



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1013970-29.2023.8.26.0007 4ª Vara Cível do Foro de Itaquera
Exequente: Condomínio Edifício Geranios I

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 54-A, localizado no 5º pavimento do “CONDOMINIO GERANIOS I”, integrante do “CONJUNTO HABITACIONAL JOSÉ BONIFÁCIO - ITAQUERA II/III”, situado à Rua Angelo Bini, número 50, Itaquera, São Paulo, com área útil de 51,34 m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 213.924 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de Capital.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 213.924 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de Capital, informações extraídas do processo em comento:

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.ori.org.br/done/3KV56-LU7D-4d4xK-PPW7>

QR Code

CNM: 113779.2.0213924-11 - Pagina: 1/4 - PROT. 1.659.184 - S24110187751D - Alan Keizol

fs. 179

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **213.924** | folha: **01** | data: **29 de maio de 2009** | São Paulo, **29 de maio de 2009**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 54-A, localizado no 5º pavimento do “CONDOMINIO GERANIOS I”, integrante do “CONJUNTO HABITACIONAL JOSÉ BONIFÁCIO - ITAQUERA II/III”, situado à Rua Angelo Bini, número 50, no Distrito de ITAQUERA, com a área útil de 51,34m², área comum de 4,65m², área total de 55,99m², e correspondendo-lhe uma quota parte ideal no terreno de 54,29m², ou 2,710%.

PROPRIETÁRIA: - COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP, com sede nesta Capital, à Rua São Bento, número 405, 11º ao 14º andares, CNPJ/ME número 60.850.575/0001-25.

REGISTROS ANTERIORES: - R.01, feito em 21/11/1.977, nas matrículas números 19.715 e 19.718 (Matrícula número 135.810-FUSO), (Especificação Condominial registrada sob número 94, em 30/12/1.993, na matrícula número 136.700), deste Registro de Imóveis.

C.CONTRIBUINTE: - 230.077.0420-9.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Uº Francisco Raymundo - Oficial
A Julia Tereza de Figueira Naves - Substituto
O Regenia M de S. Zambelli-Escr Autorizada

R.1/213.924 Em 29 de maio de 2009
Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, datado de 10 de Outubro de 2.008, a proprietária, já qualificada, **VENDEU O IMÓVEL**, pelo valor de Cr\$1.287.602,10, a **JULIA ROSA**, brasileira, separada consensualmente, supervisora, RG nº 5.985.866-7-SSP/SP, CPF/MP nº 006.705.168-56, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Angelo Bini, nº 50, aptº 54-A, em cumprimento aos compromissos de venda e compra datados de 23/06/1.982 e

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MARTINS POVOA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/07/2025 às 16:41, sob o número WITA25702455576. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013970-29.2023.8.26.0007 e código yaeOfa98.



Valide este documento

CNM: 113779.2.0213924-11 - Pagina: 2/4 - PROT. 1.659.184 - S24110187751D - Alan Keizo

fls. 180

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.rr.org.br/docs/3KX5G-LLUTD-4J4JX-PPXW7>

matricula	213.924	folha	01
voto			

01/09/1.989, não registrados. A vendedora declarou no título que o imóvel da presente matrícula não faz parte de seu ativo permanente.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raimundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degeria M de S. Zambeli - Escr. Autorizada

R.2/213.924 Em 25 de outubro de 2010
 Pelo instrumento particular, com força de escritura pública (Contrato nº 15550615381), datado de 15 de Outubro de 2.010, **JULIA ROSA**, separada judicialmente, aposentada, já qualificada, **VENDEU** a **DOUGLAS DE CAMPOS PEREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG nº 27.242.059-1-SSP/SP, CPF/MF nº 212.494.948-93, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Virginia Ferni, nº 501, aptº 21-B, Conjunto Residencial, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$100.000,00, do qual a importância de R\$30.500,00, foi obtida mediante o levantamento do F.G.T.S. PROTOCOLO: 371.127 de 19/10/2010

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raimundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degeria M de S. Zambeli - Escr. Autorizada
☒ Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

R.3/213.924 Em 25 de outubro de 2010
 Pelo instrumento particular mencionado no R.2, **DOUGLAS DE CAMPOS PEREIRA**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIEGOU FIDUCIARIAMENTE**, na forma estabelecida pelo art. 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **Caixa Econômica Federal**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03/04, CNPJ/MF número 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$65.000,00, pagável no prazo de 300 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais

continua na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MARTINS POVOA ROCHA, protocolado em 18/11/2024 às 16:47:46h e número WITA25702455576
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013970-29.2023.8.26.0007 e código yaeOfa98.



CNM: 113779.2.0213924-11 - Pagina: 3/4 - PROT. 1.659.184 - S24110187751D - Alan Keizoi

fs. 181

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/3KVS6-LU7D-44HX-PPXW7>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula

213.924

folha

02

São Paulo, 25 de outubro de 2010

condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$95.500,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
☐ Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Av.04/213.924 Em 18 de setembro de 2024
Pelo Instrumento Particular datado de 06 de setembro de 2024, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, autorizou o CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA registrada sob nº 03, nesta matrícula. PROTOCOLO Nº 819.995 de 17/09/2024.

Selo: 113779331PH001865431NO243
CNM: 113779.2.0213924-11

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☒ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☒ Carolina de Oliveira Lopes - Escr. Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenia M. de S. Zambelli - Substituta

Av.05/213.924 Em 19 de setembro de 2024
Do Requerimento datado de 18 de setembro de 2024 e da Certidão de Casamento expedida em 28/11/2013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do Distrito de Itaquera, desta Capital, Matrícula nº 118026 01 55 2013 3 00040 154 0015337-06, verifica-se que DOUGLAS DE CAMPOS PEREIRA contraiu matrimônio em 15/11/2013 com DÉBORA MARCOS DA SILVA, brasileira, filha de Adeildo Ferreira da Silva e Eva Pereira Marcos, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando os contraentes a assinarem DOUGLAS MARCOS DE CAMPOS PEREIRA e DÉBORA CAMPOS MARCOS DA SILVA. PROTOCOLO Nº 820.172 de 18/09/2024.

Selo: 113779331NP001865702AV247
CNM: 113779.2.0213924-11

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☒ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☒ Carolina de Oliveira Lopes - Escr. Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenia M. de S. Zambelli - Substituta

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MARTINS POVOA ROCHA, protocolado em 16/10/2024 às 16:47:46, sob o número WITA25702455576. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013970-29.2023.8.26.0007 e código FEFHFW6.



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0213924-11 - Pagina: 4/4 - PROT. 1.659.184 - Alan Keizo

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
M.213924 - PROTOCOLO: 1.659.184

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERECUTORIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 07/11/2024. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 30 anos, será considerada vintenária.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence à 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Emelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

CNM: 113779.2.0213924-11

Emolumentos:	R\$: 42,22	São Paulo, 11/11/2024.
Estado:	R\$: 12,00	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,21	
Registro Civil:	R\$: 02,22	
Tribunal Juizila:	R\$: 02,90	Angela Maria Rodrigues Vieira, Escrevente
Ministério Público:	R\$: 02,03	Mayara Nunes da Silva, Escrevente
ISS:	R\$: 00,88	
Total:	R\$: 70,44	

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



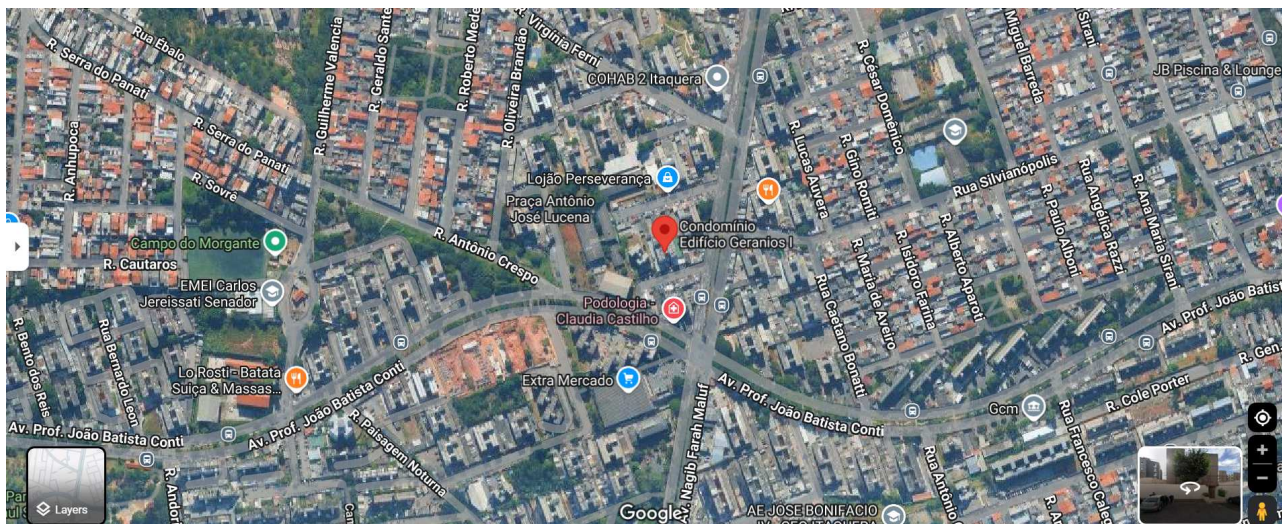
selo: [1137793C3DF001704532JK240]

fls. 182

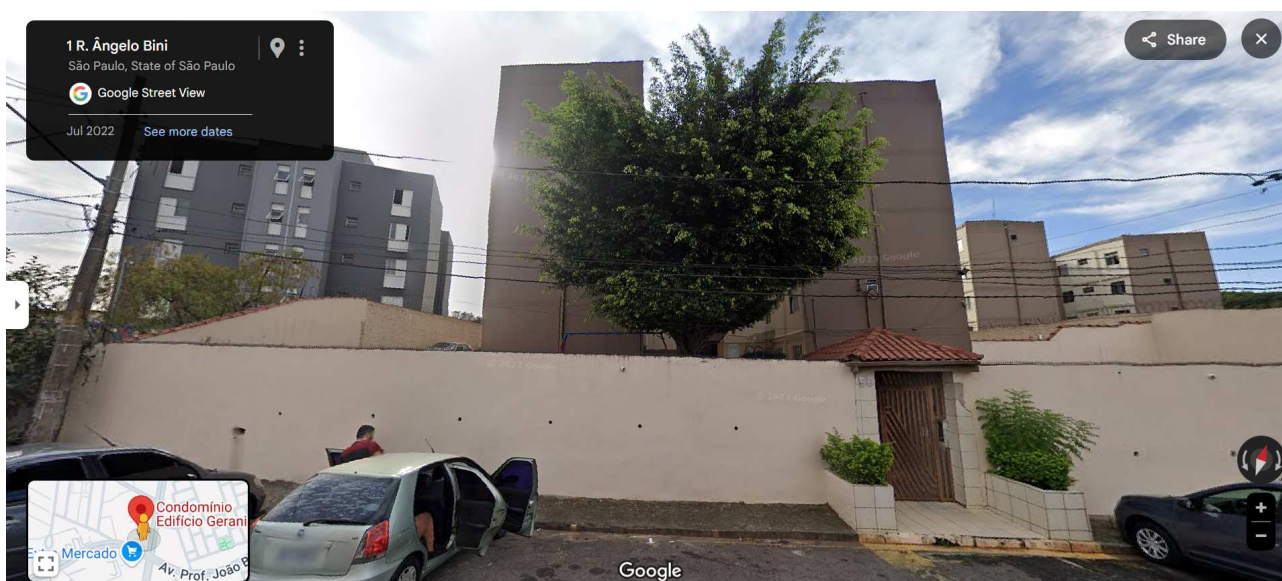
Documento gerado oficialmente pelo
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MARTINS POVOA ROCHA, protocolado em 28/07/2025 às 16:41, sob o número WITA25702455576
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013970-29.2023.8.26.0007 e código FEFKFWye.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)



3) COMPARATIVO DE MERCADO:

Apartamento à venda com 57m², 2 quartos e 1 vaga

Comprar já alugado

R\$ 200.000

Agendar visita

Receber contato em breve

Que tal salvar este imóvel?
Crie listas dos seus imóveis preferidos.

36 Fotos

Video

Mapa

Terra da Luz

E o sol
iluminando
os corredores
e o verde
do teu jardim
que me seduz
do teu sorriso
que me seduz
do teu sorriso
que me seduz
do teu sorriso
que me seduz

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894284762/comprar/apartamento-2-quartos-conjunto-residencial-jose-bonifacio-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=buyRented&search_id=%223eb8381a-c26f-4116-bca4-a3e4759f336e%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Afalse%7D

Loft > Apartamento em São Paulo > José Bonifácio > Rua Bernardino Prudenti > Imóvel 5F2DDP

Apartamento à venda em José Bonifácio com 48 m², 2 quartos, 1 vaga

Condomínio Conjunto Hab Jose Bonifacio Itaquera II-III • Rua Bernardino Prudenti • José Bonifácio • São Paulo-SP

ETICARMO
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Ver mais fotos

Valor à vista

R\$ 170.000

Entenda este valor

Parcelas a partir de **R\$ 1.725/mês**

Condomínio **R\$ 190/mês**

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-bernardino-prudenti-jose-bonifacio-sao-paulo-2-quartos-48m2/5f2ddp?tipoTransacao=venda>



23 fotos **Mapa** **Rua**

Apartamento com 2 quartos à venda em Itaquera - SP

Rua Jardim Tamoio - Conjunto Residencial José Bonifácio - São Paulo/SP

R\$ 195.000
R\$ 4.643 preço do m²
Condomínio R\$ 230

Área total 42m² **Área construída** 42m² **Dormitórios** 2 **Banheiros** 1 **Vagas** 1

Fale com um corretor
Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.

Seu nome:

E-mail:

Celular:

Forma de contato:

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO996045/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-itaquera?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=2>

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\$181.829,16**

5) CONSIDERAÇÕES:

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

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

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



FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)

Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)

PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)

Formação G4 Sales

Formação G4 CX

CRECI-SP 240.142

São Paulo 12 de junho 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

Processo nº_ 1013970-29.2023.8.26.0007 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #4524fbf2-bd2c-4fbb-9ffd-33639aa5887b

Hash do documento original (SHA256): a00a65efb72d507356af539e51808aedbcb13b5496a27e89e5b09662b86acf44

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 12 jun 2025 às 14:49:56



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 12 jun 2025, 14:30:20 Operador com email bruno@bmtb.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 4524fbf2-bd2c-4fbb-9ffd-33639aa5887b. Data limite para assinatura do documento: 12 de julho de 2025 (09:06). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 12 jun 2025, 14:32:08 Operador com email bruno@bmtb.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: bruno@bmtb.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.
- 12 jun 2025, 14:49:56 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp *****7742, com hash prefixo 007b43(...). CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. IP: 191.254.147.251. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8256128 e longitude -46.1078528. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1237.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 jun 2025, 14:49:58 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 4524fbf2-bd2c-4fbb-9ffd-33639aa5887b.

**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 4524fbf2-bd2c-4fbb-9ffd-33639aa5887b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 12 jun 2025 às 14:49:56

ASSINATURA MANUSCRITA

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

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'K'), the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' (Reproduction Prohibited), and a timestamp '12/06/2025 14:48:43'.

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

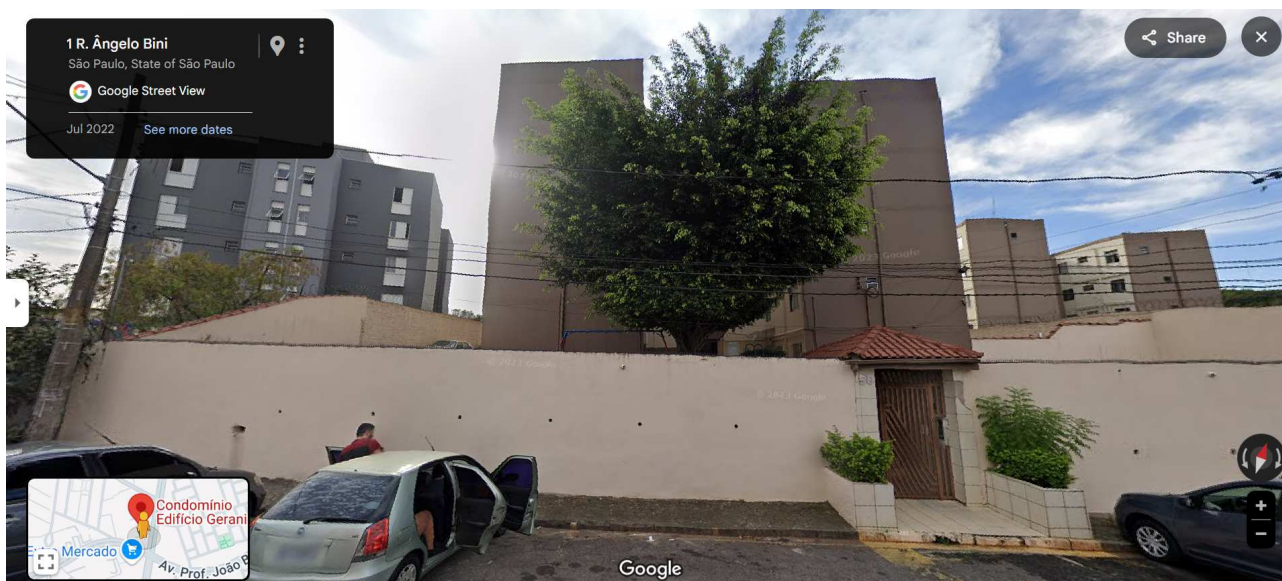
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1013970-29.2023.8.26.0007 4ª Vara Cível do Foro de Itaquera
Exequirente: Condomínio Edifício Geranios I

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

IMÓVEL

Um apartamento nº 54-A, localizado no 5º pavimento do "CONDOMÍNIO GERANIOS I", integrante do "CONJUNTO HABITACIONAL JOSÉ BONIFÁCIO - ITAQUERA II/III", situado à Rua Angelo Bini, número 50, Itaquera, São Paulo, com área útil de 51,34 mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 213.924 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de Capital.



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

R\$190.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:

Apartamento à venda com 57m², 2 quartos e 1 vaga

Comprar já alugado

R\$ 200.000

Agendar visita

Receber contato em breve

36 Fotos

Video

Mapa

Que tal salvar este imóvel? Crie listas dos seus imóveis preferidos.

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894284762/comprar/apartamento-2-quartos-conjunto-residencial-jose-bonifacio-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=buyRented&search_id=%22eb8381a-c26f-4116-bca4-a3e4759f336e%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Afalse%7D

Apartamento à venda em José Bonifácio com 48 m², 2 quartos, 1 vaga

Condomínio Conjunto Hab Jose Bonifacio Itaquera II-III • Rua Bernardino Prudenti • José Bonifácio • São Paulo-SP

Valor à vista

R\$ 170.000

Entenda este valor

Parcelas a partir de

R\$ 1.725/mês

Condominio

R\$ 190/mês

Ver mais fotos

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-bernardino-prudenti-jose-bonifacio-sao-paulo-2-quartos-48m2/5f2ddp?tipoTransacao=venda>

Apartamento com 2 quartos à venda em Itaquera - SP

Rua Jardim Tamolo - Conjunto Residencial José Bonifácio - São Paulo/SP

R\$ 195.000

R\$ 4.643 preço do m²

Condomínio R\$ 230

Área total: 42m² | Área construída: 42m² | Dormitórios: 2 | Banheiros: 1 | Vagas: 1

Fale com um corretor

Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.

Seu nome:

E-mail: Celular:

Forma de contato:

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO996045/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-itaquera?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=2>

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

São Paulo 12 de junho de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Processo nº_ 1013970-29.2023.8.26.0007 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #d974662d-6c6d-4573-a506-e7f98dda6847

Hash do documento original (SHA256): da89990c9821a19fc4e0525f85e536e85e709ea72ab49bdcd7a9b2fb9e2c4983

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 12 jun 2025 às 14:54:08


Cláudio Mariano**Log**

- 12 jun 2025, 14:32:30 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número d974662d-6c6d-4573-a506-e7f98dda6847. Data limite para assinatura do documento: 12 de julho de 2025 (09:06). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 12 jun 2025, 14:32:59 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
- 12 jun 2025, 14:54:08 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 8b3362(...), vide anexo manuscript_12 jun 2025, 14-53-44.png. IP: 191.254.147.251. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.838907 e longitude -46.1333634. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1237.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 jun 2025, 14:54:09 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d974662d-6c6d-4573-a506-e7f98dda6847.

**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 d974662d-6c6d-4573-a506-e7f98dda6847, com os

efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

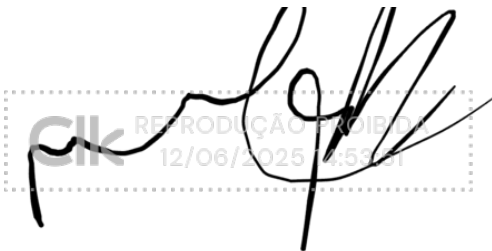
Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 12 jun 2025 às 14:54:08

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 8b3362(...)

A handwritten signature in black ink is written over a light gray dotted rectangular box. Inside the box, there is a watermark that reads 'Click' in a stylized font, followed by 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and the date '12/06/2025 14:53:51'.

Cláudio Mariano
manuscript_12 jun 2025, 14-53-44.png

Laudo de Avaliação Imobiliária

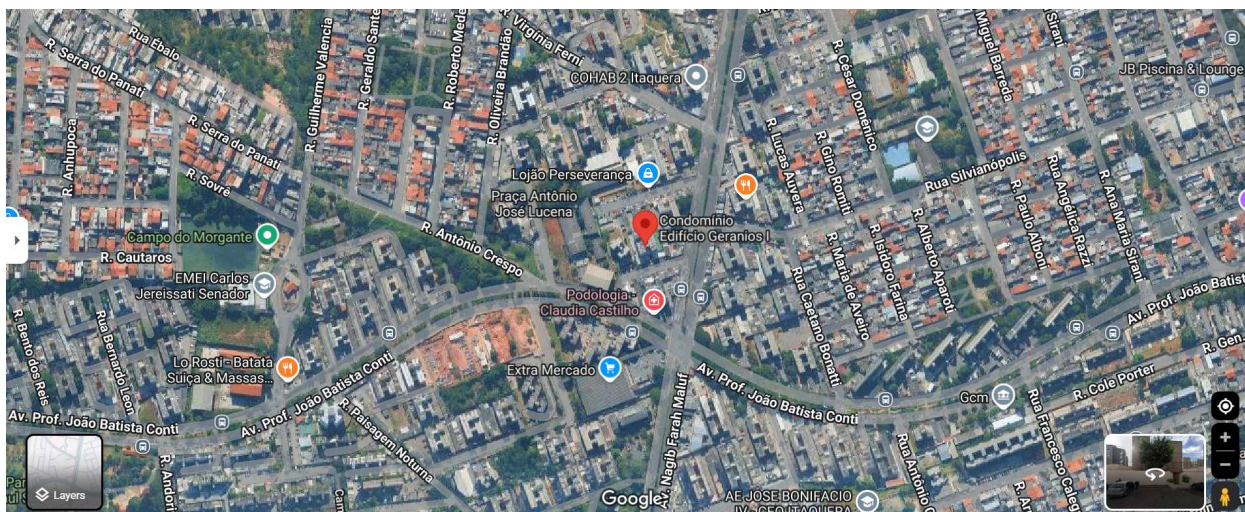
DAVID ALMEIDA, brasileiro, corretor de imóveis, com CRECI nº 125.647-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário da Capital.

PROCESSO

Processo nº: 1013970-29.2023.8.26.0007 4ª Vara Cível do Foro de Itaquera
Exequente: Condomínio Edifício Geranios I

O IMÓVEL

Um apartamento nº 54-A, localizado no 5º pavimento do “CONDOMÍNIO GERANIOS I”, integrante do “CONJUNTO HABITACIONAL JOSÉ BONIFÁCIO - ITAQUERA II/III”, situado à Rua Angelo Bini, número 50, Itaquera, São Paulo, com área útil de 51,34 mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 213.924 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de Capital.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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



CNM: 113779.2.0213924-11 - Pagina: 1/4 - PROT. 1.659.184 - S24110187751D - Alan Keizoi

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

213.924 01

29 de maio de 2009

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 54-A, localizado no 5º pavimento do "CONDOMÍNIO GERANIOS I", integrante do "CONJUNTO HABITACIONAL JOSÉ BONIFÁCIO - ITAQUERA II/III", situado à Rua Ângelo Bini, número 50, no Distrito de ITAQUERA, com a área útil de 51,34m², área comum de 4,65m², área total de 55,99m², e correspondendo-lhe uma quota parte ideal no terreno de 54,29m² ou 2,710%.

PROPRIETÁRIA: - COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COMAB-SP, com sede nesta Capital, à Rua São Bento, número 405, 11ª ao 14ª andares, CNPJ/ME número 60.850.575/0001-25.

REGISTROS ANTERIORES: - R.01, feito em 21/11/1.977, nas matrículas números 19.715 e 19.718 (Matrícula número 135.810-FUCÃO), (Especificação Condominial registrada sob número 84, em 30/12/1.993, na matrícula número 136.702), deste Registro de Imóveis.

C. CONTRIBUIÇÕES: - 230.077.0420-9.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Dr. Augusto Pacheco - Oficial

Dr. José Renato de Paiva Neto - Substituto

Dr. Rogério Mota S. Zambelli - Esc. Autorizada

R.1/213.924

Em 29 de maio de 2009

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, datado de 10 de Outubro de 2.008, a proprietária, já qualificada, **VERUSO Q. IMÓVELS**, pelo valor de Cr\$1.287.602,10, a **JULIA ROSA**, brasileira, separada consensualmente, supervisora, RG nº 5.985.866-7-SSP/SP, CPF/ME nº 006.705.168-36, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Ângelo Bini, nº 50, aptº 54-A, em cumprimento aos compromissos de venda e compra datados de 23/06/1.982 e

continua no verso

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A Rua Ângelo Bini localiza-se em Itaquera, zona leste de São Paulo, em uma área predominantemente residencial com comércio local e boa infraestrutura urbana. A região conta com acesso facilitado por importantes vias como a Radial Leste e Jacu-Pêssego, além de transporte público eficiente, incluindo proximidade ao Metrô Itaquera.

O entorno oferece serviços essenciais, como escolas, unidades de saúde e o Shopping Metrô Itaquera. A presença do estádio Arena Corinthians e melhorias urbanas recentes contribuíram para a valorização da região. Predominam imóveis de padrão médio e médio-baixo, em uma área em desenvolvimento e com potencial de crescimento.

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$185.000,00**

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO

Apartamento à venda com 57m², 2 quartos e 1 vaga

[Comprar já alugado](#)

R\$ 200.000

[Agendar visita](#) [Receber contato em breve](#)

Que tal salvar este imóvel?
Crie listas dos seus imóveis preferidos.

36 Fotos Video Mapa

ETICARMO
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Ver mais fotos

Loft > Apartamento em São Paulo > José Bonifácio > Rua Bernardino Prudenti > Imóvel SF2DDP

Apartamento à venda em José Bonifácio com 48 m², 2 quartos, 1 vaga

[Condomínio Conjunto Hab Jose Bonificacio Itaquera II-III](#) • [Rua Bernardino Prudenti](#) • [José Bonifácio](#) • [São Paulo-SP](#)

Valor à vista

R\$ 170.000

[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de **R\$ 1.725/mês**

Condomínio **R\$ 190/mês**



23 fotos **Mapa** **Rua**

Apartamento com 2 quartos à venda em Itaquera - SP  

Rua Jardim Tamalo - Conjunto Residencial José Bonifácio - São Paulo/SP

R\$ 195.000
R\$ 4.643 preço do m²
Condomínio R\$ 230

 **Área total** 42m²  **Área construída** 42m²  **Dormitórios** 2  **Banheiros** 1  **Vagas** 1

Fale com um corretor

Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.

Seu nome:

E-mail: Celular:

Forma de contato:

Fonte

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894284762/comprar/apartamento-2-quartos-conjuinto-residencial-jose-bonifacio-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=buyRented&search_id=%223eb8381a-c26f-4116-bca4-a3e4759f336e%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Afalse%7D

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-bernardino-prudenti-jose-bonifacio-sao-paulo-2-quartos-48m2/5f2ddp?tipoTransacao=venda>

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO996045/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-itaquera?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=2>

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

Sem Mais.

São Paulo, 12 de junho de 2025

DAVID ALMEIDA
CRECI F: 125.647



Processo nº_ 1013970-29.2023.8.26.0007 laudo David.docx.pdf

Documento número #3809b20e-774c-493a-922b-ae11f0f0da05

Hash do documento original (SHA256): 44d0e60ae40458407dd02e703b61480b38f45c9c375e87adb0fceed0fb28d329

Assinaturas **David Almeida**

CPF: 300.984.428-05

Assinou como corretor de imóveis em 13 jun 2025 às 11:13:46



David Almeida

Log

- 12 jun 2025, 14:33:12 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 3809b20e-774c-493a-922b-ae11f0f0da05. Data limite para assinatura do documento: 12 de julho de 2025 (14:33). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 12 jun 2025, 14:33:38 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 12 de julho de 2025 (09:06).
- 12 jun 2025, 14:33:38 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
dalmeida@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo David Almeida.
- 13 jun 2025, 11:13:46 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 9d8293(...), vide anexo manuscript_13 jun 2025, 11-12-24.png. IP: 191.179.63.77. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.84329330467702 e longitude -46.13465558189547. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1237.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 13 jun 2025, 11:13:47 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3809b20e-774c-493a-922b-ae11f0f0da05.

**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 3809b20e-774c-493a-922b-ae11f0f0da05, 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 13 jun 2025 às 11:13:46

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9d8293(...)

David Almeida
manuscript_13 jun 2025, 11-12-24.png