

JOSÉ CARLOS MÁRSICO
OAB/SP 39.822

ADVOGADOS



MICHELLE DE SOUSA LINO
OAB/SP 245.493

EXMO-(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CIVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

Proc. 0021203-18.2024.8.26.0506

Cumprimento de Sentença

JOSÉ CARLOS MÁRSICO e
MICHELLE DE SOUSA LINO,

nos autos do CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE SENTENÇA requerido contra **ELIANA ANGHINONI PINTO** vem respeitosamente à presença de V. Exa., em atendimento ao r. despacho de fls. 99/100, expor e requerer o seguinte:

1- Como restou determinado que se aferisse e comprovasse o valor dos 06 (seis) imóveis penhorados pela média de 03 avaliações, requer-se a juntada das inclusas 18 (dezoito) avaliações, correspondendo 03 para cada um deles, com indicação da média aferida para cada um deles

- a) O imóvel **matriculado sob o nº 75.207** no 2º Cartório de registro de imóveis Ribeirão Preto/SP, localizado na Rua Tibiriçá, No. 280 e constituído pelo apto. 101do Edifício Guaratuba – ostenta o valor médio e total de **R\$ 334.833,33 (trezentos e trinta e quatro mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos);**
- b) O imóvel **matriculado sob o nº 7.539** no Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP, localizado na Rua Brigadeiro Jose Vicente de Faria Lima, nº745 – ostenta o valor médio e total de **R\$1.813.116,66 (hum milhão oitocentos e treze reais e sessenta e seis centavos);**

JOSÉ CARLOS MÁRSICO
OAB/SP 39.822

ADVOGADOS



MICHELLE DE SOUSA LINO
OAB/SP 245.493

- c) O imóvel **matriculado sob o nº 10.278** no Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP, localizado na Rua Brigadeiro Jose Vicente de Faria Lima, nº,284 – ostenta o valor médio e total de R\$293.333,33, sendo que **66,66% do imóvel representa o valor de R\$ 193.599,99 (cento e noventa e três mi, quinhentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos;**
- d) O imóvel **matriculado sob o nº 11.817** no Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP, localizado na Av. Dr. Soares de Oliveira, nº 735 - ostenta o valor médio e total de R\$ 715.000,00, sendo que **66,66% do imóvel representa o valor de R\$471.900,00 (quatrocentos e setenta e um mil e novecentos reais);**
- e) O imóvel **matriculado sob o nº 17.572** no Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP, localizado na Rua Dr. Soares de Oliveira, nº 344 – ostenta o valor médio e total de R\$ 111.666,66,00, **sendo que 66,66% do imóvel representa o valor de R\$ 66.999,99 (sessenta e seis mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos;**
- f) O imóvel **matriculado sob o nº 13.998** no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Antônio da Platina/PR, parte da fazenda barra Mansa, naquele município, com área de 13,446 alqueires, cadastrado no INCRA:712.183.009334-3 – ostenta o valor médio e total de R\$ 4.800.000,00, **sendo que 50% do imóvel representa o valor de R\$2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais);**

2- Ressaltando que às fls. 103/104 já se formalizou a indicação dos leiloeiros,

Pede deferimento.

Ribeirão Preto/SP, 13 de maio de 2025.

JOSE CARLOS MARSICO
OAB/SP. 39.822

MICHELLE DE SOUSA LINO
OAB/SP. 245.493



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0021203-18.2024.8.26.0506 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto
Exequente: Jose Carlos Marsico

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 próprio para posto de gasolina, lavagem e lubrificação de veículos e oficina mecânica, composto de várias secções, construído de tijolos coberto com telhas e estrutura metálica, situado na Avenida Doutor Soares de Oliveira, nº 745, Ituverava, São Paulo, construído de tijolos e coberto com telhas e estrutura, com área de 1.172,90mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 7.539 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ituverava.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 7.539 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ituverava, informações extraídas do processo em comento:

MATRÍCULA Nº CNM nº 119810.2.0007939-58 - Página: 001 / 014

Nº 7.539.-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITUVERAVA - SP

REGISTRO GERAL

Livro Nº 2 Folia Nº 1 Fls. 1.

