

Laudo de Avaliação Imobiliária

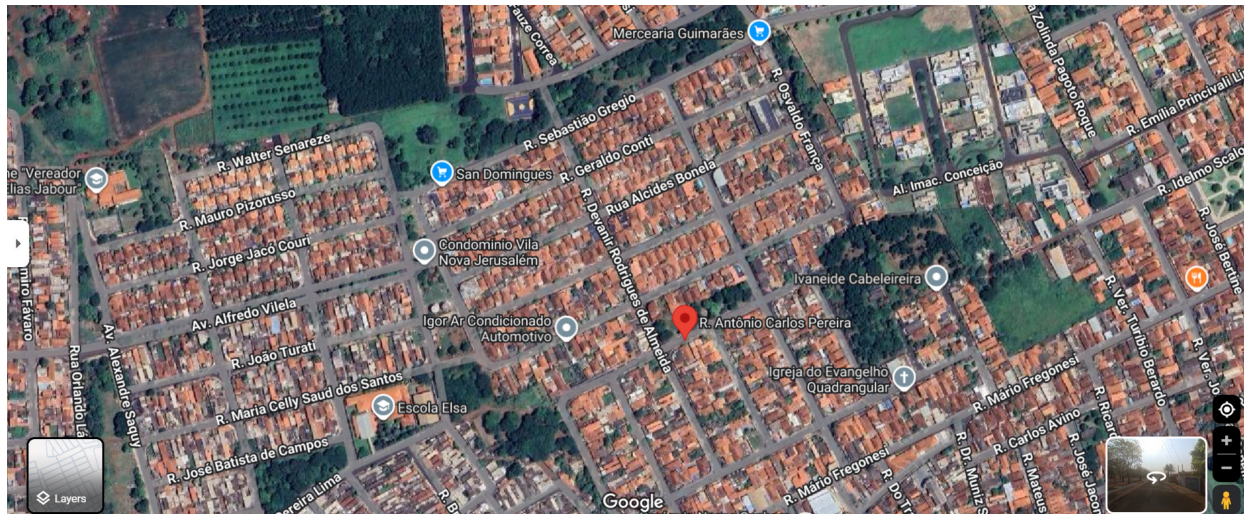
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Jardinópolis.

PROCESSO

Processo nº: 0001178-89.2002.8.26.0300

O IMÓVEL

Um terreno, situado na Rua Antônio Pereira, s/nº, Vila Lourdes, Jardinópolis, São Paulo, com área total de 176,00mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 1.462 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jardinópolis.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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

.onir

Operador de Registro
do Sistema de Registro
Estatístico dos Imóveis

REGISTRO GERAL

N.º 2

DIGITADO

Distrito Jardinópolis

Município Jardinópolis

Situação Jardinópolis

Denominação Vila Lourdes - Rua Antonio Pereira, s/nº

MATRÍCULA N.º 1.462 fls. 1

Jardinópolis

Oficial _____

Urbano (X) / C. P. M.

Rural () INCRÁ.

Inóvel: um terreno, situado nesta cidade e Comarca de Jardinópolis, do Estado de São Paulo, no loteamento particular da Vila Lourdes, sendo parte do lote nº 10, da quadra nº 1, com frente para a Rua Antonio Pereira, s/nº medindo oito (8,00) metros de frente, face oposta correspondente, por virte e dois (22,00) metros da frente aos fundos, perfazendo a área de 176,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida rua, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com parte do lote nº 8 de propriedade de Alice de Carvalho, pelo lado esquerdo com o lote nº 9 de propriedade de Manoel Vitorino, e, pelos fundos com o lote nº 8 de propriedade de Gino Castaldini. PROPRIETÁRIA: Alice de Carvalho, RF nº 80.235-1088 Zona Eleitoral e CIC Nº 952.992.988/70, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, à rua Cel. Clementino, nº 421. TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado sob nº 717 e registrada sob nº 1.747-12, no Registro de Imóveis desta Comarca, em uma maior. Jardinópolis, 25 de abril de 1.979. A escrevente autorizada: _____ O Oficial _____

R.1-1.462 - Jardinópolis, 25 de abril de 1.979. TRANSMITENTE: Alice de Carvalho, 3ª qualificada. ADQUIRENTE: João Carlos Muniz, RG nº 4.585.592-SP e CIC Nº 832.663.648/72, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Carmen Tardivo Muniz, açougueiro, residente e domiciliado nesta cidade, à rua 7 de Setembro, nº 651. TÍTULO: venda e compra FORMA DO TÍTULO: Escritura de 18 de abril de 1.979, lavrada no 1º cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Comarca, fls. 102, fls. 188. VALOR: R\$ 15.000,00 (quinze mil cruzeiros). A escrevente autorizada: _____ O Oficial _____

R.2-1.462 - Jardinópolis, 26 de fevereiro de 1.981. TRANSMITENTES: João Carlos Muniz, RG nº 4.585.592-SP, açougueiro e sua mulher dona Carmen Tardivo Muniz (filha de José Tardivo Filho e de Irecema Furlan Tardivo), do lar, brasileiros, casados em regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua 7 de Setembro, nº 651, portadores em comum do CIC Nº 832.663.648/72. ADQUIRENTE: Artur Pereira Lima, RG nº 4.709.505-SP e CIC Nº 712.929.488/-20, brasileiro, lavrador, casado em regime de comunhão universal de bens

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A região da Vila Lourdes, em Jardinópolis/SP, é predominantemente residencial, com infraestrutura urbana básica, ruas pavimentadas e fácil acesso ao centro da cidade. O bairro conta com comércio e serviços próximos, sendo área em desenvolvimento e com potencial de valorização imobiliária.

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de R\$60.000,00

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



2 fotos

Video

Mapa

Tour Virtual

Venda / SP / Lotes/terrenos à venda em Jardimópolis / Jardimópolis

Venda

R\$ 106.000

Condomínio não informado IPTU não informado

200 m²

Endereço
Jardimópolis, Jardimópolis - SP

Compartilhar

Favoritar

Lago Imobiliária

Cred: 32955-J-SP

4.4/5 (29 classificações)

17.336 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem



4 fotos

Mapa

Venda / SP / Lotes/terrenos à venda em Jardimópolis / Jardimópolis / Rua Laurentina Deslinda Costa

