

RIBAS ADVOGADOS

Apartamento 14

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP

Processo nº. 1018285-74.2024.8.26.0554

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (DESPESAS CONDOMINIAIS)** que move em face de ALEXANDRE SANTOS MORAIS, brasileiro, representante comercial, portador da cédula de identidade RG sob o n. 20.297.883-7 SSP/SP e inscrito no cadastro de pessoa física CPF/MF sob o n. 151.795.658-71 e sua esposa ROSIMEIRE LOBO DA SILVA MORAIS, brasileira, do lar, portador da cédula de identidade RG sob o n. 33.428.296-2 SSP/SP e inscrito no cadastro de pessoa física CPF/MF sob o n. 214.446.578-95, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, atender o r. despacho de fls., e requerer o que segue:

Primero requer a juntada das avaliações do imóvel.

Após, e nos termos do art. 883 do CPC, 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 sob o perfil n.º 5608 para condução e realização da Hasta Pública eletrônica do imóvel objeto de penhora nos autos em epígrafe, por intermédio da gestora **ZUK LEILÕES**, com endereço comercial na Av. Angélica, 1996, 6º andar, Higienópolis, São Paulo, Fone(11) 3003-0677 e atuação perante a plataforma "www.portalzuk.com.br".

RIBAS ADVOGADOS

Por oportuno, informa que as datas do leilão eletrônico serão brevemente informadas pela Leiloeira indicada, devendo qualquer intimação ser dirigida ao endereço de e-mail contato@portalzuk.com.br.

Nestes termos,
Pede deferimento.
Santo André, 11 de fevereiro de 2026.

José Luiz Ribas Junior
OAB/SP 206.805

Laudo de Avaliação Imobiliária

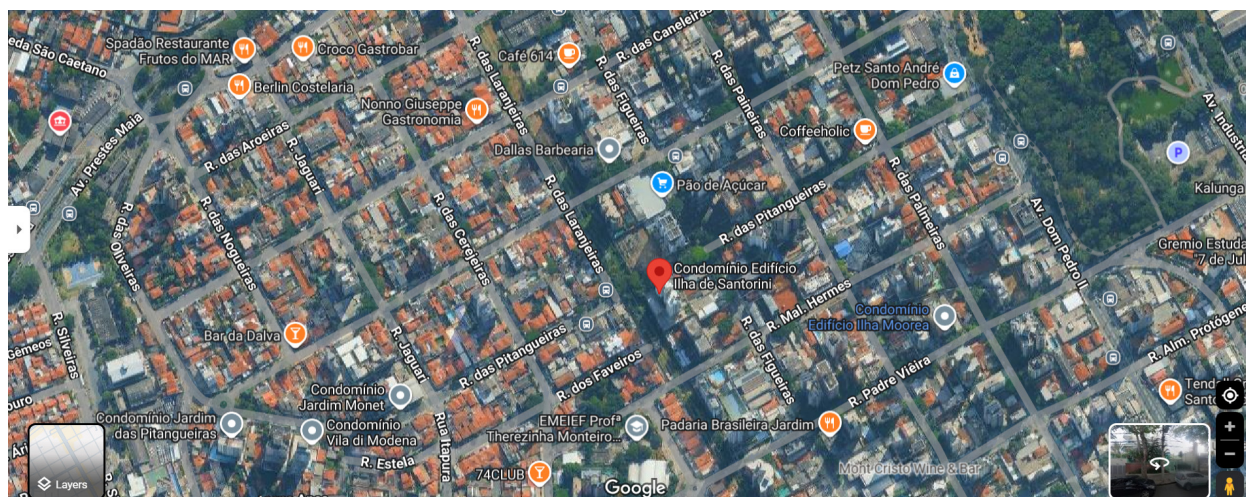
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Santo André.

PROCESSO

Processo nº: 1018285-74.2024.8.26.0554 2ª Vara Cível do Foro de Santo André
Exequente: Condomínio Edifício Ilha de Santorini

O IMÓVEL

Um apartamento nº 14, localizado no 1º andar do “EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI”, situado na Rua das Pitangueiras, nº 419, Jardim, Santo André, São Paulo, com área privativa de 100,1800mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 111.504 do (número do cartório) Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.



Vista aérea do local

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAERCIO MELITO, liberado nos autos em 15/08/2025 às 15:45 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018285-74, 2024.8.26.0554 e código 5VAK73cC.

