

PETRONI & PETRONI

— Advogados Associados —

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO N.º 0188281-19.2009.8.26.0100

ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FIDC NÃO-PADRONIZADOS., por seu advogado infra-assinado, nos autos da *AÇÃO DE EXECUÇÃO* que move em face de **AMAZON PC IND. E COM. DE MICROCOMPUTADORES LTDA. e OUTRO**, cujo feito tramita perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção a r. Decisão de fl. 1.479, requerer a **JUNTADA** de 3 (três) avaliações distintas dos imóveis de *matrículas nº 107.743 e 107.744, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP*, para que este MM. Juízo **homologue a média para fins de avaliação dos referidos imóveis.**

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

ANTONIO MARCELLO VON USLAR PETRONI
OAB/SP 153.809



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0188281-19.2009.8.26.0100 10º Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS

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

Uma vaga nº 12 - A, para estacionamento de automóvel, localizada no subsolo do EDIFÍCIO MARQUÊS DE SÃO JOÃO DA PALMA, situado na Rua Bela Cintra, nº 1.760, Consolação, São Paulo, com área de 22,18mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 107.744 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 107.744 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, informações extraídas do processo em comento:

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula: 107744
folha: 1
São Paulo, 16 de AGOSTO de 2022

Imóvel: VAGA Nº 12 - A, para estacionamento de automóvel, localizada no subsolo do EDIFÍCIO MARQUÊS DE SÃO JOÃO DA PALMA, situado na Rua Bela Cintra nº 1.760, no 3º Subdistrito Cerqueira César, nesta cidade de São Paulo, com a área exclusiva de 10,00m², área comum de 12,18m², perfazendo a área de 22,18m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1700%. O Edifício Marquês de São João da Palma acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob o nº 1.885 no livro B-F, desta 13ª Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIOS: CARLOS BAPTISTA SOARES, brasileiro, aposentado, RG 19.926, CPF 000.839.258-72, e sua mulher OLGA BAPTISTA SOARES, brasileira, do lar, RG 9.037.758-4 SSP/SP, CPF 045.389.628-09, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 08/04/1940, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Rua Bela Cintra nº 1.760, apartamento 24.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 53.548, livro 3-AR, de 9/5/1975. Contribuinte Municipal nº 113.014.024-8. Selo Digital U11195311366772008950222L

Maria Helena da Silveira Franco
Escriturante

Claudio A. Coutinho
Oficial Interino

ÓBITO
AV.1-107744, 16/AGOSTO/2022. Promove-se a presente averbação para constar o falecimento de Carlos Baptista Soares, ocorrido em 20/12/1982, conforme certidão expedida em 27/12/1982, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito Santana, deste Município e Comarca de São Paulo, extraída do assento nº 8299, lavrado à folha 53 do (continua no verso)



13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula: 107744 ficha: 1 verso

livro C-13. Prenotação nº 366774, de 25/07/2022. Selo Digital: 1111953313667742059511221.

Averbado por Maria Helena da Silveira Franco - escrevente

PARTILHA
R.2-107744. 16/AGOSTO/2022. Do formal de partilha referido no R.3-107744, consta que o **USUFRUTO VITALÍCIO** do imóvel desta matrícula, no valor de Cr\$385.847,00, no qual se acha incluído da sua propriedade objeto do R.3-107744, foi **PARTILHADO** para a viva **OLGA BAPTISTA SOARES**, já qualificada, em pagamento de meação. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2022, R\$65.538,00. Valor venal de referência, atribuído pela PMSP, R\$79.387,00. Prenotação nº 366774, de 25/07/2022. Selo Digital: 1111953313667742059511221.

Registrado por Maria Helena da Silveira Franco - escrevente

PARTILHA
R.3-107744. 16/AGOSTO/2022. Do formal de partilha, prenotado sob o nº 366774, em 25/07/2022, expedido em 10/11/2014, pelo Ofício de 10ª Vara da Família e Sucessões do Fórum João Mendes Júnior, desta Comarca de São Paulo, extraído dos autos nº 0706759-58.1985.8.26.0100, de arrolamento dos bens deixados em razão do falecimento de Carlos Baptista Soares, ocorrido em 20/12/1982 consta que a **NUA PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula, no valor de Cr\$385.847,00, no qual se acha incluído o do usufruto objeto do R.2-107744, foi **PARTILHADA** do seguinte modo: **50%** para a herdeira **GILDA SOARES DE SORDI**, brasileira, ortoptista, RG 2.685.968-5 (continua na ficha 2)

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula: 107744 ficha: 2

SSP/SP, CPF 026.722.438-91, e seu marido **GUIDO DE SORDI**, brasileiro, engenheiro agrônomo, RG 1.779.370-SSP/SP, CPF 026.723.598-49, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 3/3/1962, residentes e domiciliados na cidade de Ribeirão Preto - SP, na Avenida Costabile Romano nº 540, casa 14; e, **25%** para cada um dos herdeiros **CARLOS EUGENIO SOARES DINIZ**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG 14.218.425-3-SSP/SP, CPF 119.153.618-18, e **SÉRGIO LUIZ SOARES DINIZ**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG 14.218.427-5-SSP/SP, CPF 063.349.286-48, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Rua Frei Caneca nº 117, apartamento 11, em pagamento de quinta. Prenotação nº 366774, de 25/07/2022. Selo Digital: 1111953313667742059513226.

