

MB Carvalho

— ADVOGADOS —

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO PAULO/SP****PROCESSO Nº 0023972-27.2022.8.26.0002**

WILLIAM FAMA TRISTÃO, exequente nos autos do processo em epígrafe, vem com o devido respeito e superior acatamento, perante V. Exa., por sua advogada *in fine* assinada, requerer a juntada de três avaliações do imóvel penhorado, **requerendo a homologação do valor médio das três avaliações, qual seja, R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).**

Ademais, nos termos do art. 883 do CPC, requer **a indicação da Leiloeira Oficial Dora Plat, inscrita na JUCESP sob o n. 744, devidamente habilitada perante o TJSP junto ao Portal de Auxiliares da Justiça sob o perfil n.º 5608 para condução e realização da Hasta Pública eletrônica do imóvel objeto de penhora nos autos em epígrafe**, por intermédio da gestora ZUK LEILÕES, com endereço comercial na Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62, 6º andar, Higienópolis, São Paulo/SP e atuação perante a plataforma “www.portalzuk.com.br”.

Por oportuno, informa que as datas do leilão eletrônico serão brevemente informadas pela Leiloeira indicada, devendo qualquer intimação ser dirigida ao endereço de e-mail contato@portalzuk.com.br, por ser medida de direito e merecida justiça.

Nesses termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 11 de Novembro de 2025

MARTA MARIA ALVES VIEIRA CARVALHO
OAB/SP 137.401

(11) 99882-6409 ☎ (11) 97311-2167
(11) 5634-0811 📠 (11) 5634-0811
martavcarvalho@gmail.com ✉ brunovcarvalhoadv@gmail.com

Rua João Bressane, 32
04455-250 Interlagos, São Paulo, SP

Laudo de Avaliação Imobiliária

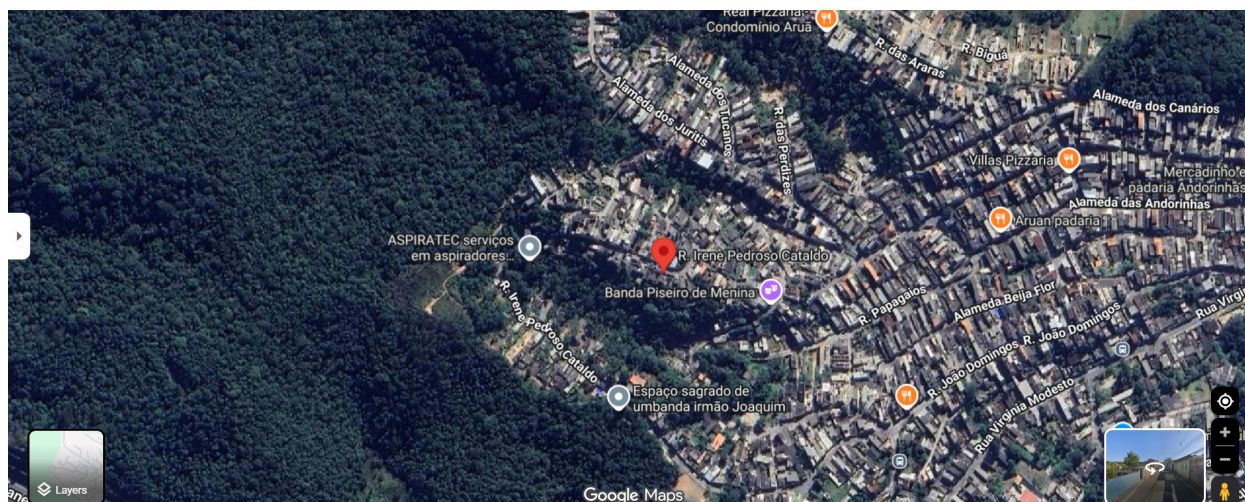
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de São Paulo.

