

Cláudio Mariano

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0002933-35.2023.8.26.0229 3ª Vara Cível do Foro de Hortolândia Exequirente:
Rosemari Batista Martins

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

IMÓVEL

Um prédio residencial construído no respectivo terreno, localizado na Rua Paulo Redondano Junior, nº 96, Limeira, São Paulo, com área total de 137,50m², com área construída de 99,99m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 42.131 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira.



Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Clicksign 1dc69897-bcd0-4f18-9e3b-cba054c7651c

Cláudio Mariano

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

R\$295.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

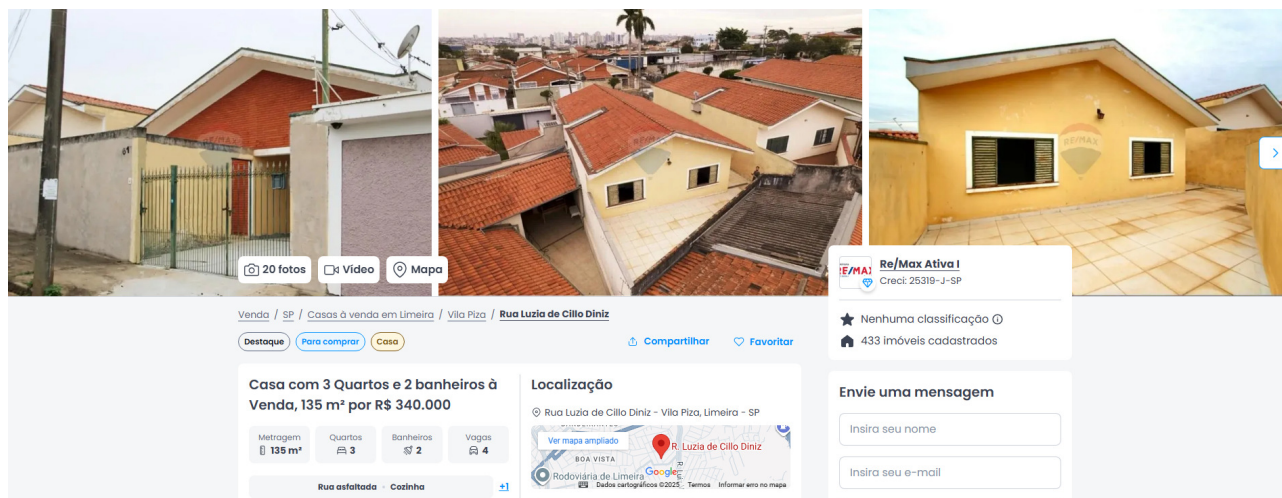
COMPARATIVO:

The image shows a screenshot of a real estate listing on Zap Imóveis. At the top, there are four photographs: a living room with a white table and chairs, a dining area with a wooden table and chairs, a bedroom with a white bed, and an outdoor balcony. Below the photos, the listing details are as follows:

