



EXCELENTÍSSIMO DR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP

Autos: 0004260-47.2023.8.26.0477

UN 21 Bloco H

CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL VITÓRIA, já qualificado nos autos da ação de CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE SENTENÇA que promove em face de **EDILENE DE OLIVEIRA FERREIRA**, por sua advogada, vem à presença de V.Exa., nos termos do r.despacho de fls. 164, expor e requerer:

Primeiramente, requer a juntada dos documentos abaixo:

1. Certidão de Valor Venal 2026
2. Certidão Positiva de Débitos IPTU 2026
3. Extrato de Débitos IPTU 2026
4. Planilha do débito condominial R\$ 15.639,52 (quinze mil, seiscentos e trinta e nove reais e cinquenta e dois centavos).
5. Três avaliações por corretores credenciados, cujo média apurada R\$ 128.333,00 (cento e vinte e oito mil, trezentos e trinta e três reais).

Em termos de prosseguimento, **a Exequente informa que não deseja adjudicar o imóvel**, motivo pelo qual, requerer a indicação da Leiloeira Oficial Dora Plat, inscrita na JUCESP sob o n. 744, devidamente habilitada perante o TJSP junto ao Portal de Auxiliares da Justiça para condução e realização da Hasta Pública eletrônica do imóvel objeto de penhora nos autos em epígrafe, por intermédio da gestora



cleidesobreira@hotmail.com



Av. Brasil, 600 sala 1209
Beatrix Boulevard | Praia Grande



11 98807-8120



ZUK LEILÕES, com endereço comercial na Rua Minas Gerais, 316 - Cj 62, 6º andar, Higienópolis, São Paulo/SP e atuação perante a plataforma "www.portalzuk.com.br".

Termos em que

P.E. Deferimento

Praia Grande, 18 de junho de 2026.

Cleide Pereira Sobreira

OAB/SP 216347 adv



cleidesobreira@hotmail.com



Av. Brasil, 600 sala 1209
Beatrix Boulevard | Praia Grande



11 98807-8120



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº **0004260-47.2023.8.26.0477**

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

Apartamento nº 21, localizado no segundo pavimento do Bloco "H" do Conjunto Habitacional Praia Grande A – Residencial Vitória, situado na Rua Luiz Américo da Silva, nº 110, loteamento Sítio Emboassú, no município de Praia Grande/SP, com área construída privativa de 55,728 m² e área total construída de 68,65 m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 243.175 do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

DOCUMENTAÇÃO: Matrícula 243.175 do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, informações extraídas do documento em anexo.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



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. 150

001/002

CNM: 119768.2.0243175-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

243.175

FICHA

01

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

Em 10 de janeiro de 2.025.

IMÓVEL: Apartamento nº 21, localizada no segundo pavimento do **CONJUNTO HABITACIONAL PRAIA GRANDE A – RESIDENCIAL VITÓRIA, BLOCO “H”**, situado na Rua Luiz Américo da Silva, número 110, no loteamento denominado Sítio Emboassú, nesta cidade, com área construída privativa de 55,728 m², área construída de uso comum 12,922 m², área total construída de 68,65 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 43,03406 m² ou 0,52083%, confronta pela frente, por onde tem sua entrada, com a área construída de uso comum, do lado direito com o apartamento 22, do lado esquerdo com a área construída de uso comum e com a área livre de uso comum do condomínio, aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio.

CONTRIBUINTE: 2 06 30 000 002 8021

PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – C.D.H.U., com sede em São Paulo-SP, na Rua Boa Vista, número 170, inscrita no CNPJ/MF sob número 47.865.597/0001-09, registrada na JUCESP sob NIRE 353100031890.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/86.969, de 23 de setembro de 1998, deste Registro, e registro da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) sob nº 05/86.969, de 10 de janeiro de 2025.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 693688 de 16/12/2024

Selo digital nº 1197683E1000000158579525R

R.01/243.175 - Praia Grande, 10 de janeiro de 2.025.

