

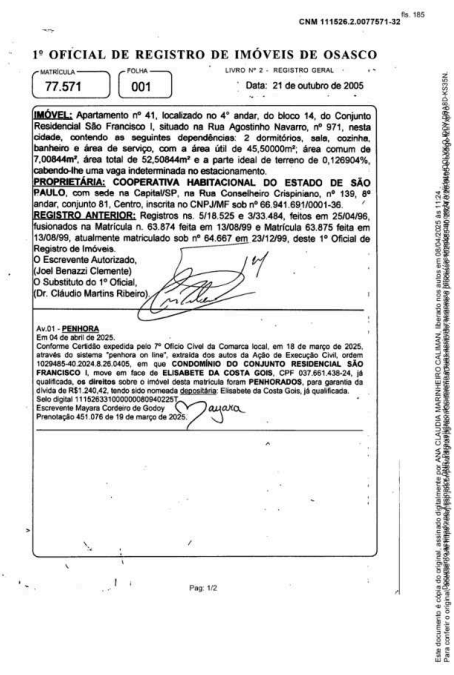
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1029485-40.2024.8.26.0405 7ª Vara Cível do Foro de Osasco
 Exequente: Condomínio Conjunto Residencial São Francisco I

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

IMÓVEL

Um apartamento nº 41, localizado no 4º andar, do bloco 14, do Conjunto Residencial São Francisco I, situado na Rua Agostinho Navarro, nº 971, Osasco, São Paulo, com área útil de 45,50mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 77.571 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.



Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$215.000,00

CONSIDERAÇÕES:

O prazo médio para realização de venda na região pode variar de três a seis meses.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MICHELE MORENO PALOMARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2025 às 11:53, sob o número WOCO25701344720. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029485-40.2024.8.26.0405 e código wx0fRGZn.

COMPARATIVO:

Venda
R\$ 250.000
Condomínio: R\$ 320/mês
IPTU: Não informado

Ver parcelas

Rua Agostinho Navarro, Conceição, Osasco/SP

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 48 m² por R\$ 250.000,00 - Conceição - Osasco/SP

Área útil: 48m² | Quartos: 2 | Garagens: 1 | Banheiros: 1

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações sobre...

Agendar visita

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-conceicao-RS250000/id-18525678/>

R\$ 205.000
Cond: R\$ 300
45m² | 2 Quartos | 1 Banheiro | 1 Garagem

Apartamento para Venda em Osasco, Con...
Venda de Apartamento em Localização Priv...

Rua Agostinho Navarro
Conceição, Osasco/SP

Contatar

R\$ 202.000
Cond: R\$ 330
46m² | 2 Quartos | 1 Banheiro | 1 Garagem

Ótimo Apartamento 46m² c/ 2 Dorm 1 Vag...
Ótimo Apartamento 46m² c/ 2 Dorm 1 Vaga...

Rua Agostinho Navarro
Conceição, Osasco/SP

Contatar

<https://www.chavesnamao.com.br/apartamentos-a-venda/sp-osasco/bairros/rua-agostinho-navarro/>

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

São Paulo 15 de abril de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Processo nº_ 1029485-40.2024.8.26.0405 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #b9451a66-0095-49b0-86d2-48782f35f339

Hash do documento original (SHA256): f1ad540ab632dc8d25b25bf85498c149b20ac5516d90f93df79cfdbe9ec367c6

Assinaturas

✓ **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 15 abr 2025 às 15:15:50



Cláudio Mariano

Log

- 15 abr 2025, 12:31:20 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número b9451a66-0095-49b0-86d2-48782f35f339. Data limite para assinatura do documento: 15 de maio de 2025 (12:31). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 15 abr 2025, 12:31:38 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 15 de maio de 2025 (12:30).
- 15 abr 2025, 12:31:38 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
- 15 abr 2025, 15:15:50 Cláudio Mariano assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. CPF informado: 149.277.398-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9fbb06(...), vide anexo manuscript_15 abr 2025, 15-15-38.png. IP: 191.204.246.217. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8046027 e longitude -46.0890445. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1180.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 15 abr 2025, 15:15:51 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número b9451a66-0095-49b0-86d2-48782f35f339.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº b9451a66-0095-49b0-86d2-48782f35f339, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 15 abr 2025 às 15:15:50

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9fbb06(...)