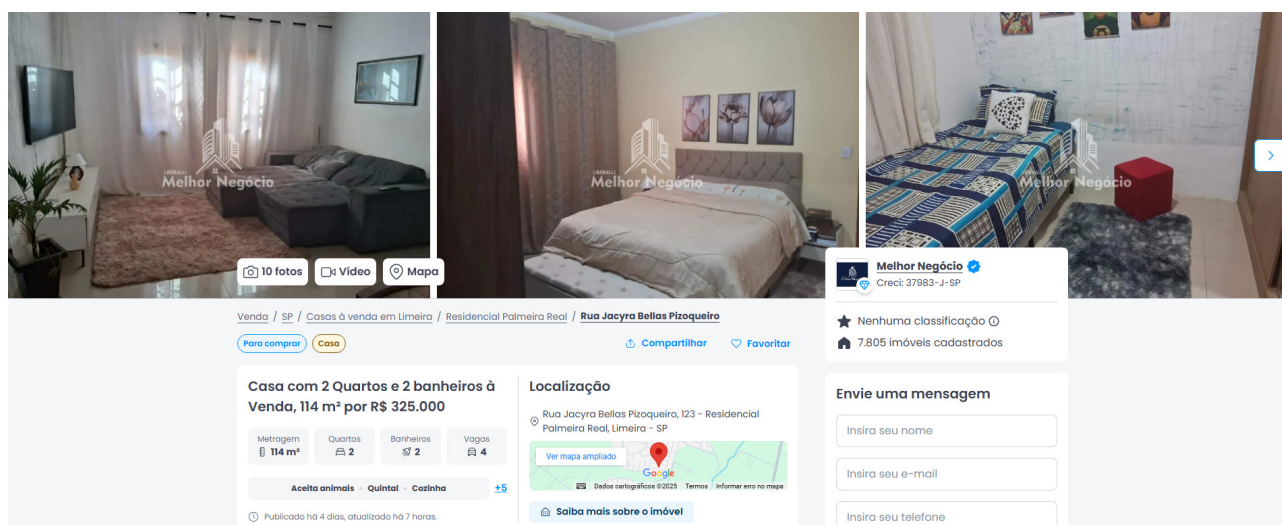
- Casa com 2 Quartos à venda, 98m² - Parque Residencial Sthalberg**
- Localização:** Rua Sebastião de Barros Silva - Parque Residencial Sthalberg, Limeira - SP
- Características:** Metragem: 98 m², Quartos: 2, Banheiros: 1, Vagas: 2
- Valores:** Venda: R\$ 520.000, Condomínio: Não informado, IPTU: Não informado
- Publicado há 1 semana, atualizado há 1 semana.**
- Envie uma mensagem:** Fields for name, email, and phone.
- Contato:** Christian Imóveis E Construtora, Creci: 83674-F-SP
- Perfil:** Nenhuma classificação, 150 imóveis cadastrados

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-parque-residencial-sthalberg-limeira-sp-98m2-id-2855748833/?source=ranking%2Crp>

Cláudio Mariano



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-piza-bairros-limeira-com-garagem-135m2-venda-RS340000-id-2856775968/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-palmeira-real-bairros-limeira-com-garagem-114m2-venda-RS325000-id-2856592204/?source=ranking%2Crp>

Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Clicksign 1dc69897-bcd0-4f18-9e3b-cba054c7651c

Cláudio Mariano

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



Limeira 10 de dezembro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Processo nº_ 0002933-35.2023.8.26.0229 - Claudio.docx.pdf

Documento número #1dc69897-bcd0-4f18-9e3b-cba054c7651c

Hash do documento original (SHA256): 65ee4d56d4f62b1fda723748f817a627f3c0f25bcbed044662e124a8e7006d10

Assinaturas



Cláudio Mariano

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 12 dez 2025 às 09:11:23

Cláudio Mariano

Log

- | | |
|-----------------------|---|
| 12 dez 2025, 09:06:58 | Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 1dc69897-bcd0-4f18-9e3b-cba054c7651c. Data limite para assinatura do documento: 11 de janeiro de 2026 (09:06). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro. |
| 12 dez 2025, 09:07:34 | 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: 11 de janeiro de 2026 (09:00). |
| 12 dez 2025, 09:07:34 | 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; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano. |
| 12 dez 2025, 09:11:23 | 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 e423c1(...), vide anexo manuscript_12 dez 2025, 09-08-17.png. IP: 191.38.12.241. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.7961018 e longitude -46.0679363. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1361.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com . |
| 12 dez 2025, 09:11:25 | Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 1dc69897-bcd0-4f18-9e3b-cba054c7651c. |



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 1dc69897-bcd0-4f18-9e3b-cba054c7651c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

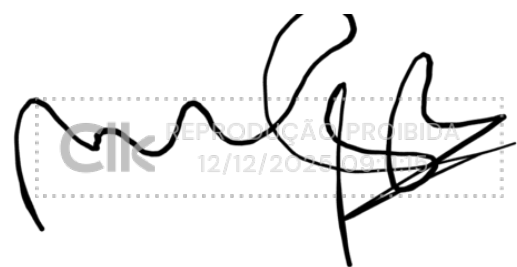
Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 12 dez 2025 às 09:11:23

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e423c1(...)



