

Ao Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de BARRA BONITA – SP.

Processo nº 1001972-61.2021.8.26.0063

ASTORGA GESTÃO DE ATIVOS PRÓPRIOS LTDA, devidamente qualificado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, que move em desfavor de MOHAMAD MUSLEMANI e OUTRA, também já qualificados no feito em epígrafe e em trâmite por esse r. Juízo e Cartório, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer:

Em complemento a petição de fls. 229/231, vem a exequente apresentar avaliações do imóvel, seguindo as diretrizes da decisão de fls. 182.

Assim, reiterando os pedidos expressos na petição de fls. 229/231, reitera igualmente o pedido de prosseguimento da presente execução.

Termos em que, pede deferimento.

Barra Bonita, data expressa no protocolo.

JOSÉ EDUILSON DOS SANTOS
OAB/SP nº 181.996

Laudo de Avaliação Imobiliária

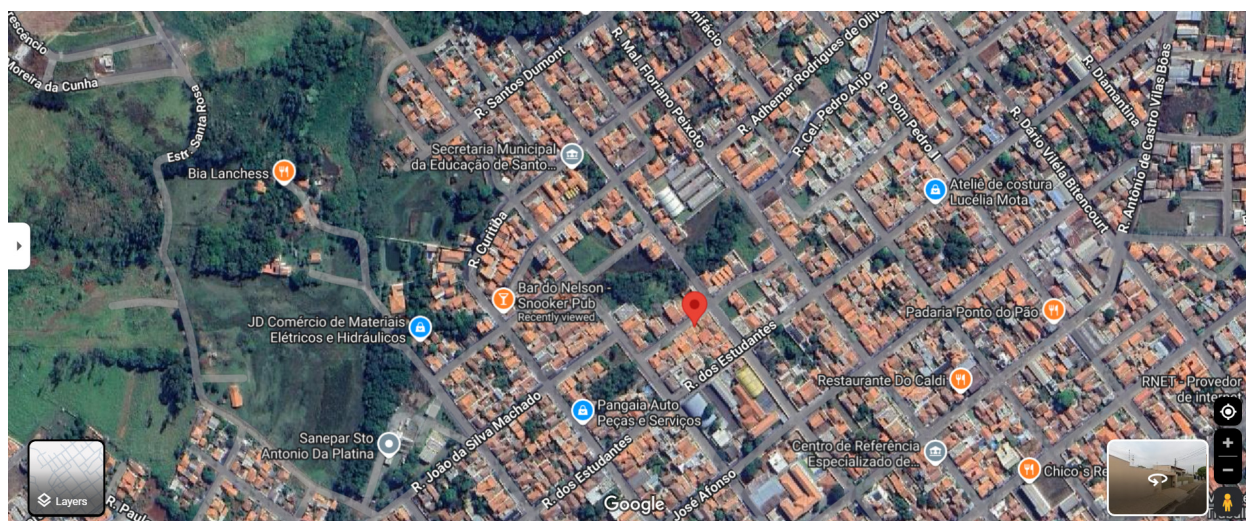
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário Santo Antonio da Platina.

PROCESSO

Processo nº: 1001972-61.2021.8.26.0063 2ª Vara Cível do Foro de Barra Bonita
Exequente: Astorga Gestão de Ativos Próprios Ltda

O IMÓVEL

Um prédio residencial, localizado no terreno urbano composto pelo lote de terreno nº 6 (seis), localizado na Rua Santa Terezinha, nº 80, Jardim Alphaville, Santo Antônio da Platina, Paraná, com área total de 322,50mt² (com área construída de 199,00m²), melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 8.122 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo Antônio da Platina.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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

COMARCA DE SANTO ANTONIO DA PLATINA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DO PARANÁ

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

Matrícula N.º 8.122 f. 01

SANTO ANTONIO DA PLATINA 19/11/1990

Oficial

Distrito Santo Antonio da Platina

Município Santo Antonio da Platina

Urbano (X) C. P. M.

Rural () INCRA

Lote n.º 6 (seis) do loteamento denominado jardim "ALPHAVILLE", Localização desta cidade.

Protocolo n.º 35.551- IMÓVEL: Um imóvel urbano sem benfeitorias composto pelo lote de terreno n.º 6 (seis) do loteamento denominado jardim "ALPHAVILLE", desta cidade, com área de 322,50 metros quadrados, medindo 12,90 metros de frente para a rua n.º 1. Lado direito mede 25,00 metros confrontando com o lote n.º 07. Lado esquerdo mede 25,00 metros confrontando com o lote n.º 09. E nos fundos mede 12,90 metros confrontando com os lotes ns. 28 e 29.

PROPRIETÁRIO: a firma VISTA VERDE CONSTRUTORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta cidade, na rua coronel Capucho, n.º 1083, inscrita no CGO/ME sob n.º 80.624.531/0001-12.

TÍTULO ANTERIOR: R-2 da Matrícula n.º 6.901, fls. 01/02 do livro 2. Registra-se a transferência de propriedade desta cidade, em 19 de novembro de 1.990. O OFICIAL DESIGNADO

(Valdir Valdiviesco).+++

R. L. M. 8.122. Protocolo n.º 35.551. Em 19 de novembro de 1.990. Conforme escritura pública de compra e venda lavrada nas notas de Tabelionato desta cidade, em 26 de setembro de 1.990, as fls. 172 do livro n.º 208, o imóvel acima descrito, objeto da matrícula n.º 8.122, foi adquirido por MARINE MOTA, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada nesta cidade, portadora da cédula de identidade com RG 4.690.034. O/LR e inscrita no CPF/ME sob n.º 908.771.789-68, por compra feita a firma VISTA VERDE CONSTRUTORA LTDA., já qualificada, representada no ato pelo socio Pedro Jorge Fernandes da Silva, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, portador da cédula de identidade com RG 6.900.834/SBP-SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 323.524.248-04, pelo preço de Cr\$ 80.000,00 (oitenta mil cruzeiros), sem condições. Foram apresentados os seguintes documentos: A guia n.º 470/90 de Imposto a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI no valor de Cr\$ 41.600,00 referente a 2ª sobre a importância de Cr\$ 80.000,00, devidamente quitada pelo Banco do Estado do Paraná S/A., agência desta cidade, em 26-9-90; a certidão negativa n.º 499/90 fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 26-9-90; a certidão negativa de dívida ativa n.º 475/90 fornecida pela Agência de Rendas desta cidade, em 26-9-90; O referido é verdade e dou fe. Santo Antonio da Platina, 19 de novembro de 1.990. O OFICIAL DESIGNADO

