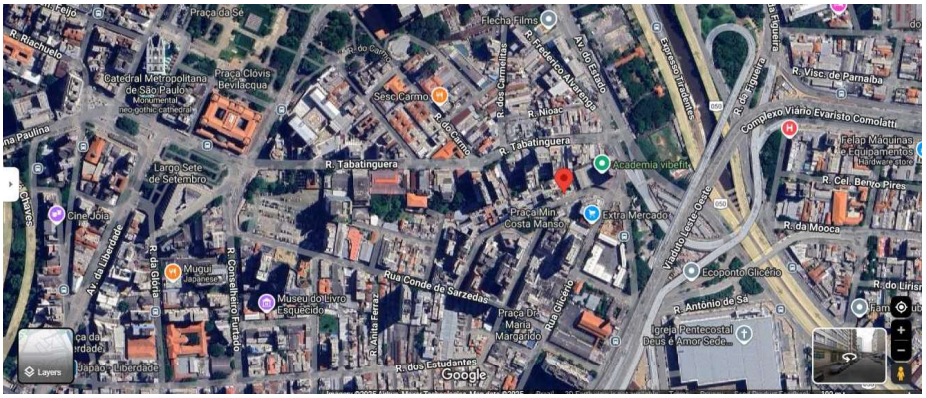
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1058250-39.2019.8.26.0100 36ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: Condomínio Edifício Bahi

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

IMÓVEL

Um apartamento nº 32 no 3º ou 4º pavimento do EDIFÍCIO BAHI, na Rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nº 223, no 2º subdistrito - LIBERDADE, com área útil de 25,325 mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 65.639 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)

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

R$115.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

Clicksign 513ff79b-d8c6-4f7b-9277-469b70fb0266

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código PbU70zSS.

COMPARATIVO:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-de-sao-paulo-2996204963.html

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-33-m-por-r$-175.760-00-2958601228.html

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-liberdade-1-quarto-26-m-2986058008.html

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

São Paulo 26 de fevereiro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Clicksign 513ff79b-d8c6-4f7b-9277-469b70fb0266

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código PbU70zSS.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 28 de fevereiro de 2025. Versão v1.42.0.

Processo nº_ 1058250-39.2019.8.26.0100 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #513ff79b-d8c6-4f7b-9277-469b70fb0266

Hash do documento original (SHA256): 3acf5515dd0b72cd980ef7bf7056c49a0ebcc2ad707ff4c260096c40891c0a75

Assinaturas

Cláudio Mariano

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 28 fev 2025 às 14:14:58

Cláudio Mariano

Log

28 fev 2025, 14:12:54	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 513ff79b-d8c6-4f7b-9277-469b70fb0266. Data limite para assinatura do documento: 30 de março de 2025 (14:12). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
28 fev 2025, 14:13:19	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 30 de março de 2025 (10:22).
28 fev 2025, 14:13:20	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
28 fev 2025, 14:14:58	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 a81b3b(...), vide anexo manuscript_28 fev 2025, 14-14-47.png. IP: 177.26.242.18. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8308754 e longitude -46.1203592. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1139.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
28 fev 2025, 14:15:01	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 513ff79b-d8c6-4f7b-9277-469b70fb0266.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código PbU70zSS.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 28 de fevereiro de 2025. Versão v1.42.0.

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 513ff79b-d8c6-4f7b-9277-469b70fb0266, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 28 fev 2025 às 14:14:58

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a81b3b(...)

Cláudio Mariano
manuscript_28 fev 2025, 14-14-47.png

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código PbU70zSS.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

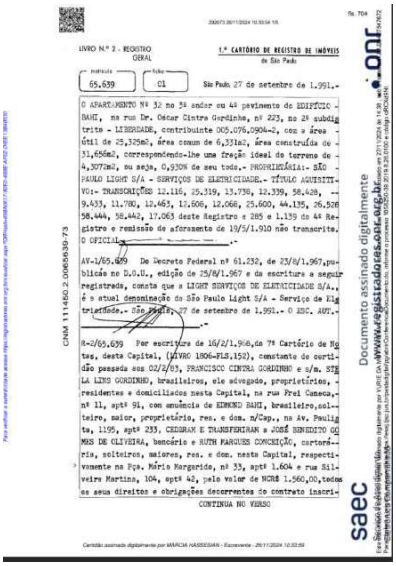
Processo nº: 1058250-39.2019.8.26.0100 36ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: Condomínio Edifício Bahi