Registrado por Maria Helena da Silveira Franco - escrevente

INDISPONIBILIDADE DE BENS
AV.4-107744. 16/AGOSTO/2022. Promove-se a presente averbação para constar a **indisponibilidade dos bens** de Carlos Eugenio Soares Diniz, CPF 119.153.618-18, conforme comunicado nº 201802-1912.00450035-1A-010, de 19/02/2018, extraído do processo nº 00023131920105020028, da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo. Prenotação nº 366774, de 25/07/2022. Selo Digital: 1111953313667742059514220.

Averbado por Maria Helena da Silveira Franco - escrevente

INDISPONIBILIDADE DE BENS
AV.5-107744. 16/AGOSTO/2022. Promove-se a presente averbação para constar a **indisponibilidade dos bens** de Carlos Eugenio Soares Diniz, CPF (continua no verso)



119.153.618-18, conforme comunicado nº 202106.1111.01670819-IA-080, de 11/06/2021, extraído do processo nº 00025262620115020081, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Prenotação nº 366774, de 25/07/2022. Selo Digital: 1111953E13667742059516220.

Averbado por Maria Helena da Silveira Franco - escrevente

INDISPONIBILIDADE DE BENS

AV.6-107744. 16/AGOSTO/2022. Promove-se a presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de Carlos Eugênio Soares Diniz, CPF 119.153.618-18, conforme comunicado nº 202202.1614.02010919-IA-580, de 16/02/2022, extraído do processo nº 0007092012016827229, da Vara de Execuções Fiscais e de Saúde de Palmas, TO. Prenotação nº 366774, de 25/07/2022. Selo Digital: 1111953E1366774205951622M.

Averbado por Maria Helena da Silveira Franco - escrevente

INDISPONIBILIDADE DE BENS

AV.7-107744. 20/SETEMBRO/2022. Promove-se a presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de Carlos Eugênio Soares Diniz, CPF 119.153.618-18, conforme comunicado nº 202209.1118.02344756-IA-270, de 11/09/2022, extraído do processo nº 00026344520115020052, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Prenotação nº 368518, de 12/09/2022. Selo digital: 1111953E13685182068052225.

Averbado por Sônia Aparecida Perin - Escrevente

(continua na ficha 3)

2º REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula 107744 ficha 3

CANCELAMENTO DE USUFRUTO

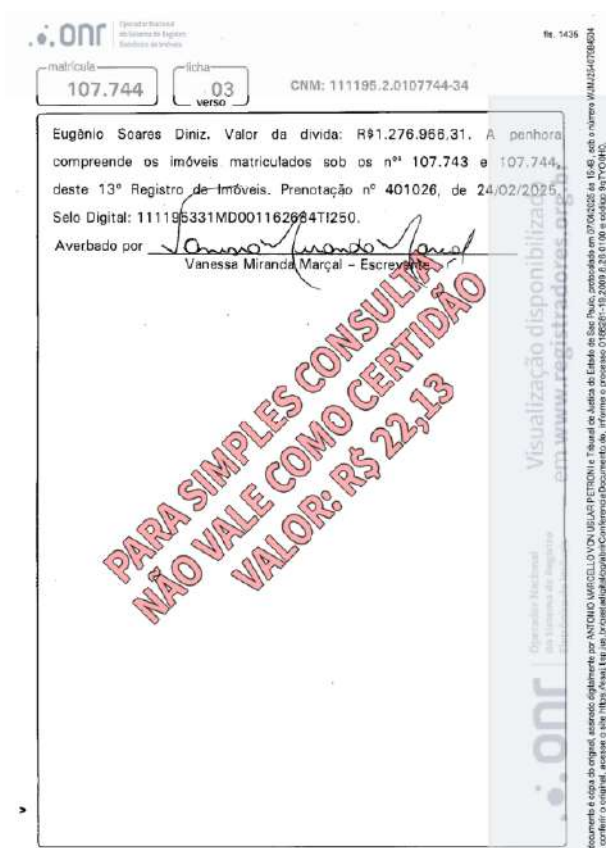
AV.8-107744. 10/OUTUBRO/2023. Promove-se a presente averbação, autorizada no requerimento de 19/7/2023, firmado na cidade de Ribeirão Preto/SP, para constar o cancelamento do usufruto objeto do R.2-107744, em decorrência do falecimento da usufrutuária Olga Baptista Soares, ocorrido em 5/12/2012, conforme certidão expedida em 11/12/2012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede e Comarca de São José do Rio Preto/SP, extraída do assento constante de matrícula nº 119048-01-55-2012 4 00173 198 0085148 27. Prenotação nº 361195, de 20/02/2023. Selo Digital: 111195331381156213571723M.

Averbado por Rafael Alves Dornelles - Substituto

PENHORA

AV.09-107.744. 24 de março de 2025. Da certidão de penhora expedida em 24/02/2025, transmitida e recebida em ambiente eletrônico pelo site <http://www.officialetronico.com.br>, por Elihu Marques dos Santos Filho do 10º Ofício Civil do Foro Central da Comarca de São Paulo, extraída dos autos da execução civil nº 0188281-19-2009-8-26-0100, em que figuram, como exequente Itapeva XII Multicarteira Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados, CNPJ 30.366.229/0001-05, e como executados Amazon PC Indústria e Comércio de Microcomputadores Ltda., CNPJ 01.614.079/0001-03, e Carlos Eugênio Soares Diniz, CPF 119.153.618-18, consta que 25% do imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** em 04/02/2025 e nomeado depositário o executado Carlos

(continua no verso)



Clicksign 2dd958ba-c9a1-43f9-8180-50d25ac09612



3) COMPARATIVO DE MERCADO:



Comercial · 15m²

Venda R\$ 14.000

Condomínio R\$ 130 · IPTU R\$ 57

📍 Rua Galvão Bueno, Liberdade, São Paulo

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-na-regiao-da-liberdade.-3000521240.html>



