

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

PROCESSO Nº 1027218-37.2016.8.26.0224

BANCO BRADESCO S/A., por sua advogada infra-assinada, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE** que move em face de **CHUL HYUN BAEK**, e que perante essa R. Vara e Cartório se processa, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., expor e requerer o que segue:

É a presente para **apresentar, para fins de avaliação, a cotação do imóvel no mercado, trazendo aos autos as declarações de três corretores imobiliários com conhecimentos especializados**, os quais atribuíram ao imóvel penhorado os seguintes valores: **R\$600.000,00, R\$615.000,00 e R\$620.000,00.**

Assim, com base nos valores acima, **verifica-se que a média de preço para alienação do bem constrito, importa em R\$ 611.666,66 (seiscentos e onze mil e seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos)**, de forma que, o exequente requer a **homologação do valor apresentado para fins de avaliação do imóvel penhorado,** a fim de que o feito alcance seus ulteriores trâmites.

Outrossim, o exequente requer a expedição de Carta com AR, para o endereço abaixo indicado, nos termos do artigo 269 do Código de Processo Civil, com o intuito de proceder a **INTIMAÇÃO do executado, acerca da avaliação do imóvel.**

- RUA LUZIA BALZANI, 224, AP 74, BL. B, CENTRO, GUARULHOS/SP, 07020-021.

Sem prejuízo, após a intimação do executado acerca da avaliação apresentada, considerando o Provimento CSM nº 1625/2009 do TJ/SP e com fulcro nos artigos 879, inciso II e 884, ambos do Novo Código de Processo Civil, o exequente requer **a designação de data para a realização de hasta pública eletrônica do bem constrito**, indicando, nessa oportunidade a **Leiloeira Oficial Dora Plat inscrita na JUCESP sob nº. 744**, atuando pelo **PORTAL ZUK** (antiga Zukerman), com sistema utilizado e hospedado: www.portalzuk.com.br, endereço eletrônico contato@portalzuk.com.br e endereço comercial na Av. Angélica, 1996 - Consolação, São Paulo - SP, 01228-200, para a alienação dos bens, **devendo a intimação das datas ocorrer com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias**, a fim de que haja tempo hábil para a adoção das providências cabíveis.

Por fim, visto que penhora exequenda recai sobre os direitos que o executado detém sobre o imóvel **e deverá ser reservado do valor da avaliação o total devido à C.E.F. (fl.380)**, o Exequente requer a V. Exa. que seja determinada que, **em 2ª hasta pública, somente sejam aceitos lances iguais ou superiores a 70% do valor da avaliação**.

Nestes termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de dezembro de 2024.

VERA LUCIA DE CARVALHO RODRIGUES
OAB/SP nº 70.001

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 Guarulhos.

O REQUERENTE

O Presente Laudo de Avaliação Imobiliária fora requerido pela **Zuk Leilões** referente ao Processo nº: 1027218-37.2016.8.26.0224 9ª Vara Cível do Foro de Guarulhos

Exequente: BANCO BRADESCO S.A.

O IMÓVEL

Um apartamento nº 101, localizado no 10º andar, do “Condomínio Edifício Maison Blanche”, situado na Rua Sapucaia, nº 61, no local denominado Vila Rosália, bairro de Vila Galvão, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com área útil de 84,21mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 113.501 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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



DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A Rua Sapucaia, localizada na Vila Rosália, no bairro de Vila Galvão, em Guarulhos, é uma área residencial com boa infraestrutura e fácil acesso às principais vias, como a Rodovia Presidente Dutra. A região conta com diversos serviços próximos, como supermercados, farmácias, escolas

e opções de lazer, o que proporciona conveniência aos moradores. A proximidade do transporte público e da **estação de trem da CPTM** facilita a mobilidade. Embora a segurança varie, a região tem mostrado sinais de valorização imobiliária, atraindo famílias e investidores. É uma área em crescimento com bom potencial de investimento.

