



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1002605-15.2022.8.26.0103 Vara Cível do Foro de Caconde
Exequente: Banco Santander (Brasil) S/A

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

Casa e respectivo terreno desmembrado de área maior, situado na Rua Francisco Maria de Araújo nabuco, nº 158, Centro, Tapiratiba, São Paulo, com área total de 353,79m², com área construída de 215,92m² (estimada pelo IPTU), melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 9.162 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Caconde.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 9.162 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Caconde, informações extraídas do processo em comento:

Bruno Nicola

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

(11) 9479 47742

(1) Clicksign f854403e-cfb4-4e98-9506-94cc4ac6d6ce



Operador Nacional
de Registro de Imóveis

CNM: 123661.2.0009162-02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CACONDE - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
9.162

FICHA
01

UM TERRENO desmembrado da área maior, situado no perímetro urbano da cidade de Tapiratiba, SP, desta Comarca de Caconde, SP, assim descrito: "TERRENO 01: "Mede 9,75 m (nove metros e setenta e cinco centímetros) de frente para a Rua Francisco Maria de Araújo Nabuco; à direita de quem do imóvel olha para a referida Rua; há 37,00 m (trinta e sete) metros de comprimento; nessa extensão, existe o confronto com Ivonete Maria Petracci e Irene Vitor de Souza; nos fundos, com a extensão de 9,65 m (nove metros e sessenta centímetros), há confrontação com a Prefeitura Municipal de Tapiratiba; à esquerda, medindo 36,50 m (trinta e seis metros e cinquenta centímetros) de comprimento, confronta-se com imóvel de propriedade de VITA DA CONCEIÇÃO MOREIRA e outros; devido a pouca irregularidade deste imóvel de formato retangular, tem a área total de 353,785 m2 (trezentos e cinquenta e três vírgula setecentos e oitenta e cinco metros quadrados)", com uma construção de 25,54 m2 (vinte e cinco vírgula cinquenta e quatro metros quadrados)". --- PROPRIETÁRIOS --- VITA DA CONCEIÇÃO MOREIRA, nascida em 29/11/1940, natural de Tapiratiba, SP, filha de José Vicente Moreira e de dona Maria Frutuosa, portadora do RG- 36.520.959-4, CPF 002.166.958-99, NELSON BAPTISTA, brasileiro, solteiro, ajudante geral, nascido em 17/02/1961, RG- 13.560.390-0-SSP/SP, CPF 024.574.668-92, MARILZA APARECIDA BAPTISTA, brasileira, solteira, prendas doméstica, nascida em 15/04/1965, RG- 24.300.084-4-SSP/SP, CPF 103.900.348-60, LAÉRCIO BAPTISTA, brasileiro, divorciado, ajudante geral em frigorífico, nascido em 13/07/1968, RG- 22.815.800-X-SSP/SP, CPF 114.513.738-56, VONELI BAPTISTA, brasileiro, solteiro, técnico mecânico, nascido em 25/10/1970, RG- 22.815.801-1-SSP/SP, CPF 103.899.378-43, casado com SELMA MALOSTI BAPTISTA, filha de João Malosti Sobrinho e Floripes Francisco Malosti, natural de S. José do Rio Preto, nascida em 29/09/1985, RG- 43.047.647, CPF 332.767.648-81, MARIO LINO BAPTISTA, brasileiro, solteiro, ajudante geral, nascido em 12/02/1975, RG- 28.504.245-2-SSP/SP, CPF 168.325.918-10, todos residentes e domiciliados no Bairro Barra da Conceição, Tapiratiba, SP. --- TÍTULO AQUISITIVO --- Matrícula 9.894 -- Ficha 01 -- Livro 2 -- NADA MAIS -- Oficial R\$ 5,32 -- Estado R\$ 1,51 -- Carteira R\$ 1,12 -- Registro Civil R\$ 0,28 -- Tribunal de Justiça R\$ 0,28 -- TOTAL R\$ 8,51 -- CACONDE, 30 DE JANEIRO DE 2.007 -- O OFICIAL INTERINO /LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA/.