Venda

R\$ 75.000

Condomínio não informado IPTU não informado

160 m²

Endereço
Rua Laurentina Deslinda Costa - Jardimópolis, Jardimópolis - SP

Compartilhar

Favoritar

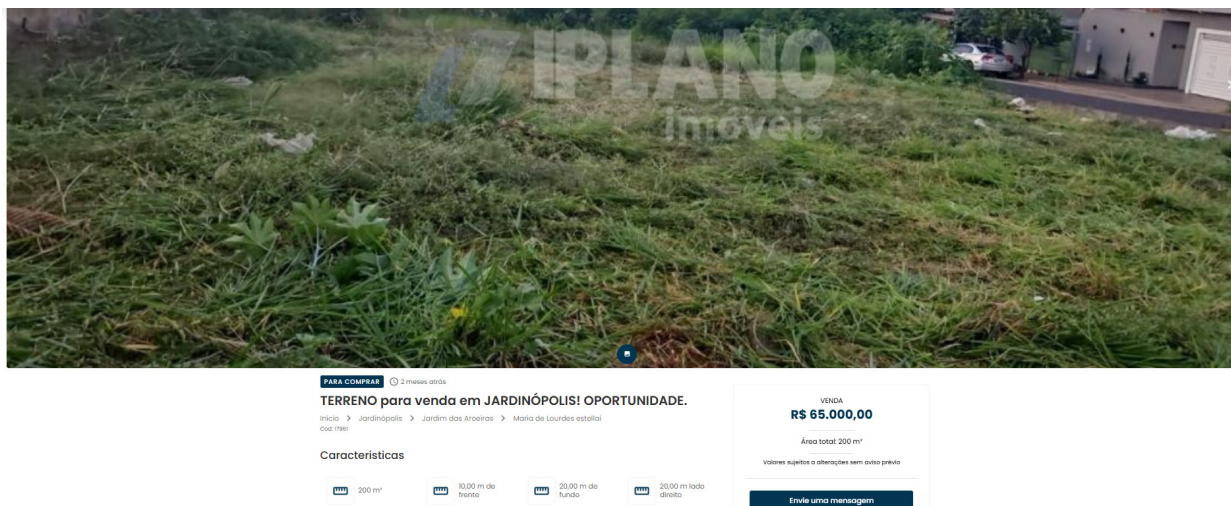
Rossini Negócios Imobiliários L

4.7/5 (6 classificações)

3.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem





Fonte

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardinopolis-bairros-jardinopolis-200m2-venda-RS106000-id-2630598978/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardinopolis-bairros-jardinopolis-160m2-venda-RS75000-id-2716851502/?source=ranking%2Crp>

<https://iplano.com.br/imovel/venda/terreno/jardinopolis/jardim-das-aroeiras/17961>

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

Sem Mais.

São Paulo, 20 de agosto de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

Matrícula 1.462 laudo Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #5c8b9f4a-c416-41b6-af0f-56a5f8beed03

Hash do documento original (SHA256): 4607180abff5b3466669b3556cf04e906bf6a4ba08a3fc53eef162e9a14d3f32

Assinaturas

✓ **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 26 ago 2025 às 17:42:43


PROIBIDA
17:42:38

Ana Carolina Moura Dellaretti

Log

- 26 ago 2025, 16:43:32 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 5c8b9f4a-c416-41b6-af0f-56a5f8beed03. Data limite para assinatura do documento: 25 de setembro de 2025 (13:09). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 ago 2025, 16:44:35 Operador com email bruno@bmt.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; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 26 ago 2025, 17:42:43 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 87221e(...), vide anexo manuscript_26 ago 2025, 17-41-56.png. IP: 181.77.211.134. Componente de assinatura versão 1.1287.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 ago 2025, 17:42:44 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 5c8b9f4a-c416-41b6-af0f-56a5f8beed03.



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 5c8b9f4a-c416-41b6-af0f-56a5f8beed03, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

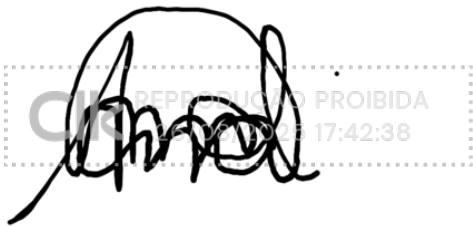
Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 26 ago 2025 às 17:42:43

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 87221e(...)



Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_26 ago 2025, 17-41-56.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0001178-89.2002.8.26.0300

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 Antônio Pereira, s/nº, Vila Lourdes, Jardinópolis, São Paulo, com área total de 176,00m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 1.462 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jardinópolis.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 1.462 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jardinópolis, informações extraídas do processo em comento:

Comarca de Jardinópolis

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 1.462 fls. 1

Jardinópolis

Oficial

DISTrito Jardinópolis

Município Jardinópolis

Situação Jardinópolis

Denominação Vila Lourdes - Rua Antonio Pereira, s/nº

Imóvel: um terreno, situado nesta cidade e Comarca de Jardinópolis, do Estado de São Paulo, no loteamento particular da Vila Lourdes, sendo parte do lote nº 10, da quadra nº 1, com frente para a Rua Antônio Pereira, e medindo oito (8,00) metros de frente, face oposta correspondente, por vinte e dois (22,00) metros da frente aos fundos, perfazendo a área de 176,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida rua, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com parte do lote nº 8 de propriedade de Alice de Carvalho, pelo lado esquerdo com o lote nº 9 de propriedade de Manoel Vitorino, e, pelos fundos com o lote nº 8 de propriedade de Gino Castaldini. PROPRIETÁRIA: Alice de Carvalho, TE nº 80.235 - 108ª Zona Eleitoral e CIC Nº 929.592.988/SP, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, à rua Cel. Clementino, nº 421. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula sob nº 1417 e registrada sob nº 1.747, Lº 2, no Registro de Imóveis desta Comarca, em uma maior. Jardinópolis, 25 de abril de 1.979. A escrevente autorizada: *[Assinatura]* O Oficial *[Assinatura]*

R.1-1.462 - Jardinópolis, 25 de abril de 1.979. TRANSMITENTE: Alice de Carvalho, J. qualificada. ADQUIRENTE: João Carlos Muniz, RG nº 4.585.592-SP e CIC Nº 832.663.648/72, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Carmen Tardivo Muniz, açougueiro, residente e domiciliado nesta cidade, à rua 7 de Setembro, nº 651. TÍTULO: venda e compra. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 18 de abril de 1.979, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Comarca, Lº 102, fls. 188. VALOR: R\$ 15.000,00 (quinze mil cruzeiros). A escrevente autorizada: *[Assinatura]* O Oficial *[Assinatura]*

R.2-1.462 - Jardinópolis, 26 de fevereiro de 1.981. TRANSMITENTES: João Carlos Muniz, RG nº 4.585.592-SP, açougueiro e sua mulher dona Carmen Tardivo Muniz (filha de José Tardivo Filho e de Iracema Purlan Tardivo), do lar, brasileiros, casados em regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua 7 de Setembro, nº 651, portadores em comum do CIC Nº 832.663.648/72. ADQUIRENTE: Artur Pereira Lima, RG nº 4.709.505-SP e CIC Nº 743.929.488/20, brasileiro, lavrador, casado em regime de comunhão universal de bens

Estado de São Paulo

Oficial - Bel. José Roberto de Almeida Guimarães

Valor do registro de imóveis

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM nº 119818.2.0001462-6 fls. 414

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO FREGONESI DUTRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2025 às 13:45, sob o número WJRI25700235021. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001178-89.2002.8.26.0300 e código sbrEYFI3.