PROCESSO

Processo nº: 0023972-27.2022.8.26.0002 15ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro
Exequente: Willian Fama Tristão

O IMÓVEL

Um terreno situado na Rua Irene Pedroso Cataldo, S/N, constante do lote nº 06 da quadra nº 08 do Recanto Campo Belo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com área total de 1.017,00mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 178.138 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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



Valide aqui
este documento



11RI 01621205

fls. 237

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculada** teor seguinte:

CNM: 111179.2.0178138-29

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
178.138

ficha
01

São Paulo, 22 de novembro de 1985.

IMÓVEL: TERRENO situado a Estrada D, constante do lote nº 06 da quadra nº 08 do Recanto Campo Belo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 27,04m de frente por 40,92m da frente aos fundos pelo lado esquerdo, de quem da via alha para o imóvel, onde confronta com o lote nº 05, 35,71m pelo lado direito, onde confronta com o lote nº 07 e 26,54m nos fundos, onde confronta com o lote nº 03, encerrando uma área de 1.016,80m². Contribuinte: 265.014.0026-9.

PROPRIETÁRIO: Espólio de YOSHIKANE YAMAMOTO (CPF nº 452.601.258-00), representado pela viúva-meeira MISAOK YAMAMOTO (RG 1.612.533 e CPF nº 127.219.308-00).

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 34.664 deste Cartório.

MANA NA GLORIA DOTRIN BARBOSA

R.1/178.138: Por escritura de 24 de outubro de 1.985, do 7º Cartório de Notas desta Capital (Livro 4.406 - fls. 64), o imóvel foi **VENDIDO** a YUKI HIGA (RG nº 3.454.131), desenhista projetista, casado no regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515/77 com TSURUKO YAMASHIRO HIGA (RG nº 16.504.204), do lar, brasileiros, inscritos no CPF sob nº 052.931.388-04 e domiciliados nesta Capital a Rua, Arthur Mazetti nº 46 - Mandaqui, pelo valor de R\$2.870.-
Data da matrícula.

MANA NA GLORIA DOTRIN BARBOSA

Av.2/178.138:- NOME DA RUA (Prenotação nº 1.055.279)

Pela escritura lavrada em 30 de outubro de 2.013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros, desta Capital, no livro 0472, página 071, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que a Estrada D denomina-se atualmente Rua Irene Pedrosa Cataldo, conforme prova o Decreto Municipal nº 26.772/88.
Data: 07 de novembro de 2013.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

R.3/178.138:- VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.055.279)

Pela escritura lavrada em 30 de outubro de 2.013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros, desta Capital, no livro 0472, página 071, YUKI HIGA, portador da carteira de identidade

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ECZU-E8PZL-8ZGKC-Q97HL>

Integrar a documentação imobiliária
o 2º Subdistrito - SANTO AMARO e 3º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde
07 de outubro de 1909 - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

01621205

Pág:00001 /00003

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA ANDRADE DA SILVA GRILLO, liberado nos autos em 24/10/2025 às 08:41.org.br
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023972-27.2022.8.26.0002 e código 041kdHJ.

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O Recanto Campo Belo, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, é uma região residencial e tranquila, com lotes amplos e ainda em processo de urbanização. Possui infraestrutura básica em expansão, proximidade com a Represa Billings e boa presença de áreas verdes, o que confere caráter semiurbano e potencial de valorização. O terreno na Rua Irene Pedrosa Cataldo está inserido em área de baixa densidade, voltada a moradias unifamiliares e pequenos empreendimentos, com tendência de crescimento imobiliário futuro.

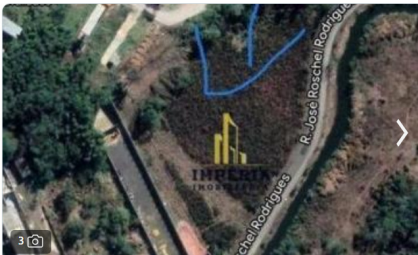
DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$345.000,00**

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



R\$ 1.300.000

ENDEREÇO NÃO INFORMADO
Recanto Campo Belo, São Paulo

6200 m² tot.

Terreno com 6200m² a venda em região nobre de Interlagos. Área com 6200m² Estuda proposta e permuta. Agende sua ...

