

Laudo de Avaliação Imobiliária

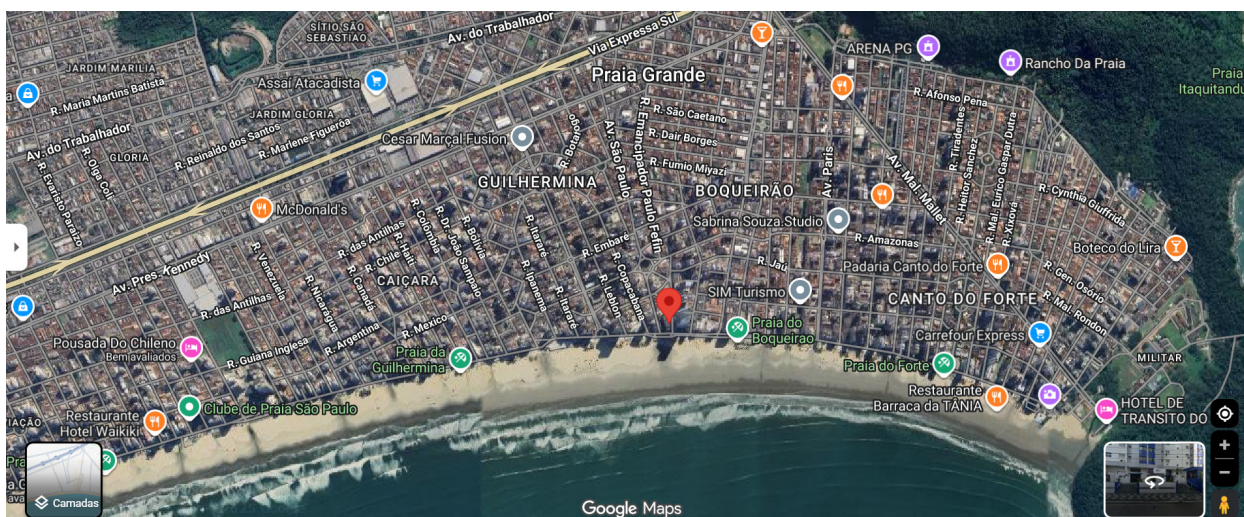
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Praia Grande.

PROCESSO

Processo nº: 0034671-84.2016.8.26.0100 22ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: Laudicea Neto dos Santos

O IMÓVEL

Localizado no primeiro andar do Edifício Málaga - Bloco C, o apartamento nº 113 faz parte do Conjunto Trabulsi, na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 51, no bairro Jardim Guinle, Praia Grande, SP. O imóvel conta com uma área útil de 37,65 m² e encontra-se registrado sob a matrícula nº 80.487 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE PRAIA GRANDE-SP
Rua Fumio Miyazi, nº.335, Boqueirão – CEP: 11.701-160
Fone: (13) 3476-5100 – Praia Grande – SP
Luiz Gustavo Montemor – Oficial interino

fls. 545

001/004

CNM: 119768.2.0080487-64

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

80.487

FICHA

01

Em 08 de maio de 1.997.

[Assinatura]

IMÓVEL: Apartamento 113, localizado no primeiro pavimento do **EDIFÍCIO MALAGA - BLOCO C**, integrante do **CONJUNTO TRABULSI**, situado na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, 51, no Jardim Guinle, nesta cidade, com a área útil de 37,65 m2, área comum de 24,367 m2, área total de 62,017 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,158310%.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIA: **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA**, com sede em São Paulo-SP, à Rua Estados Unidos, 322, inscrita no CGC/MF sob número 60.760.824/0001-91.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/50.293, de 09 de setembro de 1.991, e instituição de condomínio registrada sob número 11/50.293, deste Registro.

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

[Assinatura]

AV.01/80.487 - Praia Grande, 08 de maio de 1.997.