Cláudio Mariano
manuscript_12 dez 2025, 09-08-17.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0002933-35.2023.8.26.0229 3ª Vara Cível do Foro de Hortolândia
Exequente: Rosemari Batista Martins

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 prédio residencial construído no respectivo terreno, localizado na Rua Paulo Redondano Junior, nº 96, Limeira, São Paulo, com área total de 137,50m², com área construída de 99,99m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 42.131 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 42.131 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira, informações extraídas do processo em comento:

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

385544 16/07/2025 17:19:46 1/4

fls. 187



Valide aqui
este documento

FICHA Nº 001

Matrícula

42.131

Ficha Nº

001

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

**2º REGISTRO DE IMÓVEIS
LIMEIRA**

Limeira, 26 de setembro de 2.000

IMÓVEL: Terreno com área de 137,50 metros quadrados, situado no loteamento denominado Parque Residencial Stahlberg, nesta cidade, que corresponde a parte do lote 10 da quadra U, do referido loteamento, e que mede 5,50 metros de frente para a Rua Paulo Redondano Junior; igual largura nos fundos, onde confronta com o lote 21; por 25,00 metros de cada lado, confrontando de um lado com o lote 09 e de outro lado com os proprietários abaixo qualificados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local, na quadra 2981 unidade 010.-

PROPRIETÁRIOS: Angelica Oliveira Vidal, desenhista, RG 23.907.380-0-SP e CIC 160.695.198-09 e seu marido Jocelmar Aparecido Vidal, açougueiro, RG 17.139.960-SP e CIC 139.334.448-88, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, na Rua Olavo Ferreira nº 485, Jardim São Manoel; e Miriam Oliveira da Silva, telefonista, RG 17.207.591-SP e CIC 057.358.788-40 e seu marido José Carlos da Silva Junior, industrial, RG 16.513.338-SP e CIC 078.777.318-25, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, na Rua Ramiro de Andrade nº 59.

O escrevente,
Alexandre Nunes de Viveiros
Alexandre Nunes de Viveiros.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-29.178, de 26 de abril de 1.993, desta Serventia.-

DIVISÃO AMIGÁVEL. R.1-42.131 - Conforme escritura pública lavrada pelo 1º Tabelionato local, aos 31 de maio de 1993 (livro 360, fls. 147v*), os proprietários supra qualificados, convencionaram a divisão amigável do imóvel objeto da matrícula nº 29.178 desta Serventia, passando desta forma, o imóvel objeto da presente matrícula pertencer exclusivamente à Angelica Oliveira Vidal e seu marido Jocelmar Aparecido Vidal, com valor venal de R\$ 2.882,73. Protocolado e microfilmado sob nº 92.567. Limeira, 26 de setembro de 2000. O escrevente,
Alexandre Nunes de Viveiros (Alexandre Nunes de Viveiros).-
emol. e selos conforme guia nº 183/2000 - R\$ 257,33.-

(Continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA AUAUD DE ANDRADE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2025 às 15:12, sob o número WHOR25704274365. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002933-35.2023.8.26.0229 e código IRBvVn3.

385544 16/07/2025 17:19:46 2/4

fls. 188



atricula
2.131

CONTINUAÇÃO

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4EEV-SUL6M-4A6WH-AVFLJ>

STRUÇÃO Av.2-42.131 - Procede-se a esta averbação, á vista do requerimento apresentado, datado de 14 de setembro de 2000, devidamente legalizado, instruído com certidão expedida aos 31 de agosto de 2000 pela Prefeitura Municipal local, que ficam arquivados, á fim de constar que sobre o terreno objeto desta matrícula, foi construído um prédio residencial sob nº 96, com frente para a Rua Paulo Redondano Junior, contendo uma área total construída de 99,99 metros quadrados, tendo sido atribuído o valor de R\$ 30.410,96. Foi apresentada a CND, expedida aos 13 de setembro de 2000, sob nº 025992000-21631001, pelo INSS, que fica arquivada. Protocolado e microfilmado sob nº 92.568. Limeira, 26 de setembro de 2000. O escrevente,

Alexandre Nunes de Viveiros (Alexandre Nunes de Viveiros).
emol. e selos conforme guia nº 183/2000 - R\$ 133,30.-

Compra e venda.