 Destaque

 [WhatsApp](#)  [Contatar](#)



Terreno - 545m²

Venda R\$ 2.200.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Fonte

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-6200m-a-venda-em-regiao-nobre-de-3020322671.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bairro-recanto-campo-bello-sa-o-3012914344.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9

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

Sem Mais.

São Paulo, 30 de outubro de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

Processo nº_ 0023972-27.2022.8.26.0002 Laudo Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #2090f8da-c973-4fc5-8dce-d83752858f2d

Hash do documento original (SHA256): ff01adf8add32b80aece4c21f6720bcac5a92de1c019a98ebce175988b25f5b7

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 04 nov 2025 às 13:56:36


Ana Carolina Moura Dellaretti**Log**

- 04 nov 2025, 13:28:59 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 2090f8da-c973-4fc5-8dce-d83752858f2d. Data limite para assinatura do documento: 04 de dezembro de 2025 (13:28). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 nov 2025, 13:29:19 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: acarolina@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 04 nov 2025, 13:56:36 Ana Carolina Moura Dellaretti assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail acarolina@creci.org.br. CPF informado: 367.291.068-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9b2f9c(...), vide anexo manuscript_04 nov 2025, 13-56-29.png. IP: 191.179.40.222. Componente de assinatura versão 1.1337.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 nov 2025, 13:56:37 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2090f8da-c973-4fc5-8dce-d83752858f2d.

**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 2090f8da-c973-4fc5-8dce-d83752858f2d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 04 nov 2025 às 13:56:36

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9b2f9c(...)



Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_04 nov 2025, 13-56-29.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0023972-27.2022.8.26.0002 15ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro
Exequente: Willian Fama Tristão

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 terreno situado na Rua Irene Pedroso Cataldo, S/N, constante do lote nº 06 da quadra nº 08 do Recanto Campo Belo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com área total de 1.017,00mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 178.138 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 178.138 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, informações extraídas do processo em comento:



Valide aqui
este documento



11RI 01621205

fls. 237

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

CNM: 111179.2.0178138-29

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula ficha
178.138 01

São Paulo, 22 de novembro de 1985.

IMÓVEL: TERRENO situado a Estrada D, constante do lote nº 06 da quadra nº 08 do Recanto Campo Belo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 27,04m de frente por 40,92m da frente aos fundos pelo lado esquerdo, de quem da via alha para o imóvel, onde confronta com o lote nº 05, 35,71m pelo lado direito, onde confronta com o lote nº 07 e 26,54m nos fundos, onde confronta com o lote nº 03, encerrando uma área de 1.016,80m². Contribuinte: 265.014.0026-9.

PROPRIETÁRIO: Espólio de YOSHIKANE YAMAMOTO (CPF nº 452.601.258-00), representado pela viúva-meeira MISAUO YAMAMOTO (RG 1.612.533 e CPF nº 127.219.308-00).

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 34.664 deste Cartório.

SANTA WÁ GLÓRIA COTRIN BARTOLIN

R.1/178.138: Por escritura de 24 de outubro de 1.985, do 7º Cartório de Notas desta Capital (Livro 4.406 - fls. 64), o imóvel foi **VENDIDO** a YUKI HIGA (RG nº 3.454.131), desenhista projetista, casado no regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515/77 com TSURUKO YAMASHIRO HIGA (RG nº 16.504.204), do lar, brasileiros, inscritos no CPF sob nº 052.931.388-04 e domiciliados nesta Capital à Rua Arthur Mazetti nº 46 - Mandaqui, pelo valor de R\$2.870.-
Data da matrícula.

SANTA WÁ GLÓRIA COTRIN BARTOLIN

Av.2/178.138:- NOME DA RUA (Prenotação nº 1.055.279)

Pela escritura lavrada em 30 de outubro de 2.013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros, desta Capital, no livro 0472, página 071, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que a **Estrada D denomina-se atualmente Rua Irene Pedrosa Cataldo**, conforme prova o Decreto Municipal nº 26.772/88.