Estado de São Paulo
Cartório de Registro de Imóveis
Oficial - Bel. José Roberto de Almeida Guimarães
Comarca de Jardiópolis

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 1.462 fls. 1
Oficial *[Assinatura]*

anterior a Lei nº 6.515/77, com Aparecida Dalva Reatto Lima, residente e domiciliado nesta Comarca, no Sítio das Posse. **TÍTULO:** venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 24 de fevereiro de 1.981, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Comarca, L.º 108, fls. 331. **VALOR:** R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil cruzeiros). A escrevente autorizada *[Assinatura]* Oficial: *[Assinatura]*

R.3-1.462 - Jardiópolis, 21 de janeiro de 1985. **TRANSMITENTES:** Artur Pereira Lima, RG nº 4.709.505-SP., agricultor e sua mulher dona Aparecida Dalva Reatto Lima, filha de Luiz Reatto e Ana Pavanello Reatto, do lar, brasileiros, casados em regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta comarca, no Sítio das Posse, portadores em comum do CIC Nº 743.325.488/24. **ADQUIRENTE:** José Aparecido Rocha, filho de Jesus Deodate Rocha e de Alcira da Silva Rocha, portador do CIC Nº 035.715.638/24, brasileiro, pedreiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, posterior a Lei nº 6.515/77, com Antonia Luísa da Silva Rocha, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Carolína Boldrini, nº 138. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 09 de janeiro de 1985, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Comarca, L.º 123, fls. 83. **VALOR:** R\$ 602.000,00 (seiscientos e dois mil cruzeiros). O Oficial Maior: *[Assinatura]*

OBSERVAÇÕES:

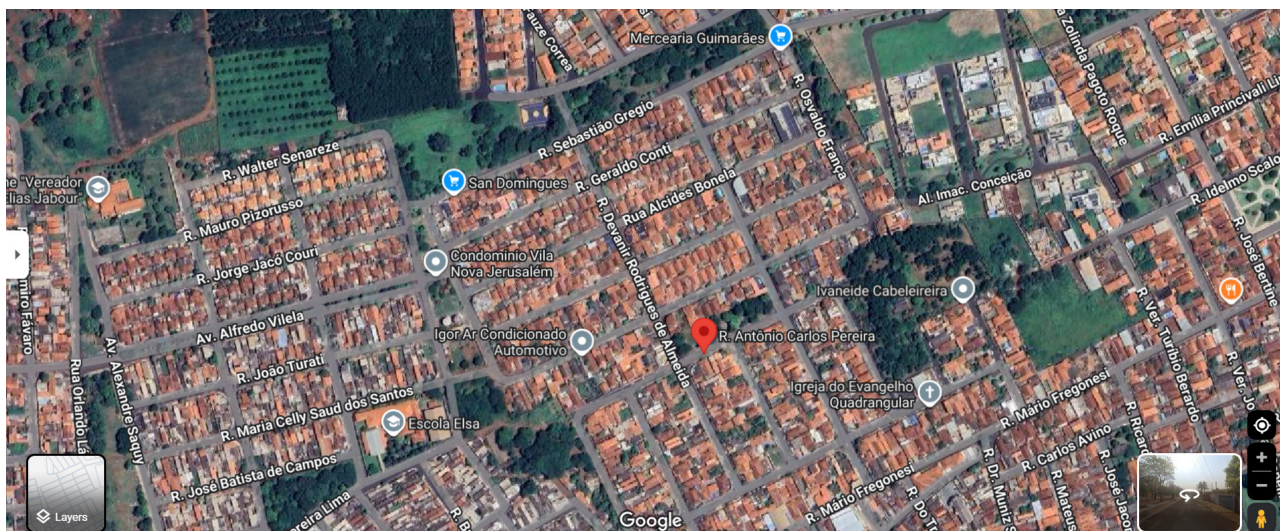
PARA SIMPES COMPROVADO
NÃO VALE COMO TÍTULO
VALOR: R\$ 602.000,00

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis
CNM nº 119819-2/001-462-3
fls. 415

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO FREGONESI DUTRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2025 às 17:11, sob o número WJRI25700235021. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001178-89.2002.8.26.0300 e código sbrEYFI3.

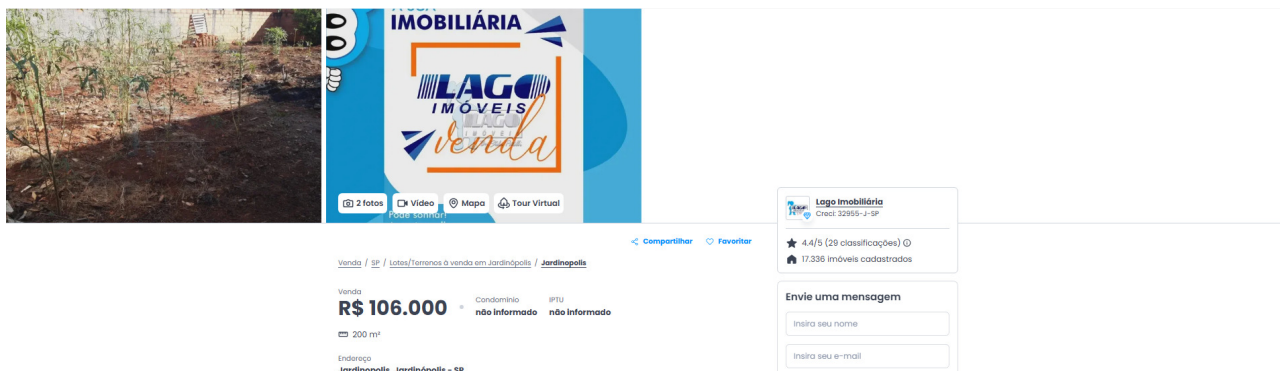


2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local

3) COMPARATIVO DE MERCADO:



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardinopolis-bairros-jardinopolis-200m2-venda-RS106000-id-2630598978/?source=ranking%2Crp>



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Jardimópolis / Jardimópolis / Rua Laurentino Deolinda Costa

Venda
R\$ 75.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

150 m²

Endereço
Rua Laurentino Deolinda Costa - Jardimópolis, Jardimópolis - SP

Compartilhar Favoritar

4 fotos Mapa

Rossini Negócios Imobiliários L.

4,7/5 (6 classificações) 3.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardinopolis-bairros-jardinopolis-160m2-venda-R\\$75000-id-2716851502/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardinopolis-bairros-jardinopolis-160m2-venda-R$75000-id-2716851502/?source=ranking%2Crp)

PARA COMPRAR 2 meses atrás

TERRENO para venda em JARDINÓPOLIS! OPORTUNIDADE.

Itaja - Jardimópolis - Jardim das Aroeiras - Maria da Lourdes esteira Casa 1988

Características

200 m² 10,00 m da frente 20,00 m da fundo 20,00 m lado direito

VENDA
R\$ 65.000,00

Área total: 200 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

<https://iplano.com.br/imovel/venda/terreno/jardinopolis/jardim-das-aroeiras/17961>

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\$57.200,00**



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 BMTP 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 (Anhembí Morumbi)

PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)

Formação G4 Sales

Formação G4 CX

CRECI-SP 240.142

São Paulo 20 de agosto 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

Matrícula 1.462 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #ec44fb86-d46a-4356-9925-1067a124f6e1

Hash do documento original (SHA256): 56825bf4d9cf35ea676218e3ba80b690e26bfc43c2649ae1d6cfe3f7d7e10a62

Assinaturas

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 27 ago 2025 às 13:37:24



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 26 ago 2025, 16:46:14 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número ec44fb86-d46a-4356-9925-1067a124f6e1. Data limite para assinatura do documento: 25 de setembro de 2025 (16:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 ago 2025, 16:46:39 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: 25 de setembro de 2025 (13:09).
- 26 ago 2025, 16:46:40 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmt.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.
- 27 ago 2025, 13:37:24 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: 177.68.167.27. Componente de assinatura versão 1.1288.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 ago 2025, 13:37:24 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ec44fb86-d46a-4356-9925-1067a124f6e1.