Data: 23 de dezembro de 1982.-

Matrícula Nº 7.539.-

Imóvel: Um prédio próprio para posto de gasolina, lavagem e lubrificação de veículos e oficina mecânica, composto de várias secções, construído de tijolos e coberto com telhas e estrutura metálica, situado nesta cidade, na Avenida Doutor Soares de Oliveira, sob número nº 745, esquina da rua Cap. Antônio Justino Falcão, contendo ainda, dito prédio, instalações elétricas, de água encanada, esgoto e sanitárias, o qual é composto de quatro cômodos, sendo três para escritórios e um com sanitários, um barracão com três divisões, para lavagem de veículos, dois galpões, além de outros cômodos e dependências, e o respectivo terreno com a área de 1.172,90m. quadrados, compreendido pelas seguintes divisões e confrontações: "começa existindo na esquina formada pela Av. Dr. Soares de Oliveira e pela rua Cap. Antônio Justino Falcão; daí, segue acompanhando o alinhamento da rua Cap. Antônio Justino Falcão, até a distância de cinquenta e cinco metros e sessenta centímetros (55,60m.); daí, à esquerda, segue acompanhando muro e parede de tijolos, confrontando com propriedade de Cândido Dorça e Américo, até a distância de vinte e cinco metros (25,00m.); daí, à esquerda, segue acompanhando paredes de tijolos, confrontando com propriedades de Francisco Liporaci e de Espílio de José Abdalla Nassu, até a distância de vinte e oito metros e oitenta e cinco centímetros (28,85m.); daí, à esquerda, segue acompanhando parede, até a distância de quatro metros e cinco centímetros (4,05m.); daí, à direita, segue acompanhando parede de tijolos, até a distância de quatro metros e vinte e cinco centímetros (4,25m.); daí, à esquerda, segue acompanhando parede de tijolos, até a distância de seis metros e trinta e cinco centímetros (6,35m.); daí, à direita, segue ainda acompanhando parede, até a distância de doze metros e noventa e cinco centímetros (12,95m.); daí, à direita, segue acompanhando muro de tijolos, até a distância de dois metros e setenta e cinco centímetros (2,75m.); daí, à esquerda, segue acompanhando parede de tijolos, até ao alinhamento da Avenida Dr. Soares de Oliveira, na distância de nove metros e quarenta centímetros (9,40m.); confrontando nestes seis últimos lados, com o remanescente do imóvel de Lúcia e José Campos e outro e constante do imóvel marcado com o número 735, da Av. Dr. Soares de Oliveira; - daí, à esquerda, segue pelo alinhamento da mencionada Av. Dr. Soares de Oliveira, até ao ponto inicial, na esquina, na distância de dezesseis metros e sessenta e cinco centímetros (16,65m.); - cadastrado na Prefeitura Municipal de Ituverava, sob nº 003.2.948.095-0. - PROFISSÃO: 1º- LUIS DIAS CAMPOS, comerciante, RG. 2.686.522-SP-SP e sua esposa, MARCIA BERNARDETE BUENO PIENZI DIAS CAMPOS, do lar, RG. nº 5.240.000-SP-SP, brasileiros, 07-07-48, de casal, 186.804.080-78, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.215, de 28/12/1977, domiciliados nesta cidade, possuidores de uma parte ideal correspondente a SETENTA E CINCO POR CENTO (75%), conforme registros nºs 5º e 7º, na matrícula 2.516, livro 2, de 2º- ALAOR DIAS CAMPOS, vendedor autônomo, RG. 3.604.031-SP-SP, brasileiro, 08-07-48, do casal, 071.045.798-20, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.215, de 28/12/1977, domiciliados nesta cidade, - possuidores de uma parte ideal correspondente a VINTE E CINCO POR CENTO (25%), conforme registros nºs 1º e 3º, na matrícula 2.516, livro 2, de 3º- O 1º esc. habilitado: (Antônio Lopes Cruz). O Subscritor Autorizado: (Nivaldo Galdiano Flores). - - - - -

Matrícula nº 7.539, Ituverava, 23 de dezembro de 1982. Por escritura pública, de compra e venda de este (da) de dezembro de 1982, lavrada as folhas 37/38, livro 150, do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca, os proprietários ~~transmitiram~~ o imóvel acima matriculado, no valor de R\$ 500.000,00 (trezentos e quinhentos mil cruzeiros), a CARLOS DIAS SANTIAGO, brasileiro, advogado e comerciante, RG. nº -

-continua no verso (R.1) -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MICHELLE DE SOUSA LINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2025 às 17:02, sob o número WRP25702639189. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021203-18.2024.8.26.0506 e código 1K0bQbQbek.

[illegible]

Este documento é cópia do que se encontra no sistema de gestão de processos da UFRJ, sob o número WPR25700903997 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjio.jus.br/pastadigital/pqAbrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000823-38, 2018.8.26.0886 e código 82338400E.

MATRÍCULA Nº CNM nº 119610-2-0007530-58 - Página: 004 / 014

[illegible]

- continua às fls. três (3) -

171.05152
505 004

Este documento é o documento legal e assinado digitalmente pelo MPJ/CGOCELINTE USD/PAULAND/ATVIA/REI 30, Juliano do Nascimento da Silva, em 10/02/2025 às 16:06, sob o número WRP2570903997 anexo a esta href: https://www.braziliaoficial.com/abrirConferenciaDocumento.do?informa=000100138_2020.8_26_1966 a qualquer hora.