Nos termos da Certidão de Regularização Fundiária – CRF número 02/2024, de 19 de fevereiro de 2024, expedida pela Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande-SP, relação de unidades habitacionais quitadas e sem débito, apresentados via online, protocolo AC004829934, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – C.D.H.U.**, já qualificada, concedeu com fundamento no § 2º, do artigo 59, da Lei Federal 13.465/2017, o título de legitimação fundiária do imóvel objeto da presente matrícula à **APARECIDA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, RG 015954313-SP, CPF/MF 080.546.138-81, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Luiz Américo da Silva, número 110, Bl. H, apto. 21, conferindo o direito real de propriedade.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 693688 de 16/12/2024

Selo digital nº 1197683E1000000158602625R

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FK4PJ-BF4E7-CTBJV-VUCFE>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEIDE PEREIRA SOBREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2025 às 16:22, sob o número WPGE25702330439. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004260-47.2023.8.26.0477 e código 6VZVDD.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



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. 151

002/002

CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE INTEIRO TEOR**Pedido nº 894223**

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 243175 até o dia de ontem.

Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Praia Grande, segunda-feira, 27 de outubro de 2025

Certidão assinada digitalmente
Luiz Gustavo Montemor - Oficial Interino

Solicitado por: CLEIDE PEREIRA SOBREIRA



Selo Digital nº
1197683C3080091738185225U

Emitido por Brunna Reis Vasques

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

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEIDE PEREIRA SOBREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2025 às 16:22, sob o número WPGCE25702330439. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004260-47.2023.8.26.0477 e código GKF6M2bE.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 540a37f5-6a98-4def-b365-16861eb0d11d

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



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. 150

001/002

CNM: 119768.2.0243175-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

243.175

FICHA

01

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

Em 10 de janeiro de 2.025.

IMÓVEL: Apartamento nº 21, localizada no segundo pavimento do CONJUNTO HABITACIONAL PRAIA GRANDE A – RESIDENCIAL VITÓRIA, BLOCO “H”, situado na Rua Luiz Américo da Silva, número 110, no loteamento denominado Sítio Emboassú, nesta cidade, com área construída privativa de 55,728 m², área construída de uso comum 12,922 m², área total construída de 68,65 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 43,03406 m² ou 0,52083%, confronta pela frente, por onde tem sua entrada, com a área construída de uso comum, do lado direito com o apartamento 22, do lado esquerdo com a área construída de uso comum e com a área livre de uso comum do condomínio, aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio.

CONTRIBUINTE: 2 06 30 000 002 8021

PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – C.D.H.U., com sede em São Paulo-SP, na Rua Boa Vista, número 170, inscrita no CNPJ/MF sob número 47.865.597/0001-09, registrada na JUCESP sob NIRE 353100031890.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/86.969, de 23 de setembro de 1998, deste Registro, e registro da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) sob nº 05/86.969, de 10 de janeiro de 2025.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 693688 de 16/12/2024

Selo digital nº 1197683E1000000158579525R

R.01/243.175 - Praia Grande, 10 de janeiro de 2.025.

Nos termos da Certidão de Regularização Fundiária – CRF número 02/2024, de 19 de fevereiro de 2024, expedida pela Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande-SP, relação de unidades habitacionais quitadas e sem débito, apresentados via online, protocolo AC004829934, a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – C.D.H.U., já qualificada, concedeu com fundamento no § 2º, do artigo 59, da Lei Federal 13.465/2017, o título de legitimação fundiária do imóvel objeto da presente matrícula à **APARECIDA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, RG 015954313-SP, CPF/MF 080.546.138-81, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Luiz Américo da Silva, número 110, Bl. H, apto. 21, conferindo o direito real de propriedade.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 693688 de 16/12/2024

Selo digital nº 1197683E1000000158602625R

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FK4P-JBF4E7-CTBJV-VUCFE>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEIDE PEREIRA SOBREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2026 às 10:10, sob o número WPGE26701091997. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004260-47.2023.8.26.0477 e código 66VZVDD.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



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. 151

002 /002

CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 894223

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 243175 até o dia de ontem.

Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Praia Grande, segunda-feira, 27 de outubro de 2025

Certidão assinada digitalmente
Luiz Gustavo Montemor - Oficial Interino

Solicitado por: CLEIDE PEREIRA SOBREIRA



1192683C3098091738185225U

Emitido por Brunna Reis Vasques

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 automaticamente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEIDE PEREIRA SOBREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2025 às 16:22, sob o número WPGE26701091997. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004260-47.2023.8.26.0477 e código GKF6M2bE.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

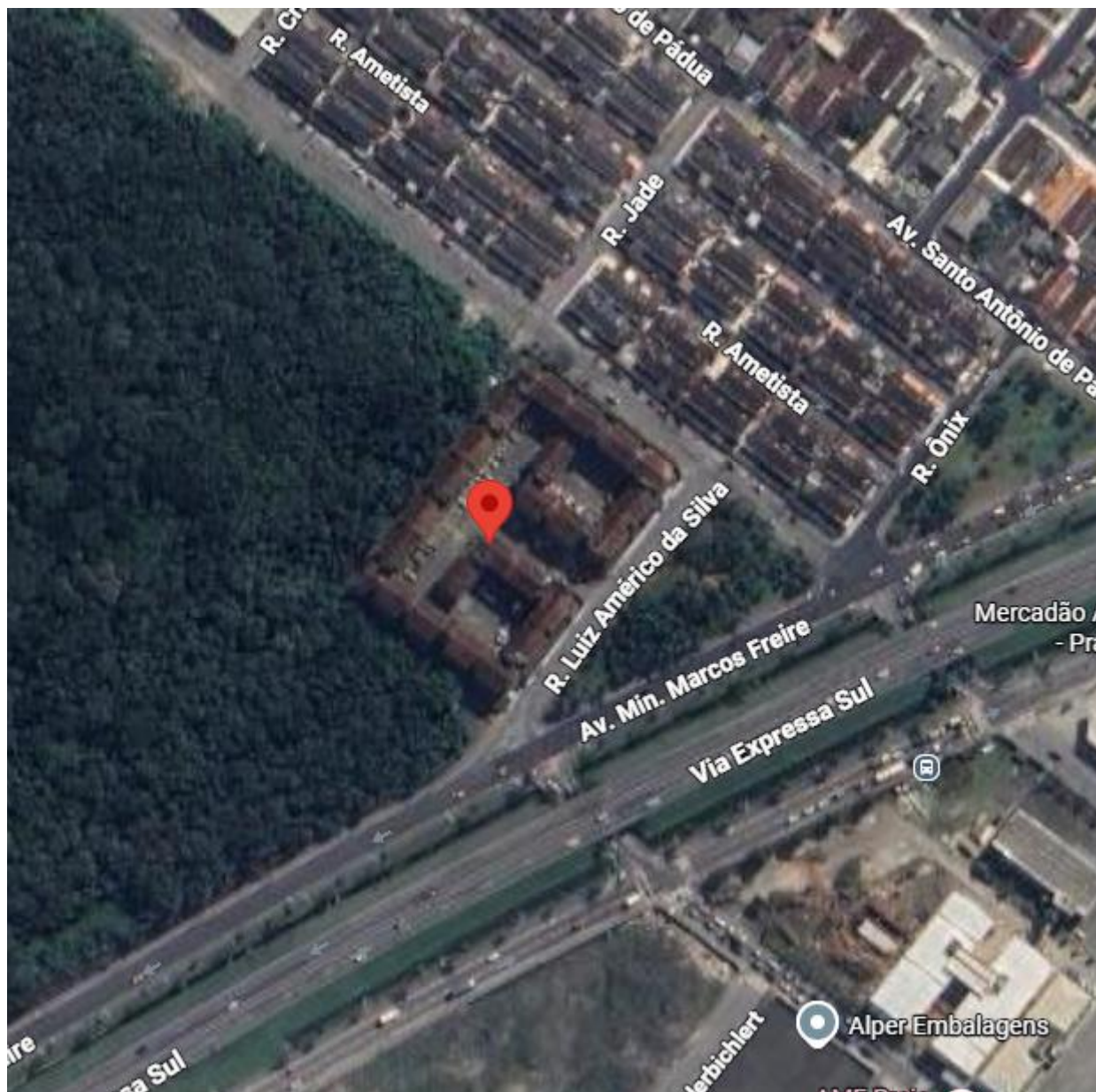
Clicksign 540a37f5-6a98-4def-b365-16861eb0d11d