Cláudio Mariano
manuscript_15 abr 2025, 15-15-38.png

Laudo de Avaliação Imobiliária

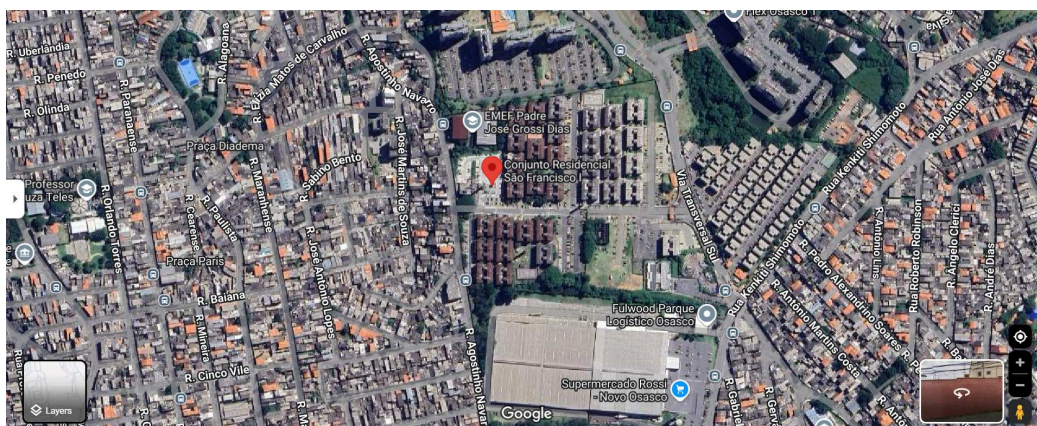
DAVID ALMEIDA, brasileiro, corretor de imóveis, com CRECI nº 125.647-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Osasco.

PROCESSO

Processo nº: 1029485-40.2024.8.26.0405 7ª Vara Cível do Foro de Osasco
Exequente: Condomínio Conjunto Residencial São Francisco I

O IMÓVEL

Um apartamento nº 41, localizado no 4º andar, do bloco 14, do Conjunto Residencial São Francisco I, situado na Rua Agostinho Navarro, nº 971, Osasco, São Paulo, com área útil de 45,50m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 77.571 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constantes na referida matrícula.

No. 185
CNPJ 111826.2.0077571-32

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 77.571	FOLHA 001	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Data: 21 de outubro de 2005
----------------------------	---------------------	--

IMÓVEL: Apartamento nº 41, localizado no 4º andar, do bloco 14, do Conjunto Residencial São Francisco I, situado na Rua Agostinho Navarro, nº 571, nesta cidade, contendo as seguintes dependências: 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com a área útil de 45,5000m², área comum de 7,00644m², área total de 52,50644m² e a parte ideal de terreno de 0,126904%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada no estacionamento.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede na Capital/SP, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 139, 8º andar, conjunto 81, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.941.693/0001-36.

REGISTRO ANTERIOR: Registros ns. 5/18.525 e 3/33.484, feitos em 25/04/96, fusão na Matrícula n. 63.874 feita em 13/08/99 e Matrícula 63.875 feita em 13/08/99; atualmente matriculado sob nº 64.667 em 23/12/99, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,
(Joel Baruzzi Clemente)
O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro)

[Assinatura]

Av.01 - PENHORA
Em 04 de abril de 2025,
Conforme Certidão expedida pelo 7º Ofício Civil da Comarca local, em 18 de março de 2025, através do sistema "penhora on line", extraída dos autos da Ação de Execução Civil, ordem 102945-60.2024.8.26.0405, em que **CONDORNINO DO CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO I**, move em face de **ELISABETE DA COSTA GOMES**, CPF: 037.661.438-24, já qualificada, se devolve sobre o imóvel desta matrícula foram **PENHORADOS**, para garantia da dívida de R\$ 240,42, tendo sido nomeada depositária Elisabete da Costa Gomes, já qualificada. São digital 11182621020000909402287.

