

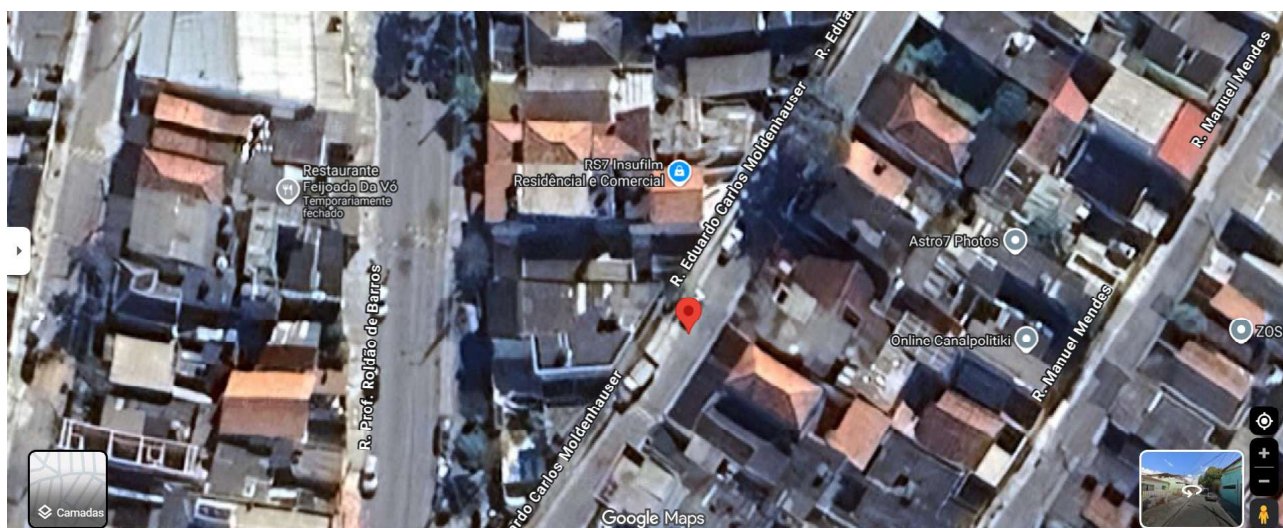
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

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., apresento, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

IMÓVEL

Um prédio construído no respectivo terreno lote 8 da quadra 7, situado na Rua Eduardo Carlos Moldenhauer, nº 60, Rio Bonito, Socorro, São Paulo, com área total de (metragem 172,00m², com área construída de 149,50m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 59.440 do 11º 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\$640.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:



Casa · 100m² · 3 quartos · 4 vagas

Venda R\$ 640.000

Me avisar se o preço baixar

📍 Rua Eduardo Carlos Moldenhausen, Parque Alto do Rio Bonito, São Paulo

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-100-m-por-r\\$-640.000-00-parque-alto-3016465863.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=3](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-100-m-por-r$-640.000-00-parque-alto-3016465863.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=3)

Cláudio Mariano



Sobre sobrado com 140 m² à venda em São Paulo - SP

140 m² Área construída 125 m² Área do terreno 5x25 Dimensão do terreno 4 Quartos 2 Suítes

Venda R\$ 600.000 R\$ 4.286/m²

Quero mais informações

<https://www.prohabitar.com.br/imovel/sobrado-sao-paulo-4-quartos-140-m/SO3954-PRPN?from=sale>

Home > Brasil > SP > São Paulo > Parque Alto do Rio Bonito > Rua José Matheus de Oliveira

Venda
R\$ 480.000
Condomínio R\$ - • IPTU R\$ --

Ver parcelas

Rua José Matheus De Oliveira, Parque Alto Do Ri...

Área útil 120m² Área total 160m² Quartos 3 Banheiros 2 Garagens 2

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-parque-alto-do-rio-bonito-160m2-RS480000/id-35705226/>

Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Clicksign b1edd806-190f-4e9d-bbff-8ad475a7ed8a

Cláudio Mariano

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



São Paulo 28 de novembro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Clicksign b1edd806-190f-4e9d-bbff-8ad475a7ed8a

Matrícula 59.440 - LAUDO Claudio.docx.pdf

Documento número #b1edd806-190f-4e9d-bbff-8ad475a7ed8a

Hash do documento original (SHA256): 7b4cb041f71b18d1eacb8fb407998ce2bf249d96becea78f16d7b82702a989ee

Assinaturas

✓ **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 29 nov 2025 às 10:04:14



Cláudio Mariano

Log

- 29 nov 2025, 08:56:22 Operador com email bruno@bmtb.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número b1edd806-190f-4e9d-bbff-8ad475a7ed8a. Data limite para assinatura do documento: 29 de dezembro de 2025 (08:56). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 nov 2025, 08:57:33 Operador com email bruno@bmtb.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 29 de dezembro de 2025 (08:54).
- 29 nov 2025, 08:57:33 Operador com email bruno@bmtb.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; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
- 29 nov 2025, 10:04:14 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 4d5d6c(...), vide anexo manuscript_29 nov 2025, 09-57-45.png. IP: 200.173.166.248. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.813421 e longitude -46.0537379. 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>.
- 29 nov 2025, 10:04:14 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número b1edd806-190f-4e9d-bbff-8ad475a7ed8a.