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel está situado no bairro Jardim, em Santo André, região residencial consolidada de padrão médio a alto, com ruas pavimentadas e arborizadas. Possui comércio local diversificado, escolas, serviços essenciais e fácil acesso ao transporte público e às principais vias da cidade. A área oferece opções de lazer e segurança, sendo atraente para moradia e investimento, com valorização estável.

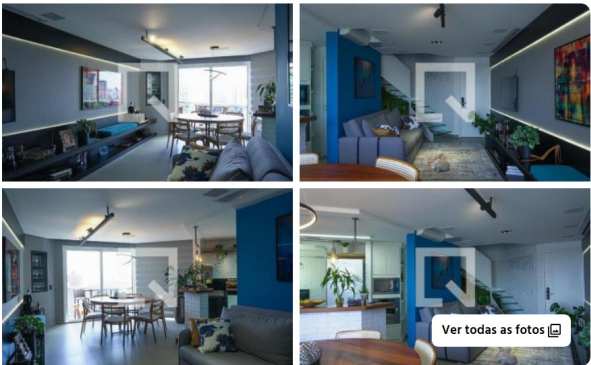
DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de R\$1.170.000,00

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



Apartamento · 104m² · 1 quarto · 2 vagas

Venda R\$ 1.130.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 1.200 · IPTU R\$ 100

© Rua das Pitangueiras, Jardim, Santo André

QuintoAndar [Anunciante Premier](#)

Agende sua visita

Um corretor entrará em contato com você após o agendamento da visita.

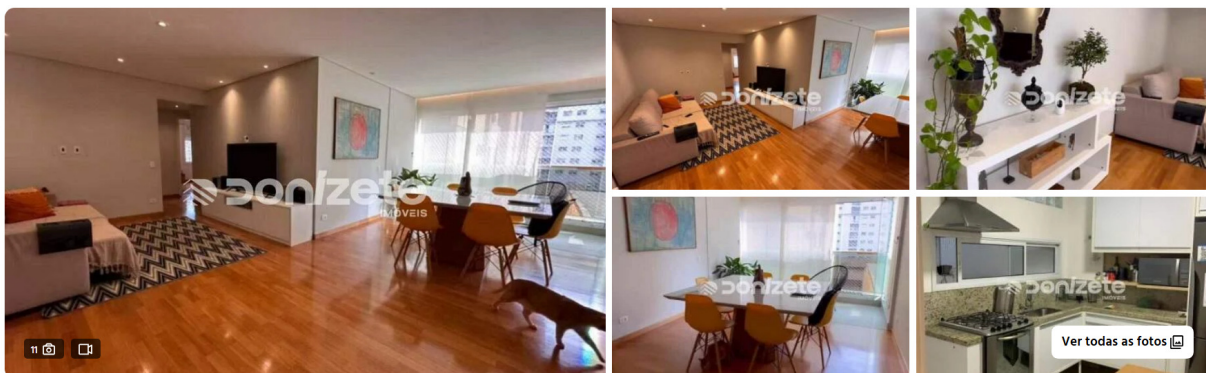


Apartamento - 106m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 1.150.000 [Me avisar se o preço baixar](#)
Condomínio R\$ 785 - IPTU R\$ 1.210

Contate o anunciante

Email



Apartamento - 120m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 1.100.000 [Me avisar se o preço baixar](#)
Condomínio R\$ 1.000 - IPTU R\$ 90

Contate o anunciante

Email

Fonte

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-jardim-1-quarto-104-m-3000809343.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=9

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-106-m-por-r\\$-3025580986.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=8](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-106-m-por-r$-3025580986.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=8)

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-bairro-jardim-santo-3025588700.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=10

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

Sem Mais.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2026



ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

Processo nº_ 1018285-74.2024.8.26.0554 laudo Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #0d2e13c0-f19b-488e-b1d8-90d1b4248746

Hash do documento original (SHA256): ff29fc997bb4d3747418a4b0ac3d706ce12b4539d9c87ba9486a14ee08366eeb

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 07 fev 2026 às 12:18:35


Ana Carolina Moura Dellaretti**Log**

- 07 fev 2026, 09:29:07 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 0d2e13c0-f19b-488e-b1d8-90d1b4248746. Data limite para assinatura do documento: 09 de março de 2026 (09:26). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 07 fev 2026, 09:29:48 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: acarolina@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 07 fev 2026, 12:18:35 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 863e2d(...), vide anexo manuscript_07 fev 2026, 12-18-27.png. IP: 181.77.209.248. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8153689365554 e longitude -46.07939498717988. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1383.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 07 fev 2026, 12:18:36 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0d2e13c0-f19b-488e-b1d8-90d1b4248746.