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 ec44fb86-d46a-4356-9925-1067a124f6e1, 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 27 ago 2025 às 13:37:24

ASSINATURA MANUSCRITA

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



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

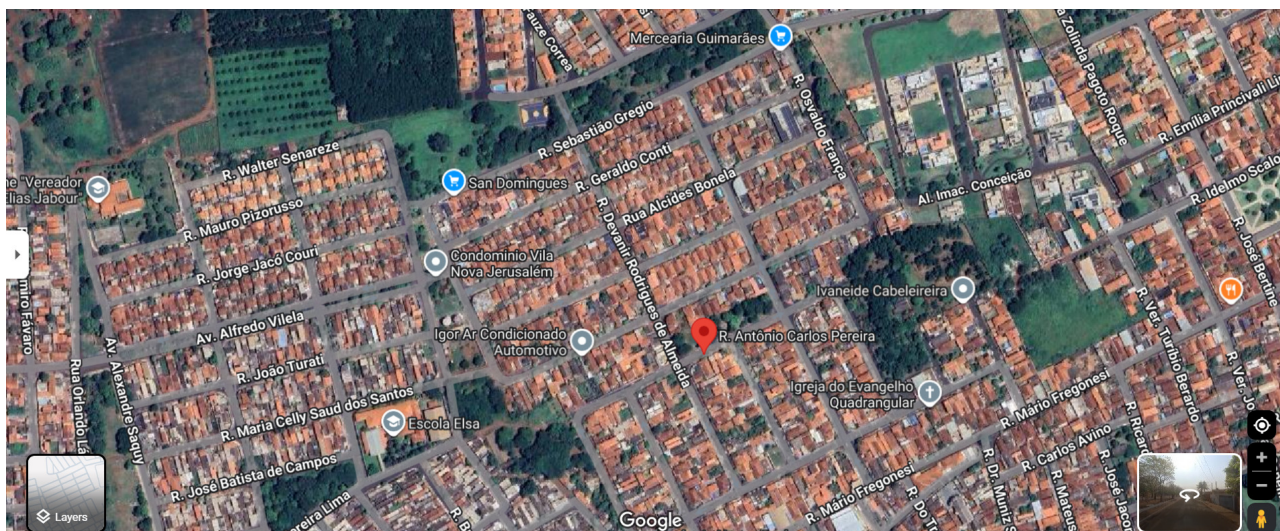
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0001178-89.2002.8.26.0300

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

IMÓVEL

Um terreno, situado na Rua Antônio Pereira, s/nº, Vila Lourdes, Jardinópolis, São Paulo, com área total de 176,00mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 1.462 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jardinópolis.



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

R\$65.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:



2 fotos

Video

Mapa

Tour Virtual

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Jardimópolis / Jardimópolis

Venda

R\$ 106.000

Condomínio não informado

IPTU não informado

200 m²

Jardimópolis, Jardimópolis - SP

Lago Imobiliária

creci 32959-J-SP

4,4/5 (29 classificações)

17.336 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardinopolis-bairros-jardino-polis-200m2-venda-RS106000-id-2630598978/?source=ranking%2Crp>



4 fotos

Mapa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Jardimópolis / Jardimópolis / Rua Laurentino Deolinda Costa

Venda

R\$ 75.000

Condomínio não informado

IPTU não informado

160 m²

Rua Laurentino Deolinda Costa - Jardimópolis, Jardimópolis - SP

Rossini Negócios Imobiliários L

4,7/5 (6 classificações)

3.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardinopolis-bairros-jardino-polis-160m2-venda-RS75000-id-2716851502/?source=ranking%2Crp>



PARA COMPRAR

2 meses atrás

TERRENO para venda em JARDINÓPOLIS! OPORTUNIDADE.

início

Jardimópolis

Jardim das Aroeiras

Maria de Lourdes estetal

Cad 17961

Características

200 m²

10,00 m de frente

20,00 m de fundo

20,00 m lado direito

VENDA

R\$ 65.000,00

Área total: 200 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

<https://iplano.com.br/imovel/venda/terreno/jardinopolis/jardim-das-aroeiras/17961>

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

São Paulo 20 de agosto de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621



Matrícula 1.462 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #b1841c6c-824a-41a6-b755-a4eae62e70f

Hash do documento original (SHA256): 38eff6dfc4188db0173a733a13109d9fe1aa6b8ec3de4cf4f36458c522bd11a2

Assinaturas

✓ **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 27 ago 2025 às 09:04:26



Cláudio Mariano

Log

- 26 ago 2025, 16:46:54 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número b1841c6c-824a-41a6-b755-a4eae62e70f. Data limite para assinatura do documento: 25 de setembro de 2025 (16:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 ago 2025, 16:47:22 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: 25 de setembro de 2025 (13:09).
- 26 ago 2025, 16:47:22 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.
- 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.
- 27 ago 2025, 09:04:26 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 f9edf8(...), vide anexo manuscript_27 ago 2025, 09-03-37.png. IP: 98.98.19.196. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.838838 e longitude -46.1333061. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1288.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 ago 2025, 09:04:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número b1841c6c-824a-41a6-b755-a4eae62e70f.

**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 b1841c6c-824a-41a6-b755-a4eaeb62e70f, 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 27 ago 2025 às 09:04:26

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f9edf8(...)

Cláudio Mariano
manuscript_27 ago 2025, 09-03-37.png

Laudo de Avaliação Imobiliária

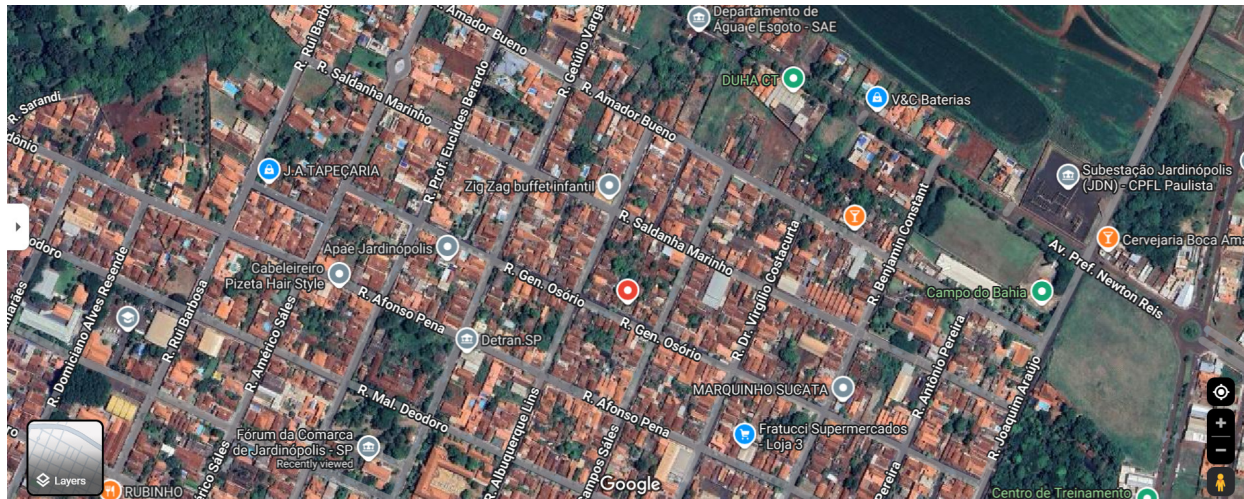
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Jardinópolis.

PROCESSO

Processo nº: 0001178-89.2002.8.26.0300

O IMÓVEL

Uma casa construída no respectivo terreno, situado à Rua General Osório (fundos), nº 199, Jardinópolis, São Paulo, com área total de 125,12m² (estimada pelo IPTU), melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 2.267 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jardinópolis.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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

Comarca de Jardinópolis

Operador Nacional do Sistema de Registro

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRICULA N.º 2.267 Fls. 1

Jardinópolis,

Distrito Jardinópolis

Município Jardinópolis

Urbano () C. P. M.