Escrevente Mayara Cordero de Godoy
Prenotação 451.076 de 19 de março de 2025.

[Assinatura]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA MARTINS RIBEIRO CALAMAI, ficando nos autos em 20/10/2025 às 11:24. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10294485-40.2024.8.26.0405 e código UjPGGUp8.

Pag. 1/2

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A **Rua Agostinho Navarro**, em **Osasco**, São Paulo, é uma via de médio porte, predominantemente residencial, com boa infraestrutura comercial e de serviços. A região possui fácil acesso a outras partes da cidade, com transporte público e proximidade de avenidas principais. O comércio local é diversificado, com opções de supermercados, farmácias e restaurantes. A segurança é razoável devido à movimentação constante, e a infraestrutura urbana, como asfaltamento e saneamento, é adequada. A área oferece qualidade de vida, sendo uma boa opção tanto para residir quanto para trabalhar, com fácil acesso a shoppings e serviços próximos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MICHELE MORENO PALOMARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2025 às 11:53, sob o número WOCO25701344720. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029485-40.2024.8.26.0405 e código UjPGGUp8.

DO PREÇO


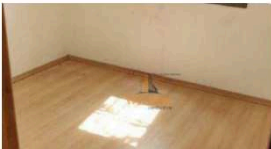

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$215.000,00**

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO

← Anuncio 15 Fotos Mapa

Venda
R\$ 250.000
 Condomínio 0
 IPTU

Ver parcelas

RS 320/mês
 Não informado

Rua Agostinho Navarro,
 Conceição, Osasco/SP

Mensagem Agendar visita


Mensagem
 Olá, gostaria de mais informações sobre...

Nome:

E-mail:


Telefone: (xx) xxxxx-xxxx

Área útil 48m²	Quartos 2	Garagens 1	Banheiros 1
--------------------------	---------------------	----------------------	-----------------------



R\$ 205.000 45m² 2 1 1
 Cond: R\$ 300
 Apartamento para Venda em Osasco, Con...
 Venda de Apartamento em Localização Priv...

Rua Agostinho Navarro
 Conceição, Osasco/SP **Contatar**



R\$ 202.000 46m² 2 1 1
 Cond: R\$ 330
 Ótimo Apartamento 46m² c/ 2 Dorm 1 Vag...
 Ótimo Apartamento 46m² c/ 2 Dorm 1 Vaga ...

Rua Agostinho Navarro
 Conceição, Osasco/SP **Contatar**

Fonte

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-conceicao-RS250000/id-18525678/>

<https://www.chavesnamao.com.br/apartamentos-a-venda/sp-osasco/bairros/rua-agostinho-navarro/>

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem Mais.

São Paulo, 15 de abril de 2025

DAVID ALMEIDA
CRECI F: 125.647



Processo nº_ 1029485-40.2024.8.26.0405 laudo David.docx.pdf

Documento número #304ad1a0-41b7-44b5-a191-743e02ab3bbf

Hash do documento original (SHA256): 8f78b7a5841d97fd6c2806fa058799a9371d4491db629157bc22471ee476bb9f

Assinaturas

✓ **David Almeida**

CPF: 300.984.428-05

Assinou como corretor de imóveis em 15 abr 2025 às 12:51:07



David Almeida

Log

- 15 abr 2025, 12:30:09 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 304ad1a0-41b7-44b5-a191-743e02ab3bbf. Data limite para assinatura do documento: 15 de maio de 2025 (12:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 15 abr 2025, 12:30:36 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
dalmeida@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo David Almeida.
- 15 abr 2025, 12:51:07 David Almeida assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail dalmeida@creci.org.br. CPF informado: 300.984.428-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo dfd2c4(...), vide anexo manuscript_15 abr 2025, 12-50-45.png. IP: 191.255.38.147. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.82918073349322 e longitude -46.11553344217696. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1179.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 15 abr 2025, 12:51:09 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 304ad1a0-41b7-44b5-a191-743e02ab3bbf.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 304ad1a0-41b7-44b5-a191-743e02ab3bbf, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

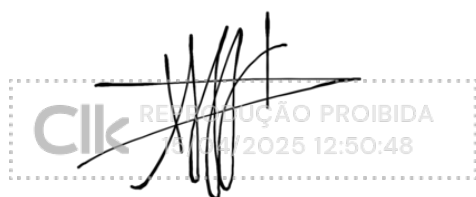
Anexos

David Almeida

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 15 abr 2025 às 12:51:07

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo dfd2c4(...)