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$620.000,00**

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

Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Vila Rosalia / Rua Sapucaia

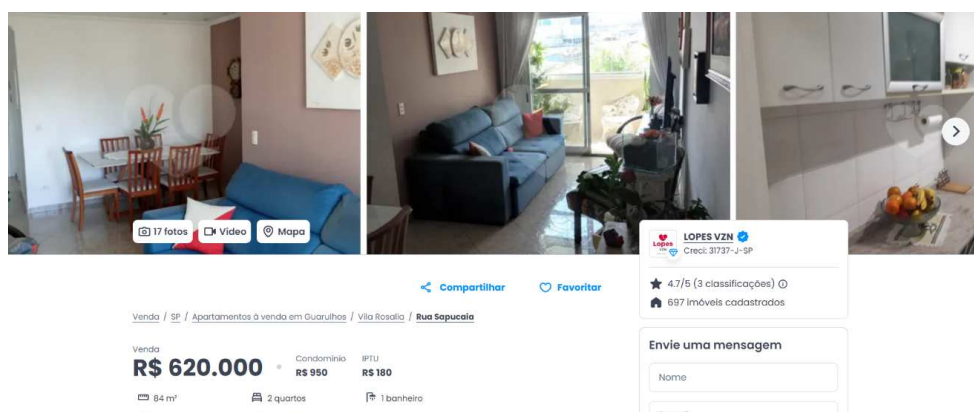
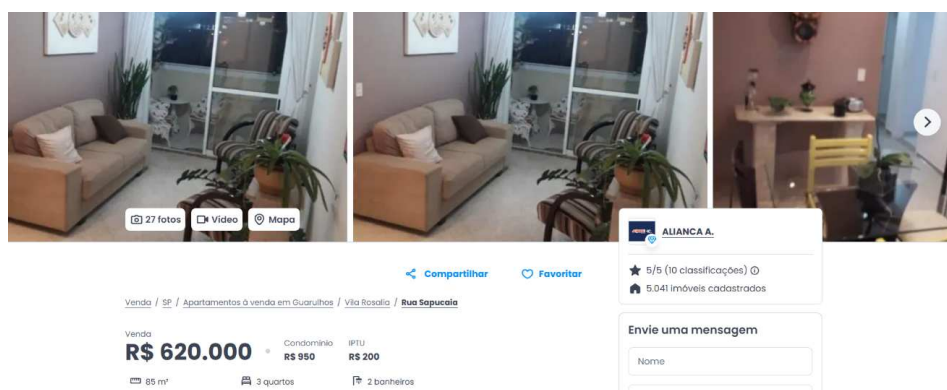
Venda
R\$ 620.000
 Condomínio R\$ 880 IPTU R\$ 167
 88 m² 3 quartos 2 banheiros

Itamar Imobiliária

5/5 (1 classificação) 2,328 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome



Fonte

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rosalia-bairros-guarulhos-com-garagem-88m2-venda-RS620000-id-2758303823/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rosalia-bairros-guarulhos-com-garagem-85m2-venda-RS620000-id-2751710877/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-rosalia-bairros-guarulhos-com-garagem-84m2-venda-RS620000-id-2746737849/>

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

Sem Mais.

São Paulo, 05 de dezembro de 2024

DAVID ALMEIDA
CRECI F: 125.647

Processo nº_ 1027218-37.2016.8.26.0224 laudo David.docx.pdf

Documento número #e49b6255-8f0d-4523-889d-7d7f9376207a

Hash do documento original (SHA256): 81c58c5de1fb1576f02255bf4e2a319b6df39865561e8e7335d7b6d4d8079662

Assinaturas**David Almeida**

CPF: 300.984.428-05

Assinou como corretor de imóveis em 06 dez 2024 às 11:05:42

Log

06 dez 2024, 10:55:41	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número e49b6255-8f0d-4523-889d-7d7f9376207a. Data limite para assinatura do documento: 05 de janeiro de 2025 (10:55). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
06 dez 2024, 10:56:02	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: dalmeida@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo David Almeida.
06 dez 2024, 11:05:42	David Almeida assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail dalmeida@creci.org.br. CPF informado: 300.984.428-05. IP: 191.38.212.156. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6478132399015 e longitude -46.71777237905821. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1066.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
06 dez 2024, 11:05:42	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e49b6255-8f0d-4523-889d-7d7f9376207a.