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEIDE PEREIRA SOBREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2026 às 10:10, sob o número WPGE26701091997. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004260-47.2023.8.26.0477 e código la6VZVDD.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

O imóvel situa-se no bairro Sítio Emboassú, em Praia Grande/SP, região de ocupação urbana consolidada na porção interior do município. O entorno é predominantemente residencial, de padrão popular a médio, com presença de conjuntos habitacionais, comércio de bairro e serviços. A área dispõe de infraestrutura urbana completa — pavimentação, água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública e transporte coletivo. O acesso viário se dá pela malha local, com ligação à Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e demais vias da Baixada Santista. O perfil socioeconômico predominante é de classe média e média-baixa.



Vista aérea do local

[Abrir no Google Maps](#) | [Ver no Street View](#)

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



COMPARATIVO DE MERCADO:

[Ver anúncios — VivaReal](#)

| [Ver anúncios — Zap Imóveis](#)

| [Ver anúncios — OLX](#)

VivaReal  Apto 2 dorm., 54 m², Sítio do Campo, Praia Grande/SP R\$ 175.000 https://www.vivareal.com.br/venda/sp/prai-grande/apartamento_residencial/2-quartos/	Zap Imóveis  Apto 2 dorm., 60 m², Tude Bastos, Praia Grande/SP R\$ 195.000 https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+prai-grande/2-quartos/
---	---

OLX  Apto 2 dorm., 58 m², Vila Sônia, Praia Grande/SP R\$ 169.000 https://www.olx.com.br/imoveis/venda/apartamentos/2-quartos/estado-sp/baixada-santista-e-litoral-sul/prai-grande
--

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 540a37f5-6a98-4def-b365-16861eb0d11d



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\$ 135.000,00**

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

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



Praia Grande, 12 de junho de 2026

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

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 540a37f5-6a98-4def-b365-16861eb0d11d

Laudo BMTP - Proc 0004260-47 - Apto 21 Residencial Vitoria Praia Grande.docx

Documento número #540a37f5-6a98-4def-b365-16861eb0d11d

Hash do documento original (SHA256): 7ff899908b9017f2d2d0a4bb0c60e6fb8f9f60f8ea50111815ec9b359fc2daaf

Assinaturas

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou em 17 jun 2026 às 16:39:27



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 17 jun 2026, 16:12:03 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 540a37f5-6a98-4def-b365-16861eb0d11d. Data limite para assinatura do documento: 17 de julho de 2026 (16:12). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 17 jun 2026, 16:12:32 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, 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 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 17 jun 2026, 16:39:27 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail bruno@bmtip.com.br. CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. IP: 152.243.59.212. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8391371899525 e longitude -46.132826737519. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1463.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 jun 2026, 16:39:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 540a37f5-6a98-4def-b365-16861eb0d11d.



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 540a37f5-6a98-4def-b365-16861eb0d11d, 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 em 17 jun 2026 às 16:39:27

ASSINATURA MANUSCRITA

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

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'K'), the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' (Reproduction Prohibited), and the date and time '17/06/2026 16:39:01'.