Data: 07 de novembro de 2013.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

R.3/178.138:- VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.055.279)

Pela escritura lavrada em 30 de outubro de 2.013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros, desta Capital, no livro 0472, página 071, **YUKI HIGA**, portador da carteira de identidade

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ECZU-E8PZL-8ZGKC-Q97HL>

Integrante e documento eletrônico - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1909; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

01621205

Pág:00001 /00003

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA ANDRADE DA SILVA GRILLO, liberado nos autos em 24/10/2025 às 09:41.org.br. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023972-27.2022.8.26.0002 e código 0kixdHLJ.



Valide aqui
este documento



11RI 01621205

fls. 238

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ECZU-E8PZL-8ZGKC-Q97HL>

matrícula 178.138 ficha 01 verso

RG nº 3.454.131-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 052.931.388-04, aposentado, e sua mulher TSURUKO YAMASHIRO HIGA, portadora da carteira de identidade RG nº 16.504.204-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 349.184.758-33, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Arthur Mazzetti, nº 46, Mandaq. I, venderam o imóvel a RODRIGO HOEPERS, portador da carteira de identidade RG nº 42.070.582-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 051.700.779-71, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Manuel Alves Soares, nº 624, Parque Colonial, pelo preço de R\$50.000,00.

Data: 07 de novembro de 2013.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

Av.4/178.138: PENHORA (Prenotação nº 1.621.205 - 10/10/2025)

Pela certidão de 10 de outubro de 2025, do Juízo de Direito da 15ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 00239722720228260002) da ação de execução civil movida por WILLIAM FAMA TRISTAO, CPF/MF nº 298.333.008-71, em face de RODRIGO HOEPERS, CPF/MF nº 051.700.779-71; e SHIRLEY COSTA CARVALHEIRO, CPF/MF nº 989.436.698-87, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$126.169,88, tendo sido nomeada depositária SHIRLEY COSTA CARVALHEIRO. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 14/10/2025

Selo digital: 1111793E1000000251941625S
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA ANDRADE DA SILVA GRILLO, liberado nos autos em 24/10/2025 às 09:41:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023972-27.2022.8.26.0002 e código QkixpHLJ.



Valide aqui
este documento



11RI 01621205

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ECZU-E8PZL-8ZGKC-Q97HL>

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73, que a presente certidão foi extraída por meio reprográfico, retratando a situação jurídica do imóvel, abrangendo a sua descrição, número de contribuinte, proprietário(a), direitos reais, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o(a) respectivo(a) titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais, bem como eventuais direitos reais contraditórios devidamente prenotados até 14/10/2025. CERTIFICO, mais, que, sendo a data da abertura da presente matrícula, ou do registro anterior, de 20(vinte) anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Provimento 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). CERTIFICO, finalmente, que, constando eventuais assinaturas digitais apostas nos atos registraes desta matrícula, as mesmas foram praticadas em estrita conformidade com os padrões da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil), que assegura, de forma permanente, a autenticidade e a integridade das mesmas. O referido é verdade e dou fé.

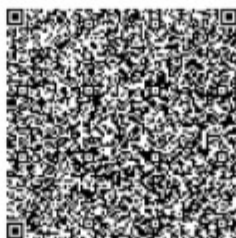
São Paulo, 20 de Outubro de 2025

Janaína Andrade da Silva Grillo
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793910000002514274259

fls. 239

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA ANDRADE DA SILVA GRILLO. Liberado nos autos em 24/10/2025 às 09:41.org.br. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023972-27.2022.8.26.0002 e código QkixdHLJ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ECZU-E8PZL-8ZGKC-Q97HL>