Rural () INCRA

Situação Jardinópolis

Denominação Rua General Osório, s/nº 115, 193, 195

Imovel: Um terreno proprio, situado nesta cidade e Comarca de Jardinópolis, do Estado de São Paulo, na rua General Osório, s/nº medindo treze metros e trinta centímetros (13,30) de frente, face oposta ao respondente, por quarenta e seis (46,00) metros de fundos, fundos confrontando pela frente com a referida rua, pelo lado esquerdo o direito respectivamente com terrenos ocupados por A. L. Costa Câmara e Belmiro Vicentini e aos fundos com terrenos de Augusto Milani.

PROPRIETARIO: Augusto Maria Lelé, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, na rua do Clementino, nº 111.

TITULO AQUISITIVO: transcrito sob nº 22, 193, Livro 3, do Registro de Imóveis desta Comarca. Jardinópolis, 15 de outubro de 1981. A escrevente autorizada: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*

AV.1-2.267 - Jardinópolis, 15 de outubro de 1981. Certifico que por requerimento assinado por Augusto Maria Lelé, nº 30.093.501.572-SP e OF nº 104.344.878/53, residente e domiciliado nesta cidade, na rua do Clementino, nº 111, ficou constando que: - Confer e Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Jardinópolis, em 14-10-1981, de nº 193, devida este arquivada neste Cartório, que em parte do terreno da matrícula supra nº 2.267, durante o exercício de 1965, foi construída uma casa gemada, com frente para a rua General Osório e que do emparcelamento municipal recebeu os nºs. 185 e 195, de construção própria de Augusto Maria Lelé, cujo valor é de R\$ 40.000,00 (quarenta mil cruzeiros). A escrevente autorizada: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*

AV.2-2.267 - Jardinópolis, 15 de outubro de 1981. Certifico que: Conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal, em 14-10-1981, de nº 31/81, devida este arquivada neste Cartório ficou constando que durante o exercício de 1965, foi construída uma casa, com frente para a rua General Osório (fundos) e que do emparcelamento municipal recebeu os nºs. 193, de construção própria de Augusto Maria Lelé, cujo valor é de R\$ 40.000,00. A escrevente autorizada: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*

(continua no verso)

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A Rua General Osório, em Jardinópolis/SP, é uma via tradicional com uso residencial e comercial misto, boa acessibilidade ao centro e infraestrutura urbana completa. O entorno é consolidado, com presença de serviços como escolas, comércio e unidades de saúde, contribuindo para a qualidade de vida. A região apresenta mercado imobiliário estável, com valores moderados e potencial de valorização ligado a melhorias urbanas e crescimento regional.

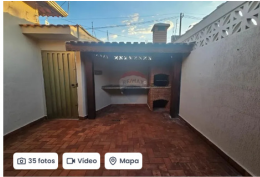
DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de R\$130.000,00

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



Imóvel

R\$ 390.000

Condomínio: não informado IPTU: R\$ 2.800

172 m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas 1 suíte Quinil

Todas as características

Endereço: Rua Pinheiro da Silva Bello, 442 - Centro, Jandira - SP

Imóvel

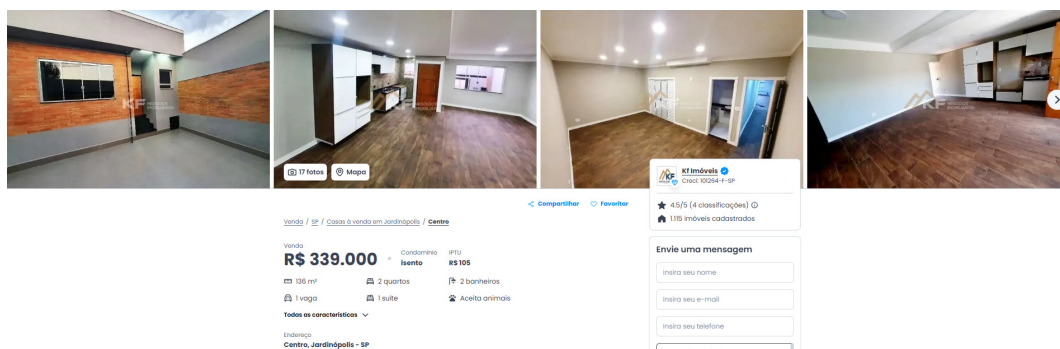
R\$ 205.000

Condomínio: Isento IPTU: R\$ 380

110 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga Varanda

Todas as características

Endereço: Rua Senador Joaquim Miguel, 1 - Centro, Jandira - SP



Fonte

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-jardinopolis-com-garagem-172m2-venda-RS390000-id-2818108619/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-jardinopolis-com-garagem-110m2-venda-RS205000-id-2713616945/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-jardinopolis-com-garagem-136m2-venda-RS339000-id-2653989958/?source=ranking%2Crp>

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

Sem Mais.

São Paulo, 26 de agosto de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

Matrícula 2.267 laudo Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #5d539fdd-2849-45af-9a0a-14258bf17cf3

Hash do documento original (SHA256): d96e86b87268935e700cfef126efdfc4479ed227ecc05f50410619abccccaf6b

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 26 ago 2025 às 17:42:43



Ana Carolina Moura Dellaretti

Log

- 26 ago 2025, 16:43:32 Operador com email bruno@bmtm.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 5d539fdd-2849-45af-9a0a-14258bf17cf3. Data limite para assinatura do documento: 25 de setembro de 2025 (13:09). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 ago 2025, 16:44:35 Operador com email bruno@bmtm.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; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 26 ago 2025, 17:42:43 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 87221e(...), vide anexo manuscript_26 ago 2025, 17-41-56.png. IP: 181.77.211.134. Componente de assinatura versão 1.1287.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 ago 2025, 17:42:44 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 5d539fdd-2849-45af-9a0a-14258bf17cf3.

**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 5d539fdd-2849-45af-9a0a-14258bf17cf3, 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 26 ago 2025 às 17:42:43

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 87221e(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and a timestamp '26 ago 2025 17:42:38'. The signature is fluid and cursive.

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_26 ago 2025, 17-41-56.png



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

Uma casa construída no respectivo terreno, situado à Rua General Osório (fundos), nº 199, Jardimópolis, São Paulo, com área total de 125,12m² (estimada pelo IPTU), melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 2.267 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jardimópolis.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 2.267 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jardinópolis.
informações extraídas do processo em comento:

Clicksign e2b6e057-ed7c-4bee-8136-4a42d4c52d67



.onr Operador Nacional do Sistema de Registro
REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 2.267 Fls. 1 verso