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 32 no 3º ou 4º pavimento do EDIFÍCIO BAHI, na Rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nº 223, no 2º subdistrito - LIBERDADE, com área útil de 25,325 mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 65.639 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 65.639 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, informações extraídas do processo em comento:



fls. 704

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

65.639 | 01

São Paulo 27 de setembro de 1.991.-

O APARTAMENTO Nº 32 no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO BAHI, na rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nº 223, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte 005.076.0904-2, com a área útil de 25,325m2, área comum de 6,331m2, área construída de 31,656m2, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 4,307m2, ou seja, 0,930% de seu todo.- PROPRIEDÁRIA- SÃO PAULO LIGHT S/A - SERVIÇOS DE ELETRICIDADE.- TÍTULO AQUISITIVO:- TRANSCRIÇÕES 12.116, 25.319, 13.730, 12.339, 58.428, 9.433, 11.780, 12.463, 17.606, 12.068, 25.600, 44.135, 26.526, 58.444, 58.442, 17.063 deste Registro e 285 e 1.139 do 4º Registro e remissão de aforamento de 19/5/1.910 não transcrito. O OFICIAL.-

AV-1/65.639 De Decreto Federal nº 61.232, de 23/8/1.967,publicado no D.O.U., edição de 25/8/1.967 e da escritura a seguir registrada, consta que a LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A., é a atual denominação da São Paulo Light S/A - Serviço de Eletricidade.- São Paulo, 27 de setembro de 1.991.- O ESC. AUT.-

R-2/65.639 Por escritura de 16/2/1.906,do 7º Cartório de Notas, desta Capital, (LIVRO 1806-FLS.152), constante de certidão passada aos 02/2/03, FRANCISCO CINTRA GORDINHO e s/m. STELLA LINS GORDINHO, brasileiros, ele advogado, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Frei Caneca, nº 11, apto 91, com anuência de EDMUND BAHI, brasileiro,solteiro, maior, proprietário, res. e dom. n/Cap., na Av. Paulista, 1195, apto 233, CEDRAN E TRANSFERIRAM a JOSÉ BENEDITO GOMES DE OLIVEIRA, bancário e RUTH MARQUES CONCEIÇÃO, cartorária, solteiros, maiores, res. e dom. nesta Capital, respectivamente na Pça. Mário Margarido, nº 33, apto 1.604 e rua Silveira Martins, 104, apto 42, pelo valor de NCR$ 1.560,00,todos os seus direitos e obrigações decorrentes do contrato inscri-

CONTINUA NO VERSO

CNM 111460.2.0065639-73

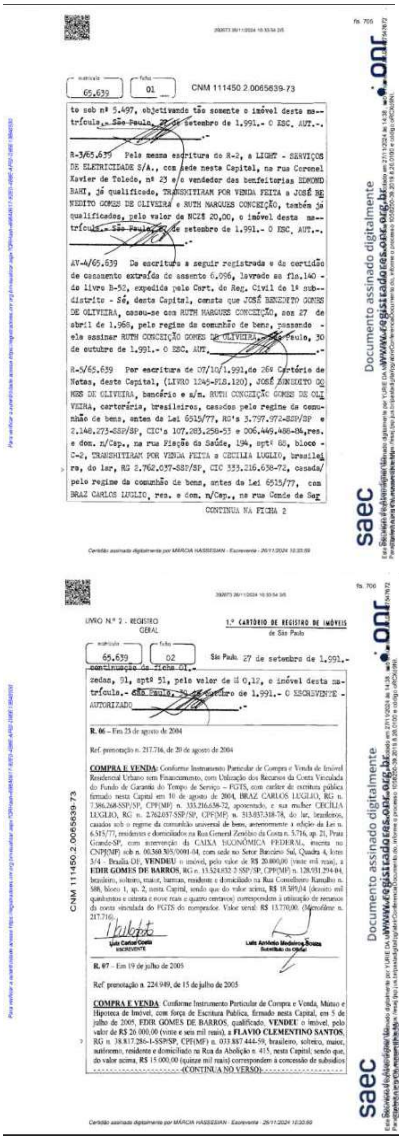
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código pA82FPHC.

Clicksign 6713076a-f8dc-4167-aa57-bd9c9d8dba75

bmtp Invest



fls. 705

matrícula 65.639 | ficha 01 | CNM 111450.2.0065639-73

to sob nº 5.497, objetivando tão somente o imóvel desta matrícula.- São Paulo, 27 de setembro de 1.991.- O ESC. AUT.-

R-3/65.639 - Pela mesma escritura do R-2, a LIGHT - SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A., com sede nesta Capital, na rua Coronel Xavier de Toledo, nº 23 e/e vendedor das benfeitorias EDMOND BANI, já qualificada, TRANSMITIRAM POR VENDA FEITA a JOSÉ BENEDITO GOMES DE OLIVEIRA e RUTH MARGUES CONCEIÇÃO, também já qualificados, pelo valor de NCz$ 20,00, o imóvel desta matrícula.- São Paulo, 27 de setembro de 1.991.- O ESC. AUT.-

AV-4/65.639 - De escritura a seguir registrada e da certidão de casamento extraída do assento 6.098, lavrado as fls.140 - do livro B-52, expedida pela Cart. de Reg. Civil de 1º sub-distrito - Sé, deste Capital, consta que JOSÉ BENEDITO GOMES DE OLIVEIRA, casou-se com RUTH MARGUES CONCEIÇÃO, aos 27 de abril de 1.968, pelo regime da comunhão de bens, passando - ele assinar RUTH CONCEIÇÃO GOMES DE OLIVEIRA.- São Paulo, 30 de outubro de 1.991.- O ESC. AUT.-

R-5/65.639 - Por escritura de 07/10/1.991,do 26º Cartório de Notas, deste Capital, (LIVRO 1045-FLS.120), JOSÉ BENEDITO GOMES DE OLIVEIRA, bancário e s/m. RUTH CONCEIÇÃO GOMES DE OLIVEIRA, carteiróra, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, RG's 3.797.972-SSP/SP e 2.146.273-SSP/SP, CIC's 107.283.258-53 e 006.449.486-04,res. e dom. n/Cap., na rua Plácido da Saúde, 198, apto 62, bloco - C-2, TRANSMITIRAM POR VENDA FEITA a CECILIA LUGLIO, brasileira, do lar, RG 2.762.037-SSP/SP, CIC 333.216.638-72, casada/ pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com BRAZ CARLOS LUGLIO, res. e dom. n/Cap., na rua Comde de Sar

CONTINUA NA FICHA 2

Certidão assinado digitalmente por MÁRCIA HASSEGAWA - Escrevente - 26/11/2024 10:33:59

saec Documento assinado digitalmente

fls. 706

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 65.639 | ficha 02 | São Paulo, 27 de setembro de 1.991.-

comunicação de fls. 01.-

zadas, 91, apto 51, pelo valor de 0,12, o imóvel desta matrícula.- São Paulo, 24 de outubro de 1.991.- O SUBSTITUTO - AUTORIZADO.-

R. 06 – Em 25 de agosto de 2004

Ref. protocolo n. 217.716, de 20 de agosto de 2004

COMPRA E VENDA: Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Urbano sem Financiamento, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, com caráter de escritura pública firmado nesta Capital em 10 de agosto de 2004, BRAZ CARLOS LUGLIO, RG n. 7.906.268-SSP/SP, CPF(MF) n. 333.216.638-72, aposentado, e sua mulher CECILIA LUGLIO, RG n. 2.762.037-SSP/SP, CPF(MF) n. 333.037.318-78, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à edição da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua General Zenóbio da Costa n. 5.716, ap. 21, Pirajussara-Cotia-SP, com intervenção da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ(MF) sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 - Brasília-DF, **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a **EDIR GOMES DE BARROS**, RG n. 15.524.032-2-SSP/SP, CPF(MF) n. 120.931.294-04, brasileiro, solteiro, maior, barman, residente e domiciliado na Rua Conselheiro Ramalho n. 508, bloco 1, ap. 2, nesta Capital, sendo que do valor acima, R$ 19.395,04 (dezoito mil quatrocentos e oitenta e nove reais e quatro centavos) correspondem à utilização de recursos da conta vinculada do FGTS do comprador. Valor venal: R$ 13.770,00. (Microfilme n. 217.716.)

Luiz Carlos Coelho
VENDEDOR

Laís Antônio Medeiros Souza
Substituto do Oficial

R. 07 – Em 19 de julho de 2005

Ref. protocolo n. 224.949, de 15 de julho de 2005

COMPRA E VENDA: Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo e Hipoteca de Imóvel, com força de Escritura Pública, firmado nesta Capital, em 5 de julho de 2005, EDIR GOMES DE BARROS, qualificado, **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), a **FLAVIO CLEMENTINO SANTOS**, RG n. 38.817.286-1-SSP/SP, CPF(MF) n. 033.867.444-59, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliado na Rua da Abolição n. 415, nesta Capital, sendo que, do valor acima, R$ 15.000,00 (quinze mil reais) correspondem à concessão de subsídios

CONTINUA NO VERSO

CNM 111450.2.0065639-73

Certidão assinado digitalmente por MÁRCIA HASSEGAWA - Escrevente - 26/11/2024 10:33:59

saec Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código pA82FPHC.

Clicksign 6713076a-f8dc-4167-aa57-bd9c9d8dba75

fls. 707

matrícula 65.639 | ficha 02v | CNM 111456.2.0065639-73

dados pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU. Valor Venal: R$ 14.565,00. (Microfilme n. 224.949).

Ana Paula dos Santos – Escrevente | Adriano Dandolo – Substituto do Oficial

R. 08 – Em 19 de julho de 2005

Ref. prenotação n. 224.949, de 15 de julho de 2005

HIPOTECA: Conforme Instrumento Particular mencionado no registro anterior, o proprietário deu o imóvel em primeira, única e especial hipoteca à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, inscrita no CNPJ/MF) sob n. 47.865.597/0001-09, com sede na Rua Boa Vista n. 170, nesta Capital, para garantia de uma dívida no valor de R$ 11.254,08 (onze mil duzentos e cinquenta e quatro reais e oito centavos), a ser amortizada em 300 (trezentos) meses, pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), com prestação mensal inicial no valor total de R$ 79,17 (setenta e nove reais e dezessete centavos), vencendo-se a primeira em 60 dias após a data de assinatura do contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros à taxa efetiva de 5,7% a.a., consoante do título outras cláusulas e condições. (Microfilme n. 224.949).

Ana Paula dos Santos – Escrevente | Adriano Dandolo – Substituto do Oficial

AV. 09 – Em 9 de julho de 2020

Ref. prenotação n. 390.221, de 30 de junho de 2020

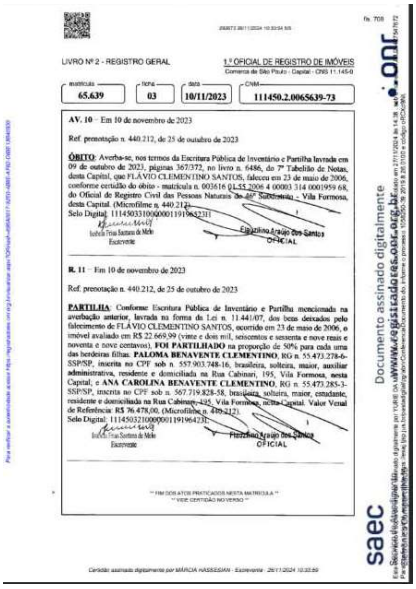
PENHORA: Conforme Certidão expedida em 30 de junho de 2020, na forma do Provimento CG 06/2009, pelo Juízo do 36º Ofício Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução Civil n. 1058250-39.2019, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BASIL, CNPJ n. 66.052.374/0001-69, em face de FLAVIO CLEMENTINO SANTOS, CPF n. 033.887.444-59, procedemos à averbação da penhora do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de R$ 17.121,87 (dezessete mil cento e vinte e um reais e oitenta e sete centavos), tendo sido nomeado depositário do bem, o executado. (Microfilme n. 390.221).

Selo Digital Nº 1114503310656390010009208M.

Juliana Vigo Dias – Escrevente | Fabiana Araújo dos Santos – OFICIAL

Continua na ficha 03

Certidão assinada digitalmente por MÁRCIA HASSEGAWA - Escrevente - 26/11/2024 10:33:59



fls. 708

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS — Comarca de São Paulo - Capital - CNS 11.145-0

matrícula 65.639 | ficha 03 | data 10/11/2023 | CNM 111450.2.0065639-73

AV. 10 – Em 10 de novembro de 2023

Ref. prenotação n. 440.212, de 25 de outubro de 2023

ÓBITO: Averba-se, nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada em 09 de outubro de 2023, páginas 367/372, no livro n. 6486, do 7º Tabelião de Notas desta Capital, que FLÁVIO CLEMENTINO SANTOS, faleceu em 23 de maio de 2006, conforme certidão do óbito - matrícula n. 003616 01 55 2006 4 00003 314 0001959 68, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do 30º Subdistrito - Vila Formosa, desta Capital. (Microfilme n. 440.212).

Selo Digital: 1114503310000001191963231

Isabella Tria Santana de Melo – Escrevente | Fabiana Araújo dos Santos – OFICIAL

R. 11 – Em 10 de novembro de 2023

Ref. prenotação n. 440.212, de 25 de outubro de 2023

PARTILHA: Conforme Escritura Pública de Inventário e Partilha mencionada na averbação anterior, lavrada na forma da Lei n. 11.441/07, dos bens deixados pelo falecimento de FLÁVIO CLEMENTINO SANTOS, ocorrido em 23 de maio de 2006, o imóvel avaliado em R$ 22.669,99 (vinte e dois mil, seiscentos e sessenta e nove reais e noventa e nove centavos), **FOI PARTILHADO** na proporção de 50% para cada uma das herdeiras filhas. **PALOMA BENAVENTE CLEMENTINO**, RG n. 55.473.278-6-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 557.903.748-16, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativa, residente e domiciliada na Rua Cabinari, 195, Vila Formosa, nesta Capital, e **ANA CAROLINA BENAVENTE CLEMENTINO**, RG n. 55.473.285-3-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 567.719.828-58, brasileira, solteira, maior, estudante, residente e domiciliada na Rua Cabinari, 195, Vila Formosa, nesta Capital. Valor Venal de Referência: R$ 76.478,00. (Microfilme n. 440.212).

Selo Digital: 1114503210000001191964232

Isabella Tria Santana de Melo – Escrevente | Fabiana Araújo dos Santos – OFICIAL

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

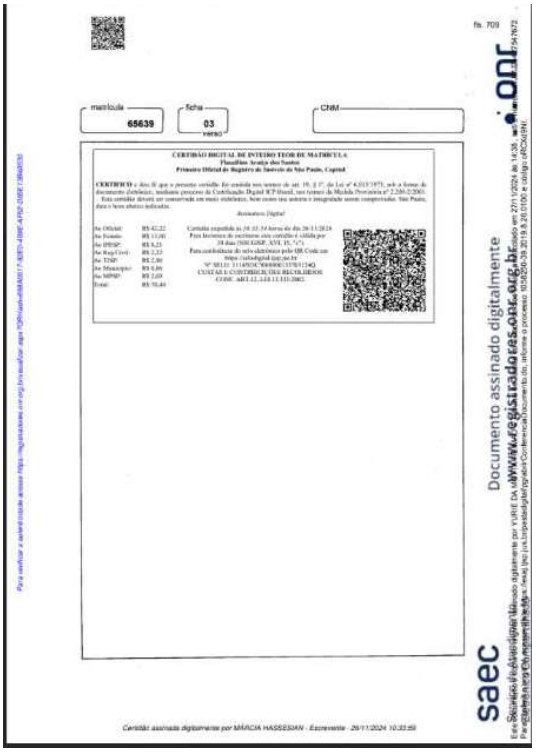
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Certidão assinada digitalmente por MÁRCIA HASSEGAWA - Escrevente - 26/11/2024 10:33:59

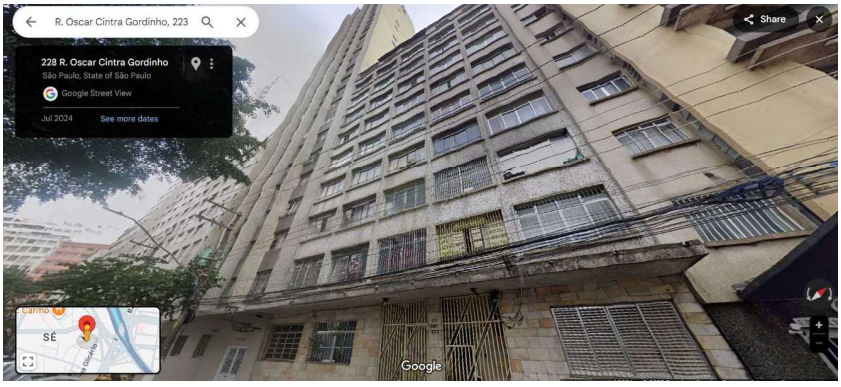
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Para verificar a autenticidade acesse https://registradores.onr.org.br/consultaSelo.aspx?QRCode=...
Para verificar a autenticidade acesse https://registradores.onr.org.br/consultaSelo.aspx?QRCode=...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código pA82FPHC.

Clicksign 6713076a-f8dc-4167-aa57-bd9c9d8dba75



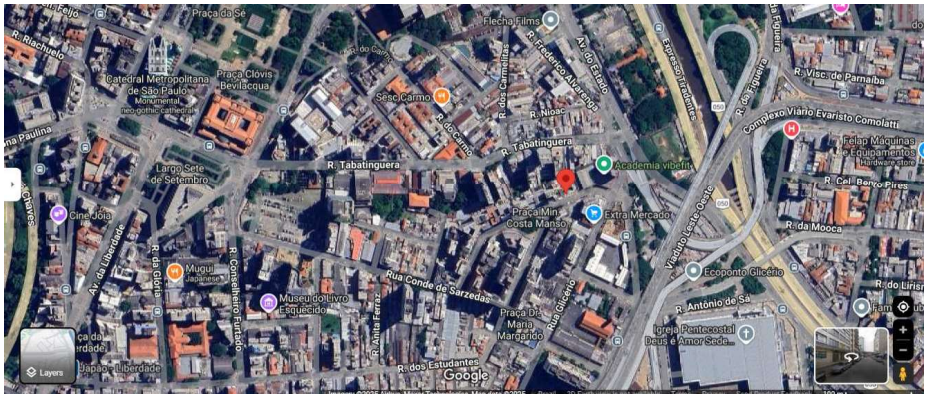
2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código pA82FPHC.

Clicksign 6713076a-f8dc-4167-aa57-bd9c9d8dba75



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)

3) COMPARATIVO DE MERCADO:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-de-sao-paulo-2996204963.html

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-33-m-por-r$-175.760-00-2958601228.html

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-liberdade-1-quarto-26-m-2986058008.html

Clicksign 6713076a-f8dc-4167-aa57-bd9c9d8dba75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código pA82FPHC.

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**

5) CONSIDERAÇÕES:

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

6) AVALIADOR:

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

FORMAÇÕES

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

São Paulo 26 de fevereiro de 2025

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

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos
Assinado eletronicamente

Clicksign 6713076a-f8dc-4167-aa57-bd9c9d8dba75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código pA82FPHC.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 28 de fevereiro de 2025. Versão v1.42.0.

Processo nº_ 1058250-39.2019.8.26.0100 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #6713076a-f8dc-4167-aa57-bd9c9d8dba75

Hash do documento original (SHA256): 7f161fc1592e0ef4c19870b83b1f16a479e06ed0bcfb500e88edb813762272ed

Assinaturas

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 28 fev 2025 às 16:07:49

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

28 fev 2025, 14:12:17	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 6713076a-f8dc-4167-aa57-bd9c9d8dba75. Data limite para assinatura do documento: 30 de março de 2025 (10:22). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
28 fev 2025, 14:12:41	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: bruno@bmtp.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
28 fev 2025, 16:07:49	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 71bdbb(...), vide anexo blob. IP: 189.96.225.88. Componente de assinatura versão 1.1140.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
28 fev 2025, 16:07:50	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6713076a-f8dc-4167-aa57-bd9c9d8dba75.

ICP Brasil

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 6713076a-f8dc-4167-aa57-bd9c9d8dba75, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código pA82FPHC.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 28 de fevereiro de 2025. Versão v1.42.0.

Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 28 fev 2025 às 16:07:49

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 71bdbb(...)

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

blob

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código pA82FPHC.

Laudo de Avaliação Imobiliária

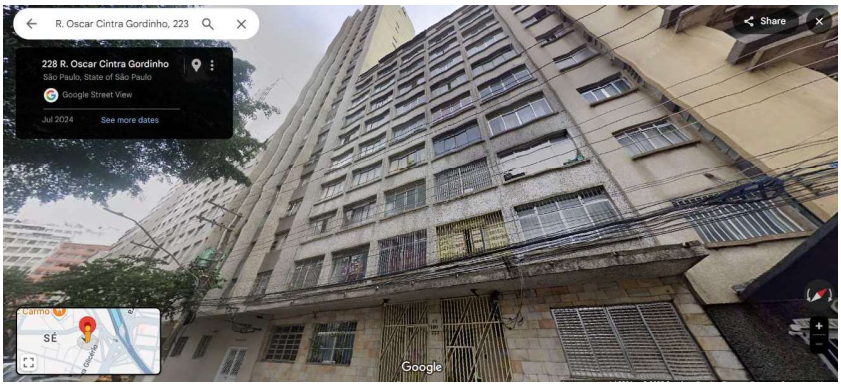
DAVID ALMEIDA, brasileiro, corretor de imóveis, com CRECI nº 125.647-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de São Paulo.

PROCESSO

Processo nº: 1058250-39.2019.8.26.0100 36ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: Condomínio Edifício Bahi

O IMÓVEL

Um apartamento nº 32 no 3º ou 4º pavimento do EDIFÍCIO BAHI, na Rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nº 223, no 2º subdistrito - LIBERDADE, com área útil de 25,325 mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 65.639 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.



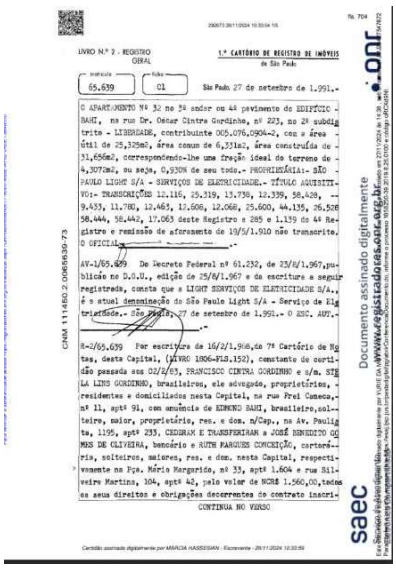
Vista aérea do local

Clicksign 6ef211ea-6a26-4cfc-8e53-5a857501f5da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código 7OSlrJNH.

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

65.639 | 01 | São Paulo 27 de setembro de 1.991.-

O APARTAMENTO Nº 32 no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO - BAHI, na rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nº 223, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte 005.076.0904-2, com a área útil de 25,325m2, área comum de 6,331m2, área construída de - 31,656m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de - 4,3072m2, ou seja, 0,930% de seu todo.- PROPRIETÁRIA:- SÃO - PAULO LIGHT S/A - SERVIÇOS DE ELETRICIDADE.- TÍTULO AQUISITIVO:- TRANSCRIÇÕES 12.116, 25.319, 13.738, 12.339, 58.428, -- 9.433, 11.780, 12.465, 13.506, 12.068, 25.600, 44.135, 26.526 58.444, 58.442, 17.063 deste Registro e 285 e 1.139 do 4º Registro e remissão de aforamento de 19/5/1.910 não transcrita. O OFICIAL.-

AV-1/65.639 Do Decreto Federal nº 61.232, de 23/8/1.967,publicado no D.O.U., edição de 25/8/1.967 e da escritura e seguir registrada, consta que a LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A., é a atual denominação da São Paulo Light S/A - Serviço de Eletricidade.- São Paulo, 27 de setembro de 1.991.- O ESC. AUT.-

R-2/65.639 Por escritura de 16/2/1.968,do 7º Cartório de Notas, desta Capital, (LIVRO 1806-FLS.152), constante de certidão passada aos 02/2/68, FRANCISCO CINTRA GORDINHO e s/m. STELA LINS GORDINHO, brasileiros, ele advogado, proprietários, - residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Frei Caneca,- nº 11, apto 91, com anuência de EDMUNDO BAHI, brasileiro,solteiro, maior, proprietário, res. e dom. n/Cap., na Av. Paulista, 1195, apto 233, CEDIRAM E TRANSFERIRAM a JOSÉ BENEDITO GOMES DE OLIVEIRA, bancário e RUTH FARGUES CONCEIÇÃO, carteiraria, solteiros, maiores, res. e dom. nesta Capital, respectivamente na Pça. Mário Margarido, nº 33, apto 1.604 e rua Silveira Martins, 104, apto 42, pelo valor de NCR$ 1.560,00,todos os seus direitos e obrigações decorrentes do contrato inscri-

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A Rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, localizada no 2º Subdistrito da Liberdade, em São Paulo, está situada em uma área central e culturalmente rica, conhecida pela forte presença da comunidade japonesa e pela diversidade cultural. A região é bem servida por transporte público, com fácil acesso a vias principais e uma mistura de áreas residenciais e comerciais. A Liberdade é dinâmica, com comércios, serviços e eventos culturais frequentes, além de estar em constante valorização, tornando a rua e seu entorno atraentes para moradia e negócios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código 7OSIrJNH.

Clicksign 6ef211ea-6a26-4cfc-8e53-5a857501f5da

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R$120.000,00**

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

Clicksign 6ef211ea-6a26-4cfc-8e53-5a857501f5da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código 7OSIrJNH.

Fonte

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-de-sao-paulo-2996204963.html

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-33-m-por-r$-175.760-00-2958601228.html

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-liberdade-1-quarto-26-m-2986058008.html

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

Sem Mais.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025

DAVID ALMEIDA
CRECI F: 125.647

Clicksign 6ef211ea-6a26-4cfc-8e53-5a857501f5da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código 7OSlrJNH.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 28 de fevereiro de 2025. Versão v1.42.0.

Processo nº_ 1058250-39.2019.8.26.0100 laudo David.docx.pdf

Documento número #6ef211ea-6a26-4cfc-8e53-5a857501f5da

Hash do documento original (SHA256): 7ba4a3c0156c63e3176fc07f25db5afb8d0022276a5d28ca27b4214e1d441664

Assinaturas

David Almeida

CPF: 300.984.428-05

Assinou como corretor de imóveis em 28 fev 2025 às 14:29:55

David Almeida

Log

28 fev 2025, 14:13:36	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 6ef211ea-6a26-4cfc-8e53-5a857501f5da. Data limite para assinatura do documento: 30 de março de 2025 (14:13). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
28 fev 2025, 14:14:17	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 30 de março de 2025 (10:22).
28 fev 2025, 14:14:17	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: dalmeida@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo David Almeida.
28 fev 2025, 14:29:55	David Almeida assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail dalmeida@creci.org.br. CPF informado: 300.984.428-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ec1349(...), vide anexo manuscript_28 fev 2025, 14-29-39.png. IP: 191.38.215.97. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.82909817468149 e longitude -46.11564244165115. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1139.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
28 fev 2025, 14:29:56	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6ef211ea-6a26-4cfc-8e53-5a857501f5da.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código 7OSIrJNH.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 28 de fevereiro de 2025. Versão v1.42.0.

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 6ef211ea-6a26-4cfc-8e53-5a857501f5da, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

David Almeida

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 28 fev 2025 às 14:29:55

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ec1349(...)

David Almeida
manuscript_28 fev 2025, 14-29-39.png

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURIE DA MOTTA REIMAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 17:41 , sob o número WJMJ25405513296
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058250-39.2019.8.26.0100 e código 7OSIrJNH.