Valide aqui
este documento



11RI 01621205

fls. 240



Todos os Registros de Imóveis

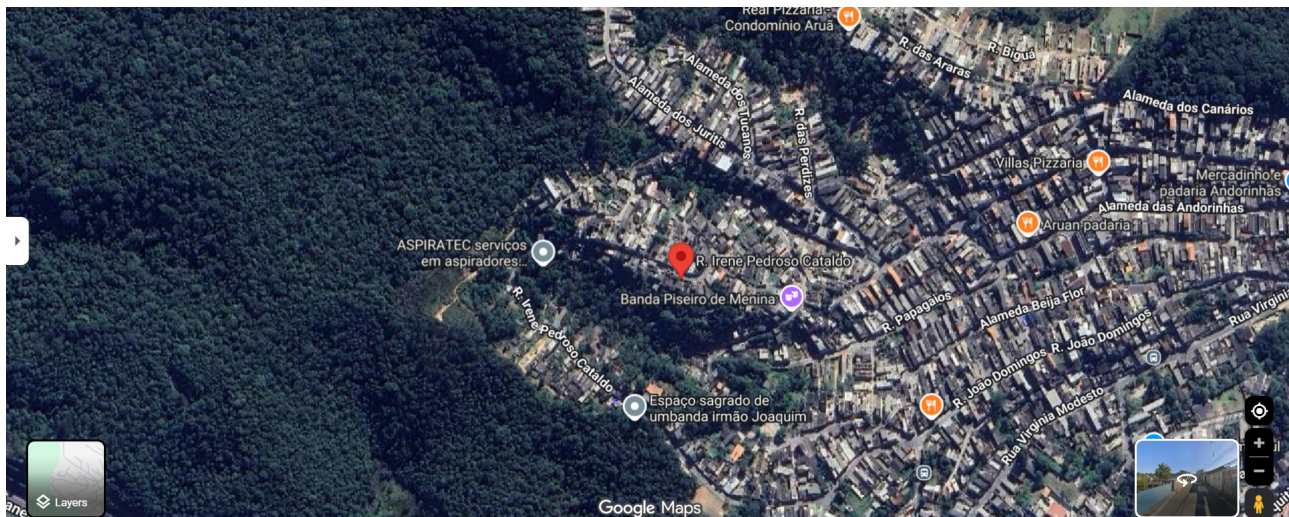
Documento gerado oficialmente pelo

onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA ANDRADE DA SILVA GRILLO, liberado nos autos em 24/10/2025 às 09:41.org.br
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023972-27.2022.8.26.0002 e código QkixdHLJ.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local

3) COMPARATIVO DE MERCADO:



R\$ 1.300.000

ENDEREÇO NÃO INFORMADO
Recanto Campo Belo, São Paulo

6200 m² tot.

Terreno com 6200m² a venda em região nobre de Interlagos. Área com 6200m² Estuda proposta e permuta. Agende sua ...

Destaque

WhatsApp Contatar

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-6200m-a-venda-em-regiao-nobre-de-3020322671.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

Terreno - 545m²

Venda R\$ 2.200.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bairro-recanto-campo-belo-sa-o-3012914344.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9

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\$350.000,00**

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 BMTIP 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 30 de outubro 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_ 0023972-27.2022.8.26.0002 Laudo BM.docx.pdf

Documento número #8bdd0336-983f-4839-aaaa-3ef2d32ad8d8

Hash do documento original (SHA256): 89b1fe7882d5c2169350a45dde6e6e843b324d8347bf936768ca97fce8ad8af1

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 04 nov 2025 às 16:08:26



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 04 nov 2025, 13:29:32 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 8bdd0336-983f-4839-aaaa-3ef2d32ad8d8. Data limite para assinatura do documento: 04 de dezembro de 2025 (13:29). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 nov 2025, 13:29:50 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 04 de dezembro de 2025 (13:28).
- 04 nov 2025, 13:29:50 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtip.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; 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.
- 04 nov 2025, 16:08:26 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. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8388456 e longitude -46.1333522. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1337.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 nov 2025, 16:08:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 8bdd0336-983f-4839-aaaa-3ef2d32ad8d8.

**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 8bdd0336-983f-4839-ae4e-3ef2d32ad8d8, 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 04 nov 2025 às 16:08:26

ASSINATURA MANUSCRITA

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

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png

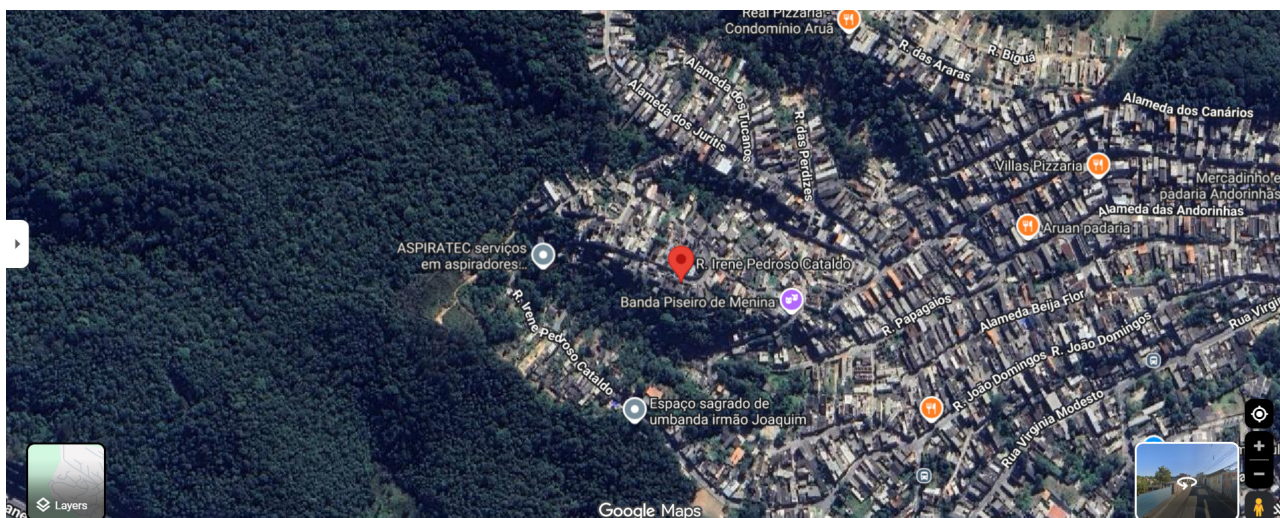
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0023972-27.2022.8.26.0002 15ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro
Exequirente: Willian Fama Tristão

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

IMÓVEL

Um terreno situado na Rua Irene Pedroso Cataldo, S/N, constante do lote nº 06 da quadra nº 08 do Recanto Campo Belo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com área total de 1.017,00mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 178.138 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.



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

R\$355.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:


R\$ 1.300.000

ENDEREÇO NÃO INFORMADO
Recanto Campo Belo, São Paulo

6200 m² tot.
Terreno com 6200m² a venda em região nobre de Interlagos. Área com 6200m² Estuda proposta e permuta. Agende sua ...

 Destaque

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-6200m-a-venda-e-m-regiao-nobre-de-3020322671.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1




Terreno · 545m²

Venda R\$ 2.200.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Conheça a vizinhança do imóvel
 Endereço ocultado

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

[Ver todas as fotos](#)

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bairro-recanto-campo-belo-sa-o-3012914344.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9

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

São Paulo 30 de outubro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621



Processo nº_ 0023972-27.2022.8.26.0002 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #69f85cfd-a030-4548-9f78-bb784e5b1f1b

Hash do documento original (SHA256): 94e6d91dc5870d3f4a958f53ae080fa475026bafa3264e88748690e6287b9691

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 04 nov 2025 às 13:37:26


Cláudio Mariano**Log**

- 04 nov 2025, 13:30:01 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 69f85cfd-a030-4548-9f78-bb784e5b1f1b. Data limite para assinatura do documento: 04 de dezembro de 2025 (13:29). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 nov 2025, 13:30:19 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 04 de dezembro de 2025 (13:28).
- 04 nov 2025, 13:30:19 Operador com email bruno@bmtip.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.
- 04 nov 2025, 13:37:26 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 4aa4d0(...), vide anexo manuscript_04 nov 2025, 13-35-16.png. IP: 179.242.249.90. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8374071 e longitude -46.1299525. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1337.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 nov 2025, 13:37:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 69f85cfd-a030-4548-9f78-bb784e5b1f1b.

**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 69f85cfd-a030-4548-9f78-bb784e5b1f1b, 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 04 nov 2025 às 13:37:26

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4aa4d0(...)



Cláudio Mariano
manuscript_04 nov 2025, 13-35-16.png