R.3-42.131 - **ADQUIRENTES:** Laerte da Silva Caires, ferramenteiro, RG 15.615.766-SSPSP. e CPF 062.899.108-84, casado no regime da comunhão parcial de bens, com Ângela Maria Gonçalves Caires, do lar, RG 32.756.635-8-SSPSP. e CPF 101.679.658-75, residentes nesta cidade, na Rua José Cláudio O. P. Rodrigues, 220, Jd. Ibirapuera.- **TRANSMITENTES:** Angélica Oliveira Vidal, desenhista, RG 23.907.380-0-SSPSP. e CPF 160.695.198-09, casada no regime da comunhão parcial de bens, com Jocelmar Aparecido Vidal, preparador de tintas, RG 17.139.960-2-SSPSP. e CPF 139.334.448-88, residentes na Rua Paulo Redondano Júnior, 96, Pg. Res. Stahlberg.- **TÍTULO:** compra e venda.- **FORMA DO TÍTULO:** instrumento particular com caráter de escritura pública, passado nesta cidade, datado de 10 de novembro de 2.000, devidamente legalizado.- **VALOR:** R\$ 43.996,00; sendo R\$ 5.133,94, referentes aos recursos próprios dos compradores; R\$ 13.862,06, referentes ao saldo da conta vinculada do FGTS, dos compradores; R\$ 616,38, referentes ao desconto concedido pelo FGTS; e R\$ 24.383,62, referentes ao financiamento ora concedido.- **CONDIÇÕES:** as constantes do título. As partes se responsabilizam solidariamente pelo pagamento de eventuais débitos fiscais incidentes sobre o imóvel. Foi emitida a DOI, conforme IN/SRF/163/99. Protocolado e microfilmado sob nº 93.454. Limeira, 20 de novembro de 2.000. O escrevente, *Alexandre Litron* (Alexandre Litron).- emol. e selos conforme guia nº 218/00 - R\$ 24,38.-

Hipoteca. R.4-42.131 - **DEVEDORES:** Laerte da Silva Caires e sua mulher Angela Maria Gonçalves Caires, os compradores supra qualificados.-

(Continua na ficha nº 002)

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA AUAU DE ANDRADE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2025 às 15:12, sob o número WHOR25701274365. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002933-35.2023.8.26.0229 e código IRbVWn3.

385544 16/07/2025 17:19:46 3/4

fls. 189



Valide aqui
este documento

Matrícula

42.131

Ficha Nº

002

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIMEIRA

CONTINUAÇÃO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4EEV-SUL6M-4A6WH-AVFLJ>

MATRÍCULA Nº 42.131

Cancela-
mento de
hipoteca

Compra e
Venda.-

CREDORA: Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília-DF., inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.- **TÍTULO:** hipoteca.- **FORMA DO TÍTULO:** instrumento particular com caráter de escritura pública, passado nesta cidade, datado de 10 de novembro de 2.000, devidamente legalizado.- **VALOR:** R\$ 24.383,62; que deverá ser pago por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira de acordo com a cláusula 6ª (sexta) do referido contrato, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, no valor inicial de R\$ 328,52, a uma taxa de juros nominal de 6,0000%, e efetiva de 6,1677% ao ano; tudo conforme título apresentado, ora arquivado. Protocolado e microfilmado sob nº 93.464. Limeira, 20 de novembro de 2.000. O escrevente, Alexandre Litron (Alexandre Litron).-

Av.5-42.131 - Conforme instrumento particular, datado de 26 de novembro de 2.003, fica cancelada o registro nº 04 supra, em virtude da quitação dada pela credora Caixa Econômica Federal. Protocolado e microfilmado sob nº 109.937. Limeira, 12 de dezembro de 2.003. O escrevente, Alexandre Litron (Alexandre Litron).- emol. e selos conforme guia nº 236/03 - R\$ 74,17.-

R.6-42.131 - Conforme escritura pública lavrada pelo 2º Tabelionato local, em 23 de dezembro de 2.003, (1. 758, f. 060), os proprietários retro qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a LIA DANIELE GARCIA CORTE, brasileira, solteira, maior, empresária, RG n. 24.983.079-6-SSPSP., e CPF n. 154.244.098-06, residente nesta cidade, na Rua Piauí, n. 975; pelo valor de R\$ 20.000,00 e valor venal de R\$ 20.650,62. A compradora se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos fiscais incidentes sobre o imóvel. Protocolado e microfilmado sob n. 136.260. Limeira, 17 de julho de 2.008. O escrevente, Gilson Lujam Siqueira (Gilson Lujam Siqueira).-

