



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0006325-82.2021.8.26.0348 2ª Vara Cível do Foro de Mauá
Exequente: Conjunto Residencial Maua

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

1) IMÓVEL

Um apartamento 24 do Bloco A do Conjunto Residencial Mauá I, projeto de interesse social, situado na Rua Nevada, nº 363, Mauá, São Paulo, com área total de 68,3843m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 52.629 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mauá.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 52.629 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mauá, informações extraídas do processo em comento:

MATRÍCULA		FICHA	
52.629		1	

Mauá, 23 de setembro de 2010

IMÓVEL: Apartamento 24 do Bloco A do Conjunto Residencial Mauá I, projeto de interesse social, situado na Rua Nevada, 363, perímetro urbano, localizado no primeiro pavimento, constituído de sala, circulação, 02 dormitórios, banho, cozinha e área de serviço; possuindo uma área privativa de 52,1784m², uma área de uso comum de 16,2059m², totalizando uma área de 68,3843m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,026432; situado à direita, de quem olha para o Bloco, confronta pela frente, com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns externas ao Bloco; pelo lado direito com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns externas ao Bloco; pelo lado esquerdo, com o apartamento 23 e com o hall de circulação; e pelos fundos, com parte do apartamento 23 e com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns externas ao Bloco.

Inscrição Fiscal: nº 16.004.904 (área maior)

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Boa Vista, 170, 4º ao 13º andares, inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 feito aos 28/12/2009, junto à matrícula nº 44.191, onde se encontra registrada sob nº 04 a instituição e especificação de condomínio, deste Registro de Imóveis.

O escrevente Marco Antonio Ribeiro dos Santos (Marco Antonio Ribeiro dos Santos). A escrevente Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria (Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria)

R.1- 19 de Março de 2015.

VENDA E COMPRA
Título prenotado sob nº 118.230 aos 10/03/2015.
Pelo instrumento particular datado de 17/03/2011, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., já qualificada, **VENDEU O IMÓVEL OBJETO DESTA**, pelo valor de R\$74.525,55 (setenta e quatro mil, quinhentos e vinte

(Continua no Verso)

tel.: (11) 4514-1899 Rua do Comércio, 21, c/lo. 303 fax: (11) 4514-4336
cartorio@cartoriodemaua.com.br www.cartoriodemaua.com.br 09390-015 • Mauá/SP



fs. 106

MTRICULA 52.629	FICHA 1 VÉRSO
--------------------	---------------------

e cinco reais e cinquenta e cinco centavos), a MARINEIDE MACEDO DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, autônoma, titular do RG nº 28.725.261-9-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 192.679.348-05, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Nevada, 363, Bloco A, apartamento 24. Foram utilizados R\$74.525,55 correspondentes ao financiamento concedido pela C.D.H.U.. Consta do instrumento particular que a transmitente declarou, sob as penas da Lei, que explora com exclusividade a atividade de produtora de unidades habitacionais para comercialização à população de baixa renda, sendo que as unidades habitacionais por ela produzidas não fazem, nem nunca fizeram parte do seu ativo permanente, estando este imóvel contabilmente lançado no ativo circulante, razão pela qual está dispensada de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal.

BASE DO ITBI: R\$74.525,55.

A Escrevente Substituta *Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria* (Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria).

R.2- 19 de Março de 2015.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo título acima registrado a proprietária alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta, na forma do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, à COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Boa Vista, 170, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09, para a garantia do financiamento concedido no valor de R\$75.473,44 (setenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e três reais e quarenta e quatro centavos), que será amortizado em 300 meses, no valor inicial total de R\$636,47, vencendo-se a primeira 30 dias após a data do contrato, com taxa anual de juros nominal de 7,00%, e efetiva de 7,229%, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes do instrumento particular.

A Escrevente Substituta *Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria* (Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria).

(Continua na Ficha Nº 2)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO CESAR DA CRUZ ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2025 às 12:35, sob o número WMAU25701024784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006325-82.2021.8.26.0348 e código QOWOw6qF.

QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURA OU FRENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



SECRETARIA DE IMÓVEIS
Tribuna de Desembargadores
CIVIL DE SÃO PAULO - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MAUÁ - SP 127

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP

MATRÍCULA 52.629 FICHA 2

CNS 12.060-0

Mauá 9 de março de 2015

Av.3- 19 de Março de 2015.

INDISPONIBILIDADE

Em cumprimento ao protocolo nº 201311.2116.00019308-IA-041, da Central de Indisponibilidade de Bens, datado de 26/11/2013, é feita a presente averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens de MARINEIDE MACEDO DOS SANTOS, já qualificada, processo nº 00020548920105020362, da Segunda Vara do Trabalho desta Comarca. A escrevente substituta Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAUÁ
CERTIFICAR que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação, com referência a situação, constituições de bens reais, ônus reais e ônus reais e ônus reais e ônus reais devidamente atualizadas na presente data registrada. CERTIFICA MAS que os ônus reais desta Comarca passaram a pertencer à este Cartório Imobiliário a partir de 30/11/2014, sendo que, anteriormente pertenciam a 1ª Cartório Imobiliário da Comarca de São João do Rio Preto, SP. A presente certificação refere-se à situação desta matrícula em 09 de março de 2015.

10 MAR 2015

Assine: Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria - Escrevente Substituta
Rua do Comércio, 21, Cjto. 303 - Mauá/SP - CEP: 09390-015 - Fone: (11) 4514-4336

tel.: (11) 4514-1899 Rua do Comércio, 21, Cjto. 303 fax: (11) 4514-4336
cartorio@cartoriodemaua.com.br www.cartoriodemaua.com.br 09390-015 - Mauá/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO CESAR DA CRUZ ROSA e Titular de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2025 às 12:35, sob o número WMAU25701024784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006325-82.2021.8.26.0348 e código QOWOw6qF.



3) COMPARATIVO DE MERCADO:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-pilar-bairros-maua-com-garagem-82m2-venda-RS238982-id-2827135121/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-anchieta-bairros-maua-com-garagem-58m2-venda-RS325000-id-2824218953/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-matriz-bairros-maua-98m2-venda-RS330000-id-2754338295/?source=ranking%2Crp>



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\$265.000,00**

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 11 de agosto 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_ 0006325-82.2021.8.26.0348 Laudo BMTM.docx.pdf

Documento número #6aa11678-ff6e-4bab-8059-fea3ce4a4e98

Hash do documento original (SHA256): 1e661316e207d0677c93deac5f36696de0d375e690ca7f92dd7971c5f6f3cc69

Assinaturas

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 12 ago 2025 às 16:09:49

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 12 ago 2025, 15:50:42 Operador com email bruno@bmtm.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 6aa11678-ff6e-4bab-8059-fea3ce4a4e98. Data limite para assinatura do documento: 11 de setembro de 2025 (15:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 12 ago 2025, 15:51:02 Operador com email bruno@bmtm.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: bruno@bmtm.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 ago 2025, 16:09:49 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 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. IP: 152.243.60.205. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8388778 e longitude -46.133318. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1279.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 ago 2025, 16:09:51 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6aa11678-ff6e-4bab-8059-fea3ce4a4e98.



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 6aa11678-ff6e-4bab-8059-fea3ce4a4e98, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

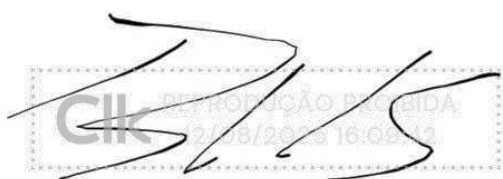
Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 12 ago 2025 às 16:09:49

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: 0006325-82.2021.8.26.0348 2ª Vara Cível do Foro de Mauá
Exequirente: Conjunto Residencial Maua

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

IMÓVEL

Um apartamento 24 do Bloco A do Conjunto Residencial Mauá I, projeto de interesse social, situado na Rua Nevada, nº 363, Mauá, São Paulo, com área total de 68,3843mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 52.629 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mauá.



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

R\$255.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:

Venda / SP / Apartamentos à venda em Mauá / Jardim Pilar / Rua Inocêncio Rodrigues

Venda **R\$ 238.982** Condomínio não informado IPTU não informado

82 m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga 3 andar 1 suite

Endereço: Rua Inocêncio Rodrigues, 163 - Jardim Pilar, Mauá - SP

FN Fernandes Neto
CRECI 43190
Negócios Imobiliários
Corretor Credenciado CAIXA
Assessoria em Leilões e Venda Online CAIXA
fernandesneto@creci.org.br (11) 94780-6448

5/5 (2 classificações)
75 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-pilar-bairros-maua-com-garagem-82m2-venda-RS238982-id-2827135121/?source=ranking%2Crp>

Apartamento para comprar em Jardim Anchieta, Mauá

58 m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

R\$ 325.000

Telefone Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-anchieta-bairros-maua-com-garagem-58m2-venda-RS325000-id-2824218953/?source=ranking%2Crp>

Apartamento para comprar em Matriz, Mauá
Rua da Matriz

98 m² 2 quartos 1 banheiro

R\$ 330.000
Preço abaixo do mercado

WhatsApp Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-matriz-bairros-maua-98m2-venda-RS330000-id-2754338295/?source=ranking%2Crp>

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

São Paulo 12 de agosto de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621



Processo nº_ 0006325-82.2021.8.26.0348 Laudo Cláudio.docx.pdf

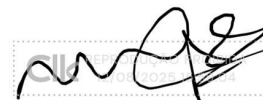
Documento número #53e56cff-1133-4654-9b39-9e606ee664eb

Hash do documento original (SHA256): 32502703cd861c48201c83afbdaf2d48fd303792194573a2ecfaa301d76417dd

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 12 ago 2025 às 15:59:13



Cláudio Mariano

Log

- 12 ago 2025, 15:52:38 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 53e56cff-1133-4654-9b39-9e606ee664eb. Data limite para assinatura do documento: 11 de setembro de 2025 (15:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 12 ago 2025, 15:53:00 Operador com email bruno@bmt.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 ago 2025, 15:59:13 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 829502(...), vide anexo manuscript_12 ago 2025, 15-49-52.png. IP: 216.238.103.198. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8046115 e longitude -46.0890098. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1279.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 ago 2025, 15:59:17 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 53e56cff-1133-4654-9b39-9e606ee664eb.

**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 53e56cff-1133-4654-9b39-9e606ee664eb, com os efeitos

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

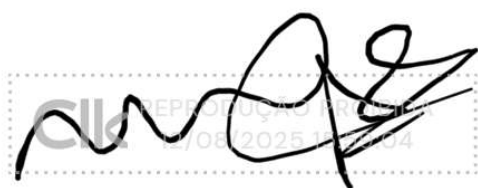
Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 12 ago 2025 às 15:59:13

ASSINATURA MANUSCRITA


Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 829502(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text 'CLIC', 'NEPES...', '12/08/2025 15:59:13', and '34'. The signature is a cursive-style name.

Cláudio Mariano
manuscript_12 ago 2025, 15-49-52.png

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MAUÁ - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP

Reg. nº 25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Mauá, 23 de setembro de 2010

MATRÍCULA: **52.629**

FICHA: **1**

IMÓVEL: Apartamento 24 do Bloco A do Conjunto Residencial Mauá I, projeto de interesse social, situado na Rua Nevada, 363, perímetro urbano, localizado no primeiro pavimento, constituído de sala, circulação, 02 dormitórios, banho, cozinha e área de serviço; possuindo uma área privativa de 52,1784m², uma área de uso comum de 16,2059m², totalizando uma área de 68,3843m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,026432, situado à direita, de quem olha para o Bloco, confronta pela frente, com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns externas ao Bloco; pelo lado direito com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns externas ao Bloco; pelo lado esquerdo, com o apartamento 23 e com o hall de circulação; e pelos fundos, com parte do apartamento 23 e com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns externas ao Bloco.

Inscrição Fiscal: nº 16.004.904 (área maior)

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Boa Vista, 170, 4º ao 13º andares, inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 feito aos 28/12/2009, junto à matrícula nº 44.194, onde se encontra registrada sob nº 04 a instituição e especificação de condomínio, deste Registro de Imóveis.

O escrevente *(Marco Antonio Ribeiro dos Santos)*. A escrevente *(Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria)*

R.1- 19 de Março de 2015.

VENDA E COMPRA

Título prenotado sob nº 118.230 aos 10/03/2015.

Pelo instrumento particular datado de 17/03/2011, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., já qualificada, **VENDEU O IMÓVEL OBJETO DESTA**, pelo valor de R\$74.525,55 (setenta e quatro mil, quinhentos e vinte

(Continua no Verso)

tel.: (11) 4514-1899 Rua do Comércio, 21, cjo. 303 fax: (11) 4514-4336
 cartorio@cartoriodemaua.com.br www.cartoriodemaua.com.br 09390-015 - Mauá/SP

QUAISQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO CESAR DA CRUZ ROSA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 12:35, sob o número WMAU25701024784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006325-82.2021.8.26.0348 e código da PzRvnhKk.

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua Nevada, Mauá/SP, em área residencial consolidada, com predominância de conjuntos habitacionais e empreendimentos de interesse social. Possui infraestrutura urbana completa, comércio e serviços básicos no entorno, além de fácil acesso ao transporte público e vias principais, como a Avenida Barão de Mauá e a Rodovia Índio Tibiriçá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO CESAR DA CRUZ ROSA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 12:35, sob o número WMAU25701024784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006325-82.2021.8.26.0348 e código da PzRvnhKk.

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$260.000,00**

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

The image contains three screenshots from a real estate website:

- Top Left:** A photograph of a modern multi-story apartment building with balconies.
- Top Middle:** A screenshot of a listing for an apartment in Mauá, SP. The price is **R\$ 238.982**. Details include: 82 m², 2 quartos, 1 vaga, 3 andar, 2 banheiros, and 1 suite. The address is Rua Inocêncio Rodrigues, 163 - Jardim Pilar, Mauá - SP.
- Top Right:** A business card for **FN Fernandes Neto**, CRECI 43190, Negócios Imobiliários. Contact info: fernandesneto@creci.org.br, (11) 94780-6448.
- Bottom:** A screenshot of a listing for an apartment in Jardim Anchieta, Mauá. Price: **R\$ 325.000**. Details: 58 m², 2 bedrooms, 2 bathrooms, 1 parking space.



Fonte

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-pilar-bairros-maua-com-garagem-82m2-venda-RS238982-id-2827135121/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-anchieta-bairros-maua-com-garagem-58m2-venda-RS325000-id-2824218953/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-matriz-bairros-maua-98m2-venda-RS330000-id-2754338295/?source=ranking%2Crp>

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

Sem Mais.

São Paulo, 11 de agosto de 2025

DAVID ALMEIDA
CRECI F: 125.647

Processo nº_ 0006325-82.2021.8.26.0348 laudo David.docx.pdf

Documento número #c654fea2-b219-4716-b225-9e9aa7f0db3e

Hash do documento original (SHA256): cbc4f9cdd7ea78074a42a16a4ef3d097df63dbac95b417bc2d978b53c7088d70

Assinaturas

✓ **David Almeida**

CPF: 300.984.428-05

Assinou como corretor de imóveis em 12 ago 2025 às 16:01:55



David Almeida

Log

- 12 ago 2025, 15:53:14 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número c654fea2-b219-4716-b225-9e9aa7f0db3e. Data limite para assinatura do documento: 11 de setembro de 2025 (15:53). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 12 ago 2025, 15:53:32 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 11 de setembro de 2025 (15:46).
- 12 ago 2025, 15:53:32 Operador com email bruno@bmt.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.
- 12 ago 2025, 16:01:55 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 1a9669(...), vide anexo manuscript_12 ago 2025, 16-00-58.png. IP: 191.38.17.225. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.83548823329384 e longitude -46.13899001172999. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1279.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 ago 2025, 16:01:58 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c654fea2-b219-4716-b225-9e9aa7f0db3e.

**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 c654fea2-b219-4716-b225-9e9aa7f0db3e, 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 12 ago 2025 às 16:01:55

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1a9669(...)

David Almeida
manuscript_12 ago 2025, 16-00-58.png