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

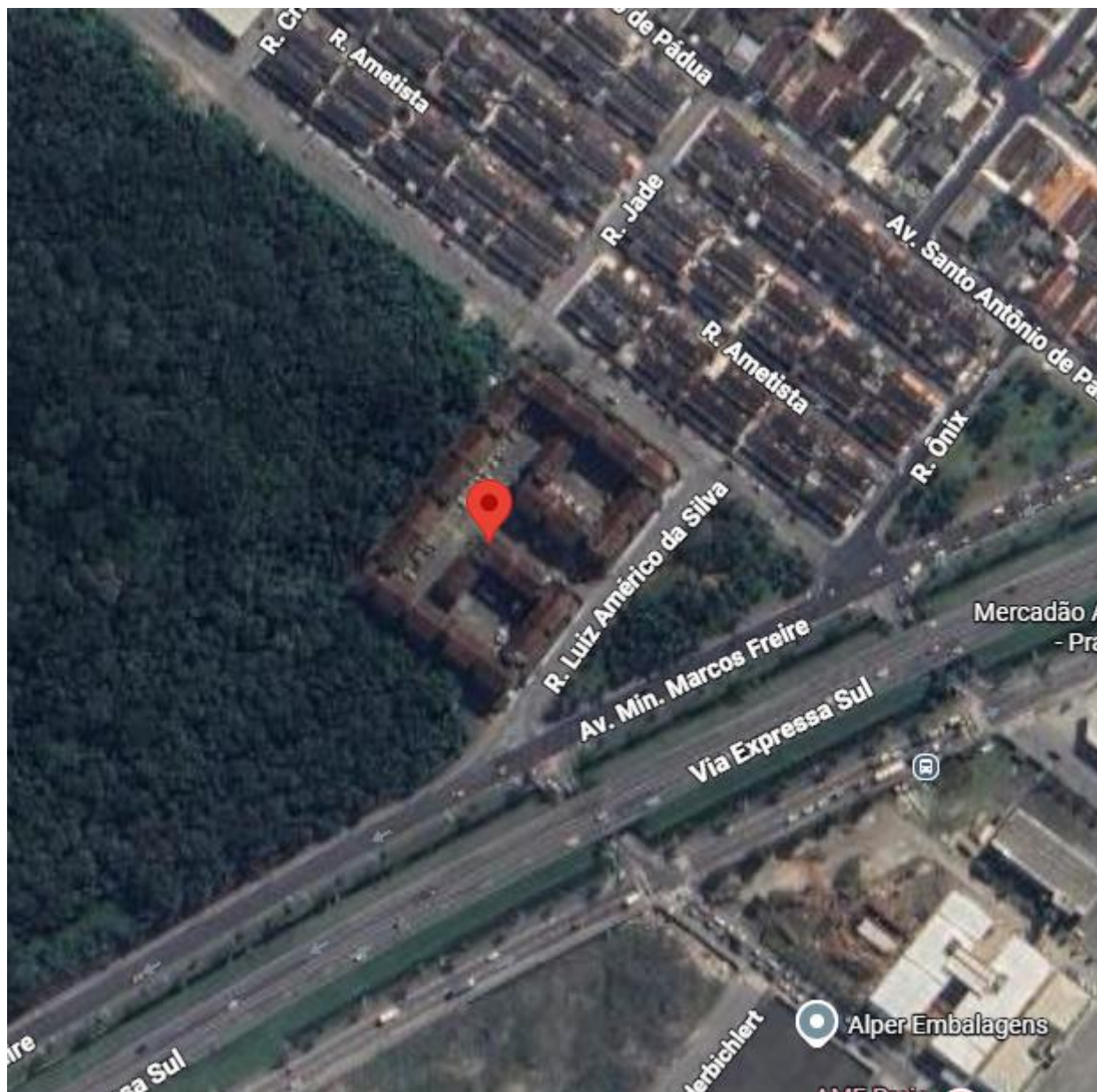
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 0004260-47.2023.8.26.0477

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

IMÓVEL

Apartamento nº 21, localizado no segundo pavimento do Bloco "H" do Conjunto Habitacional Praia Grande A – Residencial Vitória, situado na Rua Luiz Américo da Silva, nº 110, loteamento Sítio Emboassú, no município de Praia Grande/SP, com área construída privativa de 55,728 m² e área total construída de 68,65 m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 243.175 do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.



