

---

**EXCELENTEÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO  
FÓRUM DE OSASCO – SÃO PAULO/SP**

**Autos nº 0027943-63.2008.8.26.0405/01**

**LEILA REGINA BATTINI**, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por sua advogada que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção a decisão de folhas 335/336, apresentar sua **MANIFESTAÇÃO** nos seguintes termos:

Requer a juntada das avaliações do imóvel, as quais não acompanharam a petição de folhas 356/357, pugnando pelo prosseguimento.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Campo Limpo Paulista, 16 de junho de 2.025.

Erika Cristina Tomihero  
OAB/SP 283.350



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0027943-63.2008.8.26.0405 4ª Vara Cível do Foro de Osasco  
 Exequente: Leila Regina Battini

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 22 localizado no 2º andar, do bloco, do Conjunto Residencial São Francisco I, situado na Rua Agostinho Navarro, nº 971, Osasco, São Paulo, com área útil de 45,50mt<sup>2</sup>, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 77.700 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.

**DOCUMENTAÇÃO** Matrícula 77.700 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, informações extraídas do processo em comento:

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.org.br/docs/ADAGG-RU-S25-ARV8G-B48L>

Pág. 1/4  
 CNM 111526.2.0077700-33  
 fls. 331

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.org.br/docs/ADAGG-RU-S25-ARV8G-B48L>

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**

MATRÍCULA: 77.700 FOLHA: 001 LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL  
 Data: 21 de outubro de 2005

**IMÓVEL:** Apartamento nº 22 localizado no 2º andar, do bloco 20, 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 45,5000m<sup>2</sup>; área comum de 7,00844m<sup>2</sup>, área total de 52,50844m<sup>2</sup> 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 66.941.691/0001-36.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registrado ns. 5/18.525 e 3/33.484, feitos em 25/04/96, fusionados 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, neste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

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

**CONTINUA NA FICHA**

02

**Clicksign** 2fafb959-6300-4bef-b191-7234fb55bce5







Valida aqui  
este documento

## 1 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA  
77.700

FOLHA  
002

LVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
Data: 29 de agosto de 2014

CNS 11.152-6

Pág: 3/4

CN 111526.2.0077700-33

fls. 333

AV. 1, em 29 de agosto de 2014.  
Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 11 de agosto de 2014, assinada digitalmente por Jane Camargo Ramos Coletta, Escrivã do Cartório da 29ª Vara do Foro Central Cível, extraída dos autos da Ação de Procedimento Ordinário – Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro, processo nº 0165236-15.2011.8.26.0100, em que ANTONIO CARLOS DE ASSIS e outro, movem em face da proprietária COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada, o imóvel matriculado, foi PENHORADO em favor dos exequentes, para garantia da dívida de R\$448.399,39, (incluindo-se outros imóveis), tendo sido nomeada depositária Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo, já qualificada.

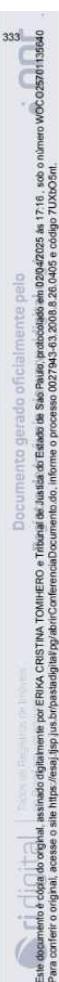
A Escrevente Autorizada *Karina Silvino Soares* (Karina Silvino Soares),  
Prot. Oficial 265.749, em 20 de agosto de 2014. Microfilme nº 234156

AV. 2, em 09 de junho de 2020.  
Conforme Mandado de Cancelamento expedido em 19 de março de 2020, digitalmente assinado pela Drª. Laura de Mattos Almeida, MMª. Juíza de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, extraído dos autos da Ação de Embargos de Terceiro Cível - Tutela de Urgência, processo digital n. 1095144-14.2019.8.26.0100, fica CANCELADA A PENHORA averbada sob o n. 1.

A Escrevente Autorizada, *Thaynara Regina Nonato dos Santos* *Thaynara R. de L. dos Santos*, (Thaynara Regina Nonato dos Santos), Prot. Oficial 354.912, em 28 de maio de 2020. Microfilme nº 309863

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinadocr-web.onc.org.br/docs/ADAGGRL525ARV8G-B48L>

V



Documento gerado oficialmente pelo

Estado de São Paulo - Tribunal de Justiça de São Paulo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ERIKA CRISTINA TOMIHERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2025 às 16:39 , sob o número WOCO25702165420 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0027943-63.2008.8.26.0405 e código nDAGn12y.



