

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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

ONR - Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

CNM nº 111468.2.0162025-63

fls. 166

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA: 162.025 FOLHA: 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: A unidade autônoma designada apartamento nº 03, localizado no pavimento térreo, do Bloco 01, integrante do condomínio denominado "MORAR E VIVER", com entrada pelo nº 85 da Rua José Aparecido de Souza, no Bairro da Terra Vermelha ou Bairro do Barreiro, com a área privativa de 50,205 metros quadrados, área comum de 4,1546 metros quadrados, perfazendo a área total de 54,3596 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,702286% ou 0,00702286, nas partes comuns do condomínio, bem como o direito a guarda e estacionamento de um veículo em local descoberto e indeterminado, no estacionamento coletivo do condomínio. Cabe-lhe ainda uma área de jardim descoberta de 5,10 metros quadrados de uso exclusivo do apartamento, fechada por muro.

CADASTRO: 45.32.72.0001.01.003.

PROPRIETÁRIO: GIOVANNI FERREIRA DE AVILA, RG nº 34-189.943-4-SP, CPF nº 213.497.618-77, brasileiro, gerente, separado judicialmente, residente e domiciliado na Rua João delgado Hidalgo, nº 163, bloco A, Apto. 41, Parque Três Meninos, Sorocaba-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.129/78.440 de 04/11/2010 (aquisição) e R.388/78.440 de 10/12/2012 - (Especificação de Condomínio).

Sorocaba, 10 de dezembro de 2012. (Protocolo nº 374.664 de 13/11/2012)

O Escrevente Autorizado, _____ (Wagner Augusto Durão). DF

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 10 de dezembro de 2012.

(TRANSPORTE) - Conforme R.130, da Matrícula nº 78.440 de ordem, de 04 de novembro de 2010, o imóvel encontra-se **alienado fiduciariamente**, nos termos do instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 03 de setembro de 2010, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ. nº 00.360.305/0001-04, para garantia de uma dívida no valor de R\$70.756,06, o qual deverá ser pago na forma seguinte: Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos em meses: de construção: 13, de amortização: 300; Taxa anual de juros (%): nominal 4,5000, efetiva 4,5941; Vencimento do encargo mensal: de acordo com o disposto na cláusula sétima; Época de reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula décima segunda; Encargos financeiros no período de construção/carência: de acordo com o disposto na cláusula sétima; Encargos no período de amortização total: R\$511,39. Consta do contrato o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro

(CONTINUA NO VERSO)

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A Rua José Aparecido de Souza, localizada no bairro Jardim São Lourenço, em Sorocaba (SP), é uma área predominantemente residencial com boa infraestrutura, e atendimento por transporte público. A região conta com condomínios como o Morar e Viver, que oferecem lazer e segurança, além de variedade de imóveis para venda e aluguel. É uma área consolidada e atrativa, ideal para famílias e investidores.

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



Venda

R\$ 240.000

Condomínio 0

IPTU

Ver parcelas

R\$ 280/mês

R\$ 224

Rua José Aparecido De Souza, 86, Jardim São Lourenço...

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Ola, gostaria de mais informações so...

Adicione seu nome

Adicione seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Apartamento para Venda em Sorocaba, Jardim São Lourenço, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga

Área útil/total

50m² / 50m²

Quartos:

2

Garagens:

1

Banheiros:

1



Apartamento para comprar em

Jardim São Lourenço, Sorocaba

Rua José Aparecido de Souza

53 m²

2

1

1

R\$ 225.000

Cond. R\$ 320 • IPTU R\$ 240

Telefone

Mensagem

Clicksign 68285c6a-4054-46bb-ae7e-62254978e689

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADIENE CRISTINA SCAREL BRENGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2025 às 14:54, sob o número WSCB25702321430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008911-21.2023.8.26.0602 e código ROYJPC4e.



Fonte

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-jardim-sao-lourenzo-50m2-RS240000/id-18772613/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-tv-a-ca-bo-jardim-sao-lourenzo-sorocaba-sp-53m2-id-2800011416/?source=ranking%2Crp>

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sorocaba/bairros/jardim-sao-lourenzo/rua-jose-aparecido-de-souza/apartamento_residencial/

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

Sem Mais.

São Paulo, 08 de maio de 2025

DAVID ALMEIDA
CRECI F: 125.647

Processo nº_ 1008911-21.2023.8.26.0602 laudo David.docx.pdf

Documento número #68285c6a-4054-46bb-ae7e-62254978e689

Hash do documento original (SHA256): 4fdf5841690d23970af1d8f5a09c6879a61a4e0227feffe43ec23d52d2d3c704

Assinaturas **David Almeida**

CPF: 300.984.428-05

Assinou como corretor de imóveis em 08 mai 2025 às 16:13:08



David Almeida

Log

- 08 mai 2025, 15:17:43 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 68285c6a-4054-46bb-ae7e-62254978e689. Data limite para assinatura do documento: 07 de junho de 2025 (15:17). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 mai 2025, 15:18:01 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: 07 de junho de 2025 (13:10).
- 08 mai 2025, 15:18:02 Operador com email bruno@bmtip.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.
- 08 mai 2025, 16:13:08 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 e33773(...), vide anexo manuscript_08 mai 2025, 16-11-54.png. IP: 191.255.38.119. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.82915173991827 e longitude -46.11559370366046. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1198.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 mai 2025, 16:13:09 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 68285c6a-4054-46bb-ae7e-62254978e689.

**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 68285c6a-4054-46bb-ae7e-62254978e689, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

David Almeida

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 08 mai 2025 às 16:13:08

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e33773(...)

David Almeida
manuscript_08 mai 2025, 16-11-54.png

COMPARATIVO:


Venda
R\$ 240.000
Condomínio 0
IPTU

Ver parcelas
R\$ 280/mês
R\$ 224

Rua José Aparecido De Souza,
86, Jardim São Lourenço...

Mensagem **Agendar visita**

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações so...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Apartamento para Venda em Sorocaba, Jardim
São Lourenço. 2 dormitórios. 1 banheiro. 1 vaga

Área útil/total
50m² / 50m²

Quartos: 2

Garagens: 1

Banheiros: 1

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-jardim-sao-lourenzo-50m2-RS240000/id-18772613/>



Apartamento para comprar em

Jardim São Lourenço, Sorocaba
Rua José Aparecido de Souza

53 m² 2 1 1

R\$ 225.000
Cond. R\$ 320 • IPTU R\$ 240

Telefone **Mensagem**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-tv-a-cabo-jardim-sao-lourenzo-sorocaba-sp-53m2-id-2800011416/?source=ranking%2Crp>



Apartamento para comprar em

Jardim São Lourenço, Sorocaba
Rua José Aparecido de Souza

49 m² 2 1 1

R\$ 240.000

Ver os 2 anúncios deste imóvel

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sorocaba/bairros/jardim-sao-lourenzo/rua-jose-aparecido-de-souza/apartamento_residencial/

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

São Paulo 08 de maio de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Cláudio Mariano

Processo nº_ 1008911-21.2023.8.26.0602 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #c9b9d03d-0e9e-4080-b007-4d1dbb2b5139

Hash do documento original (SHA256): 67b18529ee1879f695a950b1ed884850eede1b08d85c8d836a0f226cd0d58d45

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 09 mai 2025 às 08:42:12


Cláudio Mariano**Log**

08 mai 2025, 15:16:55	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número c9b9d03d-0e9e-4080-b007-4d1dbb2b5139. Data limite para assinatura do documento: 07 de junho de 2025 (15:16). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
08 mai 2025, 15:17:25	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: 07 de junho de 2025 (13:10).
08 mai 2025, 15:17:25	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.
09 mai 2025, 08:42:12	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 8f765f(...), vide anexo manuscript_09 mai 2025, 08-42-00.png. IP: 191.204.245.197. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8045956 e longitude -46.0890209. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão v1.1199.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
09 mai 2025, 08:42:14	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c9b9d03d-0e9e-4080-b007-4d1dbb2b5139.

**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 c9b9d03d-0e9e-4080-b007-4d1dbb2b5139, 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 09 mai 2025 às 08:42:12

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 8f765f(...)

REPRODUÇÃO PROIBIDA
09/05/2025 08:42:04
Cláudio Mariano

Cláudio Mariano
manuscript_09 mai 2025, 08-42-00.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1008911-21.2023.8.26.0602 6ª Vara Cível do Foro de Sorocaba
Exequente: Condomínio Residencial Morar e Viver I

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

1) IMÓVEL

A unidade autônoma, designada apartamento nº 03, localizado no pavimento térreo, do Bloco 01, integrante do condomínio denominado "MORAR E VIVER", localizado a Rua José Aparecido de Souza, nº 85, Jardim São Lourenço, Sorocaba, São Paulo, com área total de 54,3596m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 162.025 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 162.025 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, informações extraídas do processo em comento:

ONF Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis CNM nº 111468.2.0162025-63 fls. 166

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA 162.025 FOLHA 1 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: A unidade autônoma designada apartamento nº 03, localizado no pavimento térreo, do Bloco 01, integrante do condomínio denominado "MORAR E VIVER", com entrada pelo nº 85 da Rua José Aparecido de Souza, no Bairro da Terra Vermelha ou Bairro do Barreiro, com a área privativa de 50,205 metros quadrados, área comum de 4,1546 metros quadrados, perfazendo a área total de 54,3596 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,702286% ou 0,00702286, nas partes comuns do condomínio, bem como o direito a guarda e estacionamento de um veículo em local descoberto e indeterminado, no estacionamento coletivo do condomínio. Cabe-lhe ainda uma área de jardim descoberto de 5,10 metros quadrados de uso exclusivo do apartamento, fechada por muro.

CADASTRO: 45.32.72.0001.01.003.

PROPRIETÁRIO: GIOVANNI FERREIRA DE AVILA, RG nº 34.189.943-4-SP, CPF nº 213.497.618-77, brasileiro, gerente, separado judicialmente, residente e domiciliado na Rua João delgado Hidalgo, nº 16, bloco A, Apto. 41, Parque Três Meninos, Sorocaba-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.129.78.440 de 04/11/2010 (aquisição) e R.388/78.440 de 10/12/2012 - (Especificação de Condomínio). Sorocaba, 10 de dezembro de 2012. (Protocolo nº 373.664 de 13/11/2012)

O Escrevente Autorizado, _____ (Wagner Augusto Durão). DF
O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 10 de dezembro de 2012.

(TRANSPORTE) - Conforme R.130, da Matrícula nº 78.440 de ordem, de 04 de novembro de 2010, o imóvel encontra-se **alienado fiduciariamente**, nos termos do instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 03 de setembro de 2010, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ. nº 00.360.305/0001-04, para garantia de uma dívida no valor de R\$70.750,06, o qual deverá ser pago na forma seguinte: Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos em meses: de construção: 13, de amortização: 300; Taxa anual de juros (%): nominal 4,5000, efetiva 4,5941; Vencimento do encargo mensal: de acordo com o disposto na cláusula sétima; Época de reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula décima segunda; Encargos financeiros no período de construção/carência: de acordo com o disposto na cláusula sétima; Encargos no período de amortização total: R\$511,39. Consta do contrato o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro

(CONTINUA NO VERSO)



Operator Nacional do Sistema de Registro, Estrutura de Inovação

CNM nº 111468.2.0162025-63

fls. 167

MATRÍCULA 162.025 FOLHA 1 VERSO

encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante. Para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R\$93.600,00. **INTERVENIENTE:** MULTIPLA ENGENHARIA LTDA, já qualificada, na qualidade de fiadora e construtora. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 330.105 de 13/10/2010).

O Escrevente Autorizado, _____ (Wagner Augusto Durão). DF

O Oficial, _____ (Carlos André Orlando Ribeiro).

Av. 2, em 08 de maio de 2018.

Pelo requerimento datado de 03 de maio de 2018, averba-se que GIOVANNI FERREIRA DE AVILA, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado em virtude de seu casamento com MICHELE CRISTINA DOS SANTOS, realizado aos 18 de fevereiro de 2011, pelo regime da comunhão parcial de bens, permanecendo os contraentes com os mesmos nomes, conforme comprova a Certidão de Casamento expedida em 18 de fevereiro de 2011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 52059, livro B-226, folha 209. (Protocolo nº 473.442 de 03/05/2018).

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidêncio). FH

Av. 3, em 08 de maio de 2018.

Pelo requerimento datado de 03 de maio de 2018, averba-se que MICHELE CRISTINA DOS SANTOS, constante nesta matrícula, é portadora do RG nº 46.844.061, expedido pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, e inscrita no CPF nº 330.265.638-62; conforme comprova a cópia reprográfica da Carteira Nacional de Habilitação - CNH, expedida pelo Detran - SP, que fica microfilmada neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 473.442 de 03/05/2018).

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidêncio). FH

Oficial/Substituto, _____ (Carlos A.O.Ribeiro/Alton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

Av. 4, em 06 de setembro de 2018.

Fica CANCELADA a alienação fiduciária transportada para a Av.1, desta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, nos termos do documento particular assinado em 08 de agosto de 2018. (Protocolo nº 480.142 de 27/08/2018).

(CONTINUA NA FICHA 2)

Documento e cópia do original, assinado digitalmente por ADILENE CRISTINA SCAREL BRENCA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2024 às 15:54, sob o número WSCB25702321430 e código ETTJYkzq. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008911-21.2023.8.26.0602 e código ETTJYkzq.



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNM nº 111468.2.0162025-63

fls. 168

MATRÍCULA 162.025

FICHA 2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). JV

R. 5, em 06 de setembro de 2018.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, de 08 de agosto de 2018, GIOVANNI FERREIRA DE AVILA, RG nº 34.189.943-4-SP, CPF nº 213.497.618-77, brasileiro, comerciante, assistido de sua mulher MICHELE CRISTINA DOS SANTOS, RG nº 46.844.061-6-SP, CPF nº 330.265.638-62, brasileira, agente administrativa, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua João Delgado Hidalgo, nº 164, bloco A, apto. 41, Parque Três Meninos, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a JACQUELINE MIRNA MOURA DE OLIVEIRA, RG nº 25.677.820-6-SP, CPF nº 182.969.488-28, brasileira, solteira, maior, Industrial, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Agular de Barros, nº 131, Vila Adélia, pelo preço de R\$150.000,00. Valor Venal R\$50.588,35. Guia de ITBI nº 04759321888. (Protocolo nº 480.142 de 27/08/2018).

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). JV

R. 6, em 06 de setembro de 2018.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, a citada adquirente, na qualidade de devedora fiduciária, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-06, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, s/n, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento do valor de R\$100.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 361 meses, com vencimento da primeira parcela em 16/09/2018, com taxa de juros efetiva de 10,44% a.a. e demais modalidades de taxas de juros e percentuais, sistema de amortização, condições do reajuste/recálculo dos encargos, demais ajustes, tudo conforme previsto no citado Instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação da devedora fiduciária. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado em R\$162.000,00. (Protocolo nº 480.142 de 27/08/2018).

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). JV

Oficial/Substituto, _____ (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

(CONTINUA NO VERSO)

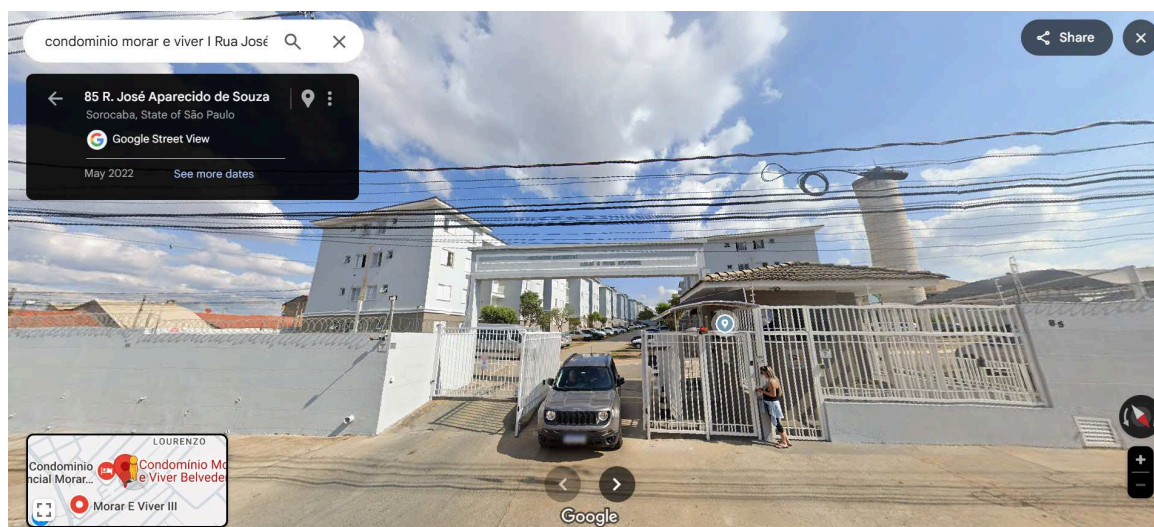




2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)



3) COMPARATIVO DE MERCADO:

Venda
R\$ 240.000
Condomínio O
IPTU

Ver detalhes
R\$ 280/mês
R\$ 224

Rua José Aparecido De Souza,
86, Jardim São Lourenço...

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações so...

Agendar visita

Apartamento para Venda em Sorocaba, Jardim São Lourenço, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga

Área útil/total 50m² / 50m²	Quartos: 2	Garagens: 1	Banheiros: 1
--------------------------------	---------------	----------------	-----------------

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-gara-gem-sp-sorocaba-jardim-sao-lourenzo-50m2-RS240000/id-18772613/>

Apartamento para comprar em
Jardim São Lourenço, Sorocaba
Rua José Aparecido de Souza

53 m² 2 1 1

R\$ 225.000
Cond. R\$ 320 • IPTU R\$ 240

Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-tv-a-cabo-jardim-sao-lourenzo-sorocaba-sp-53m2-id-2800011416/?source=ranking%2Crp>

Apartamento para comprar em
Jardim São Lourenço, Sorocaba
Rua José Aparecido de Souza

49 m² 2 1 1

R\$ 240.000

Ver os 2 anúncios deste imóvel

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sorocaba/bairros/jardim-sao-lourenzo/rua-jos-e-aparecido-de-souza/apartamento_residencial/



4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

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

5) CONSIDERAÇÕES:

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

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos
Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a 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 08 de maio 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_ 1008911-21.2023.8.26.0602 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #29a73f46-a219-4ede-ab1b-475a6232ba6a

Hash do documento original (SHA256): 168702b19f023d4f6ffd18fe946261d053a8560611bd31b0bfc6a9d889baf8d0

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 08 mai 2025 às 16:53:29



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 08 mai 2025, 15:15:46 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 29a73f46-a219-4ede-ab1b-475a6232ba6a. Data limite para assinatura do documento: 07 de junho de 2025 (13:10). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 mai 2025, 15:16:44 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.
- 08 mai 2025, 16:53:29 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: 177.68.167.116. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8288372 e longitude -46.1183611. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão v1.1199.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 mai 2025, 16:53:31 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 29a73f46-a219-4ede-ab1b-475a6232ba6a.

**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 29a73f46-a219-4ede-ab1b-475a6232ba6a, 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 08 mai 2025 às 16:53:29

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 '08/05/2025 16:53:29'.

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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 205.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/05/2025 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

426 dias

1,054484

Percentual correspondente

426 dias

5,448437 %

Valor corrigido para 01/07/2026

(=)

R\$ 216.169,30

Sub Total

(=)

R\$ 216.169,30

Valor total

(=)

R\$ 216.169,30[Retornar](#) [Imprimir](#)