Nº 7.539.-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITUVERAVA - SP

Livro N.º 2	Ficha N.º 3.-	Fls. 3.-
REGISTRO GERAL		
Matrícula Nº 7.539.-	Data	
Anúncio (cont. do R.º) de 1982 e o término em 06 de junho de 1993 sesta que o imóvel anual de R\$ 50.000,00 (cinquenta e cinco mil cruzeiros), que a LOCADORA se obriga a pagar aos LOCATÁRIOS, no escritório da LOCALIDADE onde este designar. Ficou esta e ajustada pelo valor de aluguel mensal corrigido considerando-se cada dólar (US\$) igual a 100 reais (cento), para efeito de pagamento, até a extinção da obrigação mencionada, ou seja finalizada, a variação mensal de Obrigações decorrentes de flutuação das taxas de câmbio (dólar) ocorridas nos meses anteriores ao mês de vencimento da obrigação, que o locatário deverá pagar ao proprietário de bens, através do Banco do Brasil, por depósito correspondente à taxa mensal indicada. O 2º acreetante habilitado: <u>ANTONIO LOPES CRUZ</u>, O Oficial Público: <u>Antônio Lopes Cruz</u>.		
R.7-7.539. Ituverava, 29 de maio de 1.985.-* Por escritura pública de compra e venda de vinte e um (21) de maio de 1985, lavrada às fls. 357/360, livro 158, do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, desta comarca, CARLITO DIAS SANTIAGO, advogado, RG 2.701.849-SB-SP e sua esposa, JULCÍNIA BORGES SANTIAGO, professora, RG 2.692.186-SB-SP, brasileiros, CPF-MF do casal 159.496.138-49, casados pelo regime da comunhão UNIVERSAL de bens, autorizados a venderem, transmissões e transmissão de bens, autônomos e sem ônus de juros e impostos, por período retroativo, matriculado, pelo valor de Cr\$ 48.000.000 (quarenta e oito milhões de cruzeiros), a FÁBIO PAVAN, brasileiro, agropecuarista, = RG 2.381.522-SB-SP e CPF-MF 205.082.478-53, casado pelo regime da comunhão UNIVERSAL de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, de 26/12/1977, com MARIA CONCEIÇÃO FERREIRA PAVAN, brasileira, do lar, = RG 10.795.584-SB-SP, domiciliada nesta cidade.* O Escrivento Autorizado: _____ (Antonio Lopes Cruz).*****		
Rv.6-7.539. Ituverava, 18 de agosto de 1.985.-* FICAM CANCELADOS os registros nºs "2" e "3", na Matrícula nº 7.539, por requerimento de cancelamento de registros hipotecários de 12 de julho de 1985, firmados na Capital, deste Estado, pela COMPANHIA ATIANZIO DE PEREIRO & Cia Ltda, com sede na cidade de São Paulo, autorizou os CANCELAMENTOS dos registros mencionados, relativos as escrituras públicas de prestação de garantia hipotecária e mútuo com hipoteca, respectivamente, lavradas no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Ituverava, em 14 de Junho de 1983, Livro 153, folhas 343/353 e 054/062, tendo em vista haver recebido todo o seu crédito ajustado nas referidas escrituras, dando à devedora, hipotecária a firma AUTO POSEO CAMITE INDIA, plena quitação de sua dívida, renunciando assim, o presente cancelamento.* O 2º escr. Aut.: _____ (João Batista de Sousa). O Esc. Aut.: _____ (Antonio Lopes Cruz).*****		
R.7-7.539. Ituverava, 26 de fevereiro de 1.986.-* Por escritura pública de compra e venda de 4 de fevereiro de 1986, lavrada às fls. 189/-190, livro 181, do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, desta comarca, MARCELO ALMEIDA TRABALHADOR rural, RG 2.381.922-SB/SP e sua esposa, MARIA CONCEIÇÃO FERREIRA PAVAN, do lar, RG 10.795.584-SB/SP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, do canal 205.082.478-53, domici-		



MATRICULA Nº CNM nº 119610.2.0007539-56 - Página: 006 / 014

Rs. 6046

N.º 7.539.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITUVERAVA - SP

REGISTRO GERAL

Livro N.º 2	Ficha N.º 3.	Fls. 3 verso
-------------	--------------	--------------

(continuação R.7) anotada nesta cidade, transmitiram o imóvel retro matriculado, pelo valor de R\$ 100.000.000 (cem milhões de cruzeiros), a **SEBASTIÃO LEONE DE MELLO BARROS**, R.G. 1.162.533-SSP/SP e - CPF nº 015.611.708/87, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **DINAH ROCHA FIGUEIREDO DE BARROS**, R.G. 2.265.640-SSP/SP, domiciliada em Franco, deste Estado. - O 2º escrivão (João Batista de Sousa). O Oficial **Kaiori Nivaldo Galdiano** (Nivaldo Galdiano - Ffones). -