Comercial · 23m² · 1 vaga

Venda R\$ 55.000

Condomínio R\$ 140 · IPTU R\$ 34

📍 Rua Da Consolacao, Consolação, São Paulo



Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-20m-1-vaga-3000524597.html>



Comercial - 50m² - 2 vagas

Venda R\$ 42.500

Condomínio R\$ 350 - IPTU R\$ 140

© Rua da Consolação 1, Consolação, São Paulo



Contate o anunciante	
Email	
Nome	Telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\\$-42.500-00-consolacao-3006712177.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r$-42.500-00-consolacao-3006712177.html)

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\$40.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

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

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

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



FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)

Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)

PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)

Formação G4 Sales

Formação G4 CX

CRECI-SP 240.142

São Paulo 23 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

Matrícula 107.744 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #2dd958ba-c9a1-43f9-8180-50d25ac09612

Hash do documento original (SHA256): 04db4fc385866d26c951c86b6171a0136088c4a381870737fb7fcf4ca239cfb7

Assinaturas

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 27 mai 2025 às 11:19:30



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 26 mai 2025, 14:48:11 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 2dd958ba-c9a1-43f9-8180-50d25ac09612. Data limite para assinatura do documento: 25 de junho de 2025 (14:48). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mai 2025, 14:49:02 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 junho de 2025 (13:43).
- 26 mai 2025, 14:49:02 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 mai 2025, 11:19:30 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: 177.103.124.105. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.849963 e longitude -46.1393096. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1219.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 mai 2025, 11:19:34 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2dd958ba-c9a1-43f9-8180-50d25ac09612.

**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 2dd958ba-c9a1-43f9-8180-50d25ac09612, 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 mai 2025 às 11:19:30

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: 0188281-19.2009.8.26.0100 10ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS

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 24, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MARQUÊS DE SÃO JOÃO DA PALMA, situado na Rua Bela Cintra, nº 1.760, Consolação, São Paulo, com área útil de 112,35m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 107.743 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 107.743 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, informações extraídas do processo em comento:

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5
São Paulo, 16 de AGOSTO de 2022

matrícula 107743 ficha 1

Imóvel: APARTAMENTO Nº 24, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MARQUÊS DE SÃO JOÃO DA PALMA, situado na Rua Bela Cintra nº 1.760, no 34º Subdistrito Cerqueira César, nesta cidade de São Paulo, com a área útil de 112,35m², área comum de 24,09m², perfazendo a área de 136,44m² correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 2,2908%. O Edifício Marquês de São João da Palma acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob o nº 1.686, no livro 3-AR, de 9/5/1975, do Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIOS: CARLOS BAPTISTA SOARES, brasileiro, aposentado, RG 19.926, CPF 000.839.258-72, e sua mulher OLGA BAPTISTA SOARES, brasileira, do lar, RG 9.037.759-4, SP/SP, CPF 045.389.528-09, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 08/07/1940, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Rua Bela Cintra nº 1.760, apartamento 24.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 53.548, livro 3-AR, de 9/5/1975 Contribuinte Municipal nº 013.018.0329-7 Selo Digital nº 1111953113667742055894226

Maria Helena da Silveira Franco
Escrivente

Claudio A. Coutinho
Oficial Interino

ÓBITO
AV.1-107743. 16/AGOSTO/2022. Promove-se a presente averbação para constar o falecimento de Carlos Baptista Soares, ocorrido em 20/12/1982, conforme certidão expedida em 27/12/1982, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito Santana, deste Município e Comarca de São Paulo, extraída do assento nº 8299, lavrado à folha 53 do (continua no verso)



fls. 1437

matrícula: 107743 ficha: 1
 verso

livro C-13. Prenotação nº 366774, de 25/07/2022. Selo Digital: 1111953313667742055895220.

Averbado por
 Maria Helena da Silveira Franco – escrevente

PARTILHA
 R.2-107743. 16/AGOSTO/2022. Do formal de partilha referido no R.3-107743, consta que o **USUFRUTO VITALÍCIO** do imóvel desta matrícula, no valor de Cr\$2.564.907,00, no qual se acha incluído a sua propriedade objeto do R.3-107743, foi **PARTILHADO** para a sra **OLGA BAPTISTA SOARES**, já qualificada, em pagamento de meação. Valor venal do imóvel no exercício fiscal de 2022, R\$635.905,00. Valor venal de referência, atribuído pela PMSP, R\$763.974,00. Prenotado nº 366774, de 25/07/2022. Selo Digital: 1111953313667742055895220.

Registrado por
 Maria Helena da Silveira Franco – escrevente

PARTILHA
 R.3-107743. 16/AGOSTO/2022. Do formal de partilha, prenotado sob o nº 366774, em 25/07/2022, expedido em 10/11/2014, pelo Ofício da 10ª Vara da Família e Sucessões do Fórum João Mendes Júnior, desta Comarca de São Paulo, extraído dos autos nº 0706759-58.1985.8.26.0100, de arrolamento dos bens deixados em razão do falecimento de Carlos Baptista Soares, ocorrido em 20/12/1982 consta que a **NUA PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula, no valor de Cr\$2.564.907,00, no qual se acha incluído o do usufruto objeto do R.2-107743, foi **PARTILHADA** do seguinte modo: 50% para a herdeira **GILDA SOARES DE SORDI**, brasileira, ortoptista, RG (continua na ficha 2)

Documento é cópia de original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCELLO VON USLAR PETRONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 10:52, sob o número WJMJ25413248989 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0188281-19.2009.8.26.0100 e código CH2rqbfU.



LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula 107743 ficha 2

2.685.969-5-SSP/SP, CPF 026.722.438-91, e seu marido **GUIDO DE SORDI**, brasileiro, engenheiro agrônomo, RG 1.779.370-SSP/SP, CPF 026.723.598-49, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 3/3/1962, residentes e domiciliados na cidade de Ribeirão Preto - SP, na Avenida Costabile Romano nº 540, casa 14; e, 25% para cada um dos herdeiros **CARLOS EUGÊNIO SOARES DINIZ**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG 14.218.426-3-SSP/SP, CPF 119.153.618-18, e **SÉRGIO LUIZ SOARES DINIZ**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG 14.218.427-5-SSP/SP, CPF 063.349.288-48, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Rua Frei Caneca nº 117, apartamento 11, em pagamento de quinhão. Prenotação nº 366774 de 25/7/2022. Selo Digital: 1111953213667742055698228.

Registrado por Maria Helena da Silveira Franco - escrevente

INDISPONIBILIDADE DE BENS
AV.4-107743. 16/AGOSTO/2022. Promove-se a presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **Carlos Eugenio Soares Diniz**, CPF 119.153.618-18, conforme comunicado nº 201802-1912.00450035-IA-010, de 19/02/2018, extraído do processo nº 00023131920105020028, da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo. Prenotação nº 366774, de 25/07/2022. Selo Digital: 1111953E13667742055898228.

Averbado por Maria Helena da Silveira Franco - escrevente

INDISPONIBILIDADE DE BENS
AV.5-107743. 16/AGOSTO/2022. Promove-se a presente averbação para (continua no verso)

Visualizar o documento em www.registrare.sp.gov.br

documento e cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCELLO VON USLAR PETRONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2025 às 15:49, sob o número WJM25413248989. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0188281-19.2009.8.26.0100 e código CH2rqbfU.



onr
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Imobiliário do Brasil

fls. 1439

matrícula 107743
ficha 2
verso

constar a indisponibilidade dos bens de Carlos Eugenio Soares Diniz, CPF 119.153.618-18, conforme comunicado nº 202106.1111.01670819-IA-080, de 11/06/2021, extraído do processo nº 00025262620115020081, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Prenotação nº 366774, de 25/07/2022. Selo Digital: 1111953E13667742055899226.

Averbado por 
Maria Helena da Silveira Franco - escrevente

INDISPONIBILIDADE DE BENS

AV.6-107743. 16/AGOSTO/2022. Promove-se a presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de Carlos Eugenio Soares Diniz, CPF 119.153.618-18, conforme comunicado nº 202202.1014.02010919-IA-580, de 16/02/2022, extraído do processo nº 0037082072016827229, da Vara de Execuções Fiscais e de Saúde de Palmas/TO. Prenotação nº 366774, de 25/07/2022. Selo Digital: 1111953E1366774205590022V.

Averbado por 
Maria Helena da Silveira Franco - escrevente

INDISPONIBILIDADE DE BENS

AV.7-107743. 20/SETEMBRO/2022. Promove-se a presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de Carlos Eugenio Soares Diniz, CPF 119.153.618-18, conforme comunicado nº 202209.1118.02344756-IA-27D, de 11/09/2022, extraído do processo nº 00026344520115020052, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Prenotação nº 368518, de 12/09/2022. Selo

(continua na ficha 3)

Documento assinado digitalmente por ANTONIO MARCELLO VON USLAR PETRON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2025 às 19:45, sob o número WJM25413248989. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0188281-19.2009.8.26.0100 e código CH2rqbfU.



13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula 107743 ficha 3

digital: 1111953313685182068051227.

Averbado por Sonia Aparecida Herin - Escrevente

CANCELAMENTO DE USUFRUTO

AV.8-107743. 10/OUTUBRO/2023. Promove-se a presente averbação, autorizada no requerimento de 19/7/2023, firmado na cidade de Ribeirão Preto/SP, para constar o cancelamento do usufruto objeto do R2-107743, em decorrência do falecimento da usufrutuária Olga Baptista Soares, ocorrido em 5/12/2012, conforme certidão expedida em 11/12/2012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede e Comarca de São José do Rio Preto/SP, extraída do assento constante da matrícula no 119040 01.55.2012 4 00173 198 0085143 2º. Promoção nº 381156, de 2/10/2023. Selo Digital: 1111953313685182068051227.

Averbado por Rafael Alves Donnelles - Substituto

PENHORA

AV.09-107743. 28 de outubro de 2024. Da certidão da penhora expedida em 03/10/2024, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico pelo site <http://www.novo.oficioeletronico.com.br>, por Yves Jerônimo da Silva Mesquita do 8º Ofício Cível do Foro Regional de Santana, desta Comarca de São Paulo, extraída dos autos da execução civil nº 01503707620098260001, em que figuram, como exequente Condomínio Civil Voluntário do Santana Parque Shopping, CNPJ 09.145.176/0001-06, e como executados Carlos Eugenio Soares Diniz, CPF 119.153.818-18, e Tridimensional Informática Ltda., CNPJ 05.966.939/0001-29, consta

(continua no verso)



documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCELLO VON USLAR PETRONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/04/2025 às 15:49, sob o número 2025.0000000-0. O original encontra-se no processo 0186281-19-2019.8.0100 e código WU10072.

Clicksign 90ccfa6a-b05e-41f6-a681-42acad97bd54



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)

3) COMPARATIVO DE MERCADO:

Loft > Apartamento em São Paulo > Jardim América > Rua Bela Cintra > Imóvel 113X9M3

Apartamento à venda em Jardim América com 112 m², 3 quartos, 1 suíte, 1 vaga

Condomínio Edifício Marques De São João Da Palma • Rua Bela Cintra • Jardim América • São Paulo-SP

Valor à vista
R\$ 1.800.000

Entenda este valor

Parcelas a partir de **R\$ 15.795/mês**

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-bela-cintra-jardim-america-sao-paulo-3-quartos-112m2/1i3x9m8?tipoTransacao=venda>



Apartamento à venda com 112m², 3 quartos e 1 vaga

R\$ 1.800.000

Agendar visita | Receber contato em breve

40 Fotos | Vídeos | Mapa

Rua Bela Cintra
Condomínio, São Paulo

3 quartos (1 suíte) | 112 m² | 100/100m² | Próx. ao metrô | 1 vaga

2 banheiros | 8º a 10º andar | Sem mobília

Valor do imóvel: **R\$ 1.800.000**
Entenda se é um bom negócio: >

Condomínio: R\$ 2.150
IPTU: R\$ 120,50

Agendar visita | Receber contato em breve

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894655698/comprar/apartamento-3-quartos-consolacao-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

Venda
R\$ 1.950.000

Ver parcelas
R\$ 1.880/mês
R\$ 480

Rua Bela Cintra, 1760,
Jardins, São Paulo/SP

Mensagem | Agendar visita

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

Digite seu nome

Apartamento à venda no Jardins

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-gara-gem-sp-sao-paulo-jardins-RS1950000/id-26108035/>

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\$1.805.624,037**



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 23 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

Matrícula 107.743 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #90ccfa6a-b05e-41f6-a681-42acad97bd54

Hash do documento original (SHA256): 2b8836a3b1d02992a601ee26734d361e8038c05f5e7a4b2f8d207160e70aafcb

Assinaturas

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 27 mai 2025 às 11:20:01



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 26 mai 2025, 14:40:41 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 90ccfa6a-b05e-41f6-a681-42acad97bd54. Data limite para assinatura do documento: 25 de junho de 2025 (14:40). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mai 2025, 14:41:37 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 junho de 2025 (13:43).
- 26 mai 2025, 14:41:37 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 mai 2025, 11:20:01 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: 177.103.124.105. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8499679 e longitude -46.1393019. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1219.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 mai 2025, 11:20:02 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 90ccfa6a-b05e-41f6-a681-42acad97bd54.

**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 90ccfa6a-b05e-41f6-a681-42acad97bd54, 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 mai 2025 às 11:20:01

ASSINATURA MANUSCRITA

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

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png

COMPARATIVO:



Comercial - 15m²
Venda R\$ 14.000
Condomínio R\$ 130 · IPTU R\$ 57

Rua Galvão Bueno , Liberdade, São Paulo

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-na-regiao-da-liberdade.-3000521240.html>



Comercial - 23m² · 1 vaga
Venda R\$ 55.000
Condomínio R\$ 140 · IPTU R\$ 34

Rua Da Consolacao , Consolação, São Paulo



Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-20m-1-vaga-3000524597.html>



Comercial - 50m² - 2 vagas

Venda R\$ 42.500

Condomínio R\$ 350 - IPTU R\$ 140

Rua da Consolação 1, Consolação, São Paulo

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\\$-42.500-00-consolacao-3006712177.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r$-42.500-00-consolacao-3006712177.html)

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

São Paulo 23 de maio de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Cláudio Mariano

Matrícula 107.744 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #78fe7c59-5fb3-4dcc-b035-b8da1bef1fc5

Hash do documento original (SHA256): 1c3561c92ff8a205ede90039930597c7f64736e90e2c65e1aa9dacd899dd3ee2

Assinaturas

✓ **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 26 mai 2025 às 14:45:05

REPRODUÇÃO PROIBIDA
26/05/2025 14:44:58
Cláudio Mariano
Cláudio Mariano

Log

26 mai 2025, 14:43:53	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 78fe7c59-5fb3-4dcc-b035-b8da1bef1fc5. Data limite para assinatura do documento: 25 de junho de 2025 (14:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
26 mai 2025, 14:44:10	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 junho de 2025 (13:43).
26 mai 2025, 14:44:10	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.
26 mai 2025, 14:45:05	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 5f4cd3(...), vide anexo manuscript_26 mai 2025, 14-43-07.png. IP: 179.110.195.55. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8388092 e longitude -46.1333187. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1218.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
26 mai 2025, 14:45:17	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 78fe7c59-5fb3-4dcc-b035-b8da1bef1fc5.

**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 78fe7c59-5fb3-4dcc-b035-b8da1bef1fc5, 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 26 mai 2025 às 14:45:05

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5f4cd3(...)

REPRODUÇÃO PROIBIDA
26/05/2025 14:44:56
Cláudio Mariano

Cláudio Mariano
manuscript_26 mai 2025, 14-43-07.png

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0188281-19.2009.8.26.0100 10º Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS
CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS

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

IMÓVEL

Um apartamento nº 24, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MARQUÊS DE SÃO JOÃO DA PALMA, situado na Rua Bela Cintra, nº 1.760, Consolação, São Paulo, com área útil de 112,35mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 107.743 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.



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

R\$1.820.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:

Loft > Apartamento em São Paulo > Jardim América > Rua Bela Cintra > Imóvel 113x9m8

Apartamento à venda em Jardim América com 112 m², 3 quartos, 1 suite, 1 vaga

Condomínio Edifício Marques De São João Da Palma • Rua Bela Cintra • Jardim América • São Paulo-SP

Valor à vista
R\$ 1.800.000
Entenda este valor

Parcelas a partir de **R\$ 15.795/mês**

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-bela-cintra-jardim-america-sao-paulo-3-quartos-112m2/1i3x9m8?tipoTransacao=venda>

Apartamento à venda com 112m², 3 quartos e 1 vaga

R\$ 1.800.000

Agendar visita Receber contato em breve

Rua Bela Cintra
Cidade São Paulo

3 quartos (1 suite) 112 m² R\$ 16.000/m² Pris. ao metrô 1 vaga

2 banheiros 8º a 11º andar Sem mobília

Valor do imóvel
R\$ 1.800.000
Entenda se é um bom negócio

Condomínio R\$ 2.556
IPTU Tax R\$ 574

Agendar visita
Receber contato em breve

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894655698/comprar/apartamento-3-quartos-consolacao-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22



Venda
R\$ 1.950.000
Condomínio ⓘ
IPTU

Ver parcelas
R\$ 1.680/mês
R\$ 480

Rua Bela Cintra, 1760,
Jardins, São Paulo/SP

Mensagem Agendar visita

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

Digite seu nome

Apartamento à venda no Jardins

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardins-RS1950000/id-26108035/>

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

São Paulo, 23 de maio de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Cláudio Mariano

Matrícula 107.743 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #e12416d6-5bea-4632-aff9-a95270b123da

Hash do documento original (SHA256): 0790f9b2212b87a37c8f50a0a08774cdadcd2e062c1660a5dfcb0363f54f9b1

Assinaturas

✓ **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 26 mai 2025 às 14:44:26

REPRODUÇÃO PROIBIDA
26/05/2025 14:43:12
Cláudio Mariano
Cláudio Mariano

Log

- 26 mai 2025, 14:41:50 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número e12416d6-5bea-4632-aff9-a95270b123da. Data limite para assinatura do documento: 25 de junho de 2025 (14:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mai 2025, 14:42:35 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 junho de 2025 (13:43).
- 26 mai 2025, 14:42:35 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.
- 26 mai 2025, 14:44:26 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 5f4cd3(...), vide anexo manuscript_26 mai 2025, 14-43-07.png. IP: 179.110.195.55. Componente de assinatura versão 1.1218.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mai 2025, 14:44:42 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e12416d6-5bea-4632-aff9-a95270b123da.



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 e12416d6-5bea-4632-aff9-a95270b123da, 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 26 mai 2025 às 14:44:26

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5f4cd3(...)

A digital stamp is overlaid on the signature. It contains the text: 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' (Reproduction Prohibited), the date and time '26/05/2025 14:43:12', and a small 'CLK' logo.

Cláudio Mariano
manuscript_26 mai 2025, 14-43-07.png

Laudo de Avaliação Imobiliária

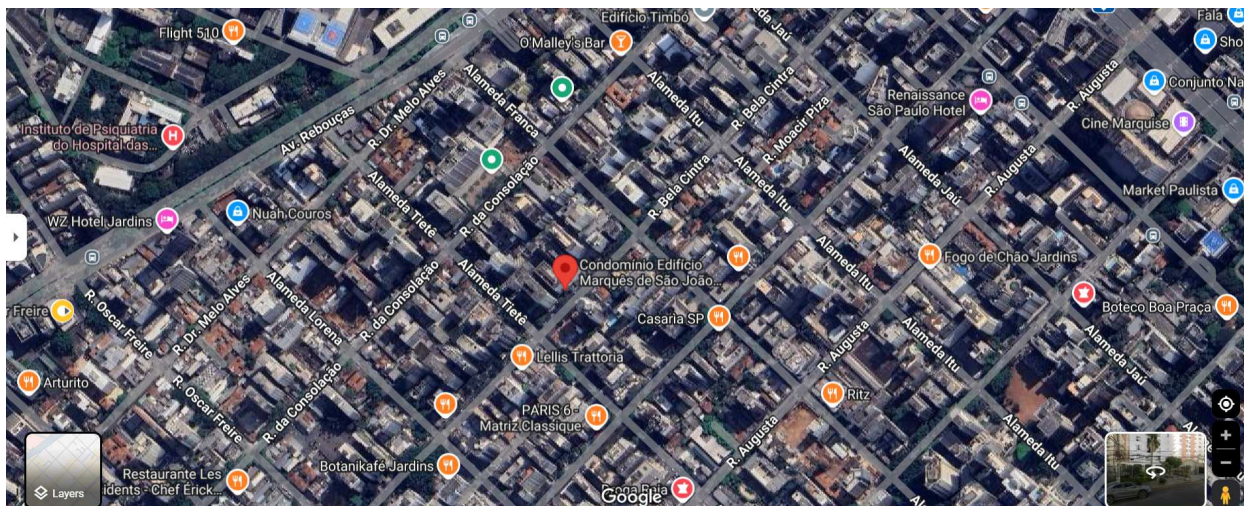
DAVID ALMEIDA, brasileiro, corretor de imóveis, com CRECI nº 125.647-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de São Paulo.