Oficial _____

R.3-2.267 - Jardinópolis, 11 de novembro de 1981. TRANSMITENTE: Augusto Maria Lele, já qualificado. ADQUIRENTES: Viúva-Meieira: Elza Esteves Lele, - RG nº 3.501.572-SP. e CIC Nº 184.344.878/53, brasileira, viúva, comerciante, residente e domiciliada nesta cidade, à rua Cel.José Theodoro, nº 228 adquire 5/10 parte ideal do imóvel objeto da matrícula supra nº 2.267; - Herdeiros Filhos: 1- Alvaro José Lele, brasileiro, solteiro, estudante, nascido no dia 31 de março de 1956; 2- Maria Valéria Lele, brasileira, solteira, estudante universitária, nascida no dia 13 de novembro de 1959, 3- Regina Célia Lele, brasileira, solteira, menor púbere, nascida no dia 11 de dezembro de 1962; 4- Rosa Angélica Lele, brasileira, solteira, estudante, menor púbere, nascida no dia 11 de dezembro de 1962; 5- Carlos Eduardo Lele, brasileiro, solteiro, estudante, nascido no dia 23 de agosto de 1966, menor impúbere; todos filhos de Augusto Maria Lele e de Elza Esteves Lele, portadores do CIC Nº 184.344.878/53 dependente da mãe Elza Esteves Lele, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Cel.José Theodoro, nº 229, adquirem 1/10 parte ideal cada um de imóvel objeto da matrícula supra nº 2.267. TÍTULO: Forma de Partilha. FORMA DO TÍTULO: Forma de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de Augusto Maria Lele, processo registrado sob nº 357/79, do Cartório de Notas e Office de Justiça desta Comarca, homologado em 29 de maio de 1980, pelo MM. Juiz de Direito em exercício nesta comarca, Senhor Doutor Benedicto Jorge Verah. VALOR: Cr\$ 25.02,00 (setenta e dois mil, setecentos e dois cruzeiros). A escritura autorizada: Maria Esteves Lele O Oficial _____

Av.4-2.267 - Jardinópolis, 26 de dezembro de 1985. Certifico que a propriedade, Maria Valéria Lele, casou sob o regime de comunhão parcial de bens, posterior à Lei nº 1.051/71, com João Batista Frizzone, a quem passou a nascer Maria Valéria Lele Frizzone, tudo conforme requerimento assinado porigo conforme certidão de casamento nº 1.574, fls.117 e v, livro B-5, do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos desta Comarca, devidamente arquivada neste Cartório. Dou fé. O Oficial _____

R.5-2.267 - Jardinópolis, 26 de dezembro de 1985. DADORA: Elza Esteves Lele já qualificada, DONATÁRIOS: 1-Alvaro José Lele, RG nº 8.260.566-SP. e CIC nº 698.214.618/91, brasileiro, solteiro, maior, estudante, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Cel.José Theodoro, nº 229; 2-João Batista Frizzone, RG nº M.1.020.468/MG e CIC nº 327.703.676/68 e sua mulher dona Maria Valéria Lele Frizzone, RG nº 8.428.072-SP. e CIC nº 045.803.928/41, ambos brasileiros, casados em regime de comunhão parcial de bens, na vigência

OBSERVAÇÕES:



Estado de São Paulo	Oficial - Bel. José Roberto de Almeida Guimarães	Comarca de Jandópolis		CNM nº 119818.2.0002267-56 MATRÍCULA N.º 2.267 / Fl. 02 Original: <i>Carta de Quitação</i>
			REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	
(continuação da Matrícula n.º 2.267)				
vigência da Lei nº 6.515/77, engenheiros metalúrgicos, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG., na rua Timbira, nº 2.500, apto. 1.822;3-Rosa Angélica Lele, RG nº 14.019.494-SP. e CIC nº 090.073.658/51, estudante, maior; Regina Célia Lele, RG nº 14.019.493-SP. e CIC nº 071.593-068/05, instrumentadora cirúrgica, maior, Carlos Eduardo Lele, RG nº 18.424.906-SP. e CIC nº 089.388.958/07, estudante, maior por emancipação, todos brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Cel. José Theodoro, nº 229. TÍTULO: doação. FORMA DO TÍTULO: Escritura de doação, lavrada nestas notas, em 31 de outubro de 1985, Le 127, fls. 03 VALOR: \$ 2.180.000 (dois milhões, quatrocentos e oitenta mil cruzeiros). CONDIÇÕES: metade ideal do imóvel objeto desta matrícula. O Oficial Maior: <i>Carta de Quitação</i>				
R.6-2.267 - Jandópolis, 03 de janeiro de 1985. Por escritura de 30 de dezembro de 1985, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Comarca, Le 124, fls.270, fica assinado a Rosa Angélica Lele, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, de valor de \$ 4.961.000 (quatro milhões, novecentos e sessenta e um mil cruzeiros). O Oficial Maior: <i>Carta de Quitação</i>				
AV.7 - JANDÓPOLIS, 7 DE MARÇO DE 1994. QUALIFICAÇÃO:- Consigna-se a requerimento da proprietária, supra qualificada, que a mesma casou-se sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 com MARCOS ANTONIO RINALDI, RG 9.090.399/SSPSP e CPFMP048.235.698/05, brasileiro, cirurgião dentista, conforme Certidão de Casamento expedida pelo CRCM desta comarca, do asento nº 1906, fls. 151, Le B-7, em 20.02.1987. Dono do imóvel no Título - guia toec nº 36/94. O OFICIAL INTERINO: <i>Carta de Quitação</i>				
R.8 - JANDÓPOLIS, 7 DE MARÇO DE 1994. VENDA E COMPRA:- Por escritura de 28.02.1994, Le 10, fls. 353, do 2º Cartório local, Bel. Evérton Luiz Martins Rodrigues, a proprietária supra qualificada, devidamente assistida por seu marido, também qualificado, alienou por venda, todo o imóvel desta matrícula, sem qualquer reserva ou condição à JOSÉ APARECIDO ROCHA, RG 16.648.817/SSPSP e CPFMP 035.715.638/24, pedreiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 com ANTONIA LUIZA DA SILVA ROCHA, RG 26.411.974-5/SSPSP e CPFMP 145.410.828/29, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, na Rua Antonio Pereira, 570, pelo preço certo e previamente convençãoado de CR\$ 2.600.000,00. Valor Venal CR\$ 1.296.326,51. Cstado no título - guia toec nº 36/94. O OFICIAL INTERINO: <i>Carta de Quitação</i>				
(continua no verso)				
OBSERVAÇÕES:				



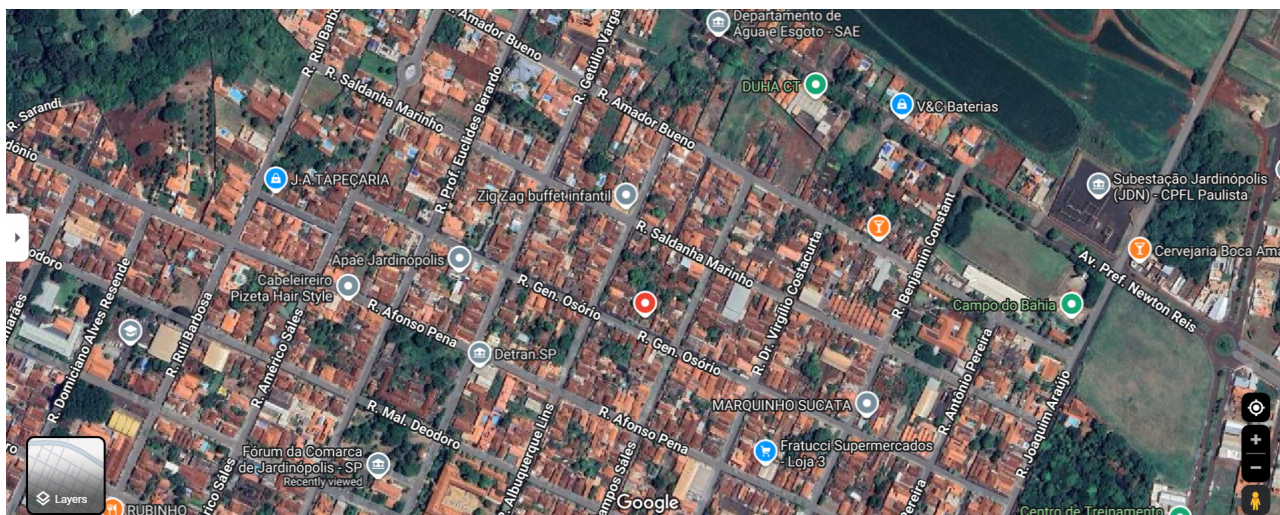
Estado de São Paulo	Cartório de Registro de Imóveis	Oficial - Bel. José Roberto de Almeida Guimarães	Comarca de Jandiraópolis		CNM nº 119818.2.0002267-56	
					MATRÍCULA Nº 2267	Fil. 2
				REGISTRO GERAL		
				LIVRO Nº 2		
				Oficial Bel. Roberto de A. Guimarães		
AV.9 - JANDIRÁPOLIS, 25.03.1994. QUALIFICAÇÃO:- Consigna-se, de ofício para fazer constar que a proprietária indicada na AV.6/2267, ao casar-se, adotou o nome de ROSA ANGÉLICA LELA RINALDI, já qualificada. Dou fé. O OFICIAL INTERINO:-						
OBSERVAÇÕES:						