**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 e49b6255-8f0d-4523-889d-7d7f9376207a, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

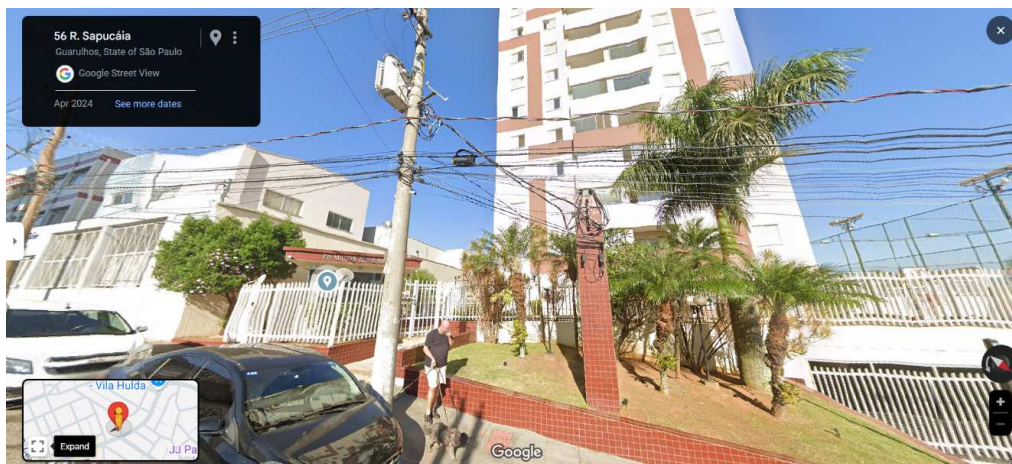
A Zuk Leilões

Processo nº: 1027218-37.2016.8.26.0224 9ª Vara Cível do Foro de Guarulhos
Exequente: BANCO BRADESCO S.A.

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

IMÓVEL

Um apartamento nº 101, localizado no 10º andar, do "Condomínio Edifício Maison Blanche", situado na Rua Sapucaia, nº 61, no local denominado Vila Rosália, bairro de Vila Galvão, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com área útil de 84,21mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 113.501 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)

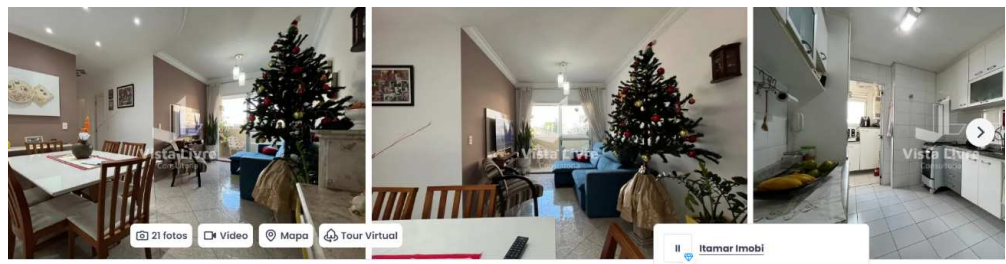
Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$615.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:



21 fotos

Video

Mapa

Tour Virtual

Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Vila Rosalia / Rua Sapucaia

Venda

R\$ 620.000

Condomínio

R\$ 860

IPTU

R\$ 167

88 m²

3 quartos

2 banheiros

Itamar Imobi

5/5 (1 classificação) @

2.328 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rosalia-bairros-guarulhos-com-garagem-88m2-venda-RS620000-id-2758303823/>



27 fotos

Video

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Vila Rosalia / Rua Sapucaia

Venda

R\$ 620.000

Condomínio

R\$ 950

IPTU

R\$ 200

85 m²

3 quartos

2 banheiros

ALIANÇA A.

5/5 (10 classificações) @

5.041 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rosalia-bairros-guarulhos-com-garagem-85m2-venda-RS620000-id-2751710877/>



17 fotos

Video

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Vila Rosalia / Rua Sapucaia

Venda

R\$ 620.000

Condomínio

R\$ 950

IPTU

R\$ 180

84 m²

2 quartos

1 banheiro

LOPES VZN

4.7/5 (3 classificações) @

697 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-rosalia-bairros-guarulhos-com-garagem-84m2-venda-RS620000-id-2746737849/>

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

São Paulo 05 de dezembro de 2024

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Processo nº_ 1027218-37.2016.8.26.0224 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #d92ded67-3e97-4da6-8bff-1925ff9578ae

Hash do documento original (SHA256): f416ada0ed681eca891fba02b5faf37d5d23e8d1fb73a34d13f900c39333696e

Assinaturas**Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 06 dez 2024 às 12:15:45

Log

06 dez 2024, 10:55:13	Operador com email bruno@bmtb.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número d92ded67-3e97-4da6-8bff-1925ff9578ae. Data limite para assinatura do documento: 05 de janeiro de 2025 (10:55). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
06 dez 2024, 10:55:29	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; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
06 dez 2024, 12:15:45	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. IP: 201.92.170.183. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8389212 e longitude -46.1333324. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1067.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
06 dez 2024, 12:15:45	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d92ded67-3e97-4da6-8bff-1925ff9578ae.