(Valdir Valdiviesco).+++

Custas Cr\$ 4.103,50

AV. 2-M. 8.122- Protocolo n.º 36.138. Em 24 de novembro de 1.991. Certifico conforme consta da certidão n.º 115/93 fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 19 de dezembro de 1.993, que a sra. MARINE MOTA, fez construir no imóvel acima descrito, objeto do R-1 da Matrícula n.º 8.122, no período de janeiro de 1.991 a setembro de 1.993, uma edificação residencial, em alvenaria de tijolos, com área de 56,70m2 (noventa e oito virgula setenta metros quadrados), conforme Alvará de Licença para Construção n.º 03/91, de 10/01/91, sendo que o valor venal da obra realizada no período foi de Cr\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil cruzeiros) em 1.991; Cr\$ 15.100.000,00 (quinze milhões e cem mil cruzeiros) em 1.992 e, Cr\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros) em 1.993. Foi apresentada a certidão negativa de débito - CND - Série G n.º 384059- FOND n.º 0379, fornecida pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, agência de Jandira - SP, em 23 de setembro de 1.993. O referido é verdade e dou fe - Santo Antonio da Platina, 24 de novembro de 1.993. O OFICIAL DESIGNADO

(Valdir Valdiviesco).

Fls 58,000VRU (continua no verso)

https://www.atlas.org/-validador/0001:08:189-3

08001240

Consultar disponível por 30 dias

Página:

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

Bairro residencial com boa infraestrutura urbana, ruas asfaltadas e imóveis de padrão médio a alto. A região é tranquila, organizada e composta por casas unifamiliares em loteamentos planejados. Possui acesso facilitado ao centro da cidade e conta com serviços essenciais nas proximidades. É uma área valorizada e com potencial de crescimento.

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$435.000,00**

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

Casa à venda, 3 quartos, 1 suíte, 4 vagas, Jd. Alphaville - Santo Antônio da Platina/PR | Cód.: 2313

Jd. Alphaville - Santo Antônio da Platina - Rua 24 de Maio

R\$ 380.000,00

Venda



DESCRIÇÃO

CASA A VENDA RUA 24 DE MAIO, 1148 - JD ALPHAVILLE (LADO DE CIMA DA AVENIDA OLIVEIRA MOTA)
DIVISÃO: 3 Quartos + 1 suíte + banheiro social + sala+ cozinha + varanda frontal + quintal em contrapiso + garagem para 4 carros + quarto independente.

ESPECIFICAÇÕES

3 Quartos	3 Banheiros	1 Suíte
208,00 m² Privativos	352,00 m² de area externa	352,00 m² de Terreno
4 Garagens	1º Andar	2 Varandas



RES EUNICE ELEUTERIO DA SILVA, Santo Antônio da Platina / PR

Ref: CA0062 Casa para Venda

↔ 242,00 m² 3 1 3 3

ÓTIMA CASA C/ 3 QTOS (1 SUÍTE) - RES EUNICE ELEUTÉRIO - PRÓX CLUBE COLORADO 3 QUARTOS (1 SUÍTE) + AMPLA SALA + COZINHA/COPA + ...

R\$ 360.000,00

Ver Detalhes

CASA PARA VENDA, SANTO ANTÔNIO DA PLATINA / PR

R\$ 320.000,00

JD MONTE VELHO, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 banheiros, área construída 118,00 m², terreno 130,00 m²

3 Dormitórios

1 Suítes

2 Banheiros

Área Terreno: 130,00

Venda > Venda > Casa > Santo Antônio da Platina > JD MONTE VELHO > 3 dormitórios > Casa para venda, Santo Antônio da Platina / Pr por R\$ 320.000

compartilhar

Código: CSD779

Endereço: RUA PEDRO CLAUDIO DE OLIVEIRA, 376

Bairro: JD MONTE VELHO

Observações sobre ESTUDA TRÊS CASAS/TERRENO DE MENOR VALOR!

Área Construída: 118,00 m²

Área Terreno: 130,00 m²

Dormitório: 3

Suíte: 1

Banheiro(s): 2

Fale agora conosco

Nome:

E-mail:

Telefone:

Crie Aqui! esse ícone acessível do site www.santandadimoveis.com.br. Por favor, gere uma de mais informações sobre o imóvel. Aguardo contato. Grato.

7507 repita:

Enviar

Fonte

<https://www.imobiliariamarkize.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-1-suite-4-vagas-jd-al-phaville-santo-antonio-da-platina-pr/2313>

<https://www.santarosaimoveis.com.br/imovel/1996972/casa-venda-santo-antonio-da-platina-pr-res-eunice-eleuterio-da-silva>

<https://www.santarosaimoveis.com.br/imovel/3544180/casa-venda-santo-antonio-da-platina-pr-id-monte-verde>

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

Sem Mais.

São Paulo, 29 de julho de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F



Processo nº_ 1001972-61.2021.8.26.0063 laudo Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #d95493db-2af7-4807-841b-a21a7edf11b0

Hash do documento original (SHA256): 99d3d00b3ff208facf69afc57a2e1be9ed6092d505a30e0865a4f58592bcf399

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 29 jul 2025 às 15:59:31


Ana Carolina Moura Dellaretti**Log**

- 29 jul 2025, 15:37:46 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número d95493db-2af7-4807-841b-a21a7edf11b0. Data limite para assinatura do documento: 28 de agosto de 2025 (15:37). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 jul 2025, 15:38:04 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: 28 de agosto de 2025 (14:08).
- 29 jul 2025, 15:38:04 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; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 29 jul 2025, 15:59:31 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 f1dea1(...), vide anexo manuscript_29 jul 2025, 15-58-58.png. IP: 200.185.236.240. Componente de assinatura versão 1.1266.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 jul 2025, 15:59:33 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d95493db-2af7-4807-841b-a21a7edf11b0.

**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 d95493db-2af7-4807-841b-a21a7edf11b0, 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 29 jul 2025 às 15:59:31

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f1dea1(...)

A handwritten signature in black ink is written over a light gray watermark. The watermark consists of the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'k') and the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and '29 de julho de 2025 15:59:25'.

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_29 jul 2025, 15-58-58.png



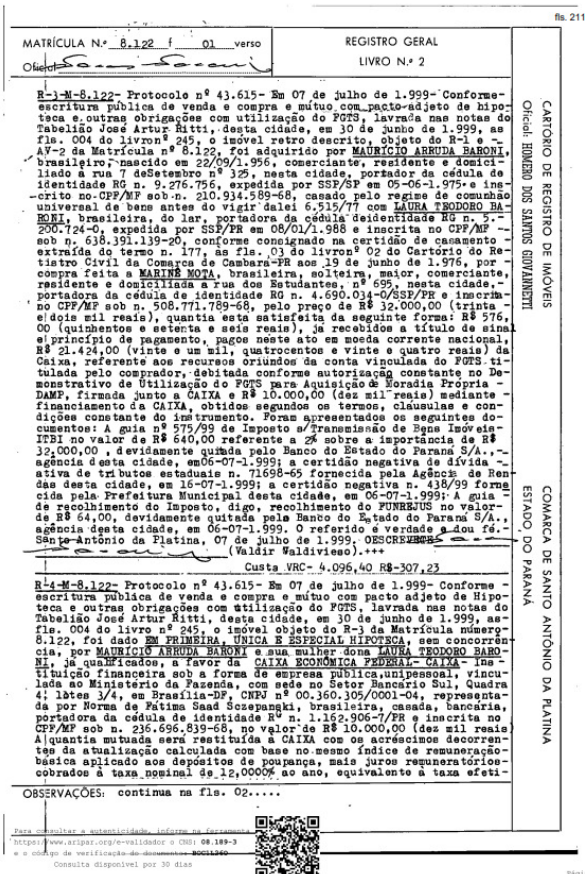
De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel**:

1) IMÓVEL

Um prédio residencial, localizado no terreno urbano composto pelo lote de terreno nº 6 (seis), localizado na Rua Santa Terezinha, nº 80, Jardim Alphaville, Santo Antônio da Platina, Paraná, com área total de 322,50mt² (com área construída de 199,00m²), melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 8.122 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo Antônio da Platina.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 8.122 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo Antônio da Platina, informações extraídas do processo em comento:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLENE APARECIDO DOS SANTOS, liberado nos autos em 05/05/2025 às 20:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/astadistica/conferenciaDocumento.do?informe=10019724120218200083> e código [NdDc1GkL](#).



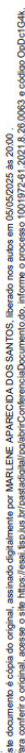
[illegible]



MATRÍCULA Nº 8.122-1 02_verso		REGISTRO GERAL
Ofício		LIVRO Nº 2
com referência a distribuição de Ações Cíveis em nome dos transmitentes fornecidas pelo Cartório do Distribuidor desta cidade, em 18-07-2007; as certidões negativas de débitos de Tributos Estaduais nºs. 3448729-50 e 3448731-30 emitidas eletronicamente por via Internet em 12-08-2007 com validade até 11/10/2007 pela Secretaria de Estado da Fazenda; as certidões conjuntas negativas de débitos relativos aos Tributos Federais e à Divisão Ativa da União em nome dos transmitentes, código de controle da certidão: 8187.167.8PA2.3377 e 8A97.8A8B.8L24.3268 emitidas eletronicamente em 14-07-2007 com validade até 10/01/2008 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; a certidão negativa de débitos nº. 1090/2007 fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade; a guia nº. 070100062 00206271 no valor de Cr\$ 20,00 devidamente quitada pela Caixa Econômica Federal, em 19/07/2007 referente ao pagamento do FUNRUBUS; a guia nº. 07047006200205971 no valor de Cr\$ 78,36 referente ao pagamento da taxa alusiva ao FUNRUBUS devidamente quitada pelo Banco do Brasil S/A (complemento), em 13-08-2007. O referido é verdade e dou fe. Santo Antonio da Platina, 13 de agosto de 2007. O ESCRIVÃO Wladir Valdivieso)+++ Custas 4.265,34 VNCs - R\$ 447,86 R-728-8.122- Protocolo nº 55.919- Em 19 de setembro de 2007- Conforme Contrato por instrumento particular de Compra e Venda de unidade isolada e substituição de Garantias e Alienação Fiduciária- Cartão de Crédito Individual- FIDUCI, firmado nesta cidade, em 04 de setembro de 2007, o imóvel objeto do R-5 da Matrícula nº. 8.122, foi adquirido por SILVANA DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, nascida em 31/03/1968, professora, portadora da Carteira de Identidade RG 5.237.251-8, expedida por SSP/PR em 29/02/1988 e do CPF/ sob nº. 807.180.359-66, residente e domiciliada na rua Agostinho Rodrigues Pereira, 321, Vila São José, nesta cidade, por compra feita a SINEIA COELHO FERREIRA, brasileira, viúva nascida em 06/09/1970, professora, portadora da carteira de identidade RG 5.938.032-4, expedida por SSP/PR em 16/01/1990 e do CPF/ nº 805.059.349-49, residente e domiciliada na rua Marechal Deodoro, 1004- AP. I. Centro, nesta cidade, pelo preço de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo, o será pago em conformidade com o disposto na cláusula Quarta do Instrumento: Recursos próprios já pagos em conta corrente: R\$ 15.040,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 44.960,00 (Credora Caixa Econômica Federal-CEF), e as demais condições constantes do instrumento que fizessem uma cópia arquivada neste Ofício sob nº 323/2007. Foram apresentadas as seguintes documentos: 01- DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL nº 652/2007- Cadastro: 1010470075001-0 no valor de R\$ 525,50 referente a 0,5% sobre a importância de R\$ 44.960,00 e 2% sobre a importância de R\$ 15.040,00 revertente para a Caixa Econômica Federal, em 10/09/2007; a certidão negativa de débitos nº. 1007/2007- Cadastro: 1010470075001-0 em nome da transmitente fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 10-09-2007; a certidão conjunta negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Divisão Ativa da União em nome da transmitente fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 10-09-2007; a certidão de Distribuição de Ações Cíveis em nome da transmitente Sineia Coelho Ferreira, emitida eletronicamente por via Internet em 15/08/2007 pelo Código de Controle da Certidão- PA25.55AB.CB31.377B emitidas eletronicamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; a certidão negativa que não oposta com referência a Distribuição de Ações Cíveis em nome da transmitente fornecida pelo Cartório do Distribuidor desta cidade, em 10-09-2007; a certidão de Distribuição que não oposta com referência a Ações e Execuções Cíveis e Fiscais, e de Execuções Criminais em nome de Sineia Coelho Ferreira, emitida eletronicamente por via Internet em 15/08/2007 pelo Código de Controle da Certidão- e221440724ebf08e322a8083171e3c emitida eletronicamente pela Justiça Federal; a certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Divisão Ativa da União em nome da transmitente emitida eletronicamente por via Internet- Código de Controle da certidão: 6885.D6P5.442P.060A em 15-08-2007 com validade até 11/02/2008 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; a certidão nega-		
OBSERVAÇÕES: CONTINUA NA FLS. 03.....		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLENE APARECIDA DOS SANTOS. Dado nos autos em 05/05/2025 às 20:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001972-61.2021.8.26.0063 e código 0401044.

Página 1





MATRICULA Nº 8.122 03 Escritório Substituto		REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2	
ESTADO DO PARANÁ CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Oficial: HOMERIO DOS SANTOS GIOVANNETTI		COMARCA DE SANTO ANTONIO DA PLATINA	
MUSLEMANI, libanês, solteiro, maior, nascido em 15/07/1947, filho de Manifa Muslemami e Abed Muslemami, autônomo, portador da cédula de identidade rg n. RNE V867649-F, inscrito no CPF/MF sob n. 237.172.868-38, residente e domiciliado na Rua Santa Terezinha, nº 80, nesta cidade, por compra feita a SILVANA DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, do lar, portadora da cédula de identidade rg n. 5.237.251-8-PR, inscrita no CPF/MF sob n. 807.180.359-48, residente e domiciliada na Rua Deputado José Alonso, nº 564, na cidade de Santo Antônio da Platina-PR, pelo preço de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais), sem condições. Foram apresentados os seguintes documentos: DAM - Documento de Arrecadação Municipal n. 588/2014 no valor de R\$ 1.180,00, referente a 2% sobre a importância de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais), alusivo ao ITBI - Imposto s/Transmissão de Bens Imóveis, devidamente quitado pela Caixa Econômica Federal, em 26/06/2014; Certidão Positiva de Débitos com Efeitos de Negativa n. 3175/2014 fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade; Foram apresentados ao Tabelião no ato da lavratura da escritura os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida da União n. A39E.8E42.2209.91C emitida eletronicamente via internet pela Secretaria da Receita Federal; Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Fiscais, e de Execuções Criminais n. 10052 emitida eletronicamente via internet pelo Poder Judiciário - Justiça Federal da 4ª Região; Certidão Negativa de Ações Cíveis fornecida pelo Cartório Distribuidor desta Comarca; Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais n. 1176233-88 emitida eletronicamente via internet pela Secretaria de Estado da Fazenda; Certidões Negativas relativas às existências de Reclamações, ou outros procedimentos Trabalhistas ns. 2447/2014, fornecidas pela Varj do Trabalho de Santo Antônio da Platina - PR; guia de recolhimento do Funrejus n. 14016047830205400, no valor de R\$ 118,00, devidamente quitada pela Caixa Econômica Federal, em 18/06/2014. Ficou arquivado neste Ofício sob nº 1114/2014 uma cópia da documentação apresentada. O referido é verdade e dou a presente Escritura. 31 de julho de 2014. O ESCRIVENTO SUBSTITUTO (Bel. Fabrício Faustino de Proença) Custas: 4.-312,00. V.Ce. - R\$ 676,98 R-11-M-8.122 - Protocolo nº 78393 - Em 19 de junho de 2018 - Conforme Instrumento Particular de Confissão e Composição de Dívida com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel, emitido em Tatui-SP, em 09/04/2018, o Avalista/ Fiduciante MOHAMAD MUSLEMANI, libanês, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade rg n. RNE V867649-F, inscrito no CPF/MF sob n. 237.172.868-38, residente e domiciliado na Rua Santa Terezinha, nº 80, nesta cidade, no ato representado por sua procuradora Vanessa Picolo Ferrari, brasileira, casada, empresária, RG nº 32.248.388/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 282.807.768-70, residente e domiciliada na Rua Santa Terezinha, nº 80, Jardim Alphaville, nesta cidade, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto da Matrícula nº 8.122, em favor da FS TATUI SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA, registro ANFAC nº 3207, CNPJ/MF sob nº 20.205.309/0001-25, estabelecido na Rua Santo Antonio, nº 432, centro, na cidade de Tatui-SP, no ato representado por Denervel Fugolin, brasileiro, casado, empresário, RG nº 19.925.855/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 19.925.855, residente e domiciliado na Rua Vicente Oswaldo Rosso, nº 135, Condomínio, Bairro Monte Verde, na cidade de Tatui-SP e Marcio Segalla, brasileiro, casado, empresário, RG nº 21.971.412-6SSP/SP, e inscrito no CPF/MF nº 160.071.548-68, residente e domiciliado na Rua Vicente Oswaldo Rosso, nº 135, Condomínio, Bairro Monte Verde, na cidade de Tatui-SP. Compareceu ainda como CONFITENTE a empresa JAMAL HUSSIEIN AL SALHANI ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.619.283/0001-16, inscrição estadual 353.310.595.118, com sede a Avenida Airo Samah, nº 1222, Jardim Morada do Sol, na cidade de Indaiatuba-SP, representado no ato por Jamal Hussien Al Salhani, Palestino, solteiro, empresário, inscrito no RNE G075127-3, e inscrito no CPF/MF sob nº 235.787.278-06, residente e domiciliado na Rua Nunes Machado, nº 485, centro, em Araçatuba-SP, mediante as seguintes cláusulas e condições: O CONFITENTE é, e se confessa devedor da importância líquida, certa e exigível de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), dívida essa representada nos contratos de fomento mercantil de número 230/1, adquiridos da CREDORA. O CONFITENTE deverá restituir à CREDORA o valor integral da dívida confessada, acrescido dos juros ora pactuados, a serem pagos em uma parcela única na data de 08/04/2019, que somará a importância líquida, certa e exigível de R\$ 592.197,41 (quinhentos e noventa e dois mil, cento e noventa e sete reais e quarenta e um centavos). O CONFITENTE deverá efetuar o pagamento da dívida nas dependências da CREDORA, conforme endereço acima apontado, ou com depósito em conta corrente bancária definida pela CREDORA. O CONFITENTE pagará à CREDORA juros remuneratórios, ajustados a taxa fixa de 4,50% ao mês, equivalente a 54,00% ao ano. A taxa de juros remuneratórios, incidente em caso de atraso no pagamento da dívida, é representada pelo mesmo percentual previsto para os juros remuneratórios, acrescido do percentual de 1% (um por cento) ao mês, que equivale a 12% (doze por cento) ao ano. Assim a taxa de juros remuneratórios é de 5,50% ao mês, que corresponde a 66,00% ao ano. Em caso de mora			
OBSERVAÇÕES:			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLENE APARECIDA DOS SANTOS, liberado nos autos em 05/05/2025 às 20:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001972-61.2021.8.26.0063 e código 09D0rG4k.



COMARCA DE SANTO ANTONIO DA PLATINA	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 8.122 04
	LIVRO Nº 2	Oficial
CANTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Oficial: HOMERO DOS SANTOS GIOVANNETTI	(continuação da Matrícula Nº 8.122) incidirá sobre o valor em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento). Foram apresentados os seguintes documentos no ato do registro: Certidão Narrativa nº 3543/2018 fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade; Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº 017973238-02 emitida eletronicamente via internet pela Secretaria de Estado da Fazenda; Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida da União nº 4054.6B88.D693.2239 emitida eletronicamente via internet pela Secretaria da Receita Federal; Certidão Negativa de Débitos trabalhistas nº 145058931/2018 emitida em 24/04/2018, pelo site do Tribunal Superior do Trabalho; Relatórios de Indisponibilidades Negativas de Bens - Código Hash nº 221e.0005.801e.5342.a6e6.a2fe.0020.9f68.8dca.119a; a guia de recolhimento do Funesys nº 14000000003698712-9 no valor de R\$ 900,00 devidamente quitada pelo Bradesco S/A, em 15/06/2018. Demais condições constantes do contrato que fica uma cópia arquivada neste Ofício sob nº 78.393. O referido é verdade e dou fe. Santo Antônio da Platina, 19 de junho de 2018. O ESCRIVENTE SUBSTITUTO. (Bel. Fabricio Faustino de Proença) Custas 2.156,00 VRCA - R\$ 416,11 AV-12-A-8.122 - Protocolo nº 80425 - Em 21 de maio de 2019 - Conforme declaração para cancelamento de alienação fiduciária, expedido pela credora, apresentado hoje a este registro de imóveis, arquivado nesta Serventia sob nº 80425, procedo a presente averbação para consignar o CANCELAMENTO DE ALIENACÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, objeto do R-11 desta Matrícula. O referido é verdade e dou fe. Santo Antônio da Platina, 21 de maio de 2019. O ESCRIVENTE SUBSTITUTO. (Bel. Fabricio Faustino de Proença) Custas 630,00 VRCA - R\$ 121,59 R-13-M-8.122 - Protocolo nº 80425 - Em 21 de maio de 2019 - Conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel para Constituição de Garantia, emitido na cidade de São Paulo-SP em 05/02/2019, o Fidejuntante MOHAMAD MUSLEMANI, libanês, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade rg n. RNE V867649-F, inscrito no CPF/MF sob n. 237.172.868-38, residente e domiciliado na Rua Santa Terezinha, nº 80, nesta cidade, no ato representado por sua procuradora Vanessa Pícolo Ferrari, brasileira, casada, empresária, RG nº 32.248.388/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 282.907.768-70, residente e domiciliada na Rua Santa Terezinha, nº 80, Jardim Alphaville, nesta cidade, como faz prova a procuração pública outorgada em 31/10/2014, no livro 214 as fls 048/051 - Protocolo 1308, no Tabelionato de Santo Antônio da Platina-PR, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto da Matrícula nº 8.122, em favor da FS TATUI SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA, registro ANFAC nº 3207, CNPJ/MF sob nº 20.205.309/0001-25, estabelecido na Rua Santo Antônio, nº 432, centro, na cidade de Tatui-SP, no ato representado por Denerval Fugolin, brasileiro, casado, empresário, RG nº 19.925.885/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 19.925.885, residente e domiciliado na Rua Vicente Oswald Boesio, nº 135, Condomínio, Bairro Monte Verde, na cidade de Tatui-SP e Marcio Segella, brasileiro, casado, empresário, RG nº 21.971.412-55/SSP/SP, e inscrito no CPF/MF nº 160.071.548-66, residente e domiciliado na Rua Vicente Oswald Boesio, nº 135, Condomínio, Bairro Monte Verde, na cidade de Tatui-SP. Compareceu ainda como outorgante DEVEDORA, a sra, denominada simplesmente DEVEDORA, a empresa JARLEN HUSSEIN AL SALHANI ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.619.283/0001-16, inscrição estadual 353.310.595.118, com sede a Avenida Ato Bamabê, nº 1222, Jardim Morada do Sol, na cidade de Indaiatuba-SP, representado no ato por Jamal Hussien Al Salhani, Palestino, solteiro, empresário, inscrito no RNE G075127-3, e inscrito no CPF/MF sob nº 235.787.278-06, residente e domiciliado na Rua Nunes Machado, nº 485, centro, em Araras-SP, e como outorgante MOHAMAD MUSLEMANI, libanês, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RNE nº V434070-Z, inscrito no CPF/MF sob nº 231.883.728-78, domiciliado no município e comarca de Indaiatuba/SP, onde reside na Rua Raul Mazzoni, nº 150 - Chácara Arua - CEP 13.331-022, mediante as seguintes cláusulas e condições: A DEVEDORA confessa, nesta data a existência de uma dívida líquida, certa e exigível, perante a CREDORA FIDUCIÁRIA, no importe de R\$ 576.000,00 (quinhentos e setenta e seis mil reais), assumindo, outrossim, em caráter solidário ao FIDUCIANTE, a obrigação de saldá-la nos termos e sob as garantias expressas neste instrumento. A referida dívida é renegociação decorrente da recompra de títulos cedidos com vício de origem e formação, relacionados no memorial descrito (anexoado e arquivado nesta serventia) que passa a fazer parte integrante e inseparável do referido instrumento. O Valor principal do Crédito Garantido pelo referido imóvel representa o importe de R\$ 576.000,00 (quinhentos e setenta e seis mil reais), a (continua no verso)	
	ESTADO DO PARANÁ	OBSERVAÇÕES: Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLENE APARECIDA DOS SANTOS, liberado nos autos em 05/05/2025 às 20:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001972-61.2021.8.26.0063 e código 0pDc 1G4k. Página 1

fls. 216



REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2		ESTADO DO PARANÁ CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS OFICIAL: HOMERIO DOS SANTOS GIOVANNETTI COMARCA DE SANTO ANTONIO DA PLATINA
MATRICULA Nº 8.122 Oficial: <i>[Assinatura]</i>	versão Bel. Fabricio Faustino de Proença Escritor Substituto	
ser pago, em 04 parcelas, fixas, sucessivas e consecutivas, sendo que a primeira parcela de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais), com vencimento em 11/03/2019 e a última parcela de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais), com vencimento em 31/08/2020. O pagamento das parcelas acima mencionadas deverão ser efetuados até a data aprazada, mediante a emissão de boletos bancários emitidos pela CREDORA FIDUCIÁRIA, consignando-se que o atraso superior a 30 dias no pagamento de qualquer parcela, acarretará de imediato o vencimento antecipado da dívida, ocasião em que o débito reconhecido no referido instrumento será exigido integralmente, com multa contratual na ordem de 10 %, correção monetária e juros de 1% a.m. Em garantia ao fiel cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias do aludido contrato, doravante denominado INSTRUMENTO PARTICULAR DE RENEGOCIAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL PARA CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA cujos termos são de pleno conhecimento das partes signatárias, o FIDUCIANTE dá a FIDUCIÁRIA, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, na forma da lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, o imóvel objeto da presente matrícula, atribuindo-se a presente alienação fiduciária, para efeitos fiscais e registrares, o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). <i>Foram apresentados os seguintes documentos no ato do registro:</i> Certidão Positiva de Débito com efeitos de Negativa nº 2848/2019 fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade; Certidões Negativas de Débitos de Tributos Estaduais nº 019703601-87 e 019703588-93 emitidas eletronicamente via internet pela Secretaria de Estado da Fazenda; Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida da União nº 4E12.45AD.BFD0.E015 emitida eletronicamente via internet pela Secretaria da Receita Federal; Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida da União abrangendo inclusive as contribuições previdenciárias nº AB10.01F5.75E5.03FD emitida eletronicamente via internet pela Secretaria da Receita Federal; Certidões Negativas de Débitos trabalhistas nº 170273380/2019 e 170273465/2019 emitidas em 02/04/2019, pelo site do Tribunal Superior do Trabalho; Relatórios de Indisponibilidades Negativos de Bens - Código Hash nº fa3e.0549.3157.8489.432d.43cb.c72f.852f.a82f.a1b2 e 9615.0c27.84db.bcc8.50cb.5959.809f.40e5.53ea.20dc; a guia de recolhimento do Funrejus nº 1400000004700159-9 no valor de R\$ 1.152,00 devidamente quitada pelo Banco do Brasil S/A, em 17/05/2019. Fica arquivado neste ofício sob nº 188/2019 a Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida da União abrangendo inclusive as contribuições previdenciárias, bem como condições constantes do Contrato que fica uma cópia arquivada neste Ofício sob nº 80.425. O referido a verdade e dou fe. Santo Antônio da Platina, 21 de maio de 2019. O ESCRIVENTE SUBSTITUTO <i>[Assinatura]</i> (Bel. Fabricio Faustino de Proença). Custas 4.312,00 VRCs - R\$ 832,22 AV-14-M-8.122 - Protocolo nº 83640 - Em 13 de novembro de 2020 - ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE RENEGOCIAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL PARA CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL PARA CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA, registrado no R-13. EMISSÃO: São Paulo/SP, em 19/05/2020. CREDORA E FIDUCIÁRIA: F. S. TATUI SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA, já qualificada. DEVORA: JAMAL HUSSEIN AL SALHANI - ME, já qualificada. GARANTIDOR SOLIDÁRIO: HASSAN MOHAMAD MOUSLIMANI, já qualificado. FIDUCIANTE: MOHAMAD MUSLEMANI, já qualificado. RETIFICAÇÃO: CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES. As Partes decidem alterar a Cláusula 3.1. do instrumento particular de renegociação e confissão de dívida com alienação fiduciária de imóvel para constituição de garantia, que passará a vigorar com a seguinte redação: 3.1. Valor Principal do Crédito Garantido: R\$ 403.020,36 (Quatrocentos e Três Mil Vinte Reais e Trinta e Seis Centavos), com vencimento da última parcela previsto para o dia 31/07/2023. Obrigação Garantida: INSTRUMENTO PARTICULAR DE RENEGOCIAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL PARA CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA, firmado em 05/02/2019 e registrado em R.138.122 do RI da Comarca de Santo Antônio da Platina/PR. Juros de Mora na inadimplência: 1% a.m. Multa Contratual no inadimplemento: 10%. Garantia: IMÓVEL OBJETO DA MATRICULA 8.122. RATIFICAÇÃO: O instrumento particular em referência fica ratificado em todas as suas cláusulas e condições não expressamente alteradas, cujo aditamento faz parte integrante do instrumento particular. Selo Funarpen: 1810945AVAA000000000025209. O referido a verdade e dou fe. Santo Antônio da Platina, 13 de novembro de 2020. O ESCRIVENTE SUBSTITUTO <i>[Assinatura]</i> (Bel. Fabricio Faustino de Proença). Custas 510,00 VRCs - R\$ 123,59 R-15/Mat-8.122, Prot. nº 100.451 de 14/04/2025. PENHORA Conforme Certidão de Penhora, datada em 01/03/2025, expedido nos autos nº 1001972- OBSERVAÇÕES: <i>[Assinatura]</i> https://www.aripa.org/validador o CNB: 08.189-3 Ao clicar no botão de verificação do documento: 80C12Z60 Consulta disponível por 30 dias		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLENE APARECIDA DOS SANTOS, liberado nos autos em 05/05/2025 às 20:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001972-61.2021.8.26.0063 e código 0pdc1G4k.



COMARCA DE SANTO ANTONIO DA PLATINA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DO PARANÁ

AGENTE DELEGADA: BEL GISELE ALVES

AGENTE DELEGADA: BEL GISELE ALVES

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 8.122 e 05

SANTO ANTONIO DA PLATINA

Agente Delegada *William Moreira e Silva*
Escrevente Juramentado

Distrito Santo Antônio da Platina

Urbano () CPM

Município Santo Antônio da Platina

Rural () INCRA

Localização

61.2021.8.26.0063, emitida por Marlene Aparecida dos Santos, Escrevente, em que é exequente: ASTORGA - GESTÃO DE ATIVOS PROPRÍOS LTDA (CNPJ: 19.109.820/0001-44), e executados: MOHAMAD MUSLEMANI (CPF: 237.172.868-38) e L.A. COSTURAS LTDA (24.717.168/0001-80), procedo o registro da PENHORA sobre os direitos do imóvel desta matrícula, pertencente ao executado. Valor da Causa: R\$ 80.806,00 (oitenta mil e oitocentos e seis reais). FUNREJUS sob nº 14000000011495462-9, recolhido em 03/04/2025, no valor de R\$ 161,61 (cento e sessenta e um reais e sessenta e um centavos). Documentos arquivados neste Ofício. Custas: R\$ 395,00, sendo Emolumentos: VRC1.293,60 = a R\$ 358,33, ISS: R\$ 10,74, Fundex: R\$ 17,91 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Santo Antônio da Platina - PR, 22 de abril de 2025. Selo digital: SFR12:5PUV.mQ77-ec7e2.1094q. CV. O referido é verdade e dou fé. *William Moreira e Silva* (William Moreira e Silva - Escrevente Juramentado).

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, composta por 5 páginas, foi extraída em inteiro teor da Matrícula nº 8.122 - Livro 2 - REGISTRO GERAL, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, §1º da Lei 6.015/1973 e que se refere à situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data. Ainda, certifico que a certidão foi emitida em cumprimento ao ato do protocolo 100451, motivado qual é a emissão/sentença de custas e emolumentos. Santo Antônio da Platina, Estado do Paraná, 23 de abril de 2025 às 09:51:17.

ASSINADA DIGITALMENTE

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO

SFR12:5PUV.mQ77-ec7e2.1094q

https://selo.funarpen.com.br

CONSULTA: GISELE ALVES - CONSULTADA, conforme no documento

https://www.sigbr.org.br/validador/08.189-3

08042406

Consultas disponíveis por 30 dias

Presidência do Tribunal

Corregedor

GISELE ALVES

Delegada do Registro de Imóveis

CPF: 37368915987 - 23/04/2025

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLENE APARECIDA DOS SANTOS, liberado nos autos em 05/05/2025 às 20:00.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001972-61.2021.8.26.0063 e código 040.0104.

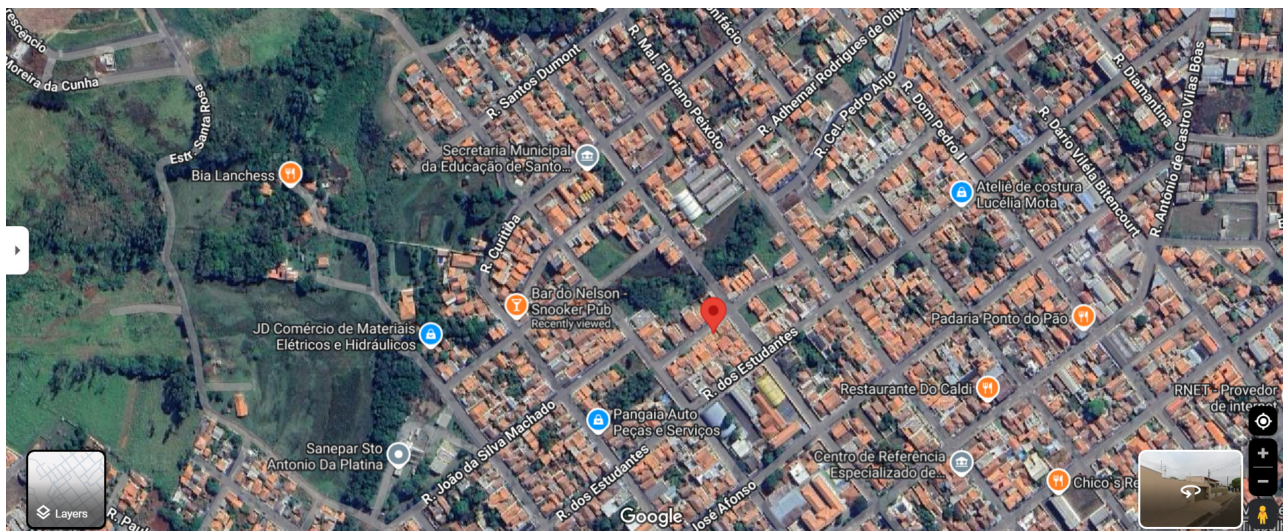
Página 1

Clicksign 3ad8c4b4-1e7f-4bda-b8e4-0929fbba2ad7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUILSON DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 09:51, sob o número WBBN25700235943 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001972-61.2021.8.26.0063 e código bSJSCKM6.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)



3) COMPARATIVO DE MERCADO:

Casa à venda, 3 quartos, 1 suite, 4 vagas, Jd. Alphaville - Santo Antônio da Platina/PR | Cód.: 2313

Jd. Alphaville - Santo Antônio da Platina - Rua 24 de Maio **R\$ 380.000,00**
Venda

DESCRIÇÃO

CASA A VENDA RUA 24 DE MAIO, 1148 - JD ALPHAVILLE (LADO DE CIMA DA AVENIDA OLIVEIRA MOTA)
DIVISÃO: 3 Quartos + 1 suite + banheiro social + sala+ cozinha + varanda frontal + quintal em contrapiso + garagem para 4 carros + quarto independente.

ESPECIFICAÇÕES

3 Quartos	3 Banheiros	1 Suite
208,00 m² Privativos	352,00 m² de area externa	352,00 m² de Terreno
4 Garagens	1º Andar	2 Varandas

<https://www.imobiliariamarkize.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-1-suite-4-vagas-jd-alphaville-santo-antonio-da-platina-pr/2313>



RES EUNICE ELEUTERIO DA SILVA, Santo Antônio da Platina / PR

Ref: **CA0062** Casa para Venda

↔ 242,00 m² 3 1 3 3

ÓTIMA CASA C/ 3 QTOs (1 SUÍTE) - RES EUNICE ELEUTÉRIO - PRÓX CLUBE COLORADO ✓ 3 QUARTOS (1 SUÍTE) + AMPLA SALA + COZINHA/COPA + ...

R\$ 360.000,00

[Ver Detalhes](#)

<https://www.santarosaimoveis.com.br/imovel/1996972/casa-venda-santo-antonio-da-platina-pr-res-eunice-eleuterio-da-silva>

CASA PARA VENDA, SANTO ANTÔNIO DA PLATINA / PR

Imo JD MONTE VERDE, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 banheiros, área construída 115,00 m², terreno 199,00 m²

R\$ 320.000,00

3 Dormitórios

1 Suíte

2 Banheiros

Área Terreno 199,00



compartilhar

Código: CR2779

Endereço: RUA ADEO CUSTO DE OLIVEIRA, 275

Bairro: JD MONTE VERDE

Citamos para você: 100% CUSTO DE OLIVEIRA, 275

Área Construída: 115,00 m²

Área Terreno: 199,00 m²

Dormitórios: 3

Suíte: 1

Banheiros: 2

Fale agora conosco

Nome

E-mail

Telefone

Obrigado! Seu e-mail será enviado para o site www.santarosaimoveis.com.br. Por favor, confira se as informações estão corretas. Aguardo contato. Grato.

7507 repêta:

Enviar

<https://www.santarosaimoveis.com.br/imovel/3544180/casa-venda-santo-antonio-da-platina-pr-jd-monte-verde>



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\$444.400,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

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

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMTP Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.

FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)

Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)

PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)

Formação G4 Sales

Formação G4 CX

CRECI-SP 240.142

São Paulo 28 de julho 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_ 1001972-61.2021.8.26.0063 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #3ad8c4b4-1e7f-4bda-b8e4-0929fbaa2ad7

Hash do documento original (SHA256): 6e67563fd5c67b9780befd7684513ed6a886ed662944c6ba676bc29ed3a9a035

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 29 jul 2025 às 15:57:24



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 29 jul 2025, 15:38:15 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 3ad8c4b4-1e7f-4bda-b8e4-0929fbaa2ad7. Data limite para assinatura do documento: 28 de agosto de 2025 (15:38). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 jul 2025, 15:38:33 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: 28 de agosto de 2025 (14:08).
- 29 jul 2025, 15:38:33 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; 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.
- 29 jul 2025, 15:57:24 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. IP: 200.185.236.240. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8419968 e longitude -46.1406208. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1266.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 jul 2025, 15:57:25 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3ad8c4b4-1e7f-4bda-b8e4-0929fbaa2ad7.

**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 3ad8c4b4-1e7f-4bda-b8e4-0929fbba2ad7, 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 29 jul 2025 às 15:57:24

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: 1001972-61.2021.8.26.0063 2ª Vara Cível do Foro de Barra Bonita
Exequente: Astorga Gestão de Ativos Próprios Ltda

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

IMÓVEL

Um prédio residencial, localizado no terreno urbano composto pelo lote de terreno nº 6 (seis), localizado na Rua Santa Terezinha, nº 80, Jardim Alphaville, Santo Antônio da Platina, Paraná, com área total de 322,50mt² (com área construída de 199,00m²), melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 8.122 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo Antônio da Platina.



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

R\$440.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:

Casa à venda, 3 quartos, 1 suíte, 4 vagas, Jd. Alphaville - Santo Antônio da Platina/PR | Cód.: 2313

Jd. Alphaville - Santo Antônio da Platina - Rua 24 de Maio

R\$ 380.000,00

Venda



DESCRIÇÃO

CASA A VENDA RUA 24 DE MAIO, 1148 - JD ALPHAVILLE (LADO DE CIMA DA AVENIDA OLIVEIRA MOTA)
DIVISÃO: 3 Quartos + 1 suíte + banheiro social + sala+ cozinha + varanda frontal + quintal em contrapiso + garagem para 4 carros + quarto independente.

ESPECIFICAÇÕES

3 Quartos

208,00 m² Privativos

4 Garagens

3 Banheiros

352,00 m² de área externa

1º Andar

1 Suíte

352,00 m² de Terreno

2 Varandas

<https://www.imobiliariamarkize.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-1-suite-4-vagas-jd-alphaville-santo-antonio-da-platina-pr/2313>

Pronto para Morar



RES EUNICE ELEUTERIO DA SILVA, Santo Antônio da Platina / PR

Ref: CA0062 Casa para Venda

↔ 242,00 m²

3

1

3

3

ÓTIMA CASA C/ 3 QOTOS (1 SUÍTE) – RES EUNICE ELEUTÉRIO – PRÓX CLUBE COLORADO

3 QUARTOS (1 SUÍTE) + AMPLA SALA + COZINHA/COPA + ...

R\$ 360.000,00

Ver Detalhes

<https://www.santarosaimoveis.com.br/imovel/1996972/casa-venda-santo-antonio-da-platina-pr-res-eunice-eleuterio-da-silva>

Clicksign 32368f5e-7b29-41db-947c-3ed65ae233cc

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUILSON DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 09:51 , sob o número WBBN25700235943 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001972-61.2021.8.26.0063 e código eyf5qHS5.

CASA PARA VENDA, SANTO ANTÔNIO DA PLATINA / PR

Imóvel JD MONTE VERDE, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 banheiros, área construída 118,00 m², terreno 199,00 m²

R\$ 320.000,00

3 Dormitórios 1 Suíte 2 Banheiros Área Terreno 199,00

IMÓVEL > VENDA > CASA > SANTO ANTÔNIO DA PLATINA > JD MONTE VERDE > 3 dormitórios > Casa para venda, Santo Antônio da Platina / PR por R\$ 320.000

Compartilhar

Código CRI/ITE

Indicação RUA ALDO CUNHA DA CENVERA, 375

Bairro: JD MONTE VERDE

Observação sobre este imóvel: BOM CASA/TERRENO DE MONTA ÚNICA

Área Construída: 118,00 m²

Área Terreno: 199,00 m²

Dormitórios: 3

Suíte: 1

Banheiros: 2

Fale agora conosco

Nome

E-mail

Telefone

Onde! Achei esse imóvel através do site www.santarosaimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

7507 repita:

Enviar

<https://www.santarosaimoveis.com.br/imovel/3544180/casa-venda-santo-antonio-da-platina-pr-jd-monte-verde>

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

São Paulo 29 de julho de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Processo nº_ 1001972-61.2021.8.26.0063 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #32368f5e-7b29-41db-947c-3ed65ae233cc

Hash do documento original (SHA256): 45327e668cee311da2cb1f2edb5a64f5d4e4bd34bbdc811e85c6e44420187584

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 29 jul 2025 às 15:58:18



Cláudio Mariano

Log

- 29 jul 2025, 15:38:46 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 32368f5e-7b29-41db-947c-3ed65ae233cc. Data limite para assinatura do documento: 28 de agosto de 2025 (15:38). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 jul 2025, 15:39:09 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: 28 de agosto de 2025 (14:08).
- 29 jul 2025, 15:39:09 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; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
- 29 jul 2025, 15:58:18 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 e275f6(...), vide anexo manuscript_29 jul 2025, 15-56-54.png. IP: 187.34.158.126. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8046041 e longitude -46.0890081. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1266.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 jul 2025, 15:58:21 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 32368f5e-7b29-41db-947c-3ed65ae233cc.

**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 32368f5e-7b29-41db-947c-3ed65ae233cc, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 29 jul 2025 às 15:58:18

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e275f6(...)

Cláudio Mariano
manuscript_29 jul 2025, 15-56-54.png