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



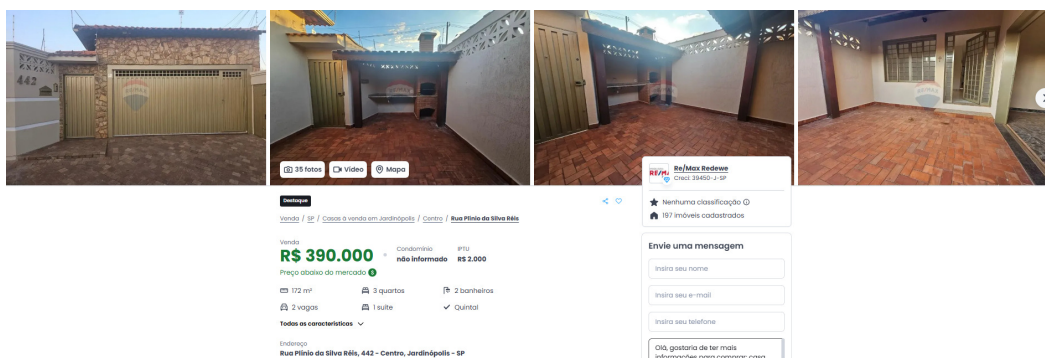
Vista aérea do local



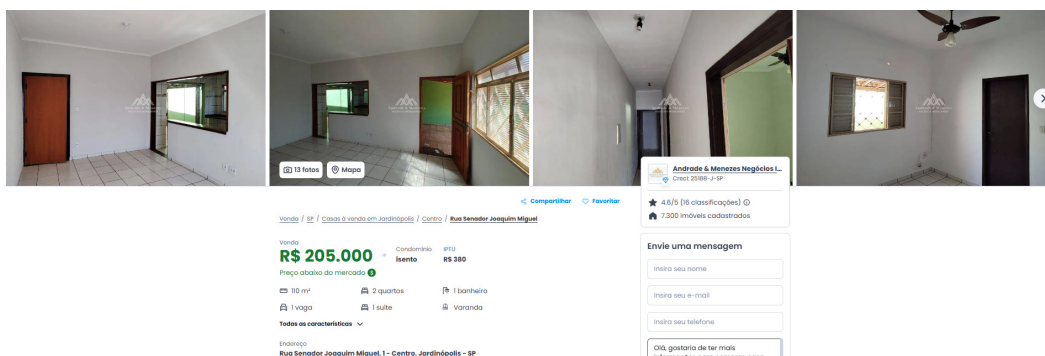
Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)



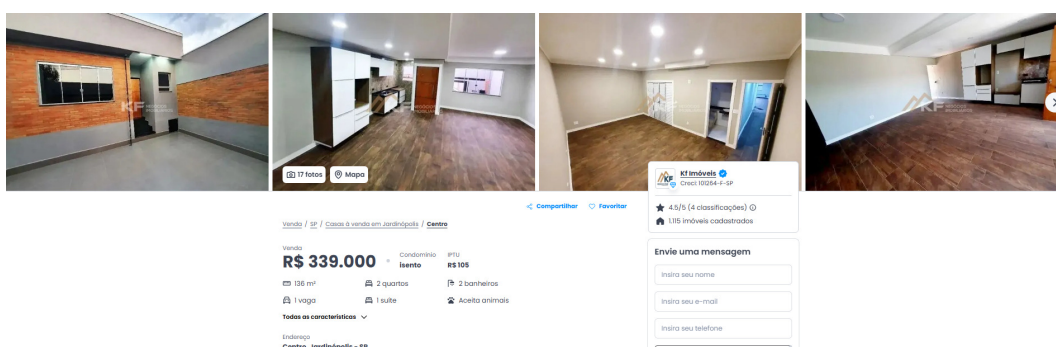
3) COMPARATIVO DE MERCADO:



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-jardinopolis-com-garagem-172m2-venda-RS390000-id-2818108619/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-jardinopolis-com-garagem-110m2-venda-RS205000-id-2713616945/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-jardinopolis-com-garagem-136m2-venda-RS339000-id-2653989958/?source=ranking%2Crp>



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\$140.000,00**

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 BMTP 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 26 de agosto 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

Matrícula 2.267 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #e2b6e057-ed7c-4bee-8136-4a42d4c52d67

Hash do documento original (SHA256): 065cc0d50c790dfcc26e662f35a68112bd5f57da1a60389c7b6cde829e6b069d

Assinaturas

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 27 ago 2025 às 13:37:24

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 26 ago 2025, 16:46:16 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número e2b6e057-ed7c-4bee-8136-4a42d4c52d67. Data limite para assinatura do documento: 25 de setembro de 2025 (16:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 ago 2025, 16:46:40 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: 25 de setembro de 2025 (13:09).
- 26 ago 2025, 16:46:40 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; 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.
- 27 ago 2025, 13:37:24 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: 177.68.167.27. Componente de assinatura versão 1.1288.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 ago 2025, 13:37:25 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e2b6e057-ed7c-4bee-8136-4a42d4c52d67.



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 e2b6e057-ed7c-4bee-8136-4a42d4c52d67, 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 27 ago 2025 às 13:37:24

ASSINATURA MANUSCRITA

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

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo (the word 'Click' in a stylized font), the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' (Reproduction Prohibited), and the date and time '27/08/2025 13:37:24'.