Nos termos do R.04, Av.08 e Av.09/50.293, deste Registro, o imóvel desta matrícula foi dado em primeira, única e especial hipoteca, em favor do **BANCO ITAÚ S/A**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Boa Vista, 176, inscrito no CGC/MF 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida de R\$ 7.358.815,78, com vencimento em 11 de janeiro de 2.005, e nos termos da Av.05 da referida matrícula, **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA**, em garantia complementar da referida dívida, deu ao **BANCO ITAÚ S/A**, em cessão fiduciária, todos os seus direitos decorrentes da alienação das unidades. Ato isento de selos e emolumentos.

A Esc. Autorizada:
(Ivânia Munhoz Martines Amorim)

[Assinatura]

“continua no verso”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KAKQ-JMSTT-EDBXF-KW3AE>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Original

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE PAOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 15:24, sob o número WJMJ26400040030. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0034671-84.2016.8.26.0100 e código VB4dhQji.

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O Jardim Guinle, em Praia Grande/SP, é um bairro residencial com infraestrutura completa, ruas pavimentadas e fácil acesso a transporte público. A região conta com comércio local variado, como mercados, farmácias e escolas, atendendo bem às necessidades dos moradores. É uma área tranquila, de perfil familiar, com predominância de edifícios compactos e boa valorização imobiliária, adequada tanto para moradia quanto para uso sazonal.

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$440.000,00**

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



Home > Brasil > SP > Praia Grande > Boqueirão > Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira

Venda

R\$ 470.000

Condomínio R\$ 495/mês • IPTU R\$ 320

Ver parcelas

Rua Luiz Antônio De Andrade Vieira, 150...

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

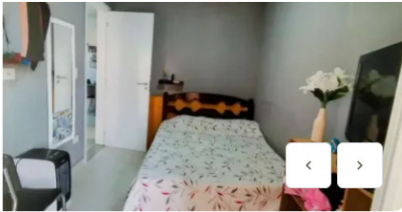
Digite seu email

Área útil 51m²

Quartos 1

Banheiros 1

Garagens 1



Home > Brasil > SP > Praia Grande > Boqueirão > Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira

Venda

R\$ 440.000

Condomínio R\$ 473/mês • IPTU R\$ 262

Ver parcelas

Rua Luiz Antônio De Andrade Vieira, Boqueirão...

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

Área total 40m²

Quartos 1

Banheiros 1

Garagens --

Clicksign b6585b19-ba5b-4549-a86d-e4a728986543

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE PAOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/01/2026 às 11:07 , sob o número WJMJ26400040030 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0034671-84.2016.8.26.0100 e código VB4dhQji.



Home > Brasil > SP > Praia Grande > Boqueirão > Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira

Venda
R\$ 495.000
 Condomínio R\$ 540/mês • IPTU R\$ 330

[Ver parcelas](#)

Rua Luiz Antônio De Andrade Vieira, Boqueirão...

Área útil 55m²
 Quartos 1
 Suites 1
 Banheiros 2
 Garagens 1

Fale com o anunciante

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

Digite seu nome
 Digite seu email

Fonte

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-praia-grande-boqueirao-RS470000/id-31220046/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-sp-praia-grande-boqueirao-40m2-RS440000/id-36005780/>

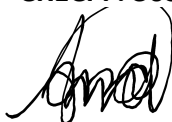
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-praia-grande-boqueirao-RS495000/id-33535382/>

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

Sem Mais.

Praia Grande, 19 de novembro de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F



Processo nº_ 0034671-84.2016.8.26.0100 Ana Carolina.docx.pdf

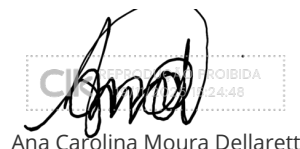
Documento número #b6585b19-ba5b-4549-a86d-e4a728986543

Hash do documento original (SHA256): 5e2d5c2fbf7d6c73148d11ab100ae17357a44e73ff82711cc7f79b01f7806849

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 19 nov 2025 às 15:24:55


Ana Carolina Moura Dellaretti**Log**

- 19 nov 2025, 15:05:17 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número b6585b19-ba5b-4549-a86d-e4a728986543. Data limite para assinatura do documento: 19 de dezembro de 2025 (09:57). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 nov 2025, 15:05:52 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.
- 19 nov 2025, 15:24:55 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 55dc87(...), vide anexo manuscript_19 nov 2025, 15-23-02.png. IP: 181.77.209.158. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.77100056665833 e longitude -45.94116095302095. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1345.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 nov 2025, 15:24:57 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número b6585b19-ba5b-4549-a86d-e4a728986543.