AV=1=M=9.162--CACONDE, 30 DE JANEIRO DE 2.007 == PROCEDE-SE a esta averbação para ficar constando que os proprietários do imóvel objeto desta matrícula, são proprietários na seguinte proporção: 50% para Vita da Conceição Moreira, 10% para Nelson Baptista, 10% para Marilza Aparecida Baptista, 10% para Laércio Baptista, 10% para Voneli Baptista e 10% para Mário Lino Baptista, todos já mencionados e qualificados nesta matrícula. --- NADA MAIS ---O OFICIAL INTERINO /LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA/.

SEGUE NO VERSO...-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RAMOS BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 17:40, sob o número WFCAC25700285002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002605-15.2022.8.26.0103 e código TWN0nTe.



Operador Nacional
de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRICULA
9.162

FICHA
01

VERSO

fls. 241

CNM: 123661.2.0009162-02

R=2=M= 9.162===CACONDE, 03 DE MAIO DE 2.007 =====
TRANSMITENTES===== VITA DA CONCEIÇÃO MOREIRA, NELSON BAPTISTA,
MARILZA APARECIDA BAPTISTA, LAÉRCIO BAPTISTA, VONEI BAPTISTA e sua
mulher SELMA MALOISTI BAPTISTA e MARIO LINO BAPTISTA, todos já
mencionados e qualificados nesta matricula ===== ADQUIRENTE=====
FÁBIO AUGUSTO ZERBINI, solteiro, maior, engenheiro, RG 11 752 821 3 SSP SP e do
CPF MF 140 399 328 97, residente e domiciliado na rua Campos Sales 400, 6º andar,
apartamento 62, Santo André SP, =====TITULO ===== venda e compra =====
FORMA DO TITULO ===== escritura pública feita em data de 03 de abril de 2.007,
no livro 73, fls 381/382 no Tabelião de Notas da cidade de Tapiratiba SP =====
VALOR===== R\$13.000,00 (treze mil reais) A presente compra refere-se a totalidade
do imóvel integrante desta matricula, cadastrado na municipalidade sob n. 0102006008501,
valor venal de R\$2.647,51, quites com os cofres públicos até a presente data. NADA MAIS
=====Oficial = R\$300,17 = Estado = R\$85,31 = Carteira= R\$63,19 = Registro civil = R\$15,80
= Tribunal de Justiça = R\$15,80 == TOTAL == R\$480,27 == O OFICIAL
INTERINO /LUIS HENRIQUE DE
ALMEIDA/

AV-3=M=9.162===CACONDE, 13 DE AGOSTO DE 2009 ===== PROCEDE-SE a esta
avervação para ficar constando que nos termos do requerimento feito ao Oficial desta serventia
por FÁBIO AUGUSTO ZERBINI, já mencionado nesta matricula, o qual apresentou
Certidão de Casamento, no livro B-0260, as fls 38 sob n. 77106, datada de 14 de fevereiro de
2009, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º
Subdistrito da sede - comarca de Santo André, Estado de São Paulo, da qual consta que em
data de 14 de fevereiro de 2009, foi realizado o seu casamento, ou seja, casamento de
FÁBIO AUGUSTO ZERBINI e CELINA KANACIRO, a qual passou a assinar: CELINA
KANACIRO ZERBINI, pelo regime de COMUNHÃO PARCIAL.===== NADA MAIS
=====Oficial = R\$9,90 = Estado R\$2,82 = Carteira R\$2,09 = Registro Civil = R\$0,52 = Tribunal
de Justiça = R\$0,52 == TOTAL == R\$15,85 == O OFICIAL
INTERINO /LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA/

R=4=M=9.162===CACONDE, 13 DE AGOSTO DE 2009 ===== PROCEDE-SE a esta
avervação nos termos do requerimento feito ao Oficial desta serventia por FÁBIO
AUGUSTO ZERBINI, já qualificado nesta matricula, o qual apresentou toda documentação
necessária para constar que no terreno integrante desta matricula foi edificado um IMÓVEL
RESIDENCIAL, situado na RUA FRANCISCO MARIA DE ARAUJO NABUCCO, n. 158,
dotada de (02) duas áreas, (01) uma garagem, (uma copa/cozinha, (01) uma sala, (01) um
Dep. Empregada, (01) um dormitório, (02) dois banheiros, (01) uma suíte e (02) duas despensas,
com 215,92 m2 de área construída, com o valor venal de R\$23.686,42 (vinte e três mil
seiscentos e oitenta e seis reais e quarenta e dois centavos), CND do INSS sob n. 040602009-
21040050 ===== NADA MAIS ===== Oficial = R\$127,89 = estado R\$36,36 = Carteira= R\$26,92 =
Registro Civil = R\$6,73 = Tribunal de Justiça = R\$6,73 =====TOTAL == R\$204,63 =====O
OFICIAL INTERINO /LUIS HENRIQUE DE
ALMEIDA/

SEGUE FICHA 02...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RAMOS BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/09/2024 às 15:58, sob o número WFCAC24700210656 na conferência o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002605-15.2022.8.26.0103 e código 7XWZIV7X.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign f854403e-cfb4-4e98-9506-94cc4ac6d6ce

Bmt Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RAMOS BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 17:40, sob o número WFCAC25700285002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002605-15.2022.8.26.0103 e código TWNT0nTe.



Operador Nacional de Registro de Imóveis
MATRÍCULA 9.162 FICHA 02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAÇONDE - SP

JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA - OFICIAL

fls. 242

CNM: 123661.2.0009162-02

...continuação da M-9.162, ficha 01.

R = 5 = M = 9.162 – Venda e Compra

Prenotado em 10/04/2014 – Prot. nº 53.500

Em 09 de maio de 2014

Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 23 de junho de 2012 pelo Tabelião de Notas do Município de Tapiratiba, Comarca de Caconde/SP, no livro 81, páginas 379/381, o proprietário **FÁBIO AUGUSTO ZERBINI**, brasileiro, engenheiro, RG nº 11.752.821-3 SSP/SP, CPF nº 140.399.328-97, assistido por sua esposa **CELINA KANACIRO ZERBINI**, brasileira, bancária, RG nº 15.382.360-4 SSP/SP, CPF nº 127.048.718-33, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Campos Sales, nº 400, apto. 62, em Santo André/SP, **VENDEU** a totalidade do imóvel integrante desta matrícula pelo preço de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), a **FRANCELINI DANIELA APARECIDA ESTEVAM**, brasileira, empresária, divorciada de George Washington Marques de Paula, RG nº 45.837.295-X SSP/SP, CPF nº 221.471.978-40, residente e domiciliada na Rua Manoel Duarte Mathias, nº 11, Bairro Santo Antônio, em Tapiratiba/SP. Valor venal do imóvel em 2014: R\$ 37.108,38. Valor do imóvel pelo laudo de avaliação em 2014: R\$ 145.425,28. Escrevente autorizada, *[assinatura]* /Adeline Maria do Eiro Alvim

Oficial, *[assinatura]* /JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA

AV = 6 = M = 9.162 – Alteração de Cadastro Municipal

Prenotado em 25/08/2015 – Protocolo nº 57.960

Em 23 de setembro de 2015

Nos termos da Escritura Pública que será objeto do R-7 abaixo, instruída com a certidão nº 394/2015 e laudo de avaliação nº 302/2015 expedidos pelo Município de Tapiratiba em 21 de agosto de 2015, procedo esta averbação para constar que o imóvel integrante desta matrícula teve seu cadastro municipal alterado para 01.02.006.0095-01 (4280). Escrevente autorizada, *[assinatura]* /Júlia Poli.

Oficial, *[assinatura]* /JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA.

R = 7 = M = 9.162 – Venda e Compra

Prenotado em 25/08/2015 – Protocolo nº 57.960

Em 23 de setembro de 2015

Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 25 de agosto de 2015 pela Tabela de Notas do Município de Tapiratiba, Comarca de Caconde/SP, no livro 089, páginas 346/348, a proprietária **FRANCELINI DANIELA APARECIDA ESTEVAM**, brasileira, divorciada, empresária, RG nº 45.837.295 SSP/SP, CPF/MF nº 221.471.978-40, residente e domiciliada na Rua Francisco Maria de Araújo Nabuco, nº 158, Centro, em Tapiratiba/SP, **VENDEU** a totalidade do imóvel integrante desta matrícula pelo preço de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) a: I)

Segue verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RAMOS BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 17:40, sob o número WFCAC25700285002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002605-15.2022.8.26.0103 e código TWNt0nTe.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign f854403e-cfb4-4e98-9506-94cc4ac6d6ce

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Imobiliário de Imóveis

fls. 243

MATRÍCULA
9.162

FICHA
02
VERSO

— continuação.

CNM: 1236612.0009162-02

SEBASTIÃO JOSÉ DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, motorista, RG nº 37.034.388 SSP/SP, CPF/MF nº 443.992.195-72, residente e domiciliado na Rua José Rosa Pereira, s/nº, bairro Vila Santo Antônio, em Tapiratiba/SP e II) **THAÍS CAMILA PITONDO ROCHA**, brasileira, solteira, maior, babá, RG nº 23-685.395 SSP/SP, CPF/MF nº 308.634.078-97, residente e domiciliada na Rua José Rosa Pereira, s/nº, bairro Vila Santo Antônio, em Tapiratiba/SP. Cada comprador adquiriu 50% do imóvel. Valor venal do imóvel em 2015: R\$39.454,85. Valor do imóvel pelo laudo de avaliação em 21.08.2015: R\$208.710,40. Escrevente autorizada, *[assinatura]* / Júlia Poli.

Oficial, *[assinatura]* / JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA

AV = 8 = M = 9.162 – Premonitória

Prenotado em 12/01/2023 sob nº de ordem 80.240

Em 25 de janeiro de 2023

Nos termos do requerimento datado de 12 de janeiro de 2023, instruído com a certidão expedida em 10 de janeiro de 2023 pela Supervisora de Serviço do Cartório da Vara Única do Foro de Caconde/SP, Ângela Conceição de Paiva Araújo Liuzzi Leonel, procede-se esta averbação para constar que foi distribuída no dia 07 de junho de 2022 e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob o nº 1001176-13.2022.8.26.0103, que tem como exequente **R3MC GESTÃO DE MARKETING LTDA**, CNPJ/MF nº 24.014.952/0001-22, e como executados **SEBASTIÃO JOSÉ DOS SANTOS**, CPF/MF nº 443.992.195-72, **THAÍS CAMILA PITONDO ROCHA**, CPF/MF nº 308.634.078-97 e outra. Valor da causa: R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais).

Escrevente autorizada, *[assinatura]* / LARA RAFAELA DE ALMEIDA.

Selo Digital: 12366133100000007811423T

AV = 9 = M = 9.162 – Premonitória

Prenotado em 23/02/2023 sob nº de ordem 80.529

Em 23 de março de 2023

Nos termos do requerimento datado de 03 de fevereiro de 2023, instruído com a certidão expedida em 27 de janeiro de 2023 pela Supervisora de Serviço do Cartório da Vara Única da Comarca de Caconde/SP, Ângela Conceição de Paiva Araújo Liuzzi Leonel, procede-se esta averbação para constar que foi distribuída no dia 06 de janeiro de 2023 e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob o nº 1000029-15.2023.8.26.0103, que tem como exequente o BANCO BRADESCO S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12 e como executados **SEBASTIÃO JOSÉ DOS SANTOS**, CPF/MF nº 443.992.195-72 e outra. Valor da causa: R\$465.145,17 (quatrocentos e sessenta e cinco mil, cento e quarenta e cinco reais e dezessete centavos).

Escrevente autorizado, *[assinatura]* / ÉVERTON DE SOUZA BARBOSA.

Selo Digital: 1236613310000000080698239

Segue ficha 03...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RAMOS BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/09/2024 às 15:58, sob o número WFCAC24700210656. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002605-15.2022.8.26.0103 e código TWNT0nTe.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

(1) Clicksign f854403e-cfb4-4e98-9506-94cc4ac6d6ce

Bmt Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RAMOS BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 17:40, sob o número WFCAC25700285002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002605-15.2022.8.26.0103 e código TWNT0nTe.





ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro

Cartório de Registro de Imóveis
CACONDE - SP

fls. 244

MATRÍCULA
9.162

FICHA
03

JÚLIA ROSSETI PININ ARRUDA VIEIRA - OFICIALA

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE
SERVENTIA N.º 123661

...continuação da M- 9.162, ficha 02 verso. CNM: 123661.2.0009162-02

AV = 10 = M = 9.162 – Indisponibilidade

Prenotado em 09/04/2024 sob nº de ordem 83.646

Em 24 de abril de 2024

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 202404.0509.03228649-1A-980 importado em 08 de abril de 2024 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referentes aos autos nº 00101303320225150035 do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - Vara do Trabalho de São José do Rio Pardo/SP, procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **SEBASTIÃO JOSÉ DOS SANTOS**, CPF/MF nº 443.992.195-72. Averbação realizada de acordo com os itens 408.4 e 412.2, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo/SP.

Escrevente autorizada,  /LARA RAFAELA DE ALMEIDA.

Selo Digital: 1236613E10000000101499241

AV = 11 = M = 9.162 – Indisponibilidade

Prenotado em 24/05/2024 sob nº de ordem 84.019

Em 11 de junho de 2024

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 202405.2310.83319365-1A-330 importado em 23 de maio de 2024 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00103612620235150035 do Tribunal Superior do Trabalho da 15ª Região - Vara do Trabalho de São José do Rio Pardo/SP, procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **SEBASTIÃO JOSÉ DOS SANTOS**, CPF/MF nº 443.992.195-72. Averbação realizada de acordo com os itens 408.4 e 412.2, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo/SP.

Substituta da Oficiala,  /MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

Selo Digital: 1236613E10000000103764246

PARA CONSULTAR
 NÃO VALOR: R\$ 21,51

Realização disponível em: www.registradigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RAMOS BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/09/2024 às 15:59, sob o número WFCAC25700285002. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002605-15.2022.8.26.0103 e código TWNt0nTe.

Bruno Nicola

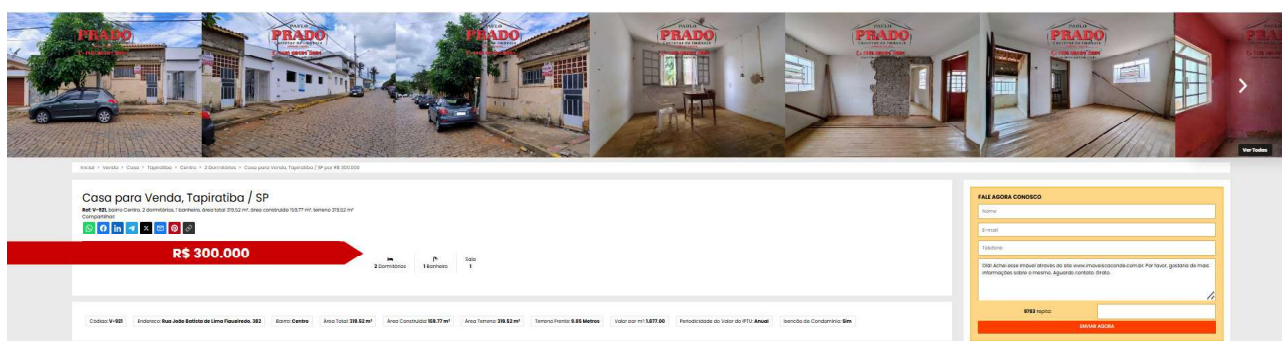
(11) 9479 47742

(1) Clicksign f854403e-cfb4-4e98-9506-94cc4ac6d6ce

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RAMOS BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 17:40, sob o número WFCAC25700285002. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002605-15.2022.8.26.0103 e código TWNt0nTe.

3) COMPARATIVO DE MERCADO:

