



EXCELENTÍSSIMO DR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE
SP

Autos: **1003143-38.2022.8.26.0477**

CONDOMÍNIO ED RESIDENCIAL CAPISTRANO V, já qualificada nos autos da ação de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que promove em face de **RENATO ALEXANDRE DOSSANTOS**, por sua advogada, vem à presença de V.Exa., com fundamento no Princípio da Celeridade Processual, expor e requerer:

1. Requer a juntada de três avaliações efetuadas por corretores credenciados, cuja média apurada é de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais);
2. Requer a juntada da Certidão de Valor Venal 2026; Certidão Positiva de Débitos IPTU 2026; Extrato de Débitos IPTU 2026;
3. Requer a este juízo que o imóvel gerador do débito seja levado a hasta pública, através da Leiloeira Dora Plat (Zuk Leilões).

Termos em que

P.Deferimento

Praia Grande, 30 de maio de 2026

Cleide Pereira Sobreira

OABSP 216347



cleidesobreira@hotmail.com



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



11 98807-8120



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº **1003143-38.2022.8.26.0477**

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

1) IMÓVEL

APARTAMENTO nº 73, situado no 7º Pavimento-tipo do Edifício Residencial CAPISTRANO V, localizado na Rua Dr. Ernesto Vergara, nº 338, Bairro Balneário Alvorada, no município de Praia Grande/SP, com área útil de 49,1496 m² e área total construída de 75,4406 m², cabendo-lhe 01 (uma) vaga de garagem indeterminada no estacionamento coletivo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 155.751 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

DOUMENTAÇÃO: Matrícula 155.751 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, SP, informações extraídas do documento em anexo.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 91c87175-9991-4535-911e-1c44514c13e6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEIDE PEREIRA SOBREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2026 às 19:22, sob o número WPG26700971870. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003143-38.2022.8.26.0477 e código LGZ12qU.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1d66ba37-b742-4cf6-a815-36bd39b4cd6

fls. 101

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**MATRÍCULA
155.751FICHA
01

Em 27 de setembro de 2.010.

IMÓVEL: Apartamento número 73, localizado no sétimo pavimento-tipo do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL CAPISTRANO V**, situado na Rua Dr. Ernesto Vergara, número 338, no Balneário Alvorada, nesta cidade, com a área útil de 49,1496 m², área de garagem de 12,5000 m², área comum de 13,7910m², área total de 75,4406 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 1,8805% do todo, confrontando pela frente, em linhas quebradas, de quem do hall de circulação olha para o apartamento, com o hall de circulação, com os elevadores, e com o apartamento 74, pelo lado direito, na mesma posição de observação, com a área de recuo dos fundos do edifício, pelo lado esquerdo, com a escadaria de acesso aos demais pavimentos, e nos fundos, em linhas quebradas, com a área de recuo lateral do edifício; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga, para veículo de passeio, no estacionamento coletivo do edifício, em local indeterminado, pela ordem de chegada, já computada na área do apartamento.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIA: NICHOLAS CAPISTRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, número 6.382, na Vila Tupi, CEP 11704-100, inscrita no CNPJ/MF sob número 03.024.136/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/66.359, de 23 de setembro de 2.009, e instituição de condomínio registrada sob número 05/66.359, deste Registro.

O Oficial Substituto:
Célio Tomaz de Jesus



AV.01/155.751 - Praia Grande, 12 de agosto de 2.014.

Por escritura pública lavrada aos 16 de julho de 2014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Solemar, desta Comarca, livro 691, páginas 322/324, e do aviso de lançamento de imposto-IPTU número 1210281, emitido pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para

“ continua no verso “

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEIDE PEREIRA SOBREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2026 às 19:22, sob o número WPGE24701730645. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003143-38.2022.8.26.0477 e código 62ww19e.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1d66ba37-b742-4cf6-a815-36bd3f9b4cd6

MATRÍCULA 155.751	FICHA 01 VERSO
-----------------------------	-----------------------------

consignar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado na referida repartição pública sob número 2 04 01 008 010 0073-8

O Oficial Substituto
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 404729 de 31/07/2014

R.02/155.751 - Praia Grande, 12 de agosto de 2.014.