Valida aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinadaweb.on.org.br/docs/ADAGG-RL525-ARV8G-B48L>

MATRÍCULA   FOLHA  

Pag: 4/4

CNM 111526.2.0077700-33

fls. 334

fls. 334

0001

## VERSO

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTÍDIO DE MATRÍCULA

CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1966 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. CERTIFICA FINALMENTE, QUE AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRENOTADOS, FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO.. Osasco, quarta-feira, 2 de abril de 2025.

Susana Maria de Sousa - Escrevente

Documento gerado oficialmente pelo

Clicksign | Traçado digital

Para conferir o documento original, assinado digitalmente por ERIKA CRISTINA TOMIHERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 17:16, sob o número WOCO25702165420

1115263C300000000099825H

fls. 334

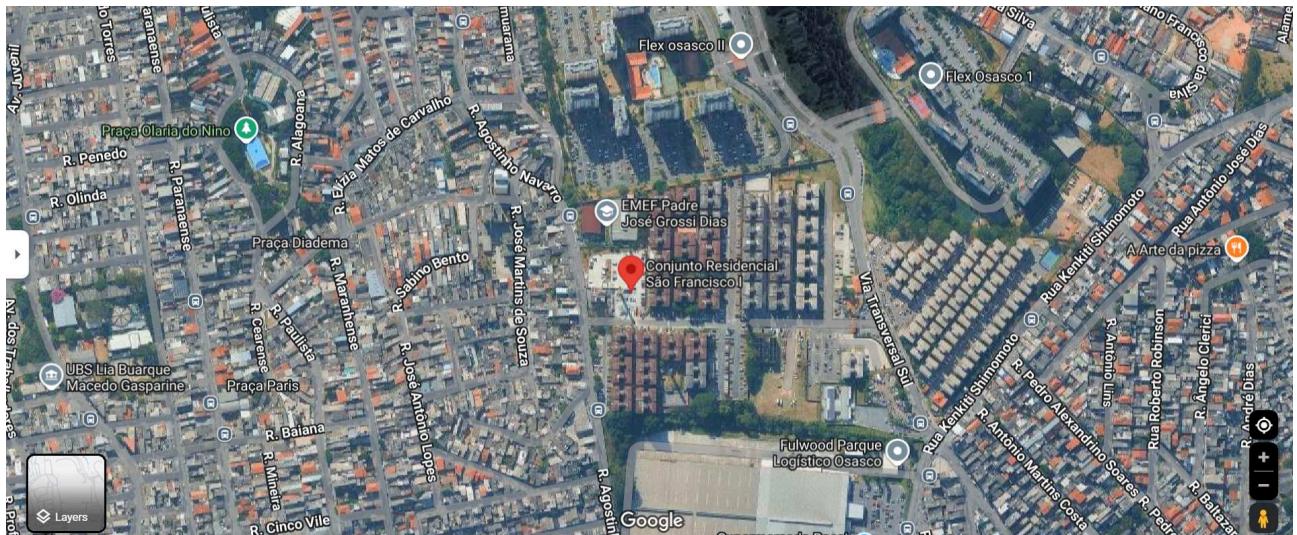
0001

Av. Oficial:	R\$ 44,20	Para conferir a procedência desse documento
Av. Estado:	R\$ 12,50	Para conferir a letitura desse documento
Av. Imposto Cofit:	R\$ 0,00	Para conferir a procedência desse documento
Av. IMESP:	R\$ 0,00	Para conferir a procedência desse documento
Av. Poder Jud.:	R\$ 0,00	Para conferir a procedência desse documento
Av. ISS:	R\$ 0,00	Para conferir a procedência desse documento
Av. FIDAM:	R\$ 0,12	Para conferir a procedência desse documento
10146:	R\$ 5,72	Para conferir a procedência desse documento