**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 b6585b19-ba5b-4549-a86d-e4a728986543, 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 19 nov 2025 às 15:24:55

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 55dc87(...)

A handwritten signature in black ink is written over a large, light gray watermark. The watermark consists of the word 'Clicksign' in a stylized font, followed by the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and a timestamp '19 nov 2025, 15:24:48'.

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_19 nov 2025, 15-23-02.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0034671-84.2016.8.26.0100 22ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: Laudicea Neto dos Santos

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 113, localizado no primeiro pavimento do EDIFÍCIO MALAGA - BLOCO C, integrante do CONJUNTO TRABULSI, situado na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 51, Jardim Guinle, Praia Grande, São Paulo, com área total de 62,017mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 80.487 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 80.487 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande, informações extraídas do processo em comento:



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE PRAIA GRANDE-SP
Rua Fumio Miyazi, nº.335, Boqueirão – CEP: 11.701-160
Fone: (13) 3476-5100 – Praia Grande – SP
Luiz Gustavo Montemor – Oficial interino

fls. 545

001/004

CNM: 119768.2.0080487-64

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
80.487

FICHA
01

Em 08 de maio de 1.997.

IMÓVEL: Apartamento 113, localizado no primeiro pavimento do **EDIFÍCIO MALAGA - BLOCO C**, integrante do **CONJUNTO TRABULSI**, situado na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, 51, no Jardim Guinle, nesta cidade, com a área útil de 37,65 m², área comum de 24,367 m², área total de 62,017 m², pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,158310%.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIA: **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA**, com sede em São Paulo-SP, à Rua Estados Unidos, 322, inscrita no CGC/MF sob número 60.760.824/0001-91.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/50.293, de 09 de setembro de 1.991, e instituição de condomínio registrada sob número 11/50.293, deste Registro.

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

AV.01/80.487 - Praia Grande, 08 de maio de 1.997.

Nos termos do R.04, Av.08 e Av.09/50.293, deste Registro, o imóvel desta matrícula foi dado em primeira, única e especial hipoteca, em favor do **BANCO ITAÚ S/A**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Boa Vista, 176, inscrito no CGC/MF 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida de R\$ 7.358.815,78, com vencimento em 11 de janeiro de 2.005, e nos termos da Av.05 da referida matrícula, **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA**, em garantia complementar da referida dívida, deu ao **BANCO ITAÚ S/A**, em cessão fiduciária, todos os seus direitos decorrentes da alienação das unidades. Ato isento de selos e emolumentos.

A Esc. Autorizada:
(Ivânia Munhoz Martines Amorim)

“continua no verso”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KAKQ-JMSTT-EDBXF-KW3AE>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE PAOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/01/2026 às 11:07, sob o número WJMJ26400040030. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0034671-84.2016.8.26.0100 e código WJYELZg.



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE PRAIA GRANDE-SP
Rua Fumio Miyazi, nº.335, Boqueirão – CEP: 11.701-160
Fone: (13) 3476-5100 – Praia Grande – SP
Luiz Gustavo Montemor – Oficial interino

fls. 546

002/004

CNM: 119768.2.0080487-64

MATRICULA

80.487

FICHA

01

VERSO

R.02/80.487 - Praia Grande, 30 de julho de 2.008.