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

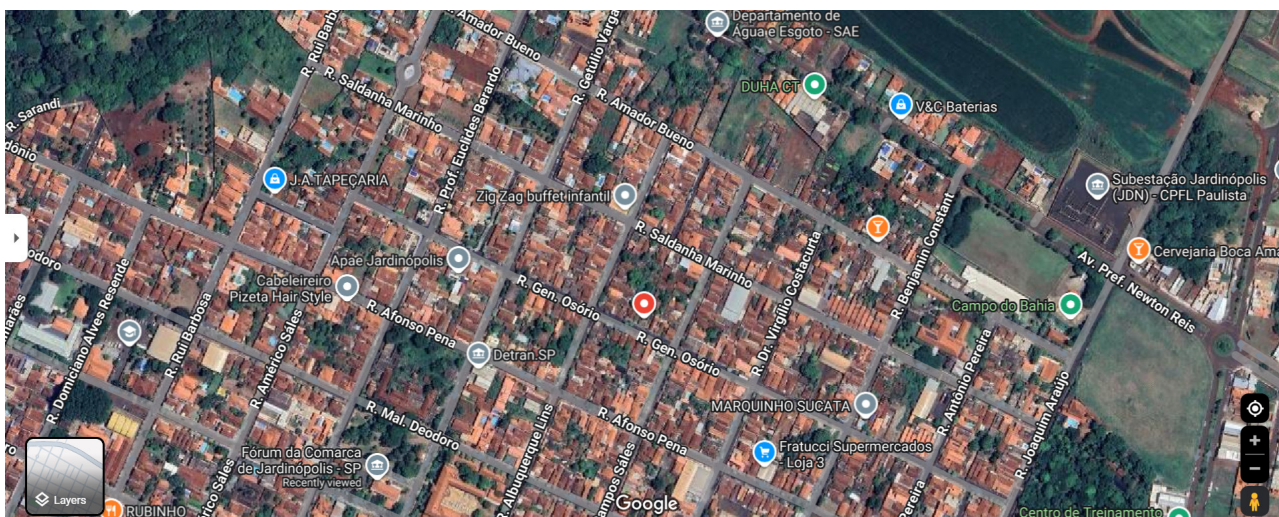
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0001178-89.2002.8.26.0300

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

IMÓVEL

Uma casa construída no respectivo terreno, situado à Rua General Osório (fundos), nº 199, Jardimópolis, São Paulo, com área total de 125,12m² (estimada pelo IPTU), melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 2.267 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jardimópolis.



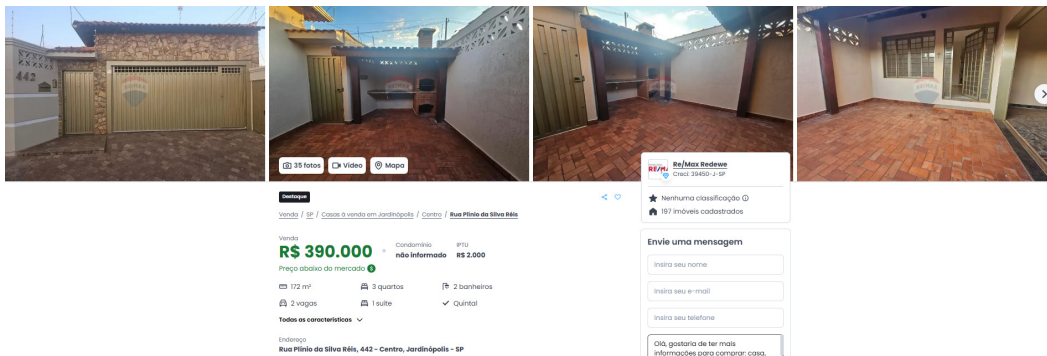
Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$135.000,00

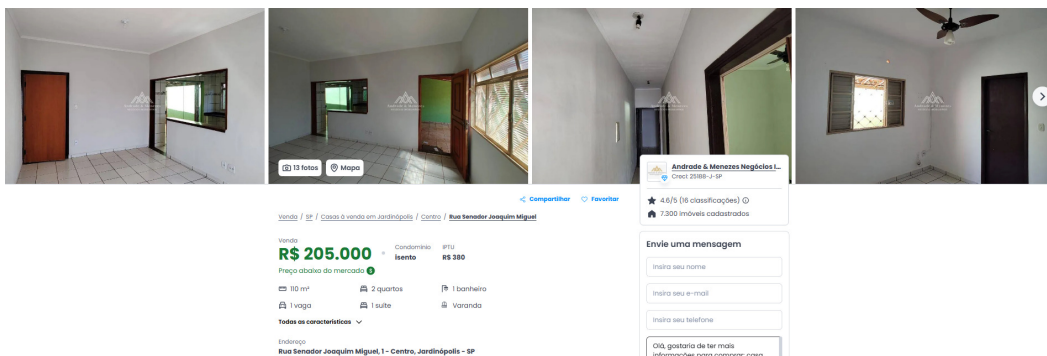
CONSIDERAÇÕES:

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

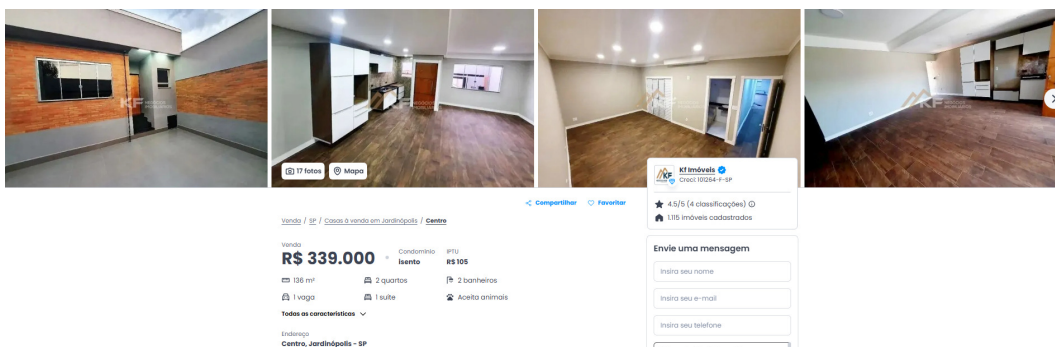
COMPARATIVO:



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-jardinopolis-com-garagem-172m2-venda-RS390000-id-2818108619/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-jardinopolis-com-garagem-110m2-venda-RS205000-id-2713616945/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-jardinopolis-com-garagem-136m2-venda-RS339000-id-2653989958/?source=ranking%2Crp>

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

São Paulo 26 de agosto de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621



Matrícula 2.267 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #fab3210b-aba8-4dec-81b9-ec52cb7ab270

Hash do documento original (SHA256): da8eccbb1e1a78cf103b8249792b307f2506d5c5ee1192897623b023d1642cbd

Assinaturas

✓ **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 27 ago 2025 às 09:04:26



Cláudio Mariano

Log

- 26 ago 2025, 16:46:54 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número fab3210b-aba8-4dec-81b9-ec52cb7ab270. Data limite para assinatura do documento: 25 de setembro de 2025 (16:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 ago 2025, 16:47:21 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: 25 de setembro de 2025 (13:09).
- 26 ago 2025, 16:47:22 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.
- 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.
- 27 ago 2025, 09:04:26 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 f9edf8(...), vide anexo manuscript_27 ago 2025, 09-03-37.png. IP: 98.98.19.196. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.838838 e longitude -46.1333061. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1288.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 ago 2025, 09:04:27 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número fab3210b-aba8-4dec-81b9-ec52cb7ab270.

**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 fab3210b-aba8-4dec-81b9-ec52cb7ab270, 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 27 ago 2025 às 09:04:26

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f9edf8(...)

Cláudio Mariano
manuscript_27 ago 2025, 09-03-37.png



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 135.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2025 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	396 dias	1,040976
Percentual correspondente	396 dias	4,097625 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 140.531,79
Sub Total	(=)	R\$ 140.531,79
Valor total	(=)	R\$ 140.531,79

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	135.000,00
Data inicial	01/08/2025
Data final	01/09/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	134.811,00
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	135.458,09
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	135.701,92
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	135.973,32
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	136.313,25
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	136.585,88
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	137.733,20
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	138.339,23
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	139.570,45
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	140.435,78
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	141.011,57
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	141.096,18
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	140.531,79

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 140.531,79
Valor total	(=)	R\$ 140.531,79

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