The image shows a handwritten signature in black ink over a digital stamp. The stamp is a rectangular box with a dashed border, containing the text: 'Clk' on the left, 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' in the center, and '15/04/2025 12:50:48' at the bottom.

David Almeida
manuscript_15 abr 2025, 12-50-45.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1029485-40.2024.8.26.0405 7ª Vara Cível do Foro de Osasco
 Exequente: Condomínio Conjunto Residencial São Francisco I

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel**:

1) IMÓVEL

Um apartamento nº 41, localizado no 4º andar, do bloco 14, do Conjunto Residencial São Francisco I, situado na Rua Agostinho Navarro, nº 971, Osasco, São Paulo, com área útil de 45,50mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 77.571 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 77.571 do 1º de Registro de Imóveis de Osasco, informações extraídas do processo em comento:

fls. 185

CNM 111526.2.0077571-32

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA: **77.571** FOLHA: **001** Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL
 Data: 21 de outubro de 2005

IMÓVEL: Apartamento nº 41, localizado no 4º andar, do bloco 14, do Conjunto Residencial São Francisco I, situado na Rua Agostinho Navarro, nº 971, nesta cidade, contendo as seguintes dependências: 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com a área útil de 45,5000m²; área comum de 7,00844m², área total de 52,50844m² e a parte ideal de terreno de 0,126904%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada no estacionamento.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede na Capital/SP, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 139, 8º andar, conjunto 81, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 66.841.691/0001-36.

REGISTRO ANTERIOR: Registros nºs 518.525 e 303.454, feitos em 25/04/96, fusão na Matrícula n. 63.874 feita em 13/08/99 e Matrícula 63.875 feita em 13/08/99, atualmente matriculado sob nº 64.667 em 23/12/99, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,
 (Joel Benazzi Clemente)
 O Substituto do 1º Oficial,
 (Dr. Cláudio Martins Ribeiro)

Av:01 - PENHORA
 Em 04 de abril de 2025,
 Conforme Certidão expedida pelo 1º Oficial Cível da Comarca local em 18 de março de 2025, através do sistema "penhora on line", extraída dos autos de Ação de Execução Civil, ordem 1029485-40.2024.8.26.0405, em que CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO I, move em face de ELIABETE DA COSTA SOBR. CPF 07.651.438-24, já qualificada, os direitos sobre o imóvel desta matrícula foram PENHORADOS, para garantia da dívida de R\$1.240,42, tendo sido nomeada depositária: Elietele da Costa Goe, já qualificada. Selo digital 111526331000000909040225
 Escrevente Mayara Contino de Godoy
 Protocolação 451.076 de 19 de março de 2025.

Pag: 1/2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA MARTINEIRO CULMAN, Bureau em Osasco em 08/04/2025 às 11:24. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029485-40.2024.8.26.0405 e código 06969493-0339.



CNM 111526.2.0077571-32 fls. 166

MATRÍCULA: FOLHA:

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CENTRO DE MATRÍCULA: CNS 11.152-6

OFÍCIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA FÍSICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da realidade a que se refere, que foi emitida nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 8.073/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1996 o referido imóvel pertencera à 14ª Circunscrição Inscritora de Capital. Osasco, vinte e dois, 2 de maio de 2025.