Nos termos da certidão expedida aos 12 de junho de 2.008, pelo Sr. Luiz Octávio Cravo Dias, Diretor Técnico de Serviço do Terceiro Ofício Cível desta Comarca, nos autos número 477.01.1995.004188-6, ordem 80/05 - de ação de procedimento ordinário, ajuizada por RICARDO CÃO VIÑO, brasileiro, empresário, RG 8.649.014-SSP/SP, CPF/MF 034.937.338-87, casado sob o regime da comunhão universal de bens, com ALICE BASSINELLO CAO, brasileira, aposentada, RG 4.771.823-SSP/SP, CPF/MF 053.153.708-01, em face de IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, número 2.482, Jardim Paulista, inscrita no CNPJ sob número 60.760.824/0001-91, no valor de R\$ 7.473.580,17, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado naqueles autos, figurando como depositários Ricardo Cão Viño e Alice Bassinello Cao, já qualificados.

O Oficial;

AV.03/80.487 - Praia Grande, 27 de agosto de 2.012.

FICAM CANCELADAS a hipoteca e a cessão fiduciária referidas na Av.01 retro, em virtude da quitação dada pelo credor BANCO ITAÚ S/A, nos termos do instrumento particular firmado em São Paulo-SP, aos 26 de março de 2.009.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

AV.04/80.487 - Praia Grande, 19 de dezembro de 2.016.

FICA CANCELADA a penhora referida na R.02 retro, nos termos do ofício expedido em 23 de agosto de 2.016, pelo MM. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Rafael Bragagnolo Takejima, extraído do

“continua na ficha 02”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KAKQ-JMSTT-EDBXF-KW3AE>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE PAOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 15:24, sob o número WJMJ25423738890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0034671-84.2016.8.26.0100 e código VwJB3EB.



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE PRAIA GRANDE-SP
Rua Fumio Miyazi, nº.335, Boqueirão – CEP: 11.701-160
Fone: (13) 3476-5100 – Praia Grande – SP
Luiz Gustavo Montemor – Oficial interino

fls. 547

003/004

CNM: 119768.2.0080487-64

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRICULA

80.487

FICHA

02

Em 19 de dezembro de 2.016.

Processo número 0004188-42.1995.8.26.0477, requerida por RICARDO CÃO VIÑO, em face de IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, já qualificados.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 453726 de 05/12/2.016.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KAKQ-JMSTT-EDBXF-KW3AE>

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE PAOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 15:24, sob o número WJMJ25423738890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0034671-84.2016.8.26.0100 e código VwJJB3EB.



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE PRAIA GRANDE-SP
Rua Fumio Miyazi, nº.335, Boqueirão – CEP: 11.701-160
Fone: (13) 3476-5100 – Praia Grande – SP
Luiz Gustavo Montemor – Oficial Interino

fls. 548

004/004

CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 891993

CERTIFICO, nos termos do Artigo 19, §§ 1º, 5º, 7º e 11º da Lei 6.015/73, que esta reprografia, fielmente extraída em formato eletrônico a partir do seu original, foi assinada digitalmente e revestida de validade e fé pública, estando o Oficial dispensado de materializá-la.

===== Ônus =====
CERTIFICO que não há outros ônus sobre o imóvel além dos já mencionados nesta certidão.

===== Matrizes de parcelamentos e condomínios =====
CERTIFICO que para conhecimento da situação jurídica de lote ou unidade autônoma, deve ser emitida certidão específica do lote e quadra ou da unidade respectiva. As certidões das matrículas, transcrições ou inscrições matrizes de parcelamentos e condomínios não retratam a situação dos lotes e unidades autônomas derivadas.

===== Ordens de Indisponibilidade =====
CERTIFICO ainda, que para transmissão de bens ou direitos, ou sua renúncia, sempre deve ser consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) para a verificação do respectivo ônus, uma vez que, conforme as NSCGJ/SP, a consulta à CNIB é obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.

Esta certidão expressa o conteúdo da matrícula nº 80487 até o dia de ontem.

Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Praia Grande, sexta-feira, 10 de outubro de 2025

Certidão assinada digitalmente
Luiz Gustavo Montemor - Oficial Interino

Solicitado por: EDUARDO DE PAOLI



Selo Digital nº
1197863C3000021737173629S

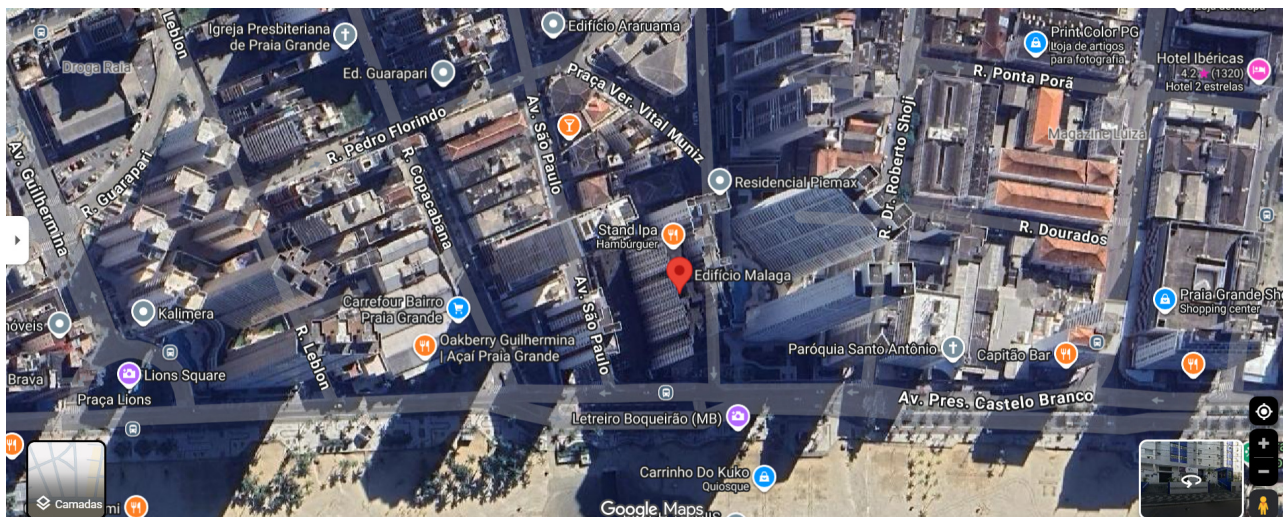
Emitido por Gabriel Teles da Cruz

Oficial:	44,20
Estado:	12,56
SEFAZ:	8,60
Reg.Civil:	2,33
T.Justi a:	3,03
M.P blico:	2,12
Munic pio:	2,33
Total:	75,17
Recolhimentos feitos por guia	

Documento gerado oficialmente pelo
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE PAOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 15:24, sob o número WJMJ25423738890
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0034671-84.2016.8.26.0100 e código VwJJB3EB.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)



3) COMPARATIVO DE MERCADO:

Venda / SP / Apartamentos à venda em Praia Grande / Boqueirão / Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$...

Metroagem: 40 m² | Quartos: 1 | Banheiros: 1 | Vagas: 1

Localização: Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira, 150 - Boqueirão, Praia Grande - SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-praia-grande-com-garagem-40m2-venda-RS475000-id-2843407334/?source=ranking%2Crp>

Venda / SP / Apartamentos à venda em Praia Grande / Boqueirão / Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$...

Metroagem: 58 m² | Quartos: 1 | Banheiros: 1 | Vagas: 1

Localização: Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira - Boqueirão, Praia Grande - SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-praia-grande-com-garagem-58m2-venda-RS485000-id-2831861316/?source=ranking%2Crp>



Apartamento · 58m² · 1 quarto · 1 vaga

Venda R\$ 460.000

[Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 811 · IPTU R\$ 269

📍 Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira 51, Boqueirão, Praia Grande

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

[Ver todas as fotos](#)

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-frente-mar-com-1-suite-a-venda-57-m-por-3020559165.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=19