R.08-7.539 - Ituverava, 09 de Março de 1.993. - Por escritura pública de venda e compra, lavrada as fls. 17/21 do Livro 109, no 1º Cartório de Notas Local, aos 13 de Novembro de 1.991, os proprietários **SEBASTIÃO LEONE DE MELLO BARROS**, brasileiro, industrial, R.G. 1.162.533-SSP/SP e sua esposa **DINAH ROCHA FIGUEIREDO DE BARROS**, do lar, R.G. 2.265.640-SSP/SP, brasileiros, CPF/MF. comum nº 015.611.708-87, domiciliados na cidade de Franco-SP, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6515/77; transmitiram por venda, à: 01) **WASHINGTON LUIZ PAVAN**, brasileiro, divorciado, agropecuarista, R.G. 10.795.583-SSP/SP e CPF/MF. 042.898.138-01; 02) **FÁBIO PAVAN**, brasileiro, agropecuarista, R.G. 2.381.522-SSP/SP e CPF/MF. nº 205.082.478-53; casado no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6515/77, com **MARIA CONCEIÇÃO TERRA PAVAN**, brasileira do lar, R.G. 10.795.584-SSP/SP; e 03) **EDISON GOUDINHO**, brasileiro, comerciante, R.G. 8.995.475-SSP/SP e CPF/MF. 862.145.198-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **ELIANA RUTH MOLINA DE OLIVEIRA GOUDINHO**, brasileira, do lar, portadora do R.G. 12.994.369-SSP/SP; todos domiciliados nesta cidade; pelo preço de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de cruzeiros), e imóvel objeto desta matrícula. - A aquisição foi feita nas seguintes proporções: ao primeiro adquirente, uma parte ideal correspondente a quarenta e oito por cento (48%); ao segundo adquirente, uma parte ideal correspondente a trinta e dois por cento (32%); e ao terceiro adquirente, uma parte ideal correspondente a vinte por cento (20%). - Valor total do imóvel, R\$ 1.036.271.966,00, e valor total corrigido pela UFPA, ao dia 09 de Março de 1.993, em R\$ 1.107.385.737,23. - O Oficial: **Sylvio** (Sylvio - Franco Mones).

R.9-7.539. - Ituverava, 27 de novembro de 1.997. - Por escritura pública de compra e venda de vinte e oito (28) de outubro de 1.994, lavrada às fls. 050/054, do Livro nº 201, do 1º Serviço Notarial, desta comarca: 1) - **FÁBIO PAVAN**, agropecuarista, R.G. nº 2.381.522-SSP/SP, e sua esposa, **MARIA CONCEIÇÃO TERRA PAVAN**, do lar, R.G. nº 10.795.584-SSP/SP, brasileiros, CPF/MF. nº 205.082.478/53, casados pelo regime da comunhão **UNIVERSAL** de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515, de 26/12/1.977, domiciliados nesta cidade; e, 2) - **EDISON GOUDINHO**, comerciante, R.G. nº 8.995.475-SSP/SP, e sua esposa, **ELIANA RUTH MOLINA DE OLIVEIRA GOUDINHO**, do lar, R.G. nº 12.994.369-SSP/SP, brasileiros, CPF/MF. do casal nº 862.145.198/00, casados pelo regime da comunhão **PARCIAL** de bens, durante a vigência da Lei nº 6.515, de 26/12/1.977, domiciliados nesta cidade, transmitiram **PARTE IDEAL correspondente a CINQUENTA E DOIS POR CENTO (52,00%)** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$39.065,00 (trinta e nove mil e sessenta e cinco reais), a **WASHINGTON LUIZ PAVAN**, brasileiro, divorciado, agropecuarista e

continua na ficha "4"...