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

R\$ 125.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:

[Ver anúncios — VivaReal](#) | [Ver anúncios — Zap Imóveis](#) | [Ver anúncios — OLX](#) | [Google Maps](#) | [Street View](#)

VivaReal  Apto 2 dorm., 56 m², Quietude, Praia Grande/SP R\$ 188.000 https://www.vivareal.com.br/venda/sp/prai-grande/apartamento_residencial/2-quartos/	Zap Imóveis  Apto 2 dorm., 50 m², Sítio do Campo, Praia Grande/SP R\$ 178.000 https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+prai-grande/2-quartos/	OLX  Apto 2 dorm., 62 m², Sítio Emboassú, Praia Grande/SP R\$ 198.000 https://www.olx.com.br/imoveis/venda/estado-sp/baixada-santista-e-litoral-sul/prai-grande/tude-bastos
---	--	--

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



Praia Grande, 12 de junho de 2026

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Laudo Claudio Mariano - Proc 0004260-47 - Apto 21 Residencial Vitoria Praia Grande.docx

Documento número #d0590644-14db-4fc9-a029-300ee3128541

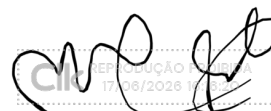
Hash do documento original (SHA256): 9a55ac92ba2d9bfc231499dffd7af4c4213fff4b45ccaa44db7fc81ef0072b0

Assinaturas

✓ **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou em 17 jun 2026 às 16:16:30



Cláudio Mariano

Log

- 17 jun 2026, 16:12:46 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número d0590644-14db-4fc9-a029-300ee3128541. Data limite para assinatura do documento: 17 de julho de 2026 (16:12). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 17 jun 2026, 16:13:13 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 julho de 2026 (16:40).
- 17 jun 2026, 16:13:13 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, 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.
- 17 jun 2026, 16:16:30 Cláudio Mariano assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. CPF informado: 149.277.398-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo dea9cc(...), vide anexo manuscript_17 jun 2026, 16-16-17.png. IP: 152.243.59.212. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8387863 e longitude -46.1332251. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1463.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 jun 2026, 16:16:31 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d0590644-14db-4fc9-a029-300ee3128541.

**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 d0590644-14db-4fc9-a029-300ee3128541, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento em 17 jun 2026 às 16:16:30

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo dea9cc(...)

Cláudio Mariano
manuscript_17 jun 2026, 16-16-17.png

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

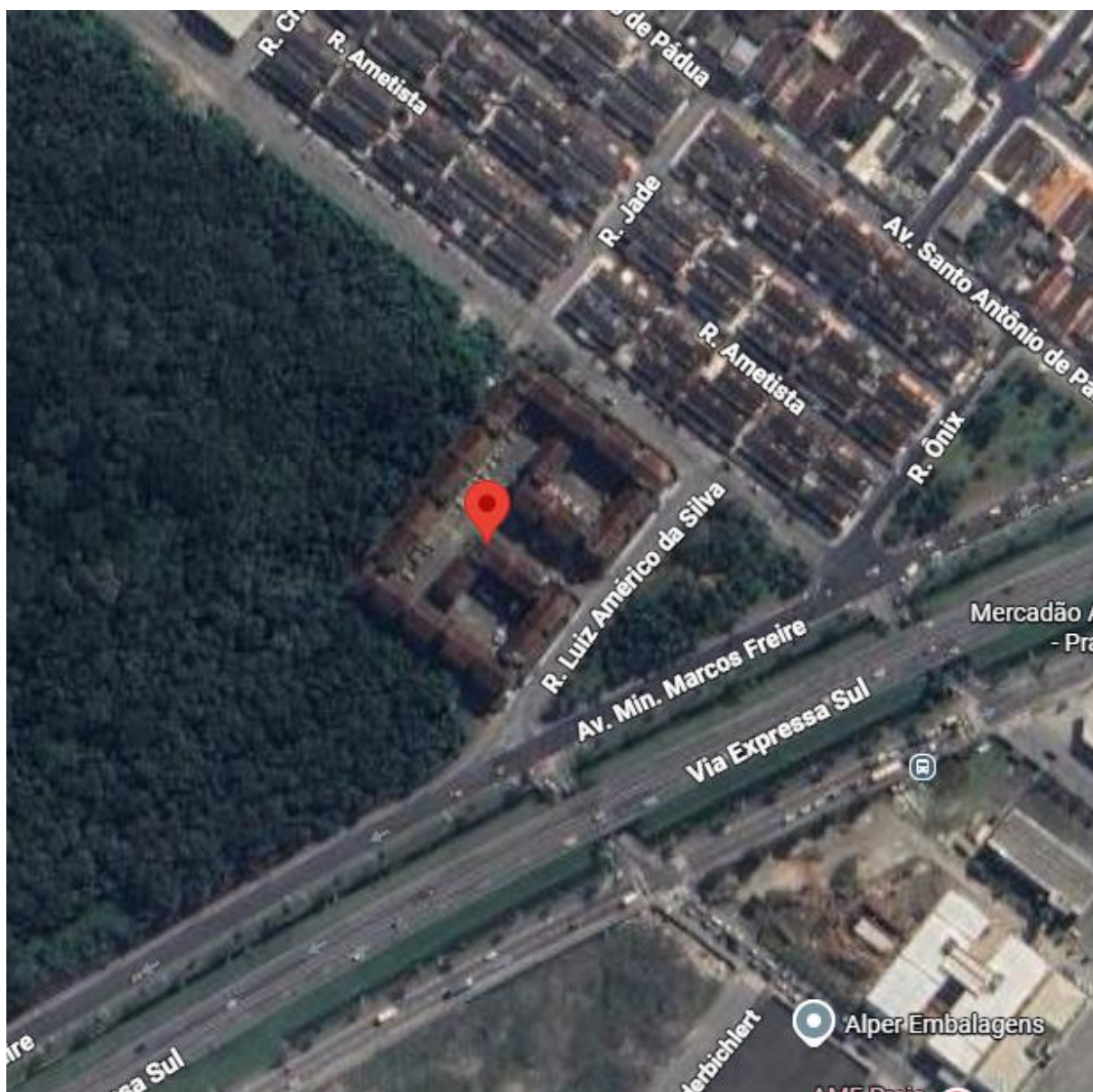
NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 318.500-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Praia Grande/SP.