**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 d92ded67-3e97-4da6-8bff-1925ff9578ae, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A Zuk Leilões

Processo nº: 1027218-37.2016.8.26.0224 9ª Vara Cível do Foro de Guarulhos
Exequente: BANCO BRADESCO 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

Um apartamento nº 101, localizado no 10º andar, do “Condomínio Edifício Maison Blanche”, situado na Rua Sapucaia, nº 61, no local denominado Vila Rosália, bairro de Vila Galvão, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com área útil de 84,21m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 113.501 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 113.501 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, informações extraídas do processo em comento:

ONR
LIVRO Nº 2
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 113.501
folha 01
Guarulhos, 30 de abril de 2010.

ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo nº. 277.739, em 08/04/2010.
IMÓVEL: O apartamento nº 101, localizado no 10.º andar, do “Condomínio Edifício Maison Blanche”, situado na Rua Sapucaia, nº 61, no local denominado Vila Rosália, bairro de Vila Galvão, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com área útil de 84,21m², área comum de 82,63m², incluso área comum de garagem (correspondente a vaga para dois automóveis no subsolo, com uso de garagemista), perfazendo a área total de 166,84m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,7647% no terreno.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.53.04.012.01.004

PROPRIETÁRIA: ACOPLAN CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., com sede na Avenida Dom Pedro I, nº 439, Cambuci, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ nº 06.647.730/0001-36.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 92.224, aberta em 31 de janeiro de 2003, na qual se encontra registrada sob a nº 92 a destinação condominial, estando a convenção de condomínio registrada sob nº 2.793, no livro nº 03 - Registro Auxiliar, tudo a este Registro imobiliário, Guarulhos, 30 de abril de 2010.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

R - 01. VENDA E COMPRA - Protocolo nº. 277.739, em 08/04/2010. Nos termos da escritura lavrada em 07 de abril de 2010, livro nº 1.331, fls. 229/234, no 2.º Tabelião de Notas desta Comarca de Guarulhos/SP, a proprietária ACOPLAN CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., já qualificada, vendeu este imóvel à MARCELO AUGUSTO DANEZI PIMPÃO, brasileiro, empresário, RG. nº 27.910.595-2-SSP/SP, CPF/MF. nº 218.635.358-02, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na

segue no verso



ONR - Oficial de Registro de Imóveis e Documentos

LIVRO N.º 113.501 - FOLHA 01

Valor Venal: R\$ 109.609,34

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

R - 02. VENDA E COMPRA - Protocolo n.º 284.409, em 24/09/2010. Nos termos do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado nesta cidade, aos 24 de setembro de 2010, os proprietários MARCELO AUGUSTO DANEZI PIMPÃO, e sua mulher KATIA ALZIRA DUARTE PIMPÃO, já qualificados, venderam este imóvel a CHUL HYUN BAEK, coreano, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento comercial, RNE n.º Y-044.626-C-DPP/SP, CPF/MF n.º 214.071.638-84, residente e domiciliado na Rua Luzia Balzani, n.º 224, apto 74 bloco B, nesta cidade, pelo valor de R\$ 263.000,00, (sendo: R\$ 28.000,00 referentes aos recursos próprios e R\$ 235.000,00 referentes ao financiamento). Guarulhos, 15 de outubro de 2010.

segue na folha 02

ONR - Oficial de Registro de Imóveis e Documentos

LIVRO N.º 113.501 - FOLHA 02

Valor Venal: R\$ 109.609,34

O Escrevente, _____ (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

R - 03. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 284.409, em 24/09/2010. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-02 desta, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n.º 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, com o escopo de garantir o financiamento por esta concedida ao proprietário CHUL HYUN BAEK, já qualificado, do valor de R\$ 235.000,00, a ser amortizado em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, vencendo-se a primeira parcela em 24 de outubro de 2010, com taxa anual de juros nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, sendo de R\$ 2.707,21, o valor da primeira prestação, e Origem dos Recursos - SBPE, com as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 15 de outubro de 2010.