Pela escritura pública, referida na Av.01, retro, **NICHOLAS CAPISTRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, à **RENATO ALEXANDRE DOS SANTOS**, brasileiro, assistente administrativo, divorciado, RG nº 18.904.571-SSP/SP, CPF/MF 062.228.448-71, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Dr. Ernesto Vergara, 338, apto 73, Balneário Alvorada, CEP 11704.030, pelo valor de R\$45.000,00.

O Oficial Substituto
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 404729 de 31/07/2014

fls. 102

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



Selo Digital nº
1197683C3000000146801224P

CERTIDÃO

Pedido nº 841103

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6 216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 155751, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ).
Praia Grande, terça-feira, 13 de agosto de 2024

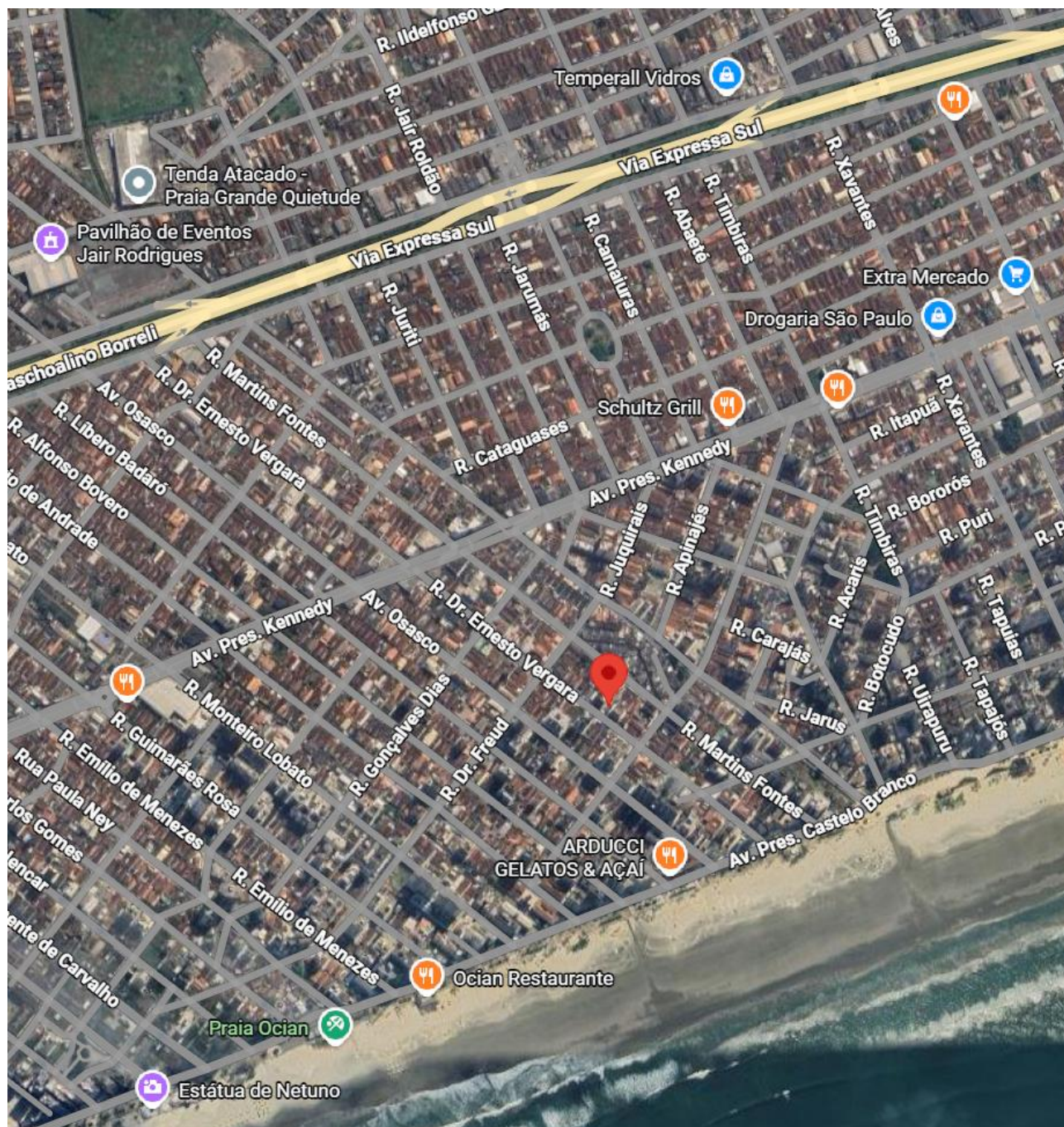
Oficial:	42,22
Estado:	12,00
IPESP:	8,21
Reg.Civil:	2,22
T.Juiz:	2,90
M.Público:	2,03
Município:	2,22
Total:	71,80
Recolhimentos feitos por guia	

Solicitado por: cleide pereira sobreira

Emitido por Renan Patrick de Jesus às 15:58:26h

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEIDE PEREIRA SOBREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2026 às 19:22, sob o número WPGE24701730645. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003143-38.2022.8.26.0477 e código 622wwT9e.

2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 91c87175-9991-4535-911e-1c44514c13e6

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 91c87175-9991-4535-911e-1c44514c13e6



COMPARATIVO DE MERCADO:

<https://www.vivareal.com.br/condominio/edificio-residencial-capistrano-v-cidade-ocian-id-d8bef064-315f/?transacao=venda>

#1 VivaReal | VivaReal — Capistrano V Balneário Alvorada

APARTAMENTO RESIDENCIAL com 1 vaga indeterminada — Praia Grande/SP

R\$ 257.600 | <https://www.vivareal.com.br/venda/sp/prai-grande/?palavras-chave=capistrano+v&tipos=apart>

#2 Zap | Zap — Capistrano V Ernesto Vergara

APARTAMENTO RESIDENCIAL com 1 vaga indeterminada — Praia Grande/SP

R\$ 280.000 | <https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+prai-grande/?palavras=capistrano+v+er>

#1 OLX | OLX — Aptos Balneário Alvorada Praia Grande

APARTAMENTO RESIDENCIAL com 1 vaga indeterminada — Praia Grande/SP

R\$ 302.400 | <https://www.olx.com.br/imoveis/venda/apartamentos/estado-sp/baixada-santista-e-litoral-sul>

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\$ 280.000,00**

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 91c87175-9991-4535-911e-1c44514c13e6



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

Praia Grande/SP, 26 de maio 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 - 1003143-38.2022.8.26.0477 - Mat 155751.docx

Documento número #91c87175-9991-4535-911e-1c44514c13e6

Hash do documento original (SHA256): 84862b0ed17efb1819766255a45b0f8abbba6f56ab817ad2d3433a70754350dc

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou em 27 mai 2026 às 10:12:56



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 27 mai 2026, 10:01:55 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 91c87175-9991-4535-911e-1c44514c13e6. Data limite para assinatura do documento: 26 de junho de 2026 (09:58). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 27 mai 2026, 10:03:12 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.
- 27 mai 2026, 10:12:56 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail bruno@bmtip.com.br. CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. IP: 152.243.58.65. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.83911601418728 e longitude -46.13279343681793. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1449.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 mai 2026, 10:12:58 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 91c87175-9991-4535-911e-1c44514c13e6.

**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 91c87175-9991-4535-911e-1c44514c13e6, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

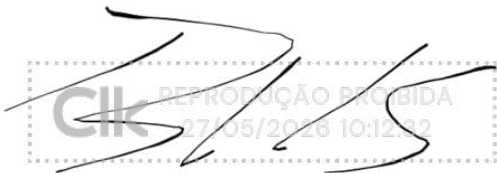
Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento em 27 mai 2026 às 10:12:56

ASSINATURA MANUSCRITA

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



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

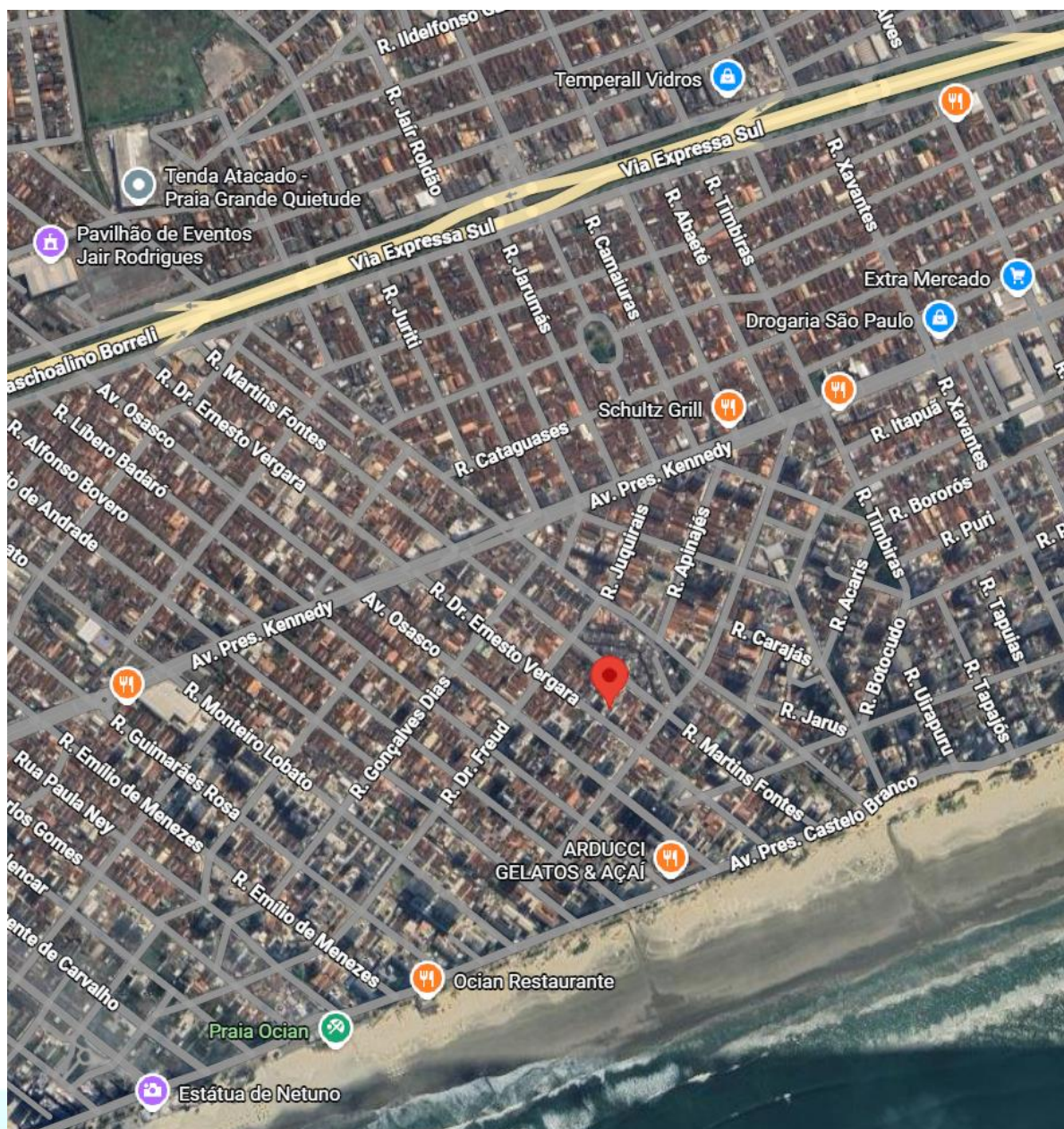
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 1003143-38.2022.8.26.0477

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

IMÓVEL

APARTAMENTO nº 73, situado no 7º Pavimento-tipo do Edifício Residencial CAPISTRANO V, localizado na Rua Dr. Ernesto Vergara, nº 1.733, Bairro Balneário Alvorada, no município de Praia Grande/SP, com área útil de 49,1496 m² e área total construída de 75,4406 m², cabendo-lhe 01 (uma) vaga de garagem indeterminada no estacionamento coletivo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 155.751 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.



Cláudio Mariano

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

R\$ 270.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:

COMPARATIVO #1 — VivaReal

VivaReal — Aptos Balneário Alvorada 45-60m²

APARTAMENTO RESIDENCIAL com 1 vaga indeterminada — Praia Grande/SP

Área de referência: ~49,14 m²

R\$ 257.600

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/prai-grande/bairros/balneario-alvorada/apartamento_residencial?area-de=45&area-ate=60

COMPARATIVO #2 — Zap

Zap — Praia Grande aptos 1 vaga praia

APARTAMENTO RESIDENCIAL com 1 vaga indeterminada — Praia Grande/SP

Área de referência: ~49,14 m²

R\$ 280.000

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+prai-grande+balneario-alvorada/?vagasMinimo=1>

COMPARATIVO #3 — Imovelweb

Imovelweb — Praia Grande Balneário Alvorada

APARTAMENTO RESIDENCIAL com 1 vaga indeterminada — Praia Grande/SP

Área de referência: ~49,14 m²

R\$ 302.400

<https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-balneario-alvorada-prai-grande-sp.html>

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

Praia Grande/SP, 26 de maio de 2026

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Clicksign 3db59725-fbc6-45a6-8812-4b8974a234ee

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEIDE PEREIRA SOBREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2026 às 19:22, sob o número WPGGE26700971870. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003143-38.2022.8.26.0477 e código 9a4sf07e.

Laudo Claudio - 1003143-38.2022.8.26.0477 - Mat 155751.docx

Documento número #3db59725-fbc6-45a6-8812-4b8974a234ee

Hash do documento original (SHA256): 47744f32802a88aa2570af699468418949d87bfbe97d929cb5be311f8728089e

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou em 27 mai 2026 às 10:27:17


Cláudio Mariano**Log**

- 27 mai 2026, 10:04:27 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 3db59725-fbc6-45a6-8812-4b8974a234ee. Data limite para assinatura do documento: 11 de agosto de 2026 (12:06). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 27 mai 2026, 10:07:49 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.
- 27 mai 2026, 10:27:17 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 d8550d(...), vide anexo manuscript_27 mai 2026, 10-26-21.png. IP: 201.68.30.51. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.80461 e longitude -46.0891117. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1449.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 mai 2026, 10:27:20 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3db59725-fbc6-45a6-8812-4b8974a234ee.

**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 3db59725-fbc6-45a6-8812-4b8974a234ee, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento em 27 mai 2026 às 10:27:17

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d8550d(...)



A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and a timestamp '27/05/2026 10:27:08'. A faint 'Click' logo is visible on the left side of the stamp.

Cláudio Mariano
manuscript_27 mai 2026, 10-26-21.png

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

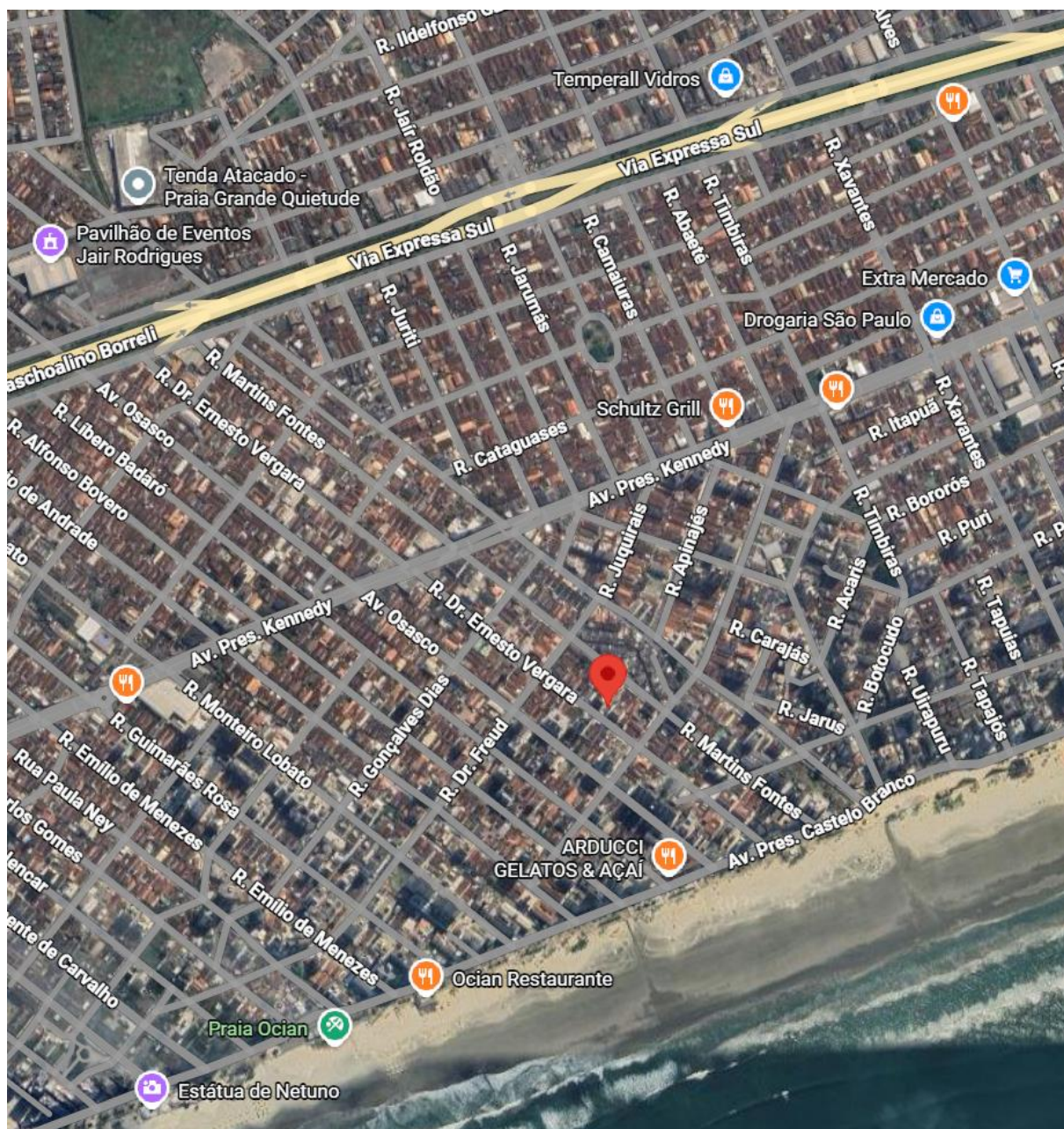
NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 318.500-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Praia Grande/SP.

PROCESSO

Processo nº **1003143-38.2022.8.26.0477**

O IMÓVEL

APARTAMENTO nº 73, situado no 7º Pavimento-tipo do Edifício Residencial CAPISTRANO V, localizado na Rua Dr. Ernesto Vergara, nº 338, Bairro Balneário Alvorada, no município de Praia Grande/SP, com área útil de 49,1496 m² e área total construída de 75,4406 m², cabendo-lhe 01 (uma) vaga de garagem indeterminada no estacionamento coletivo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 155.751 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.



Vista aérea do local



DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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



fls. 101

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1d66ba37-b742-4c6-a815-36bd30b4cd6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 155.751	FICHA 01
-----------------------------	--------------------

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Em 27 de setembro de 2.010.

IMÓVEL: Apartamento número 73, localizado no sétimo pavimento-tipo do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL CAPISTRANO V**, situado na Rua Dr. Ernesto Vergara, número 338, no Balneário Alvorada, nesta cidade, com a área útil de 49,1496 m2, área de garagem de 12,5000 m2, área comum de 13,7910m2, área total de 75,4406 m2, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 1,8805% do todo, confrontando pela frente, em linhas quebradas, de quem do hall de circulação olha para o apartamento, com o hall de circulação, com os elevadores, e com o apartamento 74, pelo lado direito, na mesma posição de observação, com a área de recuo dos fundos do edifício, pelo lado esquerdo, com a escadaria de acesso aos demais pavimentos, e nos fundos, em linhas quebradas, com a área de recuo lateral do edifício; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga, para veículo de passeio, no estacionamento coletivo do edifício, em local indeterminado, pela ordem de chegada, já computada na área do apartamento.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIA: NICHOLAS CAPISTRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, número 6.382, na Vila Tupi, CEP 11704-100, inscrita no CNPJ/MF sob número 03.024.136/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/66.359, de 23 de setembro de 2.009, e instituição de condomínio registrada sob número 05/66.359, deste Registro.

O Oficial Substituto:
Célio Tomaz de Jesus

AV.01/155.751 - Praia Grande, 12 de agosto de 2.014.

Por escritura pública lavrada aos 16 de julho de 2014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Solemar, desta Comarca, livro 691, páginas 322/324, e do aviso de lançamento de imposto-IPTU número 1210281, emitido pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para

“ continua no verso “

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
Certificado emitido pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEIDE PEREIRA SOBREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2026 às 19:22, sob o número WPGGE26700971870. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003143-38.2022.8.26.0477 e código 62ww19e.

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A região do Balneário Alvorada, em Praia Grande/SP, caracteriza-se pela ocupação predominante com edifícios residenciais verticais de padrão médio (apartamentos de veraneio e moradia permanente), casas e comércio de bairro, com presença de supermercados, farmácias, restaurantes e serviços, em zona próxima à praia (Litoral Sul de São Paulo) e ao centro de Praia Grande, com acesso facilitado pela Av. Presidente Kennedy.

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

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$ 290.000,00**

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

COMPARATIVO #1 — VivaReal

VivaReal — Praia Grande aptos R\$ 230-330k

APARTAMENTO RESIDENCIAL com 1 vaga indeterminada — Praia Grande/SP

Área de referência: ~49,14 m²

R\$ 257.600

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/prai-grande/bairros/balneario-alvorada/apartamento_residencial/?preco-de=230000&preco-ate=330000

COMPARATIVO #2 — Zap

Zap — Balneário Alvorada 1 dorm/kitnet

APARTAMENTO RESIDENCIAL com 1 vaga indeterminada — Praia Grande/SP

Área de referência: ~49,14 m²

R\$ 280.000

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+prai-grande+balneario-alvorada/?precoMaximo=330000>

COMPARATIVO #3 — OLX

OLX — Praia Grande aptos veraneio 1 vaga

APARTAMENTO RESIDENCIAL com 1 vaga indeterminada — Praia Grande/SP

Área de referência: ~49,14 m²

R\$ 302.400

<https://www.olx.com.br/imoveis/venda/apartamentos/estado-sp/baixada-santista-e-litoral-sul/prai-grande?ros=1>

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

Sem Mais.

Nairvilzimeireteixeira

Praia Grande/SP, 26 de maio de 2026

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

CRECI nº 318.500-F

Laudo Nair - 1003143-38.2022.8.26.0477 - Mat 155751.docx

Documento número #06d27a52-285e-4be7-a557-45d979ccdf2d

Hash do documento original (SHA256): 651c8159471b9bd6a632c0b35206e54401c97bcb5cabf07e232f865d3db4fa2c

Assinaturas **NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS**

Assinou em 27 mai 2026 às 10:41:49



NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

Log

- 27 mai 2026, 10:09:40 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 06d27a52-285e-4be7-a557-45d979ccdf2d. Data limite para assinatura do documento: 18 de agosto de 2026 (12:06). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 27 mai 2026, 10:11:36 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.
- 27 mai 2026, 10:41:49 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_27 mai 2026, 10-40-38.png. IP: 177.26.227.38. Componente de assinatura versão 1.1449.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 27 mai 2026, 10:41:53 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 06d27a52-285e-4be7-a557-45d979ccdf2d.

**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 06d27a52-285e-4be7-a557-45d979ccdf2d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

Assinou o documento em 27 mai 2026 às 10:41:49

ASSINATURA MANUSCRITA

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



NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

manuscript_27 mai 2026, 10-40-38.png



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
upj1a6cvpraigde@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1003143-38.2022.8.26.0477**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Edifício Residencial Capistrano V**
Executado: **Renato Alexandre dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA**

Vistos.

Intime-se o executado acerca da penhora, via postal, conforme endereço de fl. 126: RUA DR ERNESTO VERGARA, 338, Ap. 73, Vila Tupi, Praia Grande/SP, CEP 11704030.

Providencie-se o necessário.

Diante das avaliações apresentadas, HOMOLOGO o valor médio de mercado do bem em R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
upj1a6cvpraigde@tjsp.jus.br

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro(a) judicial DORA PLAT ("ZUK LEILÕES", "www.portalzuk.com.br").

Desde logo, fixo a comissão do(a) leiloeiro(a) em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
upj1a6cvpraigde@tjsp.jus.br

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.
- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.
- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
upj1a6cvpraigde@tjsp.jus.br

para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Intime-se o(a) leiloeiro(a) judicial através de e-mail, com brevidade, para as providências necessárias.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
upj1a6cvpraigde@tjsp.jus.br

Intime-se.

Praia Grande, 23 de junho de 2026.

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