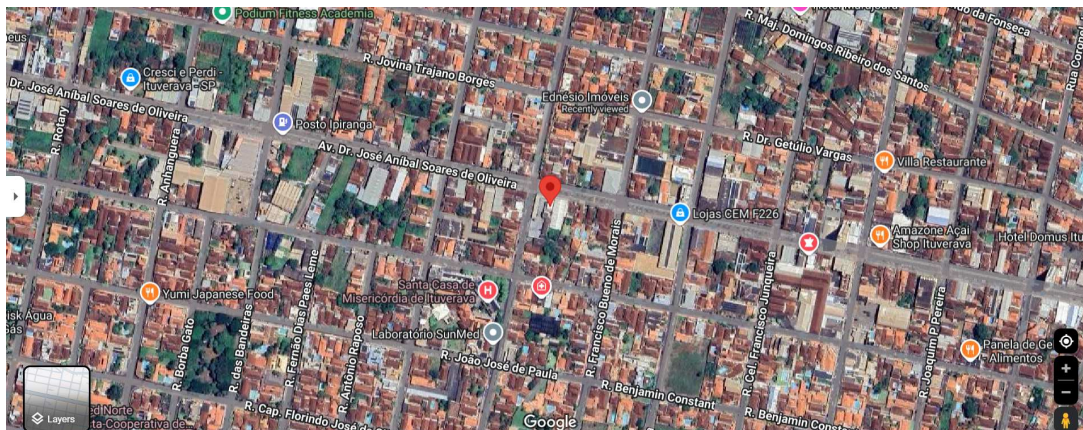
Este documento foi assinado digitalmente por MICHELLE DE SOUSA LINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2025 às 17:02, sob o número WRP25702639189. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021203-18.2024.8.26.0506 e código 1K0bQbek.

CANCELADO - AV. 13

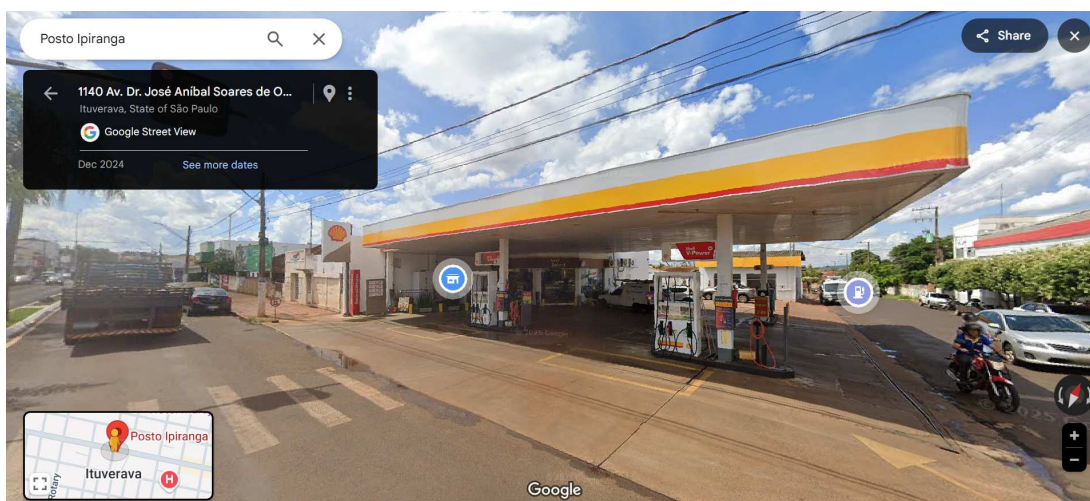
Este documento é cópia do documento original, a sua exactidão é garantida pelo p.m. GONCALVES DE OLIVEIRA, Alvarado Estatutário nº 09.01.02/2025, emitido em 19.02.2025 às 16.06, sob o número WRPR25.09.03.997. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/validar/pdf/conferencia_documento.do, informe o processo 0098893-38.2024.8.26.0508 e código 67499303.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



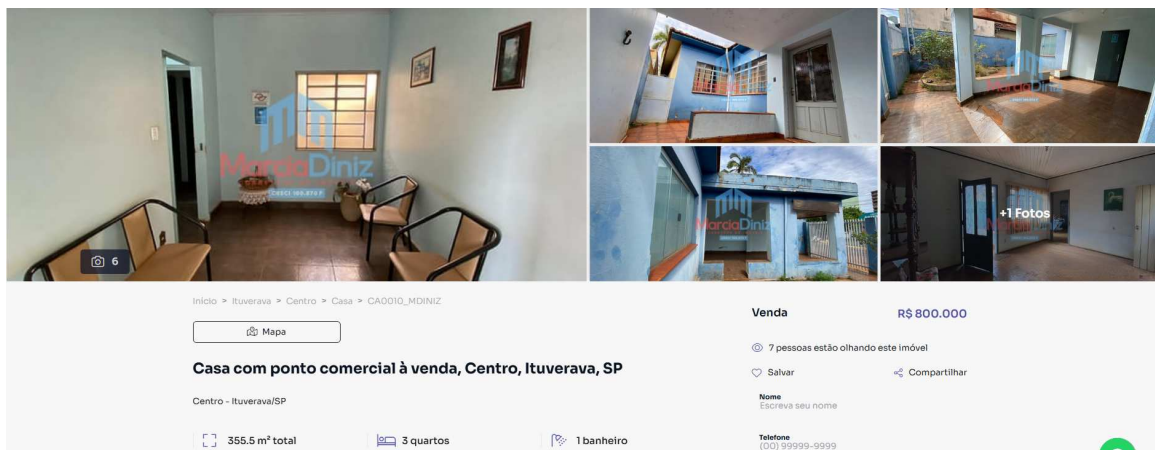
Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)



3) COMPARATIVO DE MERCADO:



https://www.marciacorretoimdeveis.com/imovel/casa/venda/ituverava/sp/centro/CA0010_MDINIZ

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\$1.759.350,00**.

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 24 de abril 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

Matrícula 7.539 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #fd34089b-48bc-4d1b-ab46-415be875a3fc

Hash do documento original (SHA256): 7b645aa639a7671b2b5f01ea3d18dc742cc71c39fed55d6ef26d9e13ceeee1b7

Assinaturas

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 28 abr 2025 às 10:20:26

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 28 abr 2025, 09:36:35 Operador com email bruno@bmtm.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número fd34089b-48bc-4d1b-ab46-415be875a3fc. Data limite para assinatura do documento: 28 de maio de 2025 (09:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 28 abr 2025, 09:36:59 Operador com email bruno@bmtm.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: bruno@bmtm.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.
- 28 abr 2025, 10:20:26 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: 177.68.214.241. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8419968 e longitude -46.1438976. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1189.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 abr 2025, 10:20:27 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número fd34089b-48bc-4d1b-ab46-415be875a3fc.



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 fd34089b-48bc-4d1b-ab46-415be875a3fc, 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 28 abr 2025 às 10:20:26

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 (the word 'Click' in a stylized font), the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' (Reproduction Prohibited), and the date and time '28/04/2025 10:19:55'.

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

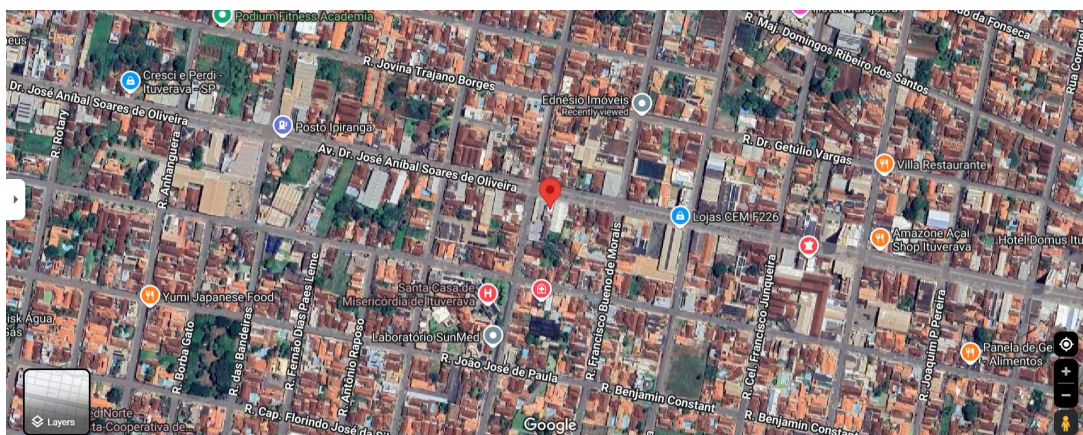
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0021203-18.2024.8.26.0506 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto
Exequente: Jose Carlos Marsico

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

IMÓVEL

Um prédio próprio para posto de gasolina, lavagem e lubrificação de veículos e oficina mecânica, composto de várias secções, construído de tijolos coberto com telhas e estrutura metálica, situado na Avenida Doutor Soares de Oliveira, nº 745, Ituverava, São Paulo, construído de tijolos e coberto com telhas e estrutura, com área de 1.172,90mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 7.539 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ituverava.



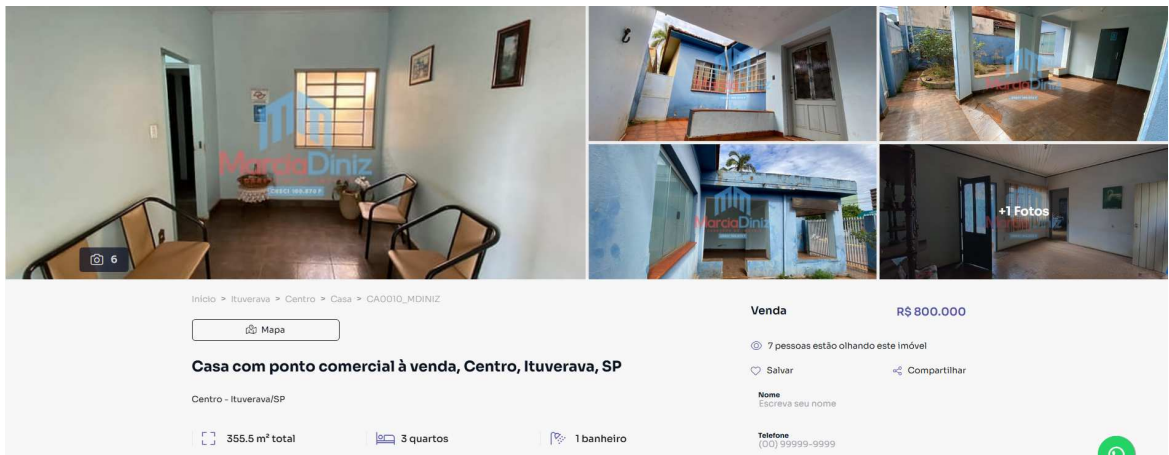
Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$1.800.000,00.