PROCESSO

Processo nº: 0188281-19.2009.8.26.0100 10ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
NÃO PADRONIZADOS

O IMÓVEL

Uma vaga nº 12 - A, para estacionamento de automóvel, localizada no subsolo do EDIFÍCIO MARQUÊS DE SÃO JOÃO DA PALMA, situado na Rua Bela Cintra, nº 1.760, Consolação, São Paulo, com área de 22,18mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 107.744 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo - CNS 11.119-7

São Paulo, 16 de AGOSTO de 2022

matrícula

107744

ficha

1

Imóvel: VAGA Nº 12 - A, para estacionamento de automóvel, localizada no subsolo do EDIFÍCIO MARQUÊS DE SÃO JOÃO DA PALMA, situado na Rua Bela Cintra nº 1.760, no 34º Subdistrito Cerqueira César, nesta cidade de São Paulo, com a área exclusiva de 10,00m², área comum de 12,18m² perfazendo a área de 22,18m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1700%. O Edifício Marquês de São João da Palma acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob o nº 1.686, no livro 8-F, desta 13ª Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIOS: CARLOS BAPTISTA SOARES, brasileiro, aposentado, RG 19.926, CPF 000.839.258-72, e sua mulher OLGA BAPTISTA SOARES, brasileira, do lar, RG 9.037.759-4, SP/SP, CPF 045.389.528-09, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 08/04/1940, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Rua Bela Cintra nº 1760, apartamento 24.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 52.538, livro 3-AR, de 9/5/1975.

Contribuinte Municipal nº 073.012.023-6

Selo Digital 141198311366774205950222L

Maria Helena da Silveira Franco

Escritvente

Claudio A. Coutinho

Oficial Interino

ÓBITO

AV.1-107744. 16/AGOSTO/2022. Promove-se a presente averbação, para constar o falecimento de Carlos Baptista Soares, ocorrido em 20/12/1982, conforme certidão expedida em 27/12/1982, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito Santana, deste Município e Comarca de São Paulo, extraída do assento nº 8299, lavrado à folha 53 do

(continua no verso)

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel está localizado em uma das áreas mais valorizadas da Consolação, próximo à Avenida Paulista e com fácil acesso a transporte público, incluindo estações de metrô Consolação e Paulista. A região possui completa infraestrutura de serviços, comércio, lazer e saúde, com destaque para centros culturais, shoppings e restaurantes. A Rua Bela Cintra apresenta perfil misto, com prédios residenciais e comerciais de médio e alto padrão, calçadas arborizadas e boa conservação urbana, caracterizando-se como uma área consolidada e de alta demanda imobiliária.

Clicksign f6e0f766-6e8d-4a6e-9abc-ae83b89b5bbd

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCELLO VON USLAR PETRONI e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 10:52, sob o número WJM25413248989. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0188281-19.2009.8.26.0100 e código wNcFCeXH.

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$45.000,00**

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



Comercial · 15m²

Venda R\$ 14.000

Condomínio R\$ 130 - IPTU R\$ 57

© Rua Galvão Bueno, Liberdade, São Paulo

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

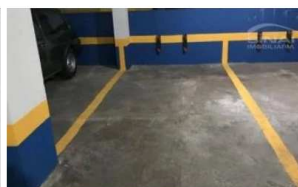
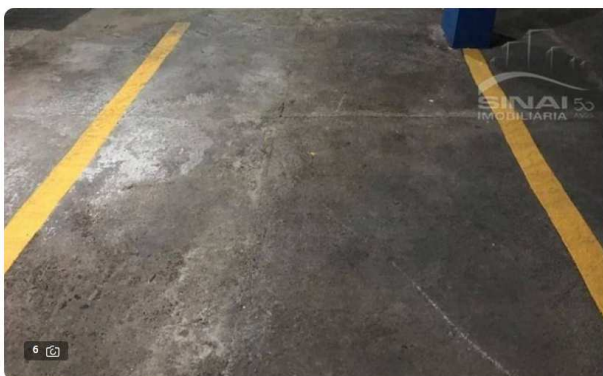
Ocultar anúncio

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone



Comercial - 23m² - 1 vaga

Venda R\$ 55.000

Condomínio R\$ 140 - IPTU R\$ 34

Rua Da Consolacao , Consolação, São Paulo

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone



Comercial - 50m² - 2 vagas

Venda R\$ 42.500

Condomínio R\$ 350 - IPTU R\$ 140

Rua da Consolação 1, Consolação, São Paulo

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Fonte

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-na-regiao-da-liberdade.-3000521240.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-20m-1-vaga-3000524597.html>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\\$-42.500-00-conso-lacao-3006712177.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r$-42.500-00-conso-lacao-3006712177.html)

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

Sem Mais.

São Paulo, 23 de maio de 2025

DAVID ALMEIDA
CRECI F: 125.647



Matrícula 107.744 laudo David.docx.pdf

Documento número #f6e0f766-6e8d-4a6e-9abc-ae83b89b5bbd

Hash do documento original (SHA256): 8685a204e0769491a6bf6a65df3b4d97a83088c07ed5d25fcf055fe2e49413fb

Assinaturas

✓ **David Almeida**

CPF: 300.984.428-05

Assinou como corretor de imóveis em 26 mai 2025 às 15:04:53



Clicksign
2025 15:04:53

David Almeida

Log

- 26 mai 2025, 14:44:24 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número f6e0f766-6e8d-4a6e-9abc-ae83b89b5bbd. Data limite para assinatura do documento: 25 de junho de 2025 (14:44). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mai 2025, 14:45:10 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 junho de 2025 (13:43).
- 26 mai 2025, 14:45:10 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.
- 26 mai 2025, 15:04:53 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 11bc25(...), vide anexo manuscript_26 mai 2025, 15-02-26.png. IP: 191.179.63.77. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.84322332533772 e longitude -46.1345929923737. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1218.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mai 2025, 15:04:56 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f6e0f766-6e8d-4a6e-9abc-ae83b89b5bbd.

**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 f6e0f766-6e8d-4a6e-9abc-ae83b89b5bbd, 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 26 mai 2025 às 15:04:53

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 11bc25(...)

David Almeida
manuscript_26 mai 2025, 15-02-26.png

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 São Paulo.