PROCESSO

Processo nº **0004260-47.2023.8.26.0477**

O IMÓVEL

Apartamento nº 21, localizado no segundo pavimento do Bloco "H" do Conjunto Habitacional Praia Grande A – Residencial Vitória, situado na Rua Luiz Américo da Silva, nº 110, loteamento Sítio Emboassú, no município de Praia Grande/SP, com área construída privativa de 55,728 m² e área total construída de 68,65 m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 243.175 do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.



Vista aérea do local

[Abrir no Google Maps](#) | [Ver no Street View](#)



DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado possui matrícula regular, constando o direito de propriedade em nome de Aparecida de Oliveira por legitimação fundiária (Reurb-S), sem registro de ônus reais, penhoras ou gravames além dos mencionados 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 Miyazaki, nº.335, Boqueirão - CEP: 11.701-160
Fone: (13) 3476-5100 - Praia Grande - SP
Luiz Gustavo Montemor - Oficial interino

fls. 150

001/002

CNM: 119768.2.0243175-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

243.175

FICHA

01

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

Em 10 de janeiro de 2.025.

IMÓVEL: Apartamento nº 21, localizada no segundo pavimento do CONJUNTO HABITACIONAL PRAIA GRANDE A - RESIDENCIAL VITÓRIA, BLOCO "H", situado na Rua Luiz Américo da Silva, número 110, no loteamento denominado Sítio Emboassú, nesta cidade, com área construída privativa de 55,728 m², área construída de uso comum 12,922 m², área total construída de 68,65 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 43,03406 m² ou 0,52083%, confronta pela frente, por onde tem sua entrada, com a área construída de uso comum, do lado direito com o apartamento 22, do lado esquerdo com a área construída de uso comum e com a área livre de uso comum do condomínio, aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio.

CONTRIBUINTE: 2 06 30 000 002 8021

PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., com sede em São Paulo-SP, na Rua Boa Vista, número 170, inscrita no CNPJ/MF sob número 47.865.597/0001-09, registrada na JUCESP sob NIRE 353100031890.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/86.969, de 23 de setembro de 1998, deste Registro, e registro da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) sob nº 05/86.969, de 10 de janeiro de 2025.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 693688 de 16/12/2024
Selo digital nº 1197683E1000000158579525R

R.01/243.175 - Praia Grande, 10 de janeiro de 2.025.

Nos termos da Certidão de Regularização Fundiária - CRF número 02/2024, de 19 de fevereiro de 2024, expedida pela Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande-SP, relação de unidades habitacionais quitadas e sem débito, apresentados via online, protocolo AC004829934, a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., já qualificada, concedeu com fundamento no § 2º, do artigo 59, da Lei Federal 13.465/2017, o título de legitimação fundiária do imóvel objeto da presente matrícula à **APARECIDA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, RG 015954313-SP, CPF/MF 080.546.138-81, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Luiz Américo da Silva, número 110, Bl. H, apto. 21, conferindo o direito real de propriedade.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 693688 de 16/12/2024
Selo digital nº 1197683E10000001586026259

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/FK4PJ-BF4E7-CTBJV-VUCFE>

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEIDE PEREIRA SOBREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2025 às 16:22, sob o número WPGE25702330439. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004260-47.2023.8.26.0477 e código GKF6M2bE.

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel é um apartamento nº 21, situado na Rua Luiz Américo da Silva nº 110, no bairro Sítio Emboassú, no município de Praia Grande/SP, integrante do Conjunto Habitacional Praia Grande A – Residencial Vitória (Bloco "H"), em uma região de característica urbana consolidada.

A região caracteriza-se pela ocupação com edificações residenciais verticais de padrão popular a médio, além da presença de estabelecimentos comerciais, serviços e áreas institucionais.

Por estar situado em área urbana estruturada, o entorno do imóvel possui infraestrutura completa, com acesso a serviços públicos essenciais, comércio diversificado, equipamentos urbanos e vias de circulação de grande porte.

Trata-se de unidade autônoma localizada no segundo pavimento do Bloco "H", com área construída privativa de 55,728 m² e área total construída de 68,65 m², conforme consta do registro imobiliário.

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$ 125.000,00**

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

[Ver anúncios — VivaReal](#)[Ver anúncios — Zap Imóveis](#)[Ver anúncios — OLX](#)

  Apto 2 dorm., 65 m², Tude Bastos, Praia Grande/SP R\$ 210.000 https://www.imeleeb.com.br/apartamentos-venda-tude-bastos-sitio-do-campo.html	  Apto 2 dorm., 55 m², Vila Sônia, Praia Grande/SP R\$ 182.000 https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp-praia-grande/2-quartos/	  Apto 2 dorm., 60 m², Sítio do Campo, Praia Grande/SP R\$ 192.000 https://www.olx.com.br/moveis/venda/apartamentos/2-quartos/estado-sp/bevida-santita-e-litoral-sul/praia-grande
---	--	--

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

Sem Mais.

Nair Vilzimeire Teixeira

Praia Grande, 12 de junho de 2026

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

CRECI nº 318.500-F

Laudo Nair Teixeira - Proc 0004260-47 - Apto 21 Residencial Vitoria Praia Grande.docx

Documento número #e2e0fe9c-e208-475a-9ae3-705a3054c35b

Hash do documento original (SHA256): 5b42f1f9b8fa71e6a48944ee9b73338773cdf19918578e5b7d9ebb56a44d7857

Assinaturas

✓ NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

Assinou em 17 jun 2026 às 16:14:58

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

Log

- 17 jun 2026, 16:13:23 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número e2e0fe9c-e208-475a-9ae3-705a3054c35b. Data limite para assinatura do documento: 17 de julho de 2026 (16:13). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 17 jun 2026, 16:13:57 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 25 de julho de 2026 (16:40).
- 17 jun 2026, 16:13:57 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: nair@bmimobiliaria.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS.
- 17 jun 2026, 16:14:58 NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail nair@bmimobiliaria.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1316dc(...), vide anexo manuscript_17 jun 2026, 16-14-47.png. IP: 187.90.206.225. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8425111 e longitude -46.1376566. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1463.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 jun 2026, 16:14:59 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e2e0fe9c-e208-475a-9ae3-705a3054c35b.

**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 e2e0fe9c-e208-475a-9ae3-705a3054c35b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

Assinou o documento em 17 jun 2026 às 16:14:58

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1316dc(...)

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

manuscript_17 jun 2026, 16-14-47.png