Classe Registra Arrebit: Escritura

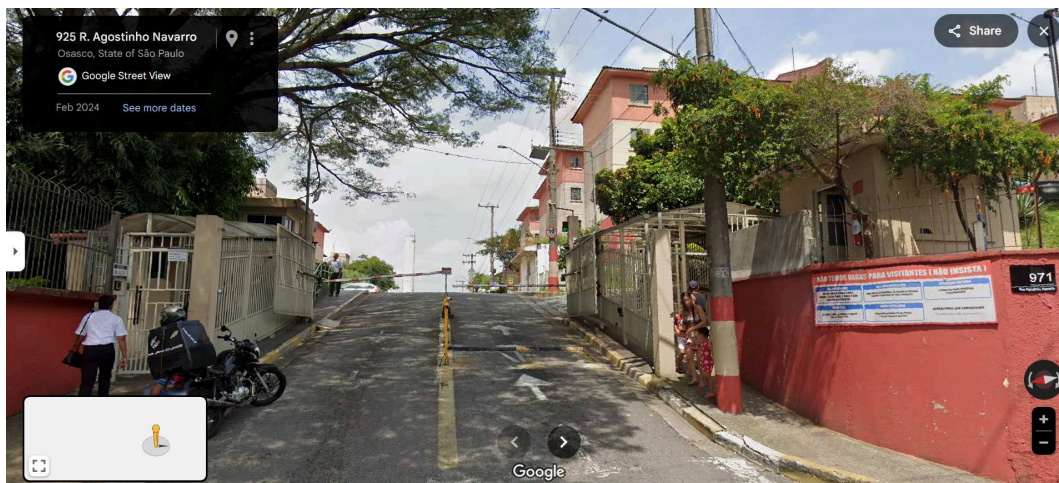
At. Oficial:	R\$ 10,50	Para conferir a procedência deste documento
At. Matr.:	R\$ 0,00	Clickar a seta do QR Code impresso no
At. PESP:	R\$ 0,00	acesso. O endereço eletrônico:
At. Reg. Civil:	R\$ 1,00	https://webdofis.tsp.jus.br
At. Trib. Juv.:	R\$ 1,37	
At. Reg.:	R\$ 0,00	
At. FZEMP:	R\$ 0,00	111526300000009098425V
TOTAL:	R\$ 12,87	Protocolo: 461276

Certidão Expedida em 04/04/2025
Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (RDC/SP, XV, 15, 'c')

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA MARINHEIRO CAUIMAN, lido em 05/04/2025 às 11:24. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029485-40.2024.8.26.0405 e código u1gQxwD7.

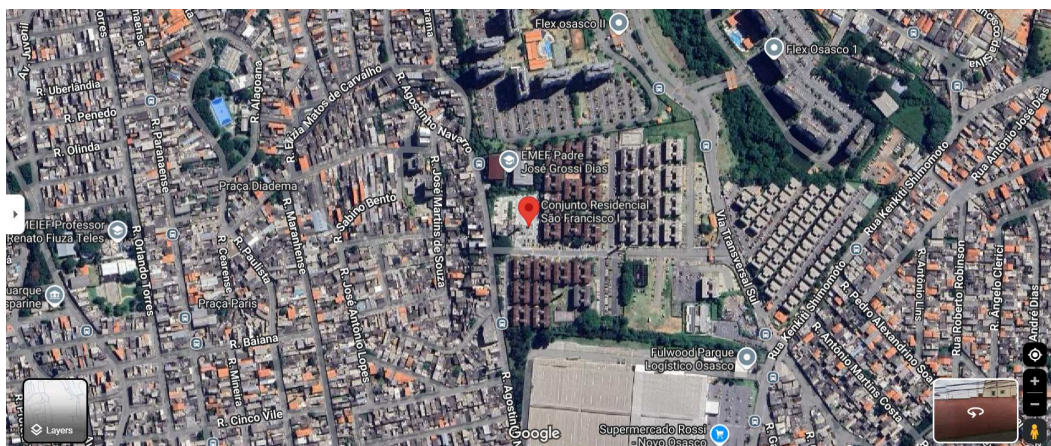
Pág. 2/2

2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local


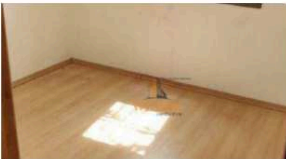

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MICHELE MORENO PALOMARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2025 às 11:53, sob o número WOCO25701344720. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029485-40.2024.8.26.0405 e código u1gQxwD7.