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:



https://www.marciacorretoresdeimoveis.com/imovel/casa/venda/ituverava/sp/centro/CA0010_MDINIZ

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

São Paulo 24 de abril de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Cláudio Mariano

Matrícula 7.539 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #9fc1846e-19f6-4bcc-a684-0bbe8375f836

Hash do documento original (SHA256): bda1bd246daa1cd0d41f76d7abec7bb7cc2a3ee8ac281470bbf54ccea9e54a3d

Assinaturas

✓ **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 28 abr 2025 às 12:39:04

REPRODUÇÃO PROIBIDA
28/04/2025 12:38:53
Cláudio Mariano
Cláudio Mariano

Log

28 abr 2025, 09:37:15	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 9fc1846e-19f6-4bcc-a684-0bbe8375f836. Data limite para assinatura do documento: 28 de maio de 2025 (09:37). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
28 abr 2025, 09:37:37	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 maio de 2025 (09:36).
28 abr 2025, 09:37:37	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.
28 abr 2025, 12:39:04	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 b3f065(...), vide anexo manuscript_28 abr 2025, 12-38-49.png. IP: 191.204.245.197. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8045781 e longitude -46.0890745. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1189.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
28 abr 2025, 12:39:05	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9fc1846e-19f6-4bcc-a684-0bbe8375f836.

**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 9fc1846e-19f6-4bcc-a684-0bbe8375f836, 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 28 abr 2025 às 12:39:04

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b3f065(...)

REPRODUÇÃO PROIBIDA
28/04/2025 12:38:53
Cláudio Mariano

Cláudio Mariano
manuscript_28 abr 2025, 12-38-49.png

Laudo de Avaliação Imobiliária

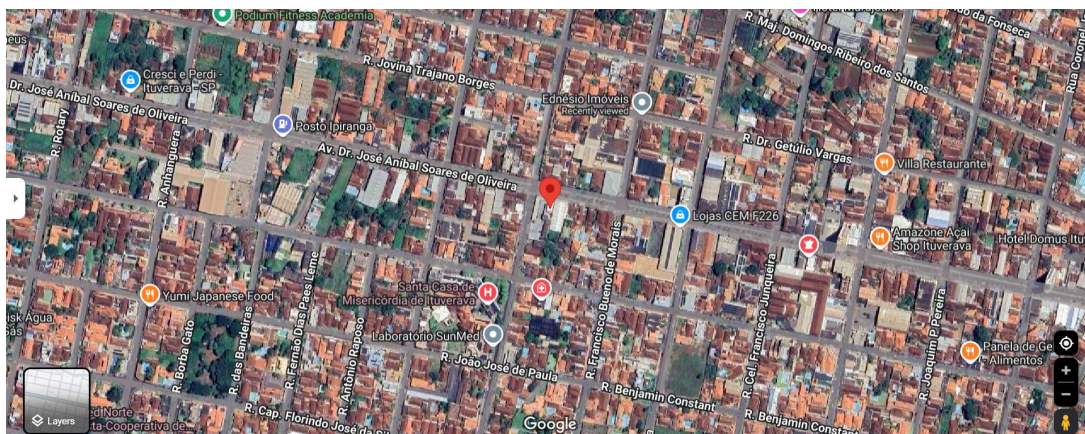
DAVID ALMEIDA, brasileiro, corretor de imóveis, com CRECI nº 125.647-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Ituverava.

PROCESSO

Processo nº: 0021203-18.2024.8.26.0506 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto
Exequente: Jose Carlos Marsico

O IMÓVEL

Um prédio próprio para posto de gasolina, lavagem e lubrificação de veículos e oficina mecânica, composto de várias secções, construído de tijolos coberto com telhas e estrutura metálica, situado na Avenida Doutor Soares de Oliveira, nº 745, Ituverava, São Paulo, construído de tijolos e coberto com telhas e estrutura, com área de 1.172,90mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 7.539 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ituverava.