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\$450.000,00**

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

Praia Grande 18 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

Processo nº_ 0034671-84.2016.8.26.0100 Laudo BM.docx.pdf

Documento número #46f3e948-9e81-4afb-a487-12e516285b28

Hash do documento original (SHA256): 8d9191da19136e6cd5d6a241b6817f66d0d84b443ab75ea3de67da76662d59f7

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 19 nov 2025 às 16:04:47



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 19 nov 2025, 15:06:04 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 46f3e948-9e81-4afb-a487-12e516285b28. Data limite para assinatura do documento: 19 de dezembro de 2025 (15:06). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 nov 2025, 15:06:23 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: 19 de dezembro de 2025 (09:57).
- 19 nov 2025, 15:06:23 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.
- 19 nov 2025, 16:04:47 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 -23.8388811 e longitude -46.1333634. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1345.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 nov 2025, 16:04:49 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 46f3e948-9e81-4afb-a487-12e516285b28.

**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 46f3e948-9e81-4afb-a487-12e516285b28, 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 19 nov 2025 às 16:04:47

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: 0034671-84.2016.8.26.0100 22ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: Laudicea Neto dos Santos

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

IMÓVEL

O imóvel consiste no Apartamento nº 113, situado no primeiro pavimento do Edifício Malaga – Bloco C, integrante do Conjunto Trabulsi, localizado na Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira, nº 51, Jardim Guinle, Praia Grande/SP. Possui área total de 62,017 m², conforme consta na matrícula nº 80.487, emitida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande.



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

R\$445.000,00

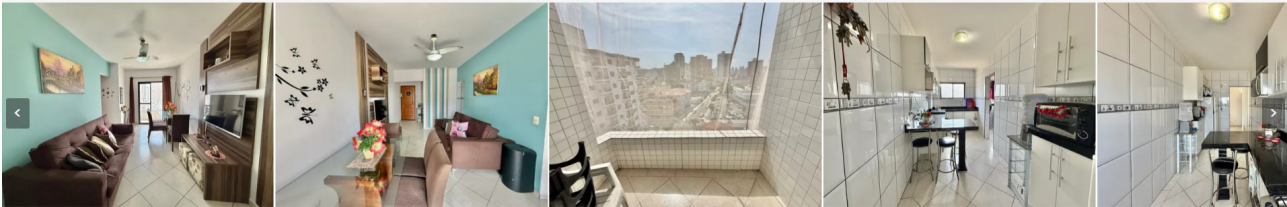
CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:

TOPO ☰ Todas as categorias Sobre nós Imóveis Novos Lançamento em Construção Frente Mar Vista Mar Blog

Início > Apartamentos à venda > Praia Grande/SP > Boqueirão > 1 Quarto > Apartamento em Boqueirão, Praia Grande-SP por R\$ 315.000



Código 3845

Apartamento à Venda com 1 quarto, 2 banheiros, 1 vaga e 60m² por R\$ 315.000

Boqueirão, Praia Grande-SP

Cômodos e espaços

Compartilhe WhatsApp Facebook X LinkedIn

Comprar
R\$ 315.000

Condomínio R\$ 960 /mês

IPTU R\$ 250 /mês

WhatsApp

<https://topoimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-boqueirao-praia-grande-sp-60m2-id-3845>



8 fotos Mapa

Venda / SP / Apartamentos à venda em Praia Grande / Boqueirão / **Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira**

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 78 m² por R\$...