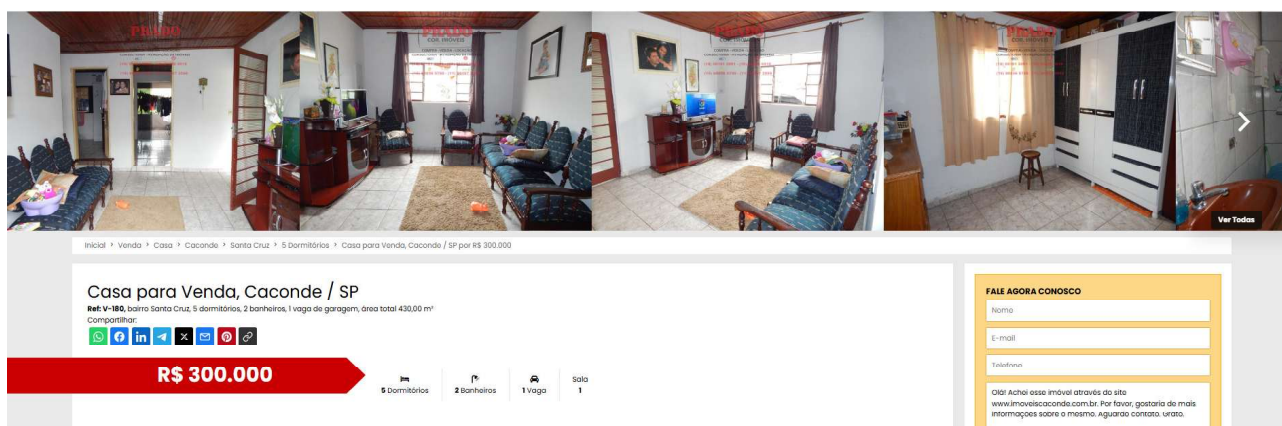


Casa para Venda, Tapiratiba / SP
R\$ 300.000
2 dormitórios
1 banheiro
Sala 1

FALE AGORA CONOSCO
Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____
Ola! Achei esse imóvel através do site www.imeveiscaconde.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Obrigado.

Envie agora **Enviar agora**

<https://www.imeveiscaconde.com.br/imovel/3995917/casa-venda-tapiratiba-sp-centro>



Casa para Venda, Caconde / SP
R\$ 300.000
5 dormitórios
2 banheiros
1 vaga
Sala 1

FALE AGORA CONOSCO
Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____
Ola! Achei esse imóvel através do site www.imeveiscaconde.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Obrigado.

<https://www.imeveiscaconde.com.br/imovel/1381328/casa-venda-caconde-sp-santa-cruz>



Casa para Venda, Caconde / SP, bairro Centro, 1 dormitório, 2 banheiros, 1 vaga de garagem, área construída 177,25 m², terreno

Terreno: 423,00 Construído: 177,25	1 Dormitório	2 Banheiros
	1 Vaga	Valor: R\$ 450.000,00

Código: 234 | Bairro: Centro | Ponto de Referência: RUA DO HOSPITAL | Área Construída: 177,25 m² | Área Terreno: 423,00 m² | Em Condomínio: Não | Seguro Incêndio: 0,00 | Valor por m²: R\$2,00

<https://www.messiasseixas.com.br/imovel/2171838/casa-venda-caconde-sp-centro>

4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$350.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

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



6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a 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 28 de novembro 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

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

(1) Clicksign f854403e-cfb4-4e98-9506-94cc4ac6d6ce

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Matrícula 9.162 - LAUDO BMTP.docx.pdf

Documento número #f854403e-cfb4-4e98-9506-94cc4ac6d6ce

Hash do documento original (SHA256): eb1af0631b97940d63b9537bd54263fa5020e5fa19a4e0cbe76d2e9bca49a317

Assinaturas

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 30 nov 2025 às 20:23:06

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 29 nov 2025, 08:58:26 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número f854403e-cfb4-4e98-9506-94cc4ac6d6ce. Data limite para assinatura do documento: 29 de dezembro de 2025 (08:54). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 nov 2025, 09:00:36 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtip.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 30 nov 2025, 20:23:06 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp *****7742, com hash prefixo 007b43(...). CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8496896 e longitude -46.1395937. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1352.2 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 30 nov 2025, 20:23:07 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f854403e-cfb4-4e98-9506-94cc4ac6d6ce.



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 f854403e-cfb4-4e98-9506-94cc4ac6d6ce, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

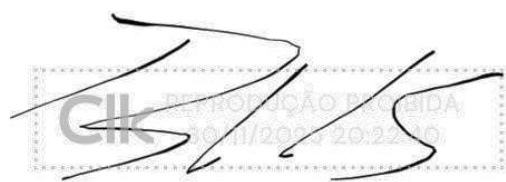
Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 30 nov 2025 às 20:23:06

ASSINATURA MANUSCRITA

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



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