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 b1edd806-190f-4e9d-bbff-8ad475a7ed8a, 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 29 nov 2025 às 10:04:14

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4d5d6c(...)



Cláudio Mariano
manuscript_29 nov 2025, 09-57-45.png

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

PROCESSO

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

O IMÓVEL

Um 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.

An aerial satellite map from Google Maps showing a dense urban area in São Paulo, Brazil. The map features numerous streets with names such as "R. Vicente Nasser", "R. Padre João Luis do Prado", "R. Thomas José Dias", "R. Ernesto Trancquilin", "R. José Rodrigues Pedrosa", "R. Otávio de Novembero", "R. Cecende", "R. Sete de Setembro", "R. Fawato Silva", "R. Iren M", "R. Ceconde", "R. Umano Prochi", "R. Maro Vil", "R. João Batista de Lima Puyreisto", "R. Manoel José dos Santos", "R. José Rodrigues Pedrosa", "R. Squina XV", "R. Francisco Vieira Magro", "R. José Rodrigues Pedro", "R. Francisco Magri", "R. Dr. Ademar Felit", "R. Dr. Rodrigues Pedro", "R. Francisco", and "R. das Colinas". A red pin is placed on a street intersection near "R. Francisco Vieira Magro". Other landmarks include "Praça bona Emaria Ribeiro do V Figueiredo", "Supermercado Tapa", "MYB Motos", "DU FUNILARIA E PINTURA", and "Marco de pedra divisã de estados sp e m". The bottom left corner shows a "Camadas" button, and the bottom right corner has navigation controls including a compass, zoom in (+) and zoom out (-) buttons, a street view pegman icon, and a small inset image of a car. The Google Maps logo is visible at the bottom center.

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

Clicksign cca1456a-7cd8-47fc-8a76-6882501b887f

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A região central de Tapiratiba é consolidada e bem servida por infraestrutura urbana, com vias pavimentadas, iluminação pública e redes de água e esgoto. O entorno apresenta uso misto, com predominância residencial e presença de comércios, serviços e equipamentos públicos próximos, o que favorece a acessibilidade e a valorização do imóvel.

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$345.000,00**

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

The screenshot shows a real estate listing on a website. The top section features a row of six images: three exterior views of a house and three interior views. Below the images, the text reads 'Casa para Venda, Tapiratiba / SP'. A large red arrow points to the price 'R\$ 300.000'. To the right of the price, there are icons for '3 Quartos', '1 Banheiro', and '1 Hall'. Below this, a table provides details about the property:

Código: 1450	Endereço: Rua João Batista de Lima Figueiredo, 382	Bairro: Centro	Área Total: 208,82m²	Área Construída: 98,57m²	Área Terreno: 208,82m²	Terreno Frente: 8,81 metros	Valor por m²: R\$ 1.437,00	Atualização do Valor do IPTU: Anual	Tempo de Condomínio: Sim
--------------	--	----------------	----------------------	--------------------------	------------------------	-----------------------------	----------------------------	-------------------------------------	--------------------------

On the right side of the listing, there is a 'FALE AGORA CONSIGO' (Contact Me Now) form with fields for Name, Email, and Phone, and a 'Enviar' (Send) button.

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI




[Início](#) > [Venda](#) > [Casa](#) > [Caconde](#) > [Santa Cruz](#) > [5 Dormitórios](#) > [Casa para Venda, Caconde / SP por R\\$ 300.000](#)

Casa para Venda, Caconde / SP

Ref: V-180, bairro Santa Cruz, 5 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga de garagem, área total 430,00 m²

Compartilhe:

R\$ 300.000

5 Dormitórios
2 Banheiros
1 Vaga
Sala 1

FALE AGORA CONOSCO

Nome

E-mail

Telefone

Clique Aqui para enviar o formulário

Clique Aqui para enviar o formulário



Casa para Venda, Caconde / SP, bairro Centro, 1 dormitório, 2 banheiros, 1 vaga de garagem, área construída 177,25 m², terreno 423,00 m²

 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

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

FONTE

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

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

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

Sem Mais.



São Paulo, 28 de novembro de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

Matrícula 9.162 - LAUDO Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #cca1456a-7cd8-47fc-8a76-6882501b887f

Hash do documento original (SHA256): dc99297c896dde7f1bd9451f5eba3250e187ab4de44b0a432abcefea9d2ebbe6

Assinaturas

✓ **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 01 dez 2025 às 07:29:35

Ana Carolina Moura Dellaretti

Log

- 29 nov 2025, 08:54:41 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número cca1456a-7cd8-47fc-8a76-6882501b887f. 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, 08:55:44 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: acarolina@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 01 dez 2025, 07:29:35 Ana Carolina Moura Dellaretti assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail acarolina@creci.org.br. CPF informado: 367.291.068-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6e025d(...), vide anexo manuscript_01 dez 2025, 07-28-55.png. IP: 191.179.40.222. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.81540901855971 e longitude -46.07933278427905. 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>.
- 01 dez 2025, 07:29:35 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número cca1456a-7cd8-47fc-8a76-6882501b887f.



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 cca1456a-7cd8-47fc-8a76-6882501b887f, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 01 dez 2025 às 07:29:35

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6e025d(...)



Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_01 dez 2025, 07-28-55.png