O Escrevente, _____ (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

AV.04 / 113.501 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO (ARTIGO 828 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL)

Em 07 de abril de 2021 - Protocolo 479.959 de 11/03/2021

Selo Digital: 112540331RL000340749PF215

Nos termos do requerimento subscrito pelo exequente BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, NIRE 35300027795, datado de 03 de março de 2021, em São Paulo/SP, e de conformidade com a certidão datada de 18 de

continua no verso



ONR (Ordem Nacional de Registro)

matrícula: **113.501** ficha: **02**

dezembro de 2.020, expedida pela 9ª Vara Cível desta Comarca de Guarulhos, subscrita pelo Coordenador do Cartório da Vara suprarreferida, Rafael Reis, é feita a presente nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial Contratos Bancários**, distribuída em 27 de julho de 2.016, expedida nos autos do Processo Digital número 1027218-37.2016.8.26.0224, tendo como executado o devedor fiduciante **CHUL HYUN BAEK, CPF 214.071.638-84**, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 35.421,35 (trinta e cinco mil, quatrocentos e vinte e um reais e trinta e cinco centavos).

Escrevente, *[Assinatura]* (Eduio Olivotto Maltez)

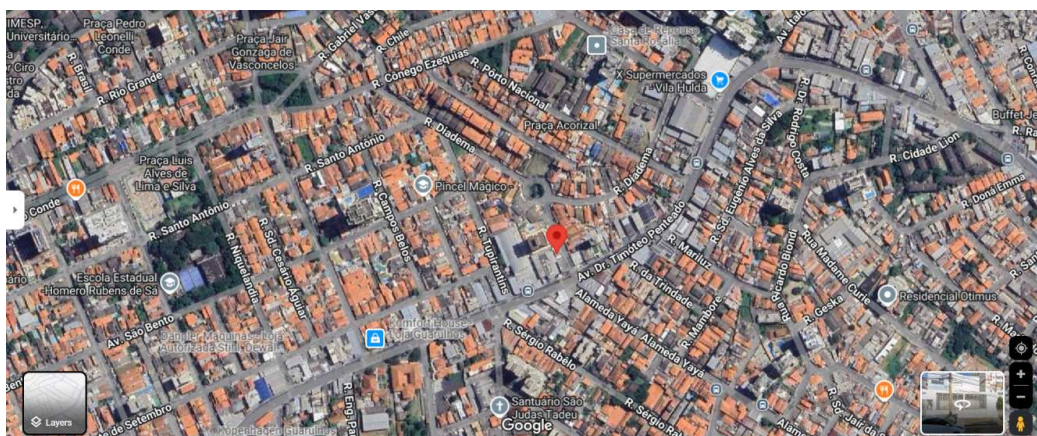
AV.05 / 113.501 - **ARRESTO**
Em 29 de setembro de 2023 - Protocolo 1552.744 de 15/09/2023.
Selo Digital: 112540321RN000727429ME237

Nos termos da certidão eletrônica datada de 14 de setembro de 2023 (16:42:42), relativa ao auto ou termo do arresto de 12/12/2022, nos autos da Execução Civil 1027218-37.2016.8.26.0224, da 9ª Vara Cível desta Comarca, movida por **BANCO BRADIESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12**, em face do devedor fiduciante **CHUL HYUN BAEK, CPF 214.071.638-84**, faço constar que foi procedido o **ARRESTO** do direito de devedor fiduciante, para garantir a execução no valor de R\$ 107.841,00, sendo nomeado depositário o executado.

Escrevente
Ricardo Tsuyoshi Hayasida *[Assinatura]*

ONR (Ordem Nacional de Registro) em www.registradores.org.br

2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)

3) COMPARATIVO DE MERCADO:

Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Vila Rosalia / Rua Sapucaia

Venda: **R\$ 620.000** * Condomínio: **R\$ 880** IPTU: **R\$ 167**

88 m² 3 quartos 2 banheiros

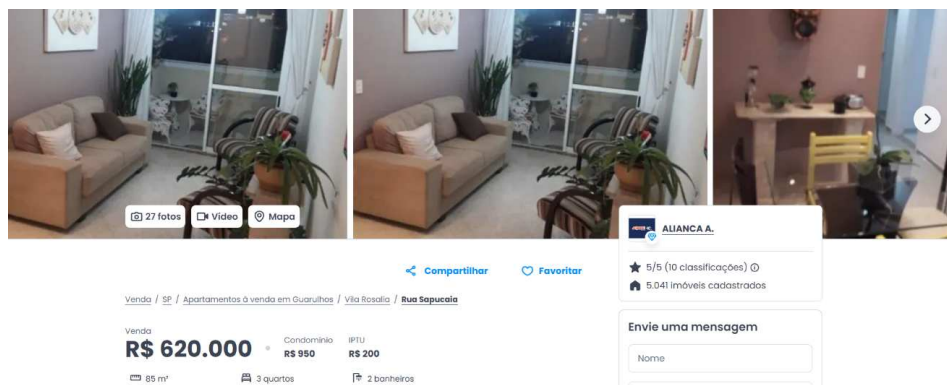
Itamar Imobi

5/5 (1 classificação) 2.328 imóveis cadastrados

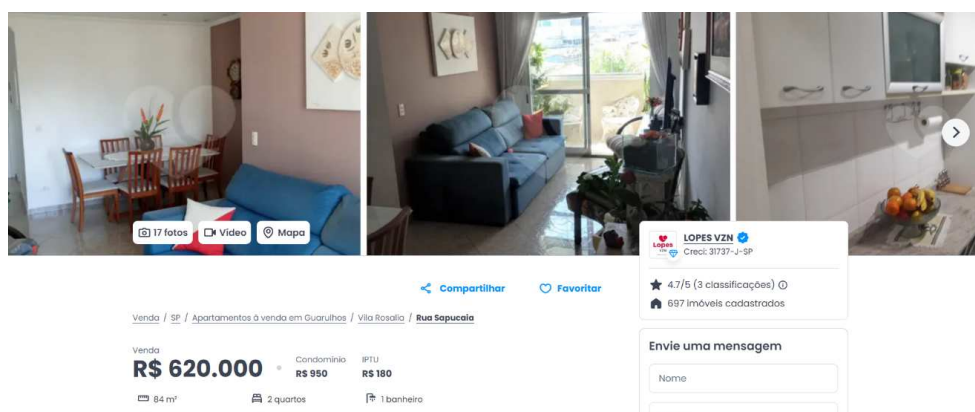
Envie uma mensagem

Nome

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rosalia-bairros-guarulhos-com-garagem-88m2-venda-RS620000-id-2758303823/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rosalia-bairros-guarulhos-com-garagem-85m2-venda-RS620000-id-2751710877/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-rosalia-bairros-guarulhos-com-garagem-84m2-venda-RS620000-id-2746737849/>

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\$600.000,00**



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 05 de dezembro de 2024

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_ 1027218-37.2016.8.26.0224 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #44cbd0f3-4901-42b4-8114-2859dade99b2

Hash do documento original (SHA256): 1f4dc0a1265badf088a1da35f462a266305669a3bfa26760ef45535217d7044f

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 06 dez 2024 às 15:43:40


REPRODUÇÃO FISCAL
06/12/2024 15:43:27

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 06 dez 2024, 10:54:44 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 44cbd0f3-4901-42b4-8114-2859dade99b2. Data limite para assinatura do documento: 05 de janeiro de 2025 (10:54). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 06 dez 2024, 10:54:59 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 E-mail; 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.
- 06 dez 2024, 15:43:40 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail bruno@bmtip.com.br. CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4c02d1(...), vide anexo handwritten_06 dez 2024, 15-43-27.png. IP: 179.110.170.252. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.9665152 e longitude -46.3241216. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1067.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 06 dez 2024, 15:43:41 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 44cbd0f3-4901-42b4-8114-2859dade99b2.

**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 44cbd0f3-4901-42b4-8114-2859dade99b2, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

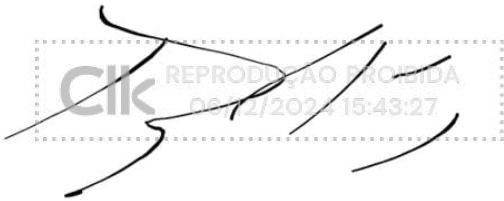
Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 06 dez 2024 às 15:43:40

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4c02d1(...)



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos
handwritten_06 dez 2024, 15-43-27.png