(CONTINUA NO VERSO)

(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA AJUD DE ANDRADE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2025 às 15:12, sob o número WHOR25701274365. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/vg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002933-35.2023.8.26.0229 e código IRbVn3.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 106a2265-7a45-4c47-9055-7dd09fa82fb4

385544 16/07/2025 17:19:46 4/4

fls. 190



Valide aqui
este documento

matrícula
131

CONTINUAÇÃO

Av.7-42.131 - **CASAMENTO** - Procede-se a presente averbação, à vista do requerimento apresentado, datado de 08 de abril de 2016, para constar que a proprietária Lia Daniele Garcia Corte, casou-se aos 28 de janeiro de 2004, sob o regime da comunhão parcial de bens, com Carlos Henrique da Silva (RG 16.884.685-8-SSPSP e CPF/MF n. 063.512.018-61), conforme cópia autenticada da certidão de casamento expedida aos 28 de janeiro de 2.004, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais local, extraído do Livro n. B-190, n. 39.758, fls. 180; passando a contraente a assinar: **LIA DANIELE GARCIA CORTE SILVA**. Protocolado e digitalizado sob n. 218.654. Limeira, 15 de abril de 2.016. A Substituta do Oficial, Maisa S. Cesar de Assunção Dibbern. (Maise S. Cesar de Assunção Dibbern).

Av.8-42.131 - **CAUÇÃO LOCATÍCIA** - Por instrumento particular datado de 05 de abril de 2.016, os proprietários Lia Daniele Garcia Corte Silva e seu marido Carlos Henrique da Silva, já qualificados, deram em caução locatícia o imóvel objeto desta matrícula, conforme consta no contrato de locação comercial, firmado em 19/09/2.007, retificado aos 03/03/2.016 no qual figura como locadora Rose Mary Lima Pompêo Marinho, brasileira, casada, advogada, maior e capaz, portadora da cédula de identidade RG n. 3.330.532-SSPSP e CPF/MF n. 203.073.658.91, residente e domiciliada na cidade de Santos-SP, na Rua Carlos Afonseca n. 15 - apt. 71; e locatária VIP LOUNGE LTDA-ME, inscrita no CNPJ/MF n. 09.172.457/0001-58, com sede na cidade de Mogi Guaçu-SP, na Praça Candido Rodrigues n. 25 casa 2 - centro. Base de cálculo: R\$ 172.663,36. Limeira, 17 de agosto de 2.016. Protocolado e digitalizado sob n. 222.859. A Substituta do Oficial, Maisa S. Cesar de Assunção Dibbern. (Maise S. Cesar de Assunção Dibbern).

CERTIFICO nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa do CNM/MATRÍCULA nº 112672.2.0042131-49, está conforme o original arquivado, não havendo com referência ao imóvel qualquer alteração relativa à alienação ou ônus reais além do que consta nos atos nela registrados e/ou averbados. Nada mais. Dá fé. Limeira, 16 de julho de 2025. Assinado Digitalmente. Selo Digital: 1126723C300000084402125E.

Certidão expedida às 17:19:46 horas do dia 16/07/2025

Emolumentos R\$44,20
Sinoreg R\$2,33
M.P. R\$2,12

Estado R\$12,56
Trib.Just. R\$3,03

Sec.Faz. R\$8,60
Município R\$2,21
Total: R\$ 75,05

Protocolo 385544
16/07/2025
Último Ato: 8



(continua na ficha nº)

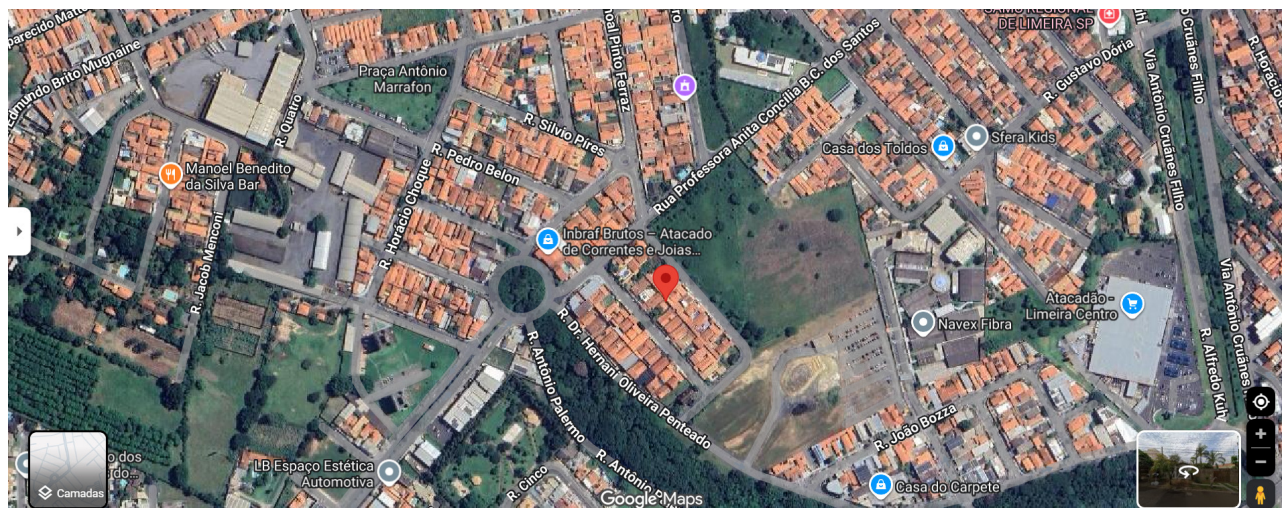
Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA AUAD DE ANDRADE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2025 às 15:12, sob o número WHOR25701274365. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002933-35.2023.8.26.0229 e código IIRBVVn3.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 106a2265-7a45-4c47-9055-7dd09fa82fb4



3) COMPARATIVO DE MERCADO:

Casa com 2 Quartos à venda, 98m² - Parque Residencial Stalberg

Localização: Rua Sebastião de Barros Silva - Parque Residencial Stalberg, Limeira - SP

Metragem: 98 m² | Quartos: 2 | Banheiros: 1 | Vagas: 2

Publicado há 1 semana, atualizado há 1 semana.

Valores: Venda: R\$ 520.000 | Condomínio: Não informado | IPTU: Não informado

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-parque-residencial-sthalberg-limeira-sp-98m2-id-2855748833/?source=ranking%2Crp>

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 135 m² por R\$ 340.000

Localização: Rua Luzia de Cillo Diniz - Vila Piza, Limeira - SP

Metragem: 135 m² | Quartos: 3 | Banheiros: 2 | Vagas: 4

Rua asfaltada | Cozinha

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-piza-bairros-limeira-com-garagem-135m2-venda-RS340000-id-2856775968/?source=ranking%2Crp>

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 106a2265-7a45-4c47-9055-7dd09fa82fb4



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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'BHS'.

Limeira 10 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_ 0002933-35.2023.8.26.0229 - BMTP.docx.pdf

Documento número #106a2265-7a45-4c47-9055-7dd09fa82fb4

Hash do documento original (SHA256): 0f8d2703dba84083d1a0123d3cd13c2b2b2fb0653213244c2f427b7831062567

Assinaturas

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 12 dez 2025 às 14:13:51



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 12 dez 2025, 09:06:16 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 106a2265-7a45-4c47-9055-7dd09fa82fb4. Data limite para assinatura do documento: 11 de janeiro de 2026 (09:00). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 12 dez 2025, 09:06:37 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtip.com.br para assinar 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.
- 12 dez 2025, 14:13:51 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 1.1361.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 dez 2025, 14:13:53 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 106a2265-7a45-4c47-9055-7dd09fa82fb4.



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 106a2265-7a45-4c47-9055-7dd09fa82fb4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

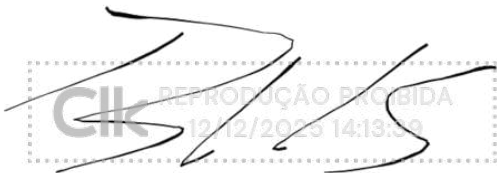
Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 12 dez 2025 às 14:13:51

ASSINATURA MANUSCRITA

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



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

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Limeira.

PROCESSO

Processo nº: 0002933-35.2023.8.26.0229 3ª Vara Cível do Foro de Hortolândia Exequente: Rosemari Batista Martins

O IMÓVEL

Um prédio residencial construído no respectivo terreno, localizado na Rua Paulo Redondano Junior, nº 96, Limeira, São Paulo, com área total de 137,50m², com área construída de 99,99m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 42.131 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira.

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

385544 16/07/2025 17:19:46 1/4

fls. 187



Valide aqui este documento.

Matrícula	42.131
Ficha Nº	001

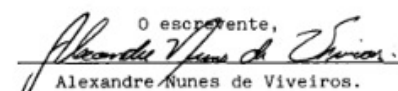
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

2º REGISTRO DE IMÓVEIS
LIMEIRA

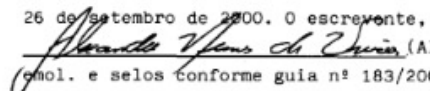
Limeira, 26 de setembro de 2.000

IMÓVEL: Terreno com área de 137,50 metros quadrados, situado no loteamento denominado Parque Residencial Stahlberg, nesta cidade, que corresponde a parte do lote 10 da quadra U, do referido loteamento, e que mede 5,50 metros de frente para a Rua Paulo Redondano Junior; igual largura nos fundos, onde confronta com o lote 21; por 25,00 metros de cada lado, confrontando de um lado com o lote 09 e de outro lado com os proprietários abaixo qualificados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local, na quadra 2981 unidade 010.-

PROPRIETÁRIOS: Angelica Oliveira Vidal, desenhista, RG 23.907.380-0-SP e CIC 160.695.198-09 e seu marido Jocelmar Aparecido Vidal, açougueiro, RG 17.139.960-SP e CIC 139.334.448-88, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, na Rua Olavo Ferreira nº 485, Jardim São Manoel; e Miriam Oliveira da Silva, telefonista, RG 17.207.591-SP e CIC 057.358.788-40 e seu marido José Carlos da Silva Junior, industrial, RG 16.513.338-SP e CIC 078.777.318-25, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, na Rua Ramiro de Andrade nº 59.

O escrevente,

Alexandre Nunes de Viveiros.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-29.178, de 26 de abril de 1.993, desta Serventia.-

DIVISÃO AMIGÁVEL. R.1-42.131 - Conforme escritura pública lavrada pelo 1º Tabelionato local, aos 31 de maio de 1993 (livro 360, fls. 147vº), os proprietários supra qualificados, convencionaram a divisão amigável do imóvel objeto da matrícula nº 29.178 desta Serventia, passando desta forma, o imóvel objeto da presente matrícula pertencer exclusivamente à Angelica Oliveira Vidal e seu marido Jocelmar Aparecido Vidal, com valor venal de R\$ 2.882,73. Protocolado e microfilmado sob nº 92.567. Limeira, 26 de setembro de 2000. O escrevente,
 (Alexandre Nunes de Viveiros).-
emol. e selos conforme guia nº 183/2000 - R\$ 257,33.-

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4EEV-SUL6M-4A6WH-AVFLJ>

FICHA Nº 001

MATRÍCULA Nº 42.131

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA ALVAD DE ANDRADE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2025 às 15:12, sob o número WHOR25701274365. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002933-35.2023.8.26.0229 e código IRBvVn3.

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A região da Rua Paulo Redondano Junior, em Limeira/SP, é predominantemente residencial, composta por casas de padrão médio e infraestrutura urbana completa (asfalto, iluminação, água, esgoto e serviços básicos). O bairro é consolidado, com comércio local e boa acessibilidade a vias importantes da cidade. Trata-se de uma área de classe média, estável e homogênea, adequada para residências unifamiliares e com liquidez moderada no mercado imobiliário.

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

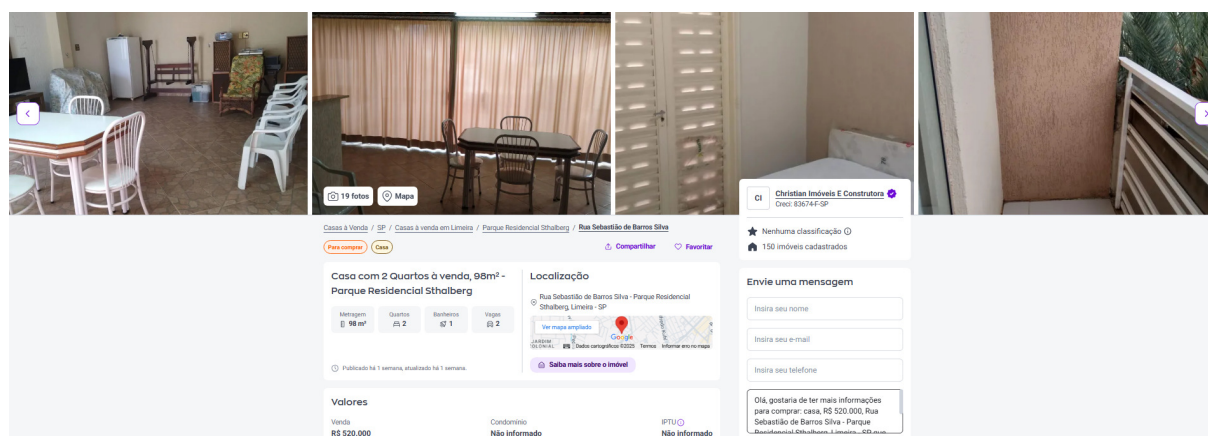
DO PREÇO

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

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

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

FONTES E COMPARAÇÃO



The screenshot displays a real estate listing for a house with 2 bedrooms and 2 bathrooms, located in Parque Residencial Sthalberg, São Paulo. The listing includes several photographs showing the interior of the house, including the living room, dining area, and kitchen. A map shows the location of the property. The listing is titled 'Casa com 2 Quartos à venda, 98m² - Parque Residencial Sthalberg'. The price is listed as R\$ 520.000. The listing is published by Christian Imóveis E Construtora, with contact information provided for the agent, Christian.

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 135 m² por R\$ 340.000

Metragem: 135 m² | Quartos: 3 | Banheiros: 2 | Vagas: 4

Rua asfaltada - Cozinha

Localização

Rua Luzia de Cillo Diniz - Vila Piza, Limeira - SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 114 m² por R\$ 325.000

Metragem: 114 m² | Quartos: 2 | Banheiros: 2 | Vagas: 4

Aceita animais - Quintal - Cozinha

Localização

Rua Jacyrá Bellas Pizoqueiro, 123 - Residencial Palmeira Real, Limeira - SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

FONTE

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-parque-residencial-sthalberg-limeira-sp-98m2-id-2855748833/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-piza-bairros-limeira-com-garagem-135m2-venda-RS340000-id-2856775968/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-palmeira-real-bairros-limeira-com-garagem-114m2-venda-RS325000-id-2856592204/?source=ranking%2Crp>

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

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

Sem Mais.



Limeira, 10 de dezembro de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

Processo nº_ 0002933-35.2023.8.26.0229 - Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #6e656f76-0340-447d-ac11-978ae46d92f5

Hash do documento original (SHA256): 435763c9a2922a3f79899ee95e3c00a89b7fddd9c5b1a624a62d6b408c14d0c8

Assinaturas

✓ **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 12 dez 2025 às 09:25:15

CLICkeSign
PROCESSO 0002933-35.2023.8.26.0229
12/12/2025 09:25:08

Ana Carolina Moura Dellaretti

Log

- 12 dez 2025, 09:04:33 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 6e656f76-0340-447d-ac11-978ae46d92f5. Data limite para assinatura do documento: 11 de janeiro de 2026 (09:04). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 12 dez 2025, 09:04:51 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: 11 de janeiro de 2026 (09:00).
- 12 dez 2025, 09:04:51 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
acarolina@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 12 dez 2025, 09:25:15 Ana Carolina Moura Dellaretti assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail acarolina@creci.org.br. CPF informado: 367.291.068-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1b6a39(...), vide anexo manuscript_12 dez 2025, 09-24-07.png. IP: 181.77.208.165. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.83074467650673 e longitude -46.13478428313793. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1361.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 dez 2025, 09:25:17 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6e656f76-0340-447d-ac11-978ae46d92f5.



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 6e656f76-0340-447d-ac11-978ae46d92f5, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 12 dez 2025 às 09:25:15

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1b6a39(...)

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_12 dez 2025, 09-24-07.png