



Prezado

Atendendo ao pedido de avaliação do imóvel sediado na cidade de São Bernardo do Campo, sob a classificação fiscal junto à Prefeitura Municipal nº 003.059.061.000, trata-se de uma casa sob nº 286, na Rua Dr. Oswaldo Mellone, Bairro Jardim Atlântico na cidade de São Bernardo do Campo, São Paulo, constituído do lote P/09 da quadra 4, do Jardim Atlântico, com área de 126,00 m² de terreno e 179,00 m² de construção.

Após a análise das características e condições atuais dos imóveis, metragem praticada na região, entendo que o valor importa em:

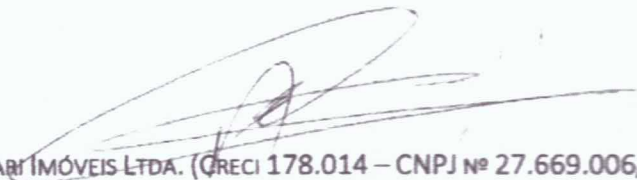
- Venda- R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais);

O referido é verdade e dou fé.

Qualquer dúvida, estou à disposição.

Atenciosamente.

Santo André, 02 de Julho de 2025.


CALLEGARI IMÓVEIS LTDA. (CRECI 178.014 – CNPJ nº 27.669.006/0001-02)
(REPRESENTADA POR SEU SÓCIO, SR. ANDRÉ BRUNO CALLEGARI)



Rua Senador Fláquer, 45, 5º andar, cjs. 54/56
Centro - Santo André - SP - CEP 09010-160
Tel./fax: (11)4990-2179 / (11)4427-8756
www.gomesdealmeidaimoveis.com.br

CRECIN 20.97

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - 02 de julho de 2025

(OBJETIVO: VENDA)

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA DOUTOR OSWALDO MELLONE, Nº 286, EM SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.

OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo da presente é determinar o valor de "mercado" para venda da casa nº 286, da Rua Doutor Oswaldo Mellone e seu respectivo terreno, em São Bernardo do Campo/SP, classificação fiscal nº 003.059.061.000 – Matrícula nº 11.640 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel com uma área de terreno de 126,00m² e possui ainda uma área construída de 179,00 m².

CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O imóvel está localizado em uma rua com infraestrutura predominantemente residencial e ao mesmo tempo próximo das principais ruas e avenidas da Região, tais como Avenida Rotary, Avenida Luiz Pequini, Rua Tiradentes, Rod. Anchieta, etc...

DO IMÓVEL

Terreno: O referido terreno possui uma topografia plana, o solo aparenta ser seco, firme, podendo receber construções, obedecidas evidentemente às legislações pertinentes, principalmente as posturas municipais. O terreno conforme acima descrito, possui uma área de 179,00 m².

Construção: Imóvel com construção 126,00 m².

CONCLUSÃO

Para atribuir o valor, foi levado em consideração, a localização, tipo de imóvel, construção, dimensões, possibilidade do padrão construtivo, mercado imobiliário do momento, dentre outros.





Rua Senador Fláquer, 45, 5º andar, cjs. 54/56
Centro - Santo André - SP - CEP 09010-160
Tel (11)4990-2179
www.gomesdealmeidaimoveis.com.br

CRECI Nº 20978

Santo André, 02 de julho de 2025.

Ilmos. Srs.
Proprietários
Em mãos

REF: IMÓVEL SITUADO NA RUA DOUTOR OSWALDO MELLONE, Nº 286, EM SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.

Servimo-nos da presente para encaminhar-lhes a nossa sugestão/avaliação quanto ao valor de venda (valor de mercado) do imóvel em referência (doc. anexo).

subscrevemo-nos

Colocando-nos à disposição de V.Sas. para quaisquer outros esclarecimentos.

atenciosamente

DocuSigned by:

C89724F748B84C3...

GOMES DE ALMEIDA IMÓVEIS
CRECI Nº 20978-J, neste ato representada
Pelo Sr. BRUNO GOMES DE ALMEIDA



Rua Senador Fláquer, 45, 5º andar, cjs. 54/56
Centro - Santo André - SP - CEP 09010-160
Tel./fax: (11)4990-2179 / (11)4427-8756
www.gomesdealmeidaimoveis.com.br

CRECI Nº 20978-J

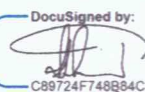
Portanto, observados todos os itens importantes, estimamos que o valor de venda do imóvel supra mencionado é de:

R\$.475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais), preço médio praticado para venda.

subscrevemo-nos

Colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer outros esclarecimentos.

Atenciosamente

DocuSigned by:

C89724F748984C3...

GOMES DE ALMEIDA IMÓVEIS
CRECI Nº 20978-J, neste ato representada
pelo Sr. BRUNO GOMES DE ALMEIDA



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8951EA7F-9AA6-4388-9602-CC4920DB1521

Status: Concluído

Assunto: Complete com o DocuSign: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 1 - R. DR OSWALDO MELLONE 286.doc

Envelope fonte:

Documentar páginas: 3

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 1

Rubrica: 1

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Gomes de Almeida Imóveis

Rua Senador Flaquer 45, 5 andar cjs 54/55/56

Santo André, BR-SP 09010160

bruno@gomesdealmeidaimoveis.com.br

Endereço IP: 2804:7f0:bec2:a

Rastreamento de registros

Status: Original

02/07/2025 17:11:37

Portador: Gomes de Almeida Imóveis

bruno@gomesdealmeidaimoveis.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

BRUNO GOMES DE ALMEIDA

bruno@gomesdealmeidaimoveis.com.br

Gomes de Almeida Administração e Venda de Imóveis Ltda

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura



Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP:

2804:7f0:bec2:a509:4c4a:b630:5bb0:f2a0

Registro de hora e data

Enviado: 02/07/2025 17:12:53

Visualizado: 02/07/2025 17:13:11

Assinado: 02/07/2025 17:13:37

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	02/07/2025 17:12:53
Entrega certificada	Segurança verificada	02/07/2025 17:13:11
Assinatura concluída	Segurança verificada	02/07/2025 17:13:37
Concluído	Segurança verificada	02/07/2025 17:13:37
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora



M "CUSTÓDIO" GESTOR IMOBILIÁRIO

CASAS – TERRENOS – LOTEAMENTOS – INCORPORAÇÕES – CHÁCARAS E ADMINISTRAÇÃO EM GERAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em atendimento à solicitação particular, delegou-se a **M.CUSTÓDIO GESTOR IMOBILIÁRIO, CRECI nº 8768/F**, com escritório sede à Av. Utinga, 1224, Vila Metalúrgica – Santo André – SP, CEP 09220-611, representado pelo seu corretor e advogado titular Sr. Dr. **MANOEL DOMINGOS CUSTÓDIO FILHO**, OAB/SP 54.980, a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na Rua Dr. Oswaldo Mellone, 286 – Jardim Atlantico - São Bernardo do Campo – SP.

Ao Senhor :

Carlos Laroca

De acordo com a solicitação de V.S., apresentamos a conclusão de nossa avaliação quanto ao valor de comercialização do imóvel conforme abaixo descrito:

1. Imóvel localizado na Rua Dr. Oswaldo Mellone, 286 – Jardim Atlantico – São Bernardo do Campo – SP., Cadastro Municipal nº 3.059.061.000 – Registro nº 1 da Matricula 11640.
 - Totalizando 126 metros quadrados de área de terreno e 179 metros quadrados de área construída.
2. Valor avaliado por corretor credenciado sob o nº 8768/SP é de R\$460.000,00 (QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS).



CRECI nº 8768
ADMINISTRAÇÃO EM GERAL

M "CUSTÓDIO" GESTOR IMOBILIÁRIO

CASAS – TERRENOS – LOTEAMENTOS – INCORPORAÇÕES – CHÁCARAS E ADMINISTRAÇÃO EM GERAL

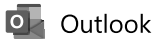
Por ser a expressão da verdade, assino a presente avaliação.

Atenciosamente,

M "CUSTÓDIO" GESTOR IMOBILIÁRIO

Representada por

Sr. Manoel Domingos Custódio Filho
CRECI nº 8768



ONR - Penhora Online - Valor de Custas

De no-reply@onr.org.br <no-reply@onr.org.br>

Data Seg, 21/07/2025 14:12

Para zanatta@zanattaadvogados.com.br <zanatta@zanattaadvogados.com.br>

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.



Prezado(a) Senhor(a) SAMIA PRONES DA COSTA

O valor das custas referente ao pedido de penhora PH000574995 é de **R\$ 364.31**.
Abaixo as informações do cartório judicial que realizou a solicitação:

Número do processo: **00150271020238260554**
Exequente(s): **EDMUR IMOVEIS LTDA.**
Estado: **São Paulo**
Comarca: **SANTO ANDRE**
Foro: **Central**
Vara: **1 OFICIO CÍVEL**
Nº OAB: **83005**
Protocolo de Penhora (PH): **PH000574995**

Devido à proximidade da data de vencimento da prenotação, o valor deverá ser pago diretamente na Serventia. Para acompanhar a solicitação de penhora, clique [aqui](#).

IMPORTANTE:
Não será necessário o envio do comprovante do boleto bancário à ONR. Após efetuar o pagamento, o Registro de Imóveis responsável enviará para o cartório judicial solicitante a certidão digital com o registro realizado.



Antes de imprimir pense no uso racional de papel
e no seu compromisso com o meio ambiente

Por favor, não responda essa mensagem. Esse é um e-mail automático do SAEC.
Em caso de dúvida, entre em contato através do e-mail servicedesk@onr.org.br.