Vista aérea do local

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

Este documento é eletrônico (digital), assinado digitalmente por MORGUEINTE INDUSTRIAL S/CV, inscrita no CNPJ nº 08.980.012/0001-07, sob o número WRP25700903997 para conferir o original, acesse o site <https://brasil.pf.com/br/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001801-38.2018.8.26.9988 e código R7698303E

A Avenida Doutor Soares de Oliveira, localizada no centro de Ituverava (SP), é uma via importante com forte presença comercial e de serviços. Nela encontram-se bancos, farmácias, postos de combustível, clínicas de saúde, lojas de varejo e instituições de ensino. A região é bem estruturada, com boa acessibilidade e próxima a pontos culturais e de lazer, como galerias e praças. Trata-se de uma área valorizada, essencial para a dinâmica econômica e urbana da cidade.

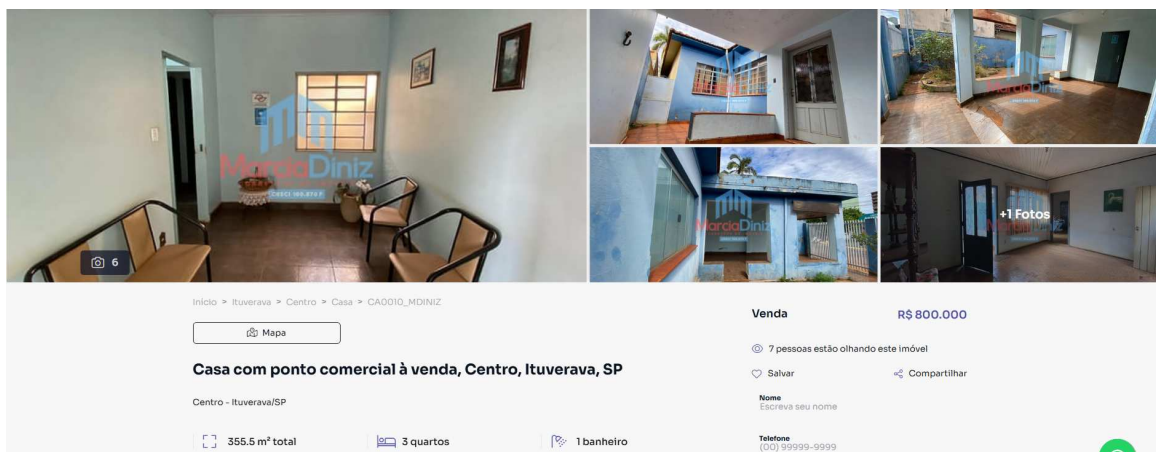
DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$1.900.000,00**.

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



Fonte

https://www.marciacorretoresimoveis.com/imovel/casa/venda/ituverava/sp/centro/CA0010_MDINIZ

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

Sem Mais.

São Paulo, 24 de abril de 2025

DAVID ALMEIDA
CRECI F: 125.647



Matrícula 7.539 laudo David.docx.pdf

Documento número #e9b81923-1835-4c32-a6b8-b31daab3cb43

Hash do documento original (SHA256): 54851d00fa5c17883b5221e4d65e5b2a3a0d4b926765676299e3e718af0616df

Assinaturas

✓ **David Almeida**

CPF: 300.984.428-05

Assinou como corretor de imóveis em 29 abr 2025 às 08:59:58

REPÚBLICA PROIBIDA
29/04/2025 08:59:48

David Almeida

Log

28 abr 2025, 13:07:10	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número e9b81923-1835-4c32-a6b8-b31daab3cb43. Data limite para assinatura do documento: 28 de maio de 2025 (13:07). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
28 abr 2025, 13:08:50	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 maio de 2025 (09:36).
28 abr 2025, 13:08:50	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; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo David Almeida.
29 abr 2025, 08:59:58	David Almeida assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail dalmeida@creci.org.br. CPF informado: 300.984.428-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ff98d6(...), vide anexo manuscript_29 abr 2025, 08-55-56.png. IP: 191.38.215.31. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.82743947158535 e longitude -46.1135321834703. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1190.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
29 abr 2025, 09:00:01	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e9b81923-1835-4c32-a6b8-b31daab3cb43.

**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 e9b81923-1835-4c32-a6b8-b31daab3cb43, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

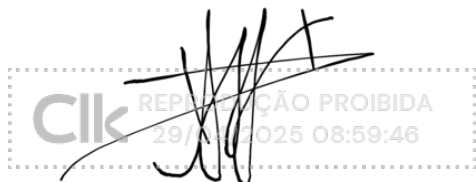
Anexos

David Almeida

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 29 abr 2025 às 08:59:58

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ff98d6(...)



David Almeida
manuscript_29 abr 2025, 08-55-56.png