**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 0d2e13c0-f19b-488e-b1d8-90d1b4248746, 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 07 fev 2026 às 12:18:35

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 863e2d(...)

A handwritten signature in black ink is written over a light gray rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo (a stylized 'C' with a star) and the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and '07 fev 2026 12:18:30'.

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_07 fev 2026, 12-18-27.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1018285-74.2024.8.26.0554 2ª Vara Cível do Foro de Santo André
Exequente: Condomínio Edifício Ilha de Santorini

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

1) IMÓVEL

Um apartamento nº 14, localizado no 1º andar do “EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI”, situado na Rua das Pitangueiras, nº 419, Jardim, Santo André, São Paulo, com área privativa de 100,1800mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 111.504 do (número do cartório) Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 111.504 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, informações extraídas do processo em comento:

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André fls. 177

 O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CRM: 111005.2.0111504-04

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA: 111.504 FOLHA: 1 Santo André, 12 de fevereiro de 2010.

IMÓVEL: Apartamento nº. 14, localizado no 1º andar do “EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI”, situado na Rua das Pitangueiras, nº. 419, Bairro Jardim, nesta cidade, contendo sala de estar com sacada e sala de jantar conjugadas; lavabo; 02 (dois) dormitórios do tipo suite, sendo um deles com sacada e banheiro privativos e o outro com closet e banheiro privativos; cozinha e área de serviço. Possui a área real privativa de 100,1800m²; área real comum de divisão não proporcional de 28,7000m², correspondente à vaga tripla n.ºs. 159/160/161 do 3º subsolo; área real comum de divisão proporcional de 81,4146m²; perfazendo uma área real total construída de 211,2946m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0130341% ou 1,30341%. Postando-se o observador na Rua das Pitangueiras e olhando de frente para o empreendimento, dita unidade está localizada na parte dos fundos e do lado direito, confrontando pela frente com o hall social, com o poço do elevador social, com a circulação de serviço e com área do condomínio; pelo lado direito com área do condomínio (recuo do edifício em relação ao lote nº. 06); pelo lado esquerdo também com área do condomínio (recuo do prédio em relação aos lotes n.ºs. 10, 11, 12, 13 e 14); e, pelos fundos ainda com área do condomínio (recuo do edifício em relação ao lote nº. 02, parte do lote 03, prédios n.ºs. 52 e 52-fundos da Rua Marechal Hermes e ao lote nº. 04). O “EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI” está assentado em terreno situado à Rua das Pitangueiras, constituído pelos lotes n.ºs. 07, 08 e 09 da quadra nº. 116-A, do Bairro Jardim, com a área de 1.500,00m² e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. 98.732, deste Registro.

PROPRIETÁRIA: FRATTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede na Rua Guaraú, nº. 295, Vila Gilda, em Santo André, CEP 09190-220, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.585.213/0001-46.

(...continua no verso...)

Pág. 101/1054
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAERCIO MELLO, liberado nos autos em 15/09/2025 às 15:45.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018285-74.2024.8.26.0554 e código 5VAK35C.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 178



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CRM: 111005.2.0111504-04

MATRÍCULA 111.504	FICHA 1 VERSO
-----------------------------	----------------------------

REGISTROS ANTERIORES: R.01, de 24/01/2006, AV.11, R.12 e AV.14, na Matrícula nº. 98.732, deste Registro.

(-Laercio Melito - Escrevente Autorizado-)

AV.01, em 15 de março de 2010.

Título prenotado sob nº. 304608, aos 10 de março de 2010.

Retificação

Do instrumento particular de re-ratificação de instituição e especificação de condomínio datado de 09 de março de 2010, assinado e com firma reconhecida e do projeto arquivado junto ao processo de registro de incorporação do "Edifício Ilha de Santorini", verifica-se que o imóvel desta matrícula é composto de sala de estar com sacada e sala de jantar conjugadas; lavabo; 03 (três) dormitórios, sendo um deles do tipo suíte, com sacada e banheiro privativos; 01 (um) banheiro social; cozinha e área de serviço.

Averbado por,

(-Laercio Melito - Escrevente Autorizado-)

R. 02, aos 15 de abril de 2.010

Título prenotado sob nº. 305565, reingresso aos 07 de Abril de 2.010.-

Venda e compra

Por instrumento particular de 26 de Março de 2.010, FRATTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., transmitiu por venda para **ALEXANDRE SANTOS MORAIS** e sua mulher **ROSEMEIRE LOBO DA SILVA MORAIS**, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515-77, ele representante comercial, portador da carteira de identidade RG nº. 20.297.883-7/SSP/SP, inscrito no

...continua na ficha 2...

Pág. 002/004
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAERCIO MELITO, liberado nos autos em 15/08/2025 às 15:45.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.ju.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018285-74.2024.8.26.0554 e código 5VAK35C.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 179

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0111504-04

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA 111.504 FICHA 2 Santo André, 15 de abril de 2.010
...continuação da ficha 1...

CPF/MF sob nº. 151.795.658-71; ela do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 33.428.296-2/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 214.446.578-95, residentes e domiciliados na Rua Itanhaém, nº. 115, nesta cidade; pelo valor de R\$365.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula.-

Arivaldo Wosnik — escrevente autorizado

R. 03, aos 15 de abril de 2.010

Alienação Fiduciária

Por instrumento particular referido no registro 02, ALEXANDRE SANTOS MORAIS e sua mulher ROSEMEIRE LOBO DA SILVA MORAIS, alienaram fiduciariamente o imóvel da matrícula para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04; pelo valor de R\$328.500,00, que será pago na forma do título, com as condições nele constantes, microfilmado nesta data, nos termos da Lei 9.514/97.-

Arivaldo Wosnik — escrevente autorizado

Av. 04, aos 20 de dezembro de 2.018

Título prenotado sob nº. 441542, aos 07 de dezembro de 2.018.

Existência de ação

Por requerimento de 23 de novembro de 2.018, e da certidão passada aos 12 de novembro de 2.018, pela 7ª Vara Cível de Santo André - SP, assinada digitalmente por Rinaldo Vieira, Coordenador do Cartório, e demais documentos que o acompanham, é feita a presente averbação, nos termos do Artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, para constar a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída aos 29 de junho de 2.016, à 7ª Vara Cível de Santo André - SP, processo nº. 0018432-30.2018.8.26.0554, onde são partes BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12 (exequente); e ALEXANDRE SANTOS MORAIS, já qualificado (executado), cujo valor da causa é R\$36.755,88.

Andrea Sueli Livramento Pacolla — Escrevente Autorizada

...continua no verso...

Pág. 003/004
Cortado na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAERCIO MELITO, liberado nos autos em 15/08/2025 às 15:45. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018285-74.2024.8.26.0554 e código 5VAK5C.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 180



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CRI: 111005.2.0111504-04

MATRÍCULA
111.504

FICHA
2
VERSO

11100533164025AV11150425L

Av. 05, aos 15 de agosto de 2.025
Título prenotado sob nº. 572810, aos 07 de agosto de 2.025.

Penhora
Por certidão passada aos 07 de agosto de 2.025, pelo 2º. Ofício Cível de Santo André - SP, emitida por Mariani Elen Fracon, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 1018285-74.2024.8.26.0554, em que figura como exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI, inscrito no CNPJ sob nº. 12.037.190/0001-09; e como executados ALEXANDRE SANTOS MORAIS e ROSEMEIRE LOBO DA SILVA MORAIS, já qualificados, sendo de R\$20.225,57, o valor da dívida, foram **penhorados** os "direitos de fiduciários" que os executados possuem sobre o imóvel da presente matrícula, sendo Alexandre Santos Morais nomeado depositário do bem.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP
CERTIDÃO
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. Santo André, data abaixo indicada.

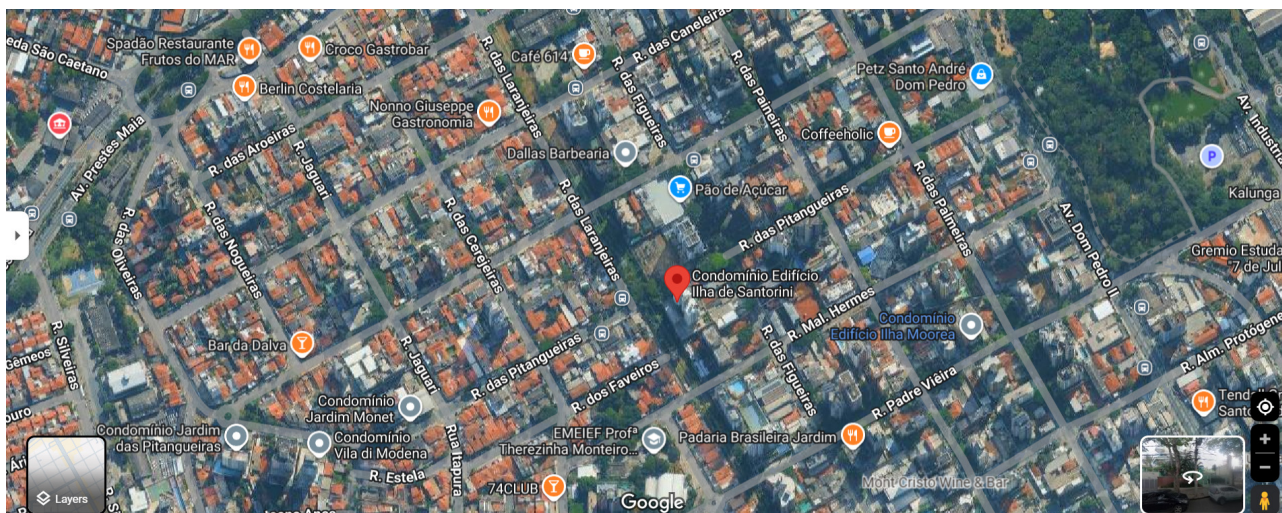
O OFICIAL
As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.

Page 4 / 4
Certidão emitida digitalmente por LAERCIO MELITO, liberado nos autos em 15/08/2025 às 15:45.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018285-74.2024.8.26.0554 e código 2RBKu7wg.

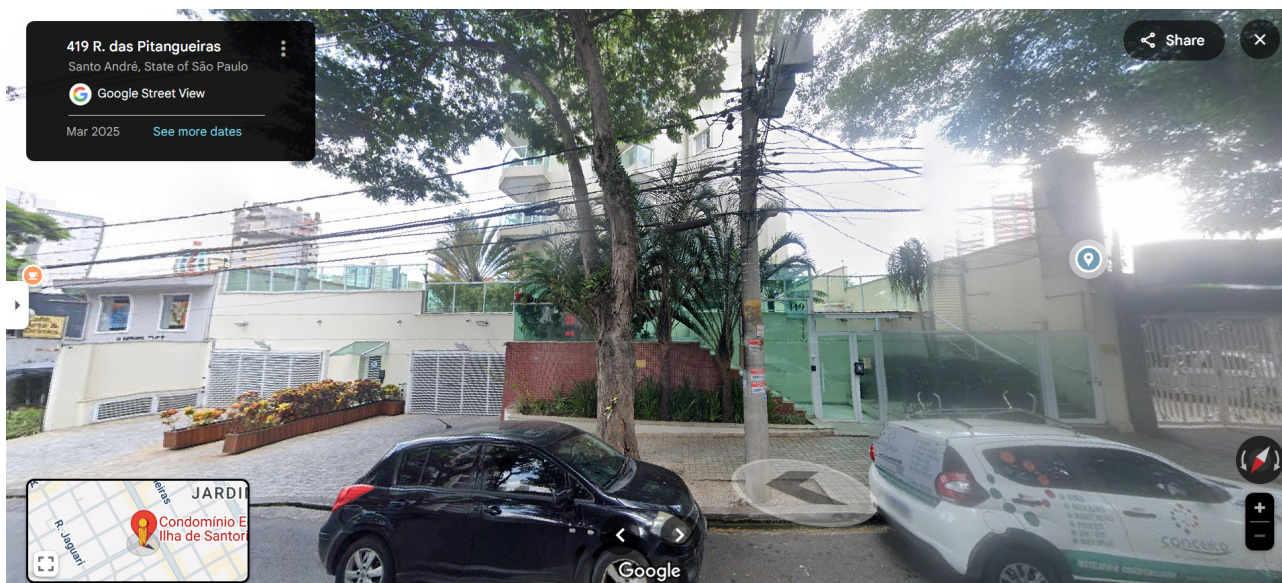
mento é cópia do original, assinado digitalmente por LAERCIO MELITO, liberado nos autos em 15/08/2025 às 15:45.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018285-74.2024.8.26.0554 e código 2RBKu7wg.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



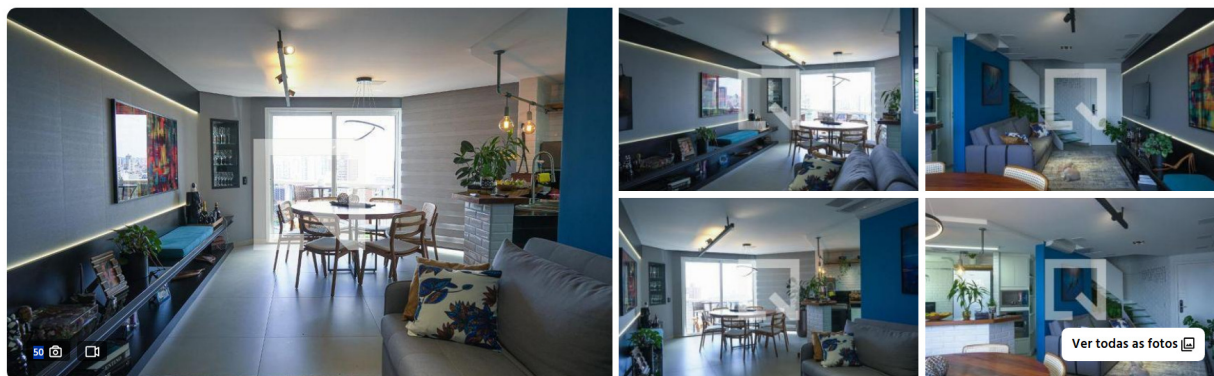
Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)



3) COMPARATIVO DE MERCADO:



Apartamento · 104m² · 1 quarto · 2 vagas

Venda R\$ 1.130.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 1.200 · IPTU R\$ 100

📍 Rua das Pitangueiras, Jardim, Santo André

QuintoAndar [Anunciante Premier](#)

Agende sua visita

Um corretor entrará em contato com você após o agendamento da visita.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-jardim-1-quarto-104-m-3000809343.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=9



Apartamento · 106m² · 3 quartos · 3 vagas

Venda R\$ 1.150.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 785 · IPTU R\$ 1.210

Contate o anunciante

Email

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-ven-da-106-m-por-r\\$-3025580986.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=8](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-ven-da-106-m-por-r$-3025580986.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=8)



Apartamento - 120m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 1.100.000

[Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 1.000 - IPTU R\$ 90

Contate o anunciante

Email

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-bairro-jardim-santo-3025588700.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=10

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\$1.180.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

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

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

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



FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)
Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)
PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)
Formação G4 Sales
Formação G4 CX
CRECI-SP 240.142

São Paulo 06 de fevereiro 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

Processo nº_ 1018285-74.2024.8.26.0554 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #e404230f-5963-4988-af04-ad68efee0241

Hash do documento original (SHA256): 1d72816f22113b42ecee94d6f13c9bd0f4fd7946676bbe2c44e5bbbed224bb340

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 07 fev 2026 às 15:41:02



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 07 fev 2026, 09:27:22 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número e404230f-5963-4988-af04-ad68efee0241. Data limite para assinatura do documento: 09 de março de 2026 (09:26). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 07 fev 2026, 09:28:08 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: bruno@bmtip.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 07 fev 2026, 15:41:02 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. Componente de assinatura versão 1.1383.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 07 fev 2026, 15:41:02 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e404230f-5963-4988-af04-ad68efee0241.

**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 e404230f-5963-4988-af04-ad68efee0241, 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 07 fev 2026 às 15:41:02

ASSINATURA MANUSCRITA

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



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

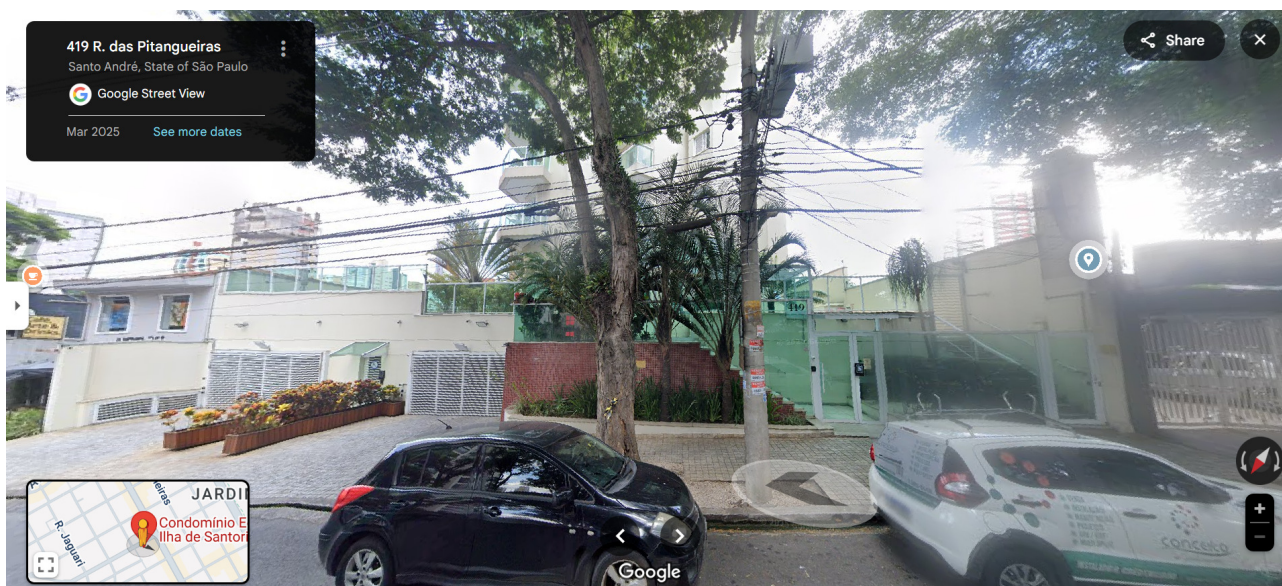
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1018285-74.2024.8.26.0554 2ª Vara Cível do Foro de Santo André
Exequente: Condomínio Edifício Ilha de Santorini

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

IMÓVEL

Um apartamento nº 14, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI", situado na Rua das Pitangueiras, nº 419, Jardim, Santo André, São Paulo, com área privativa de 100,1800mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 111.504 do (número do cartório) Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.



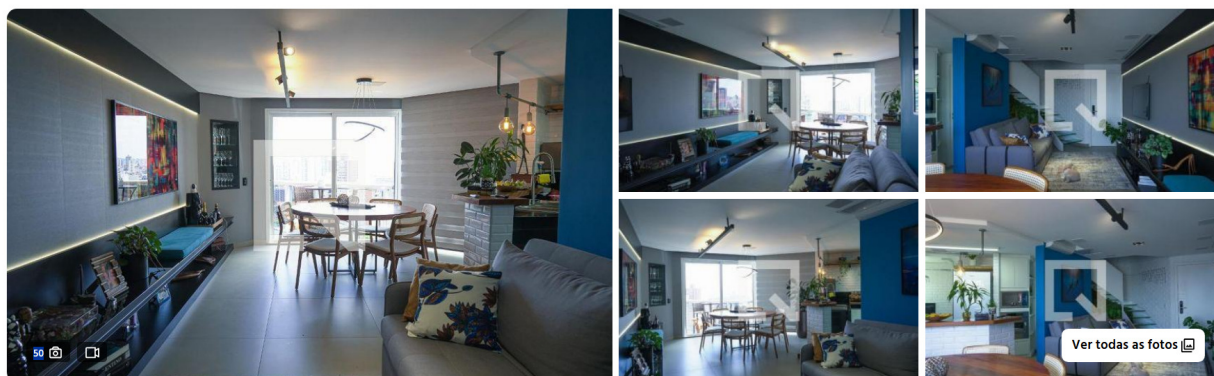
Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$1.175.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:



Apartamento · 104m² · 1 quarto · 2 vagas

Venda R\$ 1.130.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 1.200 · IPTU R\$ 100

📍 Rua das Pitangueiras, Jardim, Santo André

QuintoAndar

Anunciante Premier

Agende sua visita

Um corretor entrará em contato com você após o agendamento da visita.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-jardim-1-quarto-104-m-3000809343.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=9



Apartamento · 106m² · 3 quartos · 3 vagas

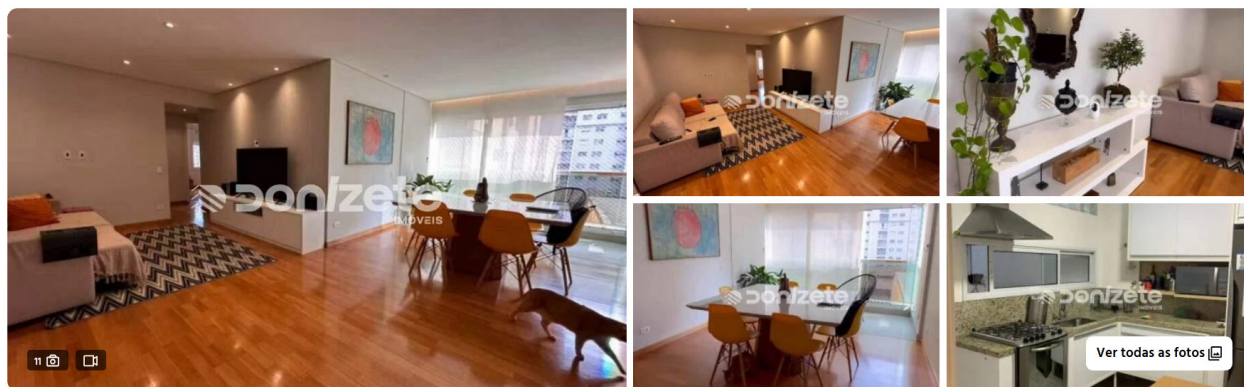
Venda R\$ 1.150.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 785 · IPTU R\$ 1.210

Contate o anunciante

Email

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorio-s-a-venda-106-m-por-r\\$-3025580986.html?n_src=Listado&n_exp=personalize_d_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=8](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorio-s-a-venda-106-m-por-r$-3025580986.html?n_src=Listado&n_exp=personalize_d_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=8)



Apartamento - 120m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 1.100.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 1.000 - IPTU R\$ 90

Contate o anunciante

Email

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-bairro-jardim-santo-3025588700.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=10

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

São Paulo 06 de fevereiro de 2026

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Processo nº_ 1018285-74.2024.8.26.0554 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #1e529ce9-0e3d-4f37-a92a-4e9545280961

Hash do documento original (SHA256): d2cc14551988ccc25ad02c98aeab3faf88c9c3ccabf5e701e20ac0dc496c5e37

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 07 fev 2026 às 09:47:03


Cláudio Mariano**Log**

- 07 fev 2026, 09:30:35 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 1e529ce9-0e3d-4f37-a92a-4e9545280961. Data limite para assinatura do documento: 09 de março de 2026 (09:26). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 07 fev 2026, 09:31:17 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
- 07 fev 2026, 09:47:03 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 137927(...), vide anexo manuscript_07 fev 2026, 09-46-53.png. IP: 191.38.12.12. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.7994313 e longitude -46.0151393. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1383.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 07 fev 2026, 09:47:05 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 1e529ce9-0e3d-4f37-a92a-4e9545280961.

**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 1e529ce9-0e3d-4f37-a92a-4e9545280961, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

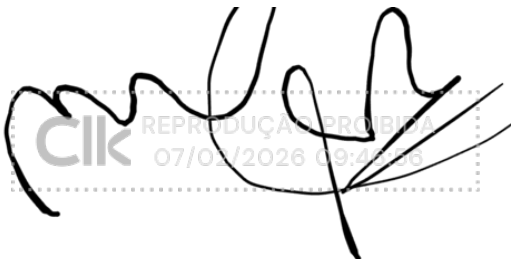
Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 07 fev 2026 às 09:47:03

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 137927(...)



Cláudio Mariano
manuscript_07 fev 2026, 09-46-53.png

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTO ANDRÉ****FORO DE SANTO ANDRÉ****2ª VARA CÍVEL****Praça IV Centenário, 03, . - Centro****CEP: 09015-080 - Santo André - SP****Telefone: (11) 4573-3283 - E-mail: upj1a5cvstoandre@tjsp.jus.br****DESPACHO**

Processo nº: **1018285-74.2024.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio**
 Requerente: **Condomínio Edifício Ilha de Santorini**
 Requerido: **Alexandre Santos Moraes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Giorgetti Peres**

Vistos.

Em atenção à decisão de fls. 247, a parte exequente manifestou-se às fls. 250/251, juntando novas estimativas de valor do imóvel penhorado e indicando a leiloeira oficial Dora Plat, para condução da hasta pública eletrônica, por intermédio da gestora ZUK Leilões, em conformidade com o art. 883 do Código de Processo Civil e com o Comunicado CG nº 1082/2021.

Assim, defiro a indicação da leiloeira, que deverá atuar na alienação judicial do bem penhorado.

Providencie o exequente o recolhimento das custas postais de intimação em 15 dias. Após, intime-se a parte executada acerca das estimativas de valor do imóvel apresentadas às fls. 187/207, conforme anteriormente determinado.

Após a regular intimação e decorrido o prazo legal sem impugnação, ou apreciada eventual manifestação, tornem conclusos para fixação das condições do leilão e designação da hasta pública eletrônica.

Intimem-se.

Santo André, 07 de março de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA