



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1015943-70.2024.8.26.0011 3ª Vara Cível do Foro de Pinheiros
Exequente: BANCO DO BRASIL S/A

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 terreno urbano consistente no LOTE Nº 01 (UM) DA QUADRA “B”, do loteamento denominado “RESERVA DO VIANNA”, situado no Bairro da Granja Vianna, Moinho Velho, Cotia, São Paulo, com área total de 625,23m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 86.745 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Cotia.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 86.745 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Cotia, informações extraídas do processo em comento:

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmt Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



fls. 192

CNM 119917.2.0086745-82

Valide aqui este documento

RO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula **-86.745-** ficha **-01-**

de Cotia **24** de **abril** de **2007**
Cotia, de de

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO consistente no **LOTE Nº01 (UM) DA QUADRA "B"** do loteamento denominado "**RESERVA DO VIANNA**", situado no Bairro da Granja Vianna, antes denominado Fazendinha, no lugar conhecido por Moinho Velho, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: "Mede em dois segmentos: 8,04 metros em reta mais 9,39 metros em curva de frente para a Rua Dois; 35,20 metros do lado direito de quem da frente olha para o terreno, confrontando com o lote 02; 38,89 metros do lado esquerdo, confrontando com Área Verde "1"; e, 17,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 12, encerrando a área de 625,23 metros quadrados". -

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23252.53.37.0150.00.000 em (área maior).-

REGISTRO ANTERIOR: R.04/M. 64.157 em 24.04.2007, deste registro. -

PROPRIETÁRIA:- CARLOS EDUARDO NOBREGA BAPTISTELLA, brasileiro, empresário. RG. nº1.596.948-SSP-SP, CPF/MF nº001.890.068-20, e sua mulher TERESA CRISTINA CHERUBINA VIANNA BAPTISTELLA, também conhecida por THEREZA CHRISTINA CHERUBINA VIANNA BAPTISTELLA, brasileira, empresária, RG. nº2.591.678-6-SSP-SP, CPF/MF nº283.671.128-06, casados no regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Dom Armando Lombardi, nº819, apto 51-A na cidade de São Paulo-SF. -

O Oficial Substituto: Bel: Edson Schumiski).-
D. R\$5,32.- Prot. 150.019.-

Av.01, em 13 de Novembro de 2009. -

RESTRICÇÕES

Procedo a presente "ex-officio", para constar que o imóvel desta matrícula está sujeito às **restrições constantes do contrato padrão do loteamento**, arquivado em pasta própria, do qual, a juntada foi averbada sob o nº 06 da Matrícula nº 64.157 deste Cartório.

EU (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei, EU (BEL. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme. -

Av.02, em 13 de maio de 2011. -

DIGITO -

Pela autorização contida na escritura adiante registrada, procedo a presente segue verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJNYH-NWPSSL-QYKH-D55FW>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO LOPES GODOY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2025 às 12:30, sob o número WPIN25702050452. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015943-70.2024.8.26.0011 e código QJXX4mpg.



Valide aqui este documento

fls. 193

CNM 119917.2.0086745-82

matrícula	ficha
-86.745-	-01- verso

para constar que a Cédula de identidade RG de **CARLOS EDUARDO NÓBREGA BAPTISTELLA**, foi acrescida do dígito "4" passando a ter o nº **1.596.948-4-SP**, conforme comprova o documento apresentado no tabelionato.-

EU, (RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA) escrevente autorizado, digitei. EU, (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$10,91

R.03, em 13 de maio de 2011.-

DAÇÃO DE PAGAMENTO -

Pela escritura pública, lavrada aos 25 de abril de 2011, fls. 083/094 do livro nº 194, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Caucaia do Alto, Município e Comarca de Cotia - SP, os proprietários, já qualificados, **deram em pagamento** o imóvel desta matrícula a **RESERVA DO VIANNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 10.898.923/0001-66, com sede social na Estrada do Capuava, nº 448, Sala 06, Jardim São Vicente, Cotia - SP, pelo valor de R\$25.090,47. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI).

EU, (RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA) escrevente autorizado, digitei. EU, (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$410,49 Prot. 188.309

Av.04, em 02 de julho de 2013.-

CADASTRO -

Pela escritura pública adiante registrada, e a vista da certidão nº 5371/2013, expedida pela Prefeitura de Cotia-SP, verifica-se que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob o nº **23252.53.64.0251.00.000.-**

A Escrevente Autorizada, SUELI AP. DOS SANTOS.
D.R\$12,10

R.05, em 02 de julho de 2013.-

VENDA E COMPRA -

Pela escritura pública lavrada aos 14 de junho de 2013, às páginas 159/166, do livro nº 0469, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia-SP, a proprietária **RESERVA DO VIANNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já segue ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://a.assinador-web.onr.org.br/docs/EJNYH-NWPSS-LQYKH-D55FW>

2025/05/20 11:55

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO LOPES GODOY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2025 às 12:30, sob o número WPIN25702050452. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015943-70.2024.8.26.0011 e código Q1XX46f.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.org.br/docs/EJNVH-NWPSL-QYKH-D55FW>

Registro de imóveis da comarca de cotia – SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas em 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registrária tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias o respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

O registro dos imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, em razão da instalação do serviço registral imobiliário naquela cidade e comarca.

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, **da matrícula** nº: 86745, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer ônus, alienações ou de ações reais ou pessoais reipersecutórias além do que nela contém. Certifico mais: que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior a sua expedição.

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente certidão é **VALIDA POR 30 DIAS** a contar da data da sua emissão. Selo Digital 1199173C300000077910125N

Protocolo: 593307

Cotia, terça-feira, 29 de julho de 2025.

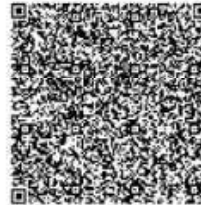
José Eduardo Pinto Sarmiento.
Escrevente Autorizado

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 44,20
Ao Estado	R\$ 12,56
A Sec. Faz.	R\$ 8,60
Ao Trib. Just.	R\$ 2,33
Ao Reg. Civil	R\$ 3,03
MP	R\$ 2,12
ISS	R\$ 2,33

TOTAL R\$ 75,17

Certidão assinada digitalmente



fls. 195

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO LOPES GODOY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2025 às 12:30, sob o número WPIN25702962010. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015943-70.2024.8.26.0011 e código Q1XX4mps.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO LOPES GODOY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2025 às 11:55, sob o número WPIN25702962010. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015943-70.2024.8.26.0011 e código 1hMzX46f.



3) COMPARATIVO DE MERCADO:

PROINVEST

Terreno à venda, 653 m² por R\$ 1.250.000,00 - Granja Viana - Cotia/SP

R\$ 1.250.000

Home - Imóveis - À venda - Terreno - Cotia - Granja Viana - Terreno à venda, 653 m² por R\$ 1.250.000,00 - Granja Viana - Cotia/SP

TE10472-PRO

Sobre terreno com 653 m² à venda em Cotia - SP

Venda	R\$ 1.250.000	R\$ 1.250.000	R\$ 1.954/m ²
-------	---------------	---------------	--------------------------

<https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-653-m/TE10472-PRO?from=sale>

Sobre terreno com 625 m² à venda em Cotia - SP

Venda	R\$ 990.000	R\$ 1.583/m ²
Condorênio	R\$ 1.073,50/mês	

<https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-625-m/TE10207-PRO?from=sale>

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign cfc9bbcd-6dbf-4808-a2d5-44ca7aa6eb6b

Bmt Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



Terreno à venda, 525 m² por R\$ 1.175.000,00 - Granja Viana - Cotia/SP

R\$ 1.175.000



Home > Imóveis > À venda > Terreno > Cotia > Granja Viana > Terreno à venda, 525 m² por R\$ 1.175.000,00 - Granja Viana - Cotia/SP

TE9992-PRO



Fotos Video Mapa

Sobre terreno com 525 m² à venda em Cotia - SP

Venda R\$ 1.175.000
R\$ 2.238/m²

Condôminio R\$ 130Q/mês



<https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-525-m/TE9992-PRO?from=sale>

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\$1.175.000,00**

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.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



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

Cotia 08 de dezembro 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

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Processo nº_ 1015943-70.2024.8.26.0011 - BMTP.docx.pdf

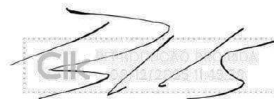
Documento número #cfc9bbcd-6dbf-4808-a2d5-44ca7aa6eb6b

Hash do documento original (SHA256): c72377f223c739c7026c90b976bb3d91671d7e42d50c0c1696da2f774aa33fc4

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 09 dez 2025 às 11:46:08



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 09 dez 2025, 09:42:42 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número cfc9bbcd-6dbf-4808-a2d5-44ca7aa6eb6b. Data limite para assinatura do documento: 08 de janeiro de 2026 (09:20). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 09 dez 2025, 09:42:58 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: bruno@bmt.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 09 dez 2025, 11:46:08 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. Componente de assinatura versão 1.1358.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 09 dez 2025, 11:46:10 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número cfc9bbcd-6dbf-4808-a2d5-44ca7aa6eb6b.

**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 cfc9bbcd-6dbf-4808-a2d5-44ca7aa6eb6b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

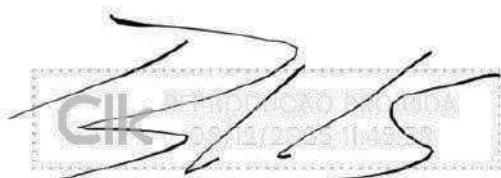
Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 09 dez 2025 às 11:46:08

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: 1015943-70.2024.8.26.0011 3ª Vara Cível do Foro de Pinheiros
Exequirente: BANCO DO BRASIL S/A

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

IMÓVEL

Um terreno urbano consistente no LOTE Nº 01 (UM) DA QUADRA "B", do loteamento denominado "RESERVA DO VIANNA", situado no Bairro da Granja Vianna, Moinho Velho, Cotia, São Paulo, com área total de 625,23m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 86.745 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Cotia.



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

R\$1.170.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:

PROINVEST

Terreno à venda, 653 m² por R\$ 1.250.000,00 - Granja Viana - Cotia/SP

R\$ 1.250.000

Home · Imóveis · À venda · Terreno · Cotia · Granja Viana · Terreno à venda, 653 m² por R\$ 1.250.000,00 - Granja Viana - Cotia/SP

TE10472-PRO

Sobre terreno com 653 m² à venda em Cotia - SP

Venda:	R\$1.350.000	R\$ 1.250.000
		R\$1.934/m²

<https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-653-m/TE10472-PRO?from=sale>

Sobre terreno com 625 m² à venda em Cotia - SP

Venda	R\$ 990.000 R\$ 1.620/m ²
Condomínio	R\$ 1.073,50/mês

<https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-625-m/TE10207-PRO?from=sale>

Terreno à venda, 525 m² por R\$ 1.175.000,00 - Granja Viana - Cotia/SP **R\$ 1.175.000**

Home - Imóveis - À venda - Terreno - Cotia - Granja Viana - Terreno à venda, 525 m² por R\$ 1.175.000,00 - Granja Viana - Cotia/SP **TE9992-PRO**

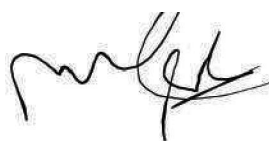
Sobre terreno com 525 m² à venda em Cotia - SP

Venda	R\$ 1.175.000 R\$ 2.238/m ²
Condomínio	R\$ 1.100/mês

<https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-525-m/TE9992-PRO?from=sale>

Cláudio Mariano

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



Cotia 08 de dezembro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Clicksign de0a4f74-f966-4ac1-8482-832c51cb84c4