Processo nº: 0188281-19.2009.8.26.0100 10ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
NÃO PADRONIZADOS

Uma vaga nº 12 - A, para estacionamento de automóvel, localizada no subsolo do EDIFÍCIO MARQUÊS DE SÃO JOÃO DA PALMA, situado na Rua Bela Cintra, nº 1.760, Consolação, São Paulo, com área de 22,18mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 107.744 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.



DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.118-5

matrícula: 107744 - folha: 1
São Paulo, 16 de AGOSTO de 2022

Imóvel: **VAGA Nº 12 - A**, para estacionamento de automóvel, localizada no subsolo do **EDIFÍCIO MARQUÊS DE SÃO JOÃO DA PALMA**, situado na Rua Bela Cintra nº 1.760, no 34º Subdistrito Corqueira César, nesta cidade de São Paulo, com a área exclusiva de 10,00m², área comum da 12,18m², perfazendo a área de 22,18m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1700%. O Edifício Marquês de São João da Palma acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob o nº 1.886, no livro 8-F, desta 13ª Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIOS: CARLOS BAPTISTA SOARES, brasileiro, aposentado, RG 19.926, CPF 000.839.258-72, e sua mulher, **OLGA BAPTISTA SOARES**, brasileira, do lar, RG 9.037.759-4, SP/SP, CPF 045.389.628-09, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 08/04/1940, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Rua Bela Cintra nº 1.760, apartamento 24.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 59.546, livro 3-AR, de 9/5/1975.
Contribuinte Municipal nº 073.014.0287-6
Selo Digital: 141198311366774208950222L

Maria Helena da Silveira Franco
Escrevente

Claudio A. Coutinho
Oficial Interino

ÓBITO
AV.1-107744. 16/AGOSTO/2022. Promove-se a presente averbação, para constar o falecimento de Carlos Baptista Soares, ocorrido em 20/12/1982, conforme certidão expedida em 27/12/1982, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito Santana, deste Município e Comarca de São Paulo, extraída do assento nº 8299, lavrado à folha 53 do (continua no verso)

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel está localizado em uma das áreas mais valorizadas da Consolação, próximo à Avenida Paulista e com fácil acesso a transporte público, incluindo estações de metrô Consolação e Paulista. A região possui completa infraestrutura de serviços, comércio, lazer e saúde, com destaque para centros culturais, shoppings e restaurantes. A Rua Bela Cintra apresenta perfil misto, com prédios residenciais e comerciais de médio e alto padrão, calçadas arborizadas e boa conservação urbana, caracterizando-se como uma área consolidada e de alta demanda imobiliária.

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$45.000,00**

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



Comercial · 15m²

Venda R\$ 14.000

Condomínio R\$ 130 · IPTU R\$ 57

© Rua Galvão Bueno , Liberdade, São Paulo

Favorito  Compartilhar  Notas pessoais  Ocultar anúncio 

Contate o anunciante

Email

NomeTelefone



Comercial - 23m² - 1 vaga

Venda R\$ 55.000

Condomínio R\$ 140 - IPTU R\$ 34

Rua Da Consolacao, Consolação, São Paulo

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone



Comercial - 50m² - 2 vagas

Venda R\$ 42.500

Condomínio R\$ 350 - IPTU R\$ 140

Rua da Consolação 1, Consolação, São Paulo

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Fonte

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-na-regiao-da-liberdade.-3000521240.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-20m-1-vaga-3000524597.html>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\\$-42.500-00-conso-lacao-3006712177.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r$-42.500-00-conso-lacao-3006712177.html)

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

Sem Mais.

São Paulo, 23 de maio de 2025

DAVID ALMEIDA
CRECI F: 125.647



Matrícula 107.744 laudo David.docx.pdf

Documento número #f6e0f766-6e8d-4a6e-9abc-ae83b89b5bbd

Hash do documento original (SHA256): 8685a204e0769491a6bf6a65df3b4d97a83088c07ed5d25fcf055fe2e49413fb

Assinaturas

✓ **David Almeida**

CPF: 300.984.428-05

Assinou como corretor de imóveis em 26 mai 2025 às 15:04:53



David Almeida

Log

- 26 mai 2025, 14:44:24 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número f6e0f766-6e8d-4a6e-9abc-ae83b89b5bbd. Data limite para assinatura do documento: 25 de junho de 2025 (14:44). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mai 2025, 14:45:10 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 junho de 2025 (13:43).
- 26 mai 2025, 14:45:10 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.
- 26 mai 2025, 15:04:53 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 11bc25(...), vide anexo manuscript_26 mai 2025, 15-02-26.png. IP: 191.179.63.77. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.84322332533772 e longitude -46.1345929923737. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1218.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mai 2025, 15:04:56 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f6e0f766-6e8d-4a6e-9abc-ae83b89b5bbd.

**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 f6e0f766-6e8d-4a6e-9abc-ae83b89b5bbd, 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 26 mai 2025 às 15:04:53

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 11bc25(...)

David Almeida
manuscript_26 mai 2025, 15-02-26.png

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****10ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0188281-19.2009.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Direitos e Títulos de Crédito**
 Exequente: **ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**
 Executado: **Amazon Pc Industria e Comercio de Microcomputadores Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Andrea de Abreu**

Vistos.

Sem impugnação dos executados, homologo a avaliação dos imóveis de matrícula 107.743 e 107.744 do 13º RI de São Paulo/SP pela média das avaliações apresentadas às fls. 1501/1545: R\$1.812.812,01 e R\$45.000,00, respectivamente.

Requeira o exequente em termos de prosseguimento no prazo de 15 dias.

Após, em nada sendo pleiteado, aguarde-se provocação útil no arquivo.

Intime-se.

São Paulo, 25 de julho de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA