



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº **1014838-31.2024.8.26.0602**

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

### 1) IMÓVEL

Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento do Bloco 6A do Condomínio Residencial denominado "Condomínio Cedro", com entrada pelo nº 440 da Rua Iolanda dos Reis (antiga Rua 1), loteamento Jardim Carandá, Bairro Caguassú, no município de Sorocaba/SP, com área privativa de 47,40 m² e área total de 52,879 m², com direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem. Constam registros posteriores e averbações na matrícula. Melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 194.371 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

**DOCUMENTAÇÃO: Matrícula nº 194.371 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, informações extraídas do documento em anexo.**

**Bruno Nicola**

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: [https://assinador-web.onf.org.br/docs/JX5E7GENQ5VE4GEKTV9Jp0r0r0s0r0c0b0a0.com.br,0 se o imóvel for de vooarantuni, esia certidão devere ser complementada pelo rt uaqueia comarca \(serveintia instalada em 03/11/2009\).](https://assinador-web.onf.org.br/docs/JX5E7GENQ5VE4GEKTV9Jp0r0r0s0r0c0b0a0.com.br,0 se o imóvel for de vooarantuni, esia certidão devere ser complementada pelo rt uaqueia comarca (serveintia instalada em 03/11/2009).)

CNM nº 111468.2.0194371-25

fls. 236

MATRÍCULA  
194.371

FICHA  
1

# 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Em 23 de março de 2017.

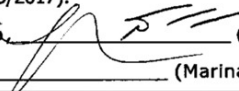
**IMÓVEL:** A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 402, localizada no 4º pavimento do Bloco 6A, integrante do condomínio residencial denominado "CONDOMÍNIO CEDRO", tendo entrada pelo nº 440 da Rua 1, situada no loteamento denominado Jardim Carandá, Bairro Caguassú, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,479 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 52,879 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00625 ou 0,625% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

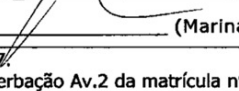
**CADASTRO:** 37.51.03.0001.00.000 - (em maior porção).

**PROPRIETÁRIO:** BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/n, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Corporate - MG, prefixo 3308-1, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4934-49, na qualidade de executor do Programa Nacional de Habitação Urbana e representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, nos termos da Lei nº 10.188, de 12/02/2001.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.8/166.759, de 23/03/2017 - (Instituição e Especificação Condominial).

(Protocolo nº 452.060 de 14/03/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

A Substituta do Oficial,  (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 1, em 23 de março de 2017.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.2 da matrícula nº 166.759 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 19/07/2013, o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade do BANCO DO BRASIL S/A, e não se comunicam com o patrimônio deste, compondo o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. Desta forma, tais bens e direitos sujeitam-se às seguintes restrições: I - não integram o ativo do BB; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do BB; III - não compõem a lista de bens e direitos do BB para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação do BB; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores do BB, por mais privilegiados que possam ser; e VI - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre esses bens e direitos, bem como sobre os demais imóveis que compõem o patrimônio do

(CONTINUA NO VERSO)

\*\*\*Protocolo: 629.233 - Livro: 194371 - Pág.: 1 de 4\*\*\*  
Tudo os Registros de Imóveis

digital  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2026 às 12:45, sob o número WSCB26702368577. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014838-31.2024.8.26.0602 e código dMLWfRqUN.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 485dba72-d905-4fd2-ab50-787b87a2ebbc

**Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J**



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.prr.org.br/docs/jx5e7GENOSVEAGE-KTV9jntoriorocaba.com.br.11468321VS0003862779KW20Y>.  
Se o imóvel for de Vistoriador, esta certidão deverá ser complementada pelo RI da mesma matrícula (Serventia Insituada em 03/11/2009).

CNM nº 111468.2.0194371-25

fls. 238

|                              |            |                                                                        |
|------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------|
| MATRÍCULA<br>194.371         | FICHA<br>2 | 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP<br>CNS nº 11.146-8 |
| LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL |            |                                                                        |

Habitação Urbana - PNHU, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a KELLEN APARECIDA ALCANTARA, RG nº 8.639.876-1-SP, CPF nº 053.435.499-85, brasileira, solteira, maior, autônoma; e a ANDERSON ROBERTO CARVALHO LEME, RG nº 34.675.611-X-SP, CPF nº 319.469.858-30, brasileiro, solteiro, maior, cozinheiro, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Rodovia Emerenciano Prestes de Barros, s/nº, bloco 6A, apto. 402, Caguassu, os quais convivem em união estável, nos termos da lei, pelo valor de R\$70.000,00, conforme parcelamento / financiamento concedido pelo FAR, com origem dos recursos desse mesmo fundo e vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. CONDIÇÕES: as constantes do título. Valor Venal: R\$193,37. Isento de ITBI. (Protocolo nº 518.985 de 05/08/2020). Selo digital [111468321VS0003862779KW20Y]

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes). FP

R. 6, em 19 de agosto de 2020.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, os citados adquirentes, na qualidade de devedores fiduciários, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pelo BANCO DO BRASIL S/A, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, em garantia do financiamento do valor de R\$70.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 120 meses, com vencimento da primeira parcela 30 dias após a assinatura do instrumento particular, com sistema de amortização, condições do reajuste/recálculo dos encargos e demais ajustes, tudo conforme previsto no citado instrumento, que fica arquivado digitalmente neste Registro Imobiliário. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 03 encargos mensais vencidos e não pagos, nos termos da cláusula décima primeira do instrumento, para efeito de intimação dos devedores fiduciários. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$70.000,00. Consigna-se que a propriedade fiduciária é do FAR, não se comunicando com o patrimônio do Banco do Brasil S/A, seu representante, **ficando reiteradas todas as restrições contidas na Av.1 desta matrícula, a qual continua a surtir efeitos**, nos termos do artigo 2º da Lei 10.188/01. (Protocolo nº 518.985 de 05/08/2020). Selo digital [111468321VS000386279KW20Y]

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes). FP

Oficial/Substituto, \_\_\_\_\_ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci  
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

(CONTINUA NO VERSO)

\*\*\*Protocolo: 629.233 - Livro: 194371 - Pág.: 3 de 4\*\*\*

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS, protocolado em 05/12/2025 às 10:25: sob o número WSCB25705285000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014838-31.2024.8.26.0602 e código dMLWRGUN.

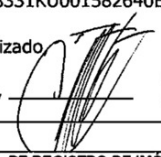


Valide aqui  
este documento

CNM nº 111468.2.0194371-25

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 194.371   | 2     |
|           | VERSO |

Av.7, em 07 de outubro de 2024.  
Fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.6, desta matrícula, em virtude da autorização dada pelo credor FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado legalmente pelo BANCO DO BRASIL S/A, nos termos do documento particular, elaborado sob a forma de documento eletrônico, assinado em 26 de abril de 2024. (Protocolo nº 623.724 de 27/09/2024).  
Selo digital [111468331KU001582640EW247]

O Escrevente Autorizado (Adilson Fidencio).  
Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Anderson S. Côvre  
Lael R. Dourado Júnior

**CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA**

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº629.233, que o imóvel matriculado sob o nº194371, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida digitalmente, tendo seus elementos extraídos do banco de dados atualizado até às 15h00 do dia 26/11/2025. O referido é verdade. Dou fé.

Sorocaba : 28 de novembro de 2025

ASSINADA DIGITALMENTE



1114683C3OG001789672NC257

Of.: R\$ 44,20 - RC.: R\$2,33 - Est.: R\$12,56 - Faz.: R\$ 8,60 - TJ.: R\$3,03 - MP.: R\$2,12 - ISS.: R\$0,88 - Total: R\$73,72

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JX5E7-GENQS-VE46E-KTV9J>

fls. 239

\*\*\*Protocolo: 629.233 - Livro: 194371 - Pág.: 4 de 4\*\*\*

Todos os Registros de Imóveis

ridigital  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS, protocolado em 05/12/2025 às 10:25, sob o número WSCB25705285000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014838-31.2024.8.26.0602 e código dMLWRGuN.

Documento gerado oficialmente pelo

WSCB25705285000  
sob o número  
1014838-31.2024.8.26.0602 e código dMLWRGuN.

**Bruno Nicola**

(11) 9479 47742

Clicksign 485dba72-d905-4fd2-ab50-787b87a2ebbc

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2026 às 12:45, sob o número WSCB26702368577. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014838-31.2024.8.26.0602 e código JKT AenhXS.

## 2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local

[Abrir vista aérea no Google Maps](#)

**Bruno Nicola**

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 485dba72-d905-4fd2-ab50-787b87a2ebbc



**Bruno Nicola**

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 485dba72-d905-4fd2-ab50-787b87a2ebbc



## COMPARATIVO DE MERCADO:

[🔗 Anúncio 1 - clique para abrir](#)

[🔗 Anúncio 2 - clique para abrir](#)

[🔗 Anúncio 3 - clique para abrir](#)

## COMPARATIVO DE MERCADO — ANÚNCIOS SIMILARES NA REGIÃO

### Cond. Jerivás - Jardim Carandá (mesmo bairro)

Theóphilo Imóveis • Área: 44 m² • 2 dorm • 1 vaga

≈ R\$ 2.159/m² • quitado e escriturado

**R\$ 95.000**

### Rua Iolanda dos Reis - mesma via

Loft • Área: 47 m² • 1 vaga

≈ R\$ 1.614/m² • Jardim Carandá

**R\$ 75.884**

### Res. Parque da Mata - Caguassú

Casa Mineira • Área: 50 m² • 2 qts • 1 vaga

≈ R\$ 2.800/m² • Sorocaba

**R\$ 140.000**

Imóvel avaliando: apto 402 - 47,40 m² priv. + 1 vaga - Cond. Cedro, Jardim Carandá/Caguassú, Sorocaba/SP

**Bruno Nicola**

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 485dba72-d905-4fd2-ab50-787b87a2ebbc



#### 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\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).

#### 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

Sorocaba/SP, 2 de julho de 2026

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

##### Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Assinado eletronicamente

**Bruno Nicola**

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

**Laudo BMTP - 1014838-31.2024.8.26.0602 - Mat 194371.docx**

Documento número #485dba72-d905-4fd2-ab50-787b87a2ebbc

Hash do documento original (SHA256): e58957cd70ffe26f7290a8df3598aae2b911277941bdf3dd22852a36917c266a

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou em 03 jul 2026 às 13:36:40



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

**Log**

- 03 jul 2026, 09:34:07      Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 485dba72-d905-4fd2-ab50-787b87a2ebbc. Data limite para assinatura do documento: 02 de agosto de 2026 (09:33). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 03 jul 2026, 09:35:30      Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:  
bruno@bmtip.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 03 jul 2026, 13:36:40      Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail bruno@bmtip.com.br. CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript\_07 abr 2025, 13-43-14.png. IP: 179.110.104.31. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.83910269844272 e longitude -46.13277445586973. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1474.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 03 jul 2026, 13:36:41      Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 485dba72-d905-4fd2-ab50-787b87a2ebbc.

**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 485dba72-d905-4fd2-ab50-787b87a2ebbc, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

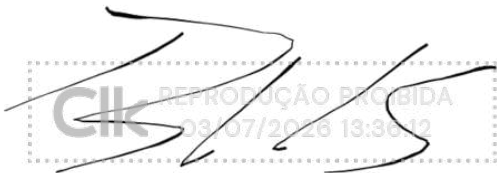
Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento em 03 jul 2026 às 13:36:40

ASSINATURA MANUSCRITA

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



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos  
manuscript\_07 abr 2025, 13-43-14.png

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

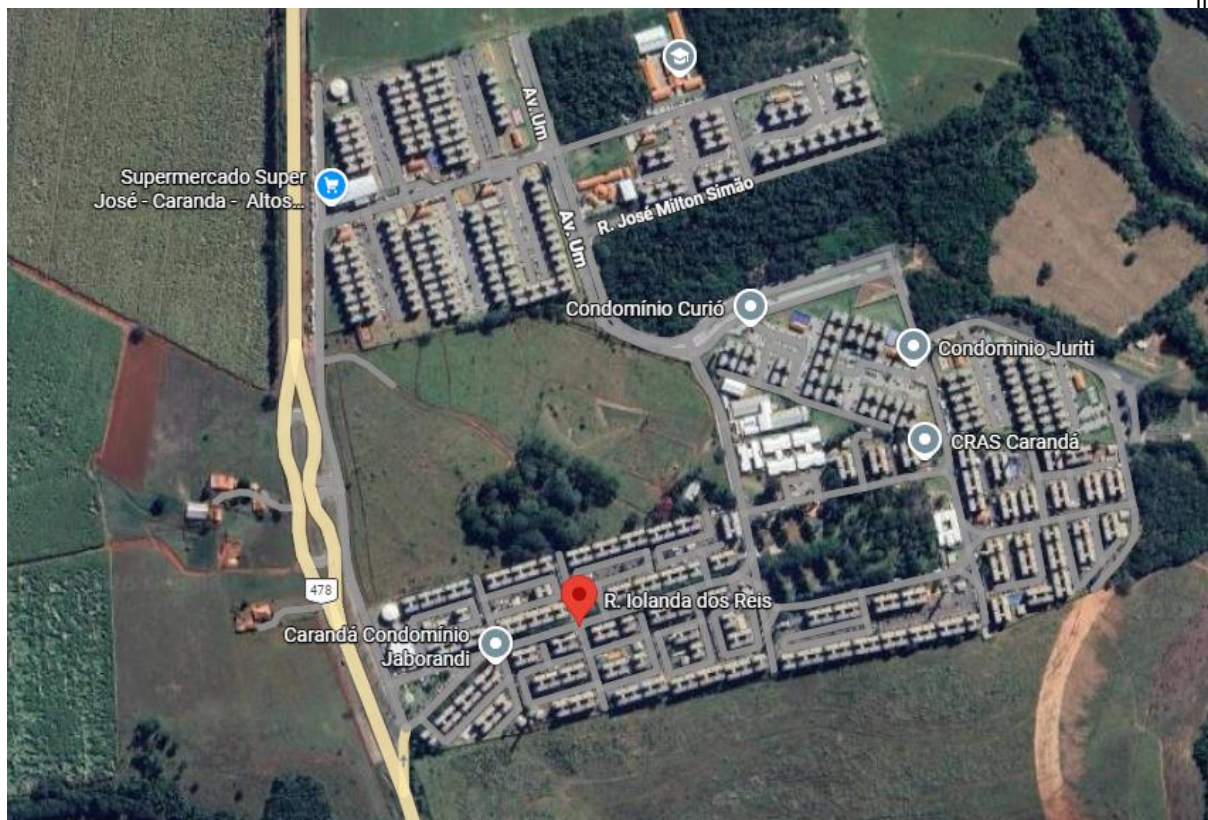
**NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS**, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 318.500-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Sorocaba/SP.

## **PROCESSO**

Processo nº **1014838-31.2024.8.26.0602**

## **O IMÓVEL**

Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento do Bloco 6A do Condomínio Residencial denominado "Condomínio Cedro", com entrada pelo nº 440 da Rua Iolanda dos Reis (antiga Rua 1), loteamento Jardim Carandá, Bairro Caguassú, no município de Sorocaba/SP, com área privativa de 47,40 m<sup>2</sup> e área total de 52,879 m<sup>2</sup>, com direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem. Constam registros posteriores e averbações na matrícula. Melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 194.371 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.



Vista aérea do local

## **DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM**

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

Validar este documento  
em:

METRELA  
194.371

PÁGINA  
1  
TÍTULO

CNPJ nº 111466-2.0194371-25

FAR, todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto do contrato e integram o patrimônio do Fundo Financeiro criado pela Lei nº 10.186/01, sendo objeto de alienação à população em renda mensal mensal de até R\$1.600,00. (Protocolo nº 382.621 de 04/07/2011).

O Escrivente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes), JV  
A Substituta Oficial, \_\_\_\_\_ (Marina Zappella Peres Gomes).

Av. 2, em 25 de julho de 2012.

Procede-se a esta averbação para constar que, na realidade, o proprietário na abertura desta matrícula e sua averbação Av. 1 é o FUNDO DE ABEREAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pelo BANCO DO BRASIL S/A., como agente executor do PMPL, já qualificados. (Protocolos nº 458.387 de 13/07/2011).

O Escrivente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes), JV  
A Substituta Oficial, \_\_\_\_\_ (Marina Zappella Peres Gomes).

Av. 3, em 25 de julho de 2012.

Pelo requerimento datado de 06 de julho de 2012, averba-se que, atualmente, o imóvel desta matrícula, será objeto de alienação à família com renda mensal de até R\$1.600,00, no termo da Portaria nº 158, de 06/05/2010, do Secretário da Câmara. (Protocolo nº 458.387 de 13/07/2011).

O Escrivente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes), JV  
A Substituta Oficial, \_\_\_\_\_ (Marina Zappella Peres Gomes).

Av. 4, em 19 de agosto de 2020.

Procede-se a esta averbação para constar que a Rua 1, constante nesta matrícula, atualmente, denomina-se Rua Izolda dos Reis, conforme a Lei nº 11.675, de 08 de março de 2018, da Prefeitura de São Paulo. (Protocolo nº 218.985 de 10/08/2020).  
Seio digital [1114662019437100038620020]

O Escrivente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes) FP

E, 5, em 19 de agosto de 2020.

Instrução particular com força de escritura pública, na forma das leis nº 4.380/1994, 9.514/1997, 10.188/2001 e 11.097/2009, e respectivas alterações, assinada em 07 de julho de 2012, O FUNDO DE ABEREAMENTO RESIDENCIAL - FAR, fere ao representado pelo BANCO DO BRASIL S/A., com seu Estatuto Social registrado na JCCF sob nº 33360634-3, na Área do Programa Nacional de

(CONTINUA NA FOLHA 2)

Validar este documento clicando no link a seguir: <http://assinadigital.metrela.com.org/digitec?CNPJ=1114662019437100038620020>

16

—PREFEITURA: 629.233 - Livro: 19.4371 - Pág.: 2 de 4—

Assinado eletronicamente por JOÃO PAULO SACCOMINI DOS SANTOS (CPF nº 1114662019437100038620020)

Assinado eletronicamente por JOÃO PAULO SACCOMINI DOS SANTOS (CPF nº 1114662019437100038620020)

## **DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL**

O imóvel localiza-se no loteamento Jardim Carandá, Bairro Caguassú, no município de Sorocaba/SP, região residencial de ocupação consolidada, com predominância de condomínios verticais econômicos e conjuntos habitacionais.

A região caracteriza-se pela presença de comércio de bairro, serviços, escolas e postos de saúde, com perfil socioeconômico de classe média a popular.

Por estar situado em área urbana consolidada, o entorno dispõe de infraestrutura completa — água, energia, esgoto, iluminação pública, pavimentação e telecomunicações — com acesso pela Rodovia Emerenciano Prestes de Barros e oferta de transporte público.

## **DO PREÇO**

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

**PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais)**

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

- » [Abrir localização no Google Maps \(satélite\)](#)
- » [Anúncio 1 – Cond. Jerivás, 44 m² \(R\\$ 95.000\)](#)
- » [Anúncio 2 – mesma via, 47 m² \(R\\$ 75.884\)](#)
- » [Anúncio 3 – Parque da Mata, 50 m² \(R\\$ 140.000\)](#)

| COMPARATIVO DE MERCADO — ANÚNCIOS SIMILARES NA REGIÃO                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><b>Theóphilo Imóveis</b></div> <div><b>Cond. Jerivás - Jardim Carandá (mesmo bairro)</b></div> <div>Área: 44 m² • 2 dorm • 1 vaga</div> <div><b>R\$ 95.000</b></div> <div>≈ R\$ 2.159/m² • quitado e escriturado</div> | <div><b>Loft</b></div> <div><b>Rua Iolanda dos Reis - mesma via</b></div> <div>Área: 47 m² • 1 vaga</div> <div><b>R\$ 75.884</b></div> <div>≈ R\$ 1.614/m² • Jardim Carandá</div> | <div><b>Casa Mineira</b></div> <div><b>Res. Parque da Mata - Caguassú</b></div> <div>Área: 50 m² • 2 qts • 1 vaga</div> <div><b>R\$ 140.000</b></div> <div>≈ R\$ 2.800/m² • Sorocaba</div> |
| Imóvel avaliando: apto 402 - 47,40 m² priv. + 1 vaga - Cond. Cedro, Jardim Carandá/Caguassú, Sorocaba/SP                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                            |

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

Sem Mais.

*Nairvilzimeireteixeira*

Sorocaba/SP, 2 de julho de 2026

**NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS**

CRECI nº 318.500-F

**Laudo Nair - 1014838-31.2024.8.26.0602 - Mat 194371.docx**

Documento número #26971eb3-5a80-4191-aba3-a39ad079d03b

Hash do documento original (SHA256): b4043ddf0d56c2d960722d89b8eadc3dce0cfba0251e0f8b0d7cf084e4d9be0e

**Assinaturas** **NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS**

Assinou em 03 jul 2026 às 09:45:17



NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

**Log**

- 03 jul 2026, 09:37:59 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 26971eb3-5a80-4191-aba3-a39ad079d03b. Data limite para assinatura do documento: 05 de agosto de 2026 (16:38). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 03 jul 2026, 09:39:03 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: nair@bmimobiliaria.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS.
- 03 jul 2026, 09:45:17 NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail nair@bmimobiliaria.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1316dc(...), vide anexo manuscript\_03 jul 2026, 09-44-38.png. IP: 187.90.211.77. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8419133 e longitude -46.1332475. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1474.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 03 jul 2026, 09:45:19 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 26971eb3-5a80-4191-aba3-a39ad079d03b.

**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 26971eb3-5a80-4191-aba3-a39ad079d03b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

Anexos

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

Assinou o documento em 03 jul 2026 às 09:45:17

ASSINATURA MANUSCRITA

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

*Nairvilzimeireteixeira*

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS  
manuscript\_03 jul 2026, 09-44-38.png

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 1014838-31.2024.8.26.0602

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

**IMÓVEL**

Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento do Bloco 6A do Condomínio Residencial denominado "Condomínio Cedro", com entrada pelo nº 440 da Rua Iolanda dos Reis (antiga Rua 1), loteamento Jardim Carandá, Bairro Caguassú, no município de Sorocaba/SP, com área privativa de 47,40 m² e área total de 52,879 m², com direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem. Constan registros posteriores e averbações na matrícula. Melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 194.371 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: [https://assinador-web.oni.org.br/docs/JX5E7GFNSQSV4GEKTV9Jmtofoosorocaba.com.br,ilse o imovel for de vouranum, esta certidao devera ser complementada pelo NT daquela comarca \(serventia instaurada em 03/11/2009\).](https://assinador-web.oni.org.br/docs/JX5E7GFNSQSV4GEKTV9Jmtofoosorocaba.com.br,ilse o imovel for de vouranum, esta certidao devera ser complementada pelo NT daquela comarca (serventia instaurada em 03/11/2009).)

CNM nº 111468.2.0194371-25

**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

CNS nº 11.146-8

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

|                      |            |
|----------------------|------------|
| MATRÍCULA<br>194.371 | FICHA<br>1 |
|----------------------|------------|

Em 23 de março de 2017.

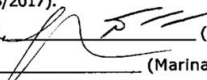
**IMÓVEL:** A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 402, localizada no 4º pavimento do Bloco 6A, integrante do condomínio residencial denominado "CONDOMÍNIO CEDRO", tendo entrada pelo nº 440 da Rua 1, situada no loteamento denominado Jardim Carandá, Bairro Caguassú, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,479 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 52,879 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00625 ou 0,625% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

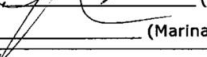
**CADASTRO:** 37.51.03.0001.00.000 - (em maior porção).

**PROPRIETÁRIO:** BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/n, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Corporate - MG, prefixo 3308-1, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4934-49, na qualidade de executor do Programa Nacional de Habitação Urbana e representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, nos termos da Lei nº 10.188, de 12/02/2001.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.8/166.759, de 23/03/2017 - (Instituição e Especificação Condominial).

(Protocolo nº 452.060 de 14/03/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

A Substituta do Oficial,  (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 1, em 23 de março de 2017.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.2 da matrícula nº 166.759 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 19/07/2013, o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade do BANCO DO BRASIL S/A, e não se comunicam com o patrimônio deste, compondo o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. Desta forma, tais bens e direitos sujeitam-se às seguintes restrições: I - não integram o ativo do BB; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do BB; III - não compõem a lista de bens e direitos do BB para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação do BB; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores do BB, por mais privilegiados que possam ser; e VI - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre esses bens e direitos, bem como sobre os demais imóveis que compõem o patrimônio do

(CONTINUA NO VERSO)

fls. 236

Validado digitalmente pelo  
Protocolo: 629.233 - Livro: 194.371 - Pág.: 1 de 4

digital  
do Brasil em sua jurisdição

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS, protocolado em 06/07/2026 às 12:45, sob o número WSCB26702368577. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014838-31.2024.8.26.0602 e código DMLWfRguN.

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

R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais)

## CONSIDERAÇÕES:

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

## COMPARATIVO:

- » [Abrir localização no Google Maps \(satélite\)](#)
- » [Anúncio 1 – Cond. Jerivás, 44 m² \(R\\$ 95.000\)](#)
- » [Anúncio 2 – mesma via, 47 m² \(R\\$ 75.884\)](#)
- » [Anúncio 3 – Parque da Mata, 50 m² \(R\\$ 140.000\)](#)

## COMPARATIVO DE MERCADO — ANÚNCIOS SIMILARES NA REGIÃO

| Theóphilo Imóveis                                    | Loft                                    | Casa Mineira                          |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Cond. Jerivás - Jardim Carandá (mesmo bairro)</b> | <b>Rua Iolanda dos Reis - mesma via</b> | <b>Res. Parque da Mata - Caguassú</b> |
| Área: 44 m² • 2 dorm • 1 vaga                        | Área: 47 m² • 1 vaga                    | Área: 50 m² • 2 qts • 1 vaga          |
| <b>R\$ 95.000</b>                                    | <b>R\$ 75.884</b>                       | <b>R\$ 140.000</b>                    |
| ≈ R\$ 2.159/m² • quitado e escriturado               | ≈ R\$ 1.614/m² • Jardim Carandá         | ≈ R\$ 2.800/m² • Sorocaba             |

Imóvel avaliando: apto 402 - 47,40 m² priv. + 1 vaga - Cond. Cedro, Jardim Carandá/Caguassú, Sorocaba/SP

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



Sorocaba/SP, 2 de julho de 2026

## AVALIADOR:

**Cláudio Mariano**  
**CRECI-SP 287.621**

**Laudo Claudio - 1014838-31.2024.8.26.0602 - Mat 194371.docx**

Documento número #56be07fc-6a6f-4cbe-bd9e-3c5def45c1e3

Hash do documento original (SHA256): de3b5d8863b2fc12814a971e6cffbd4d4c0c653e6c80042a099f4584be3fe9f8

**Assinaturas** **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou em 03 jul 2026 às 09:59:42

  
Cláudio Mariano**Log**

- 03 jul 2026, 09:36:04      Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 56be07fc-6a6f-4cbe-bd9e-3c5def45c1e3. Data limite para assinatura do documento: 02 de agosto de 2026 (16:38). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 03 jul 2026, 09:37:18      Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:  
claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar, via E-mail.
- 03 jul 2026, 09:59:42      Cláudio Mariano assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. CPF informado: 149.277.398-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a22e90(...), vide anexo manuscript\_03 jul 2026, 09-59-04.png. IP: 191.38.213.122. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8309725 e longitude -46.1219601. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1474.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 03 jul 2026, 09:59:44      Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 56be07fc-6a6f-4cbe-bd9e-3c5def45c1e3.

**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 56be07fc-6a6f-4cbe-bd9e-3c5def45c1e3, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

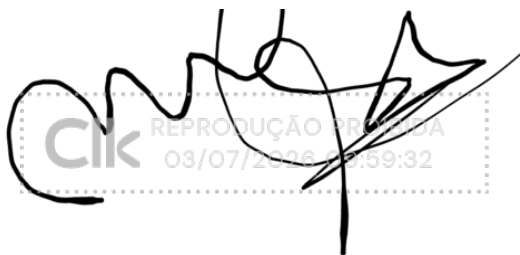
## Anexos

### Cláudio Mariano

Assinou o documento em 03 jul 2026 às 09:59:42

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a22e90(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and the date and time '03/07/2026 09:59:32'. To the left of the signature, there is a small logo with the letters 'Cik'.

Cláudio Mariano  
manuscript\_03 jul 2026, 09-59-04.png