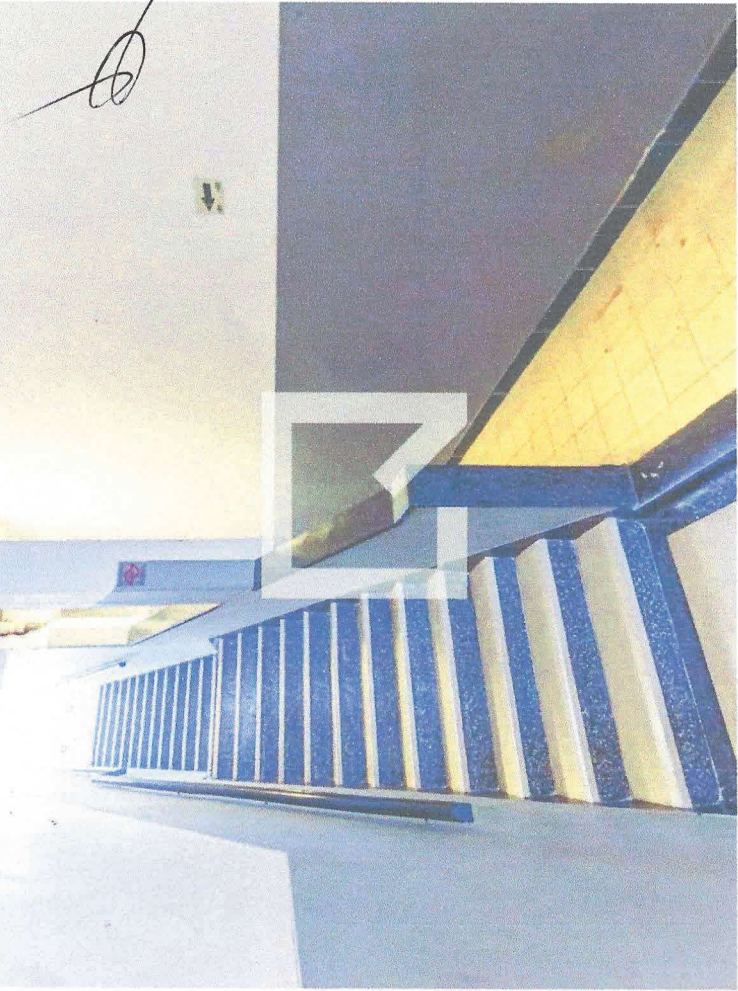
**CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:** A negociar

**HONORÁRIOS PELA INTERMEDIACÃO:** 6% (seis por cento).

Ficamos à disposição para quaisquer informações adicionais.

Atenciosamente,

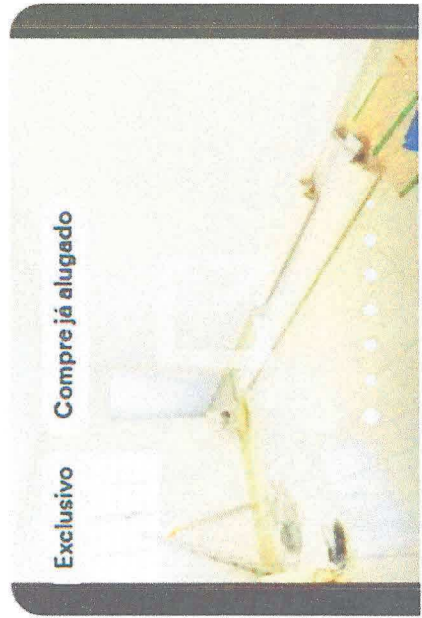
  
**José Pedro Ventri**  
CRECI nº 32.938-3/F e 16.622/J  
SECOVI 2121  
CRA 7891



# Apartamentos disponíveis no Edifício claudio Helena

Alugar

Comprar



Apartamento com 2 quartos para comprar.

**R\$ 500.000**

R\$ 727 Condo. + IPTU

**100 m<sup>2</sup> · 2 quartos**

Avenida Álvaro Ramos, Belém · São Paulo

Apartamento de 2 quartos à venda.

**R\$ 500.000**

R\$ 758 Condo. + IPTU

**100 m<sup>2</sup> · 2 quartos**

Avenida Álvaro Ramos, Belém · São Paulo

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.**

Eu, **Marcello Cimino de Faria**, brasileiro, maior, corretor de imóveis, Portador da cédula de identidade RG nº 11.676.614-1 e do CPF nº 147.347.208-35, estabelecido comercialmente a Rua Ibitirama n.º 1.183 – conj. 06, Vila Prudente – São Paulo –SP, o qual declaro a quem possa interessar que me foi solicitado uma avaliação de valor comercial atual deste imóvel abaixo descrito nesta data pela Sra: Juliana Roberta Costa Pereira, brasileira, maior, Portadora da cédula de identidade RG nº 44.538.814-SSP/SP e do CPF nº 310.480.428-12 , residente e domiciliada á Rua Das Campânuas nº 204 – Vila Alpina - nesta Capital - São Paulo.

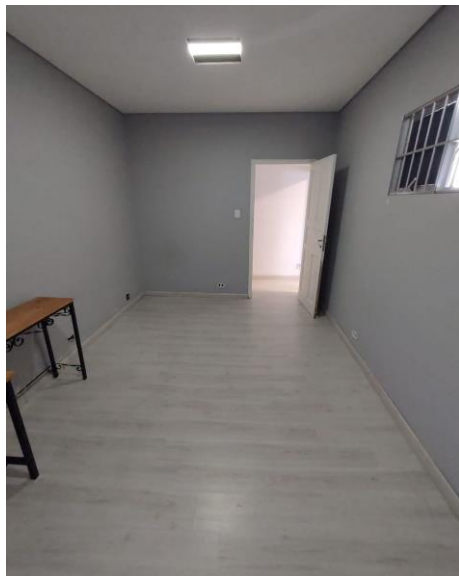
1-) Imóvel conforme descrição: um Imóvel, Apartamento (sobrelouça), situado à Av. Álvaro Ramos nº 1.562 – apto nº 2 – Térreo do Edifício Claudio Helena- Água Rasa - São Paulo – Capital, com área útil de 79,50m<sup>2</sup>, área comum construída de 3,40m<sup>2</sup>, área comum livre de 3,70m<sup>2</sup>, totalizando 86,60m<sup>2</sup> de área construída, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal equivalente a 13,59%, Matriculado no 7º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo, sob o número de matrícula 45.020, inscrito na Prefeitura de São Paulo sob o nº 031.058.0093-1, tendo esta unidade 2 dormitórios, Sala, Cozinha, 1 Banheiro social, e quintal.

Declaro a quem a quem possa interessar que na data de hoje, foi avaliado este imóvel por mim **O PREÇO médio de mercado**, podendo oscilar em média 10% acima ou abaixo conforme interesse comercial, sendo o valor de: R\$475.000,00 (Quatrocentos e Setenta e Cinco Mil Reais), sendo analisado valor médio na região, perfil do imóvel, localização, valores de área construída do referido imóvel e este não possuir vaga de garagem, onde seguem as fotos do imóvel em anexo apresentados a mim conforme informado estado do imóvel, fazendo parte deste Laudo de Avaliação, avaliado este valor acima descrito, onde envio as mesmas fotos com este laudo para atestar o que a mim apresentado pela solicitante desta avaliação, bem como declarado pela solicitante ser verdade as descrições, metragens e informações acima descritas.

---

Rua Ibitirama nº 1.183, conj. 06 – Vila Prudente – São Paulo-SP – Fone 2533-7590







Sem mais,

São Paulo, 27 de Março de 2026.

Marcello Cimino de Faria

Corretor de Imóveis CRECI 76934

Rua Ibitirama nº 1.183, conj. 06 – Vila Prudente – São Paulo-SP – Fone 2533-7590

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - Av. Alvaro Ramos ok.pdf

**ID do documento:**

892fa05f-7c56-4bf0-903b-45d20eaa2535

**Hash do documento original (SHA256):**

97ffd5d7ebad143ed1ee6402c037d18b847a2be5bc2883cfb9d622361cdcc30a

**Verificador de Autenticidade:**<https://validador.supersign.com.br>

## Relatório de Assinaturas

**Marcelo Cimino de Faria**

Qualificação: Assinar

CPF: 147.347.208-35

E-mail: atendimento@marcellocimino.com.br

Telefone: +5511996037114

IP: 177.33.101.139

Token: 40d6b068-a10f-4459-aaf8-dd018d7e9e29

Data e Hora: sexta-feira, 27 de março de 2026 às 19:04:21 BRT

*Marcelo Cimino de Faria*

Assinatura de Marcelo Cimino de Faria



Integridade do documento certificada digitalmente pela SuperSign (ICP-Brasil).

---

## MODELO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA PROCESSO JUDICIAL

### PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imobiliária / Corretor: \_Danilo Pompermayer Manzini

CRECI nº: \_296928F

Endereço profissional: \_Rua Baraldi , 1002, Centro , São Caetano do Sul.

Telefone / e-mail: \_11.947077898 / [danilo@iepeimoveis.com.br](mailto:danilo@iepeimoveis.com.br)

### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Endereço: **Av. Álvaro Ramos, nº 1562, apartamento 2**

Bairro: Água Rasa

Cidade: São Paulo – SP

Tipo de imóvel: (X) Apartamento ( ) Casa ( ) Outro

Área aproximada: \_86,60m<sup>2</sup>

Características relevantes:

- nº de dormitórios: \_2 Dormitórios
- nº de banheiros: \_1 banheiro
- vagas de garagem: - 0
- estado de conservação: \_Bom
- padrão construtivo: \_Edifício

---

## 2. METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação foi realizada com base **no método comparativo de mercado**, levando-se em consideração imóveis semelhantes disponíveis para venda na mesma região ou em regiões próximas, com características similares de metragem, padrão construtivo e localização.

---

## 3. DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO

Imóvel comparado	Localização	Área aproximada	Valor anunciado
Imóvel 1	Av. Alvaro Ramos ,30	_ m <sup>2</sup> 88	R\$ 390.000,00
Imóvel 2	Av. Alvaro Ramos, 2496	_ m <sup>2</sup> 90	R\$ 345.000,00
Imóvel 3	Rua Barão de Penedo , 107	_ m <sup>2</sup> 105	R\$ 530.000,00

## 4. VALOR DE MERCADO ESTIMADO

Considerando os imóveis comparáveis acima indicados, bem como as características do imóvel avaliado, **estimo o valor de mercado do imóvel em:**

**R\$ 410.000,00**

(Quatrocentos e dez mil reais)

---

### 5. DATA DA AVALIAÇÃO

São Paulo, 30 de Março de 2026.

Assinatura: \_\_\_\_\_



Documento assinado digitalmente  
**DANILO POMPERMAYER MANZINI**  
Data: 31/03/2026 07:18:00-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Nome do corretor: Danilo Pompermayer Manzini

CRECI nº: 296928F