Metroagem **78 m²** Quartos **2** Banheiros **2** Vagas **2**

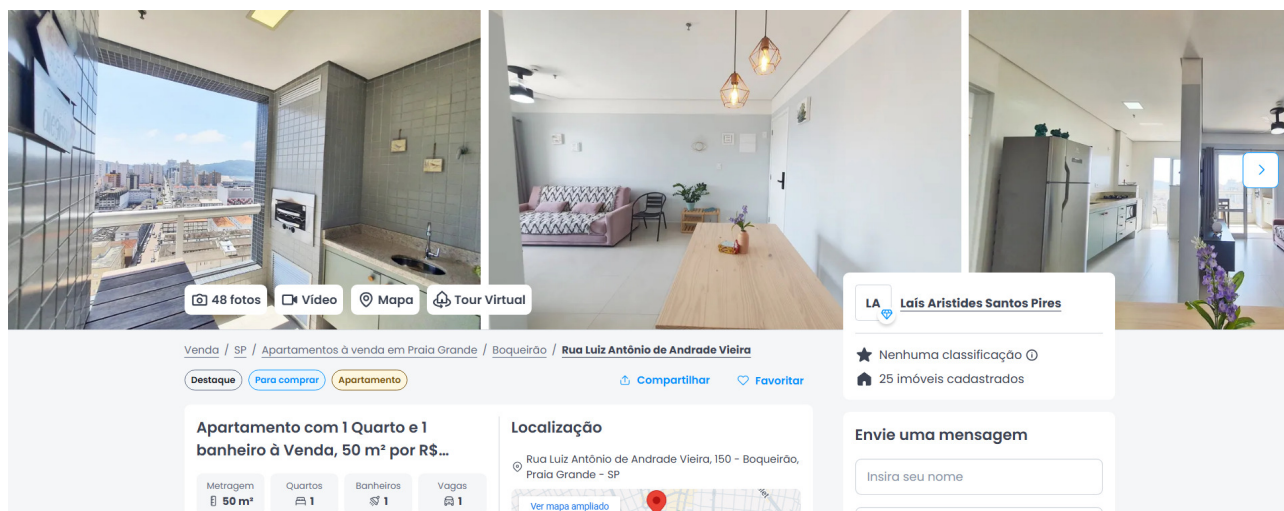
Localização
Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira, 216 - Boqueirão, Praia Grande - SP
[Ver mapa ampliado](#)

R S Negocios Imobiliaris Ltda ...
Creci: 16775-J-SP

★ Nenhuma classificação ⓘ
🏠 746 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boqueirao-bairros-praia-grande-com-garagem-78m2-venda-RS470000-id-2824096318/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-RS460000-id-2687404027/?source=ranking%2Crp>

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

Praia Grande 19 de novembro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Processo nº_ 0034671-84.2016.8.26.0100 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #38e86643-468c-4619-bf41-119631932c4b

Hash do documento original (SHA256): f585a8b81ddd39218bf2b369ffa57b68f06024f8c67f56b174d2ca64e863c990

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 19 nov 2025 às 16:12:57


Cláudio Mariano**Log**

- 19 nov 2025, 15:06:34 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 38e86643-468c-4619-bf41-119631932c4b. Data limite para assinatura do documento: 19 de dezembro de 2025 (15:06). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 nov 2025, 15:06:51 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: 19 de dezembro de 2025 (09:57).
- 19 nov 2025, 15:06:51 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; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
- 19 nov 2025, 16:12:57 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 77b996(...), vide anexo manuscript_19 nov 2025, 16-10-32.png. IP: 201.92.97.189. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8046253 e longitude -46.0890173. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1345.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 nov 2025, 16:12:59 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 38e86643-468c-4619-bf41-119631932c4b.

**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 38e86643-468c-4619-bf41-119631932c4b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

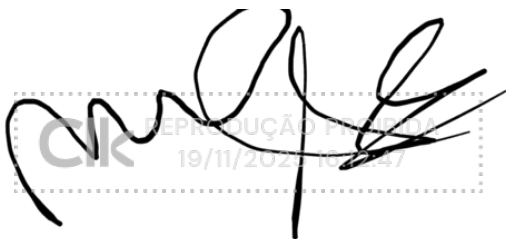
Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 19 nov 2025 às 16:12:57

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 77b996(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text 'REPRODUÇÃO FIDELIDADE' at the top, '19/11/2025 16:12:57' in the middle, and a 'Click' logo on the left. The signature is a cursive, stylized script.

Cláudio Mariano
manuscript_19 nov 2025, 16-10-32.png