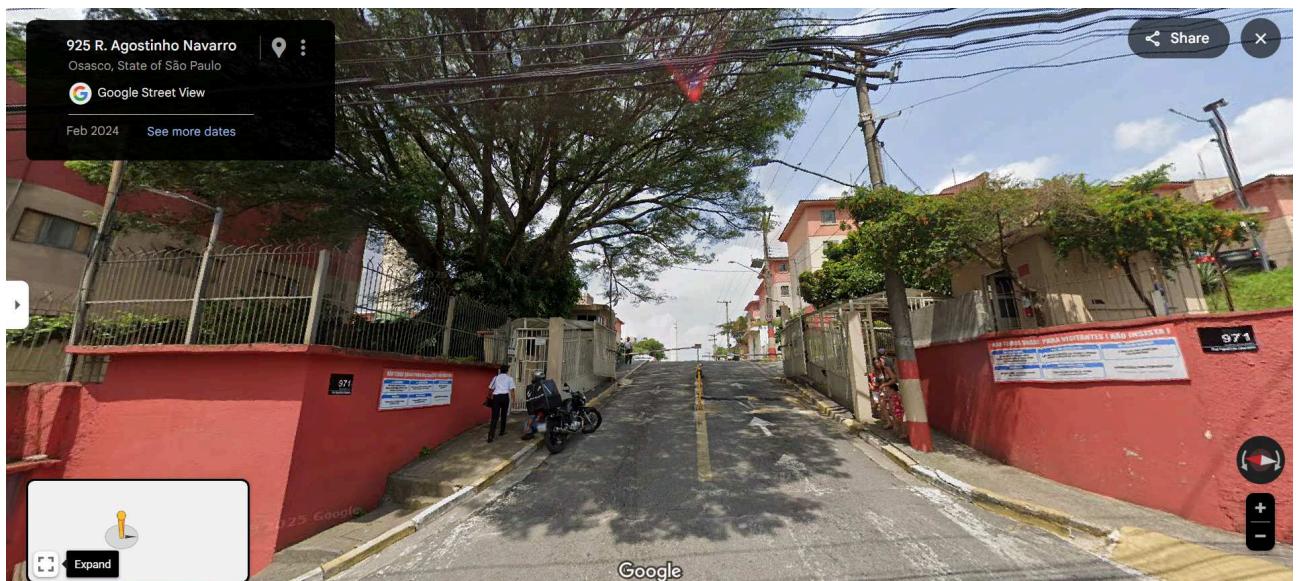




## 2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



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

Rua Agostinho Navarro,  
Conceição, Osasco/SP

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 48 m<sup>2</sup> por R\$ 250.000,00 - Conceição - Osasco/SP

Área útil: 48m<sup>2</sup> | Quartos: 2 | Garagens: 1 | Banheiros: 1

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Mensagem  
Olá, gostaria de mais informações sobre...  
Digite seu nome  
Digite seu email  
(xx)xxxx-xxxx

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

**R\$ 205.000**  
Cond: R\$ 300

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

Rua Agostinho Navarro  
Conceição, Osasco/SP

**R\$ 202.000**  
Cond: R\$ 330

Ótimo Apartamento 46m<sup>2</sup> c/ 2 Dorm 1 Vaga...  
Ótimo Apartamento 46m<sup>2</sup> c/ 2 Dorm 1 Vaga ...

Rua Agostinho Navarro  
Conceição, Osasco/SP

<https://www.chavesnاماо.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 Tabelão 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 06 de junho 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

Clicksign 2fafb959-6300-4bef-b191-7234fb55bce5

**Processo nº\_ 0027943-63.2008.8.26.0405 Laudo BMTP.docx.pdf**

Documento número #2fafb959-6300-4bef-b191-7234fb55bce5

Hash do documento original (SHA256): d841c19bfd0fe7d2137fb19798681349873f2a41e28f87416d010a3138958758

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 07 jun 2025 às 12:23:14



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

**Log**

06 jun 2025, 11:42:19	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 2fafb959-6300-4bef-b191-7234fb55bce5. Data limite para assinatura do documento: 06 de julho de 2025 (11:42). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
06 jun 2025, 11:42:49	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 06 de julho de 2025 (11:37).
06 jun 2025, 11:42:49	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: bruno@bmtp.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.
07 jun 2025, 12:23:14	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: 191.255.174.91. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8413574 e longitude -46.1422402. URL para abrir a localização no mapa: <a href="https://app.clicksign.com/location">https://app.clicksign.com/location</a> . Componente de assinatura versão 1.1231.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
07 jun 2025, 12:23:15	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2fafb959-6300-4bef-b191-7234fb55bce5.

**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 2fafb959-6300-4bef-b191-7234fb55bce5, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

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

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 07 jun 2025 às 12:23:14

#### **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: 0027943-63.2008.8.26.0405 4ª Vara Cível do Foro de Osasco  
Exequente: Leila Regina Battini

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

### IMÓVEL

Um apartamento nº 22 localizado no 2º andar, do bloco, do Conjunto Residencial São Francisco I, situado na Rua Agostinho Navarro, nº 971, Osasco, São Paulo, com área útil de 45,50mt<sup>2</sup>, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 77.700 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.

## COMPARATIVO:

[Anúncio](#) 15 Fotos Mapa

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

Rua Agostinho Navarro,  
Conceição, Osasco/SP

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 48 m<sup>2</sup> por R\$ 250.000,00 - Conceição - Osasco/SP

Área útil: 48m<sup>2</sup> | Quartos: 2 | Garagens: 1 | Banheiros: 1

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Mensagem  
Olá, gostaria de mais informações sobre...

Digite seu nome  
Digite seu email  
(xx) XXXXX-XXXX

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

**R\$ 205.000**  
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**  
Cond: R\$ 330

Ótimo Apartamento 46m<sup>2</sup> c/ 2 Dorm 1 Vaga...  
Ótimo Apartamento 46m<sup>2</sup> c/ 2 Dorm 1 Vaga ...

Rua Agostinho Navarro  
Conceição, Osasco/SP

[Contatar](#)

<https://www.chavesnاماo.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 06 de junho de 2025

**AVALIADOR:**

**Cláudio Mariano**  
**RECI-SP 287.621**

*Cláudio Mariano*

**Processo nº\_ 0027943-63.2008.8.26.0405 Laudo Cláudio.docx.pdf**

Documento número #9416934a-efeb-47e0-a624-a07331942ab3

Hash do documento original (SHA256): f5c1012dce165a0af38329a005542fdbd74e930c94f94fc1d30d4169a405f404

**Assinaturas** **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 06 jun 2025 às 11:44:23



REPRODUÇÃO PROIBIDA  
06/06/2025 11:44:14  
*Cláudio Mariano*  
Cláudio Mariano

**Log**

06 jun 2025, 11:43:06	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 9416934a-efeb-47e0-a624-a07331942ab3. Data limite para assinatura do documento: 06 de julho de 2025 (11:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
06 jun 2025, 11:43:23	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 06 de julho de 2025 (11:37).
06 jun 2025, 11:43:23	Operador com email bruno@bmtp.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.
06 jun 2025, 11:44:23	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 ea02cb(...), vide anexo manuscript_06 jun 2025, 11-44-09.png. IP: 179.110.195.11. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8045901 e longitude -46.089083. URL para abrir a localização no mapa: <a href="https://app.clicksign.com/location">https://app.clicksign.com/location</a> . Componente de assinatura versão 1.1230.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
06 jun 2025, 11:44:24	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9416934a-efeb-47e0-a624-a07331942ab3.

**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 9416934a-efeb-47e0-a624-a07331942ab3, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 06 jun 2025 às 11:44:23

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ea02cb(...)



Cláudio Mariano  
manuscript\_06 jun 2025, 11-44-09.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 22 localizado no 2º andar, do bloco, do Conjunto Residencial São Francisco I, situado na Rua Agostinho Navarro, nº 971, Osasco, São Paulo, com área útil de 45,50mt<sup>2</sup>, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 77.700 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.

Pág: 1/4

fls. 331

CNM 111526.2.0077700-33

Valida aqui | [OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO](#)

MATRÍCULA 77.700 FOLHA 001 LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Data: 21 de outubro de 2005

**IMÓVEL:** Apartamento nº 22 localizado no 2º andar, do bloco 20, 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 45,5000m<sup>2</sup>; área comum de 7,00844m<sup>2</sup>; área total de 52,50844m<sup>2</sup> 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 66.941.691/0001-36.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registrados ns. 5/15.525 e 3/33.484, feitos em 25/04/98, fusionados 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 Escrivente Autorizado,  
 (Joel Benazzi Clemente)  
 O Substituto do 1º Oficial,  
 (Dr. Cláudio Martins Ribeiro)



CONTINUA NA FICHA

02

Documento Gerado Oficialmente pelo  
Sistema de Gerenciamento de Documentos do Estado de São Paulo, protocolado em 21/10/2005 às 17:16, sob o número W0C05d911594051, código 701205051.

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://insmederweb.onm.org.br/ficheiros/>

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ENRIQUE CRISTINA TOMILHEIRO e Tiffani de Souza. Para conferir o original acesse o site: <https://sp.sigs.legis.sp.gov.br/Protocolo/VerificaProtocolo.asp>

## 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.

## DO PREÇO

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

**PREÇO DO IMÓVEL:** adotaremos o valor de **R\$205.000,00**

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

← Anúncio 15 Fotos Mapa




Venda  
**R\$ 250.000**

Condomínio ⓘ  
IPTU

Ver parcelas

RS 320/mês  
Não informado

Rua Agostinha Navarro,  
Conceição, Osasco/SP

[Ver anúncio](#)

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Mensagem  
Olá, gostaria de mais informações sobre...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx)xxxx-xxxx

**Apartamento com 2 dormitórios à venda, 48 m<sup>2</sup> por R\$ 250.000,00 - Conceição - Osasco/SP**

Área útil 48m <sup>2</sup>	Quartos: 2	Garagens: 1	Banheiros: 1
-------------------------------	---------------	----------------	-----------------



**R\$ 205.000**

Cond: R\$ 300

45m<sup>2</sup> 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

46m<sup>2</sup> 2 1 1

Ótimo Apartamento 46m<sup>2</sup> c/ 2 Dorm 1 Vaga...  
Ótimo Apartamento 46m<sup>2</sup> c/ 2 Dorm 1 Vaga ...

Rua Agostinho Navarro  
Conceição, Osasco/SP

**Contatar**

**Fonte**

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

<https://www.chavesnاماо.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, 06 de junho de 2025

**DAVID ALMEIDA**  
**CRECI F: 125.647**



**Processo nº\_ 0027943-63.2008.8.26.0405 laudo David.docx.pdf**

Documento número #6bc39c85-28c4-484c-bbab-0a0efb57c6d8

Hash do documento original (SHA256): 6fd15a197f12b576ca9f45f430c015a7dacf036a3f64a324fbdc6b0a8cb20182

**Assinaturas** **David Almeida**

CPF: 300.984.428-05

Assinou como corretor de imóveis em 06 jun 2025 às 15:21:55



David Almeida

**Log**

06 jun 2025, 11:43:34	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 6bc39c85-28c4-484c-bbab-0a0efb57c6d8. Data limite para assinatura do documento: 06 de julho de 2025 (11:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
06 jun 2025, 11:43:49	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 06 de julho de 2025 (11:37).
06 jun 2025, 11:43:49	Operador com email bruno@bmtp.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.
06 jun 2025, 15:21:55	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 c3d45f(...), vide anexo manuscript_06 jun 2025, 15-21-29.png. IP: 191.38.7.96. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.83710178748868 e longitude -46.13078345651472. URL para abrir a localização no mapa: <a href="https://app.clicksign.com/location">https://app.clicksign.com/location</a> . Componente de assinatura versão 1.1231.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
06 jun 2025, 15:21:57	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6bc39c85-28c4-484c-bbab-0a0efb57c6d8.

**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 6bc39c85-28c4-484c-bbab-0a0efb57c6d8, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

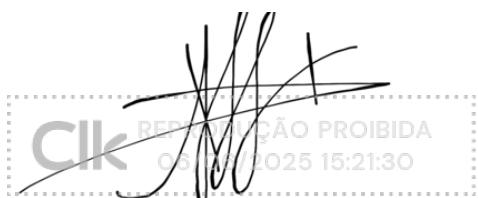
## Anexos

### David Almeida

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 06 jun 2025 às 15:21:55

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo c3d45f(...)



David Almeida  
manuscript\_06 jun 2025, 15-21-29.png

## NOTA DE DEVOLUÇÃO – REGISTRO DE IMÓVEIS

Protocolo N° 455638 Natureza: Certidão de Penhora

Apresentante: ANDREA VIANA ZACARIAS

- Solicito esclarecimento quanto ao benefício da assistência da justiça gratuita, de modo que seja possível identificar a quem se deu o referido benefício, se ao exequente ou executado e se estende expressamente a prática dos atos no Registro de Imóveis.

Obs.: Conforme mencionado na Certidão de Penhora, as folhas 312 dos autos com data da decisão do dia 22/01/2025, informo que não foi possível a visualização da movimentação processual para a análise.

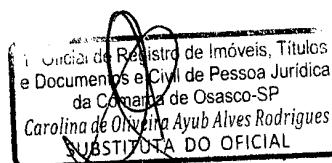
Fundamentação: Art. n. 99, § 6, do código de processo civil e Capítulo XIII, itens 68 e 68.1, das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça, combinado com o julgado 1056890-74.2016.8.26.0100.

Obs.: Em virtude da decisão do Recurso Administrativo n 1001907-19.2024.8.26.0562, no qual consta que a Justiça Gratuita do processo não se estende a prática dos atos no Registro de Imóveis, salvo quando houver a decisão específica do Juiz estendendo a isenção de emolumentos os atos registrais, quando apto para registro, será realizado a solicitação do pagamento dos emolumentos.

Osasco, 11 de Junho de 2025


  
Mayara Cordeiro de Godoy

Escrevente



Emolumentos. :	R\$ 0,00	NOTAS IMPORTANTES:
Ao Estado...:	R\$ 0,00	1 - O presente título foi prenotado em 06/06/2025 15:41:23 sob o n. 455638 para os efeitos do Item 45 do Capítulo XX das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça, com validade até 08/07/2025. Caso o título seja reapresentado apto para registro, dentro da validade da prenotação, o valor da prenotação (R\$ 77,20) descontado neste ato, será compensado no valor do registro.
Ao Ipesp... :	R\$ 0,00	2 - Não se conformando com a exigência feita, ou não podendo satisfazer o interessado poderá requerer a suscitação de dúvida para que o R. Juiz Corregedor Permanente possa dirimi-la, nos termos do Art. 198 da Lei 6015-73.
Ao Sinoreg.. :	R\$ 0,00	3 - Se a devolução acarretar juntada de documentos, o título será reexaminado.
Ao Trib. Justiça:	R\$ 0,00	4 - As cópias das decisões e acórdãos por ventura citados nesta nota, encontram-se à disposição da parte interessada.
Ao MP.... :	R\$ 0,00	5 - O Oficial dispõe-se igualmente e esclarecer quaisquer dúvidas que eventualmente possam ocorrer.
Ao ISS.... :	R\$ 0,00	6 - Por favor, não tire essa nota. Facilitará novo exame de documento.
Total.....:	R\$ 0,00	
Dep. Efetuado. :	R\$ 0,00	
A Restituir.. :	<b>R\$ 00,00</b>	
A Receber.. :	<b>R\$ 00,00</b>	
Custas Extras:	<b>R\$ 00,00</b>	

Forneço e autorizo a utilização dos dados

Política de privacidade: (<http://www.cartoriodeosasco.com.br/index.cfm?n=1&pag=privacidade>)

**1º Oficial de Registro de Imóveis, Tit. E Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco - SP**

Av. Santo Antônio, 1986 – Jd. Bela Vista – Osasco – SP – Fone (11) 3184-3030

Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira – Oficial de Registro

Declaro que retirei todos os documentos apresentados e uma via desta nota de devolução.

Data. : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_ Doc.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ Compl.: \_\_\_\_\_

Ass.: \_\_\_\_\_

## Dados básicos informados para cálculo

## Descrição do cálculo

Valor Nominal R\$ 210.000,00

Indexador e metodologia de cálculo TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção 01/08/2025 a 01/11/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	92 dias	1,005199
Percentual correspondente	92 dias	0,519939 %
Valor corrigido para 01/11/2025	(=)	R\$ 211.091,87
Sub Total	(=)	R\$ 211.091,87
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 211.091,87</b>

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

CLOSE AD