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)

3) COMPARATIVO DE MERCADO:

← Anúncio 15 Fotos Mapa

Venda
R\$ 250.000
 Condomínio R\$ 320/mês
 IPTU Não informado

Ver parcelas

Rua Agostinho Navarro, Conceição, Osasco/SP

Mensagem Agendar visita

Mensagem
 Olá, gostaria de mais informações sobre...

Digite seu nome

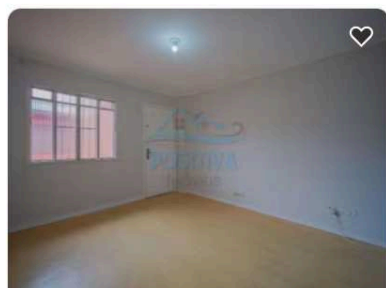
Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Área útil: 48m²
 Quartos: 2
 Cozinhas: 1
 Banheiros: 1

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 48 m² por R\$ 250.000,00 - Conceição - Osasco/SP

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-conceicao-RS250000/id-18525678/>



R\$ 205.000

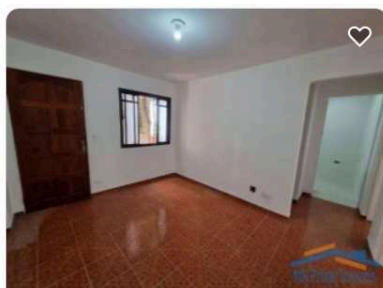
Cond: R\$ 300

45m² 2 1 1

Apartamento para Venda em Osasco, Con...
Venda de Apartamento em Localização Priv...

Rua Agostinho Navarro
Conceição, Osasco/SP

Contatar



R\$ 202.000

Cond: R\$ 330

46m² 2 1 1

Ótimo Apartamento 46m² c/ 2 Dorm 1 Vag...
Ótimo Apartamento 46m² c/ 2 Dorm 1 Vaga ...

Rua Agostinho Navarro
Conceição, Osasco/SP

Contatar

<https://www.chavesnamao.com.br/apartamentos-a-venda/sp-osasco/bairros/rua-agostinho-navarro/>

4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$210.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel "in loco" utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMT Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.



FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)

Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)

PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)

Formação G4 Sales

Formação G4 CX

CRECI-SP 240.142

São Paulo 15 de abril de 2025

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Assinado eletronicamente

Processo nº_ 1029485-40.2024.8.26.0405 Laudo BMTM.docx.pdf

Documento número #e1df987b-4062-498c-aea7-c54a70fe0903

Hash do documento original (SHA256): e7c1bb9ef4707f452e59cd3572320979be53d9ee4c933e806f5a927f4b08613b

Assinaturas

✓ **Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos**

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 15 abr 2025 às 16:25:17



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 15 abr 2025, 12:30:48 Operador com email bruno@bmtm.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número e1df987b-4062-498c-aea7-c54a70fe0903. Data limite para assinatura do documento: 15 de maio de 2025 (12:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 15 abr 2025, 12:31:08 Operador com email bruno@bmtm.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 15 de maio de 2025 (12:30).
- 15 abr 2025, 12:31:08 Operador com email bruno@bmtm.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtm.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 15 abr 2025, 16:25:17 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp *****7742, com hash prefixo 007b43(...). CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. IP: 177.68.214.139. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8389142 e longitude -46.1333503. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1181.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 15 abr 2025, 16:25:21 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e1df987b-4062-498c-aea7-c54a70fe0903.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº e1df987b-4062-498c-aea7-c54a70fe0903, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 15 abr 2025 às 16:25:17

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...)

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos
manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 215.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2025 a Fevereiro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	184 dias	1,011747
Percentual correspondente	184 dias	1,174727 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 217.525,66
Sub Total	(=)	R\$ 217.525,66
Valor total	(=)	R\$ 217.525,66

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	215.000,00
Data inicial	01/08/2025
Data final	01/02/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Varição do período	Valor
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	214.699,00
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	215.729,56
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	216.117,87
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	216.550,10
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	217.091,48
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	217.525,66
Acréscimos de juro, multa e honorários			
Sub Total		(=)	R\$ 217.525,66
Valor total		(=)	R\$ 217.525,66

[Retornar](#) [Imprimir](#)