

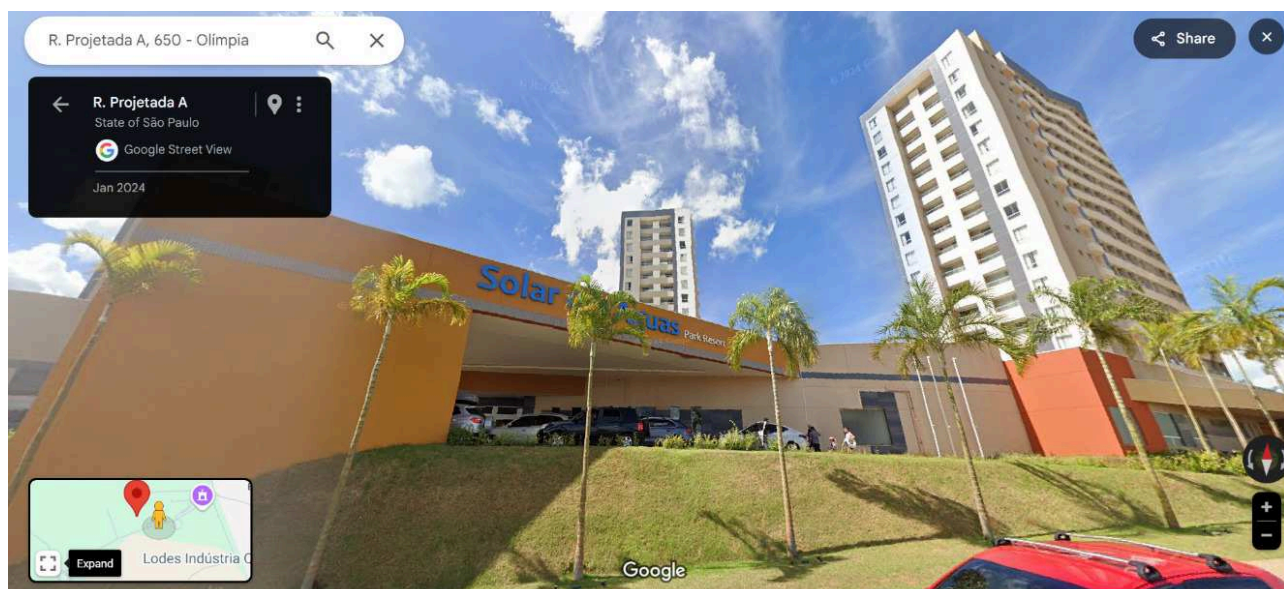
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0001648-25.2022.8.26.0590 1ª Vara Cível do Foro de São Vicente
Exequente: Robson Baltazar Pereira

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

IMÓVEL

Uma unidade comercial não habitacional, com características hotelarias, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 6, destinada a SALA DE VENDA, localizada no Térreo I, do Bloco "F", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem frente para a Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, com área privativa de 438,7500mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 91.124 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia.



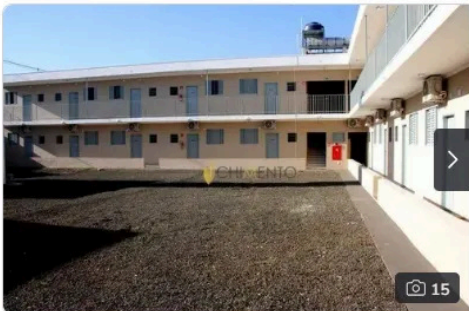
Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$3.200.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:



Hotel à venda, 1006 m² por R\$ 4.200.000,00 - Santa Efigenia - Olímpia/SP

R\$ 4.200.000

1006m² 5+

IPTU R\$ 480

Profissional

Olímpia | 8 de fev, 20:59

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/comercio-e-industria/hotel-a-venda-1006-m-por-r-4-200-000-00-santa-efigenia-olimpia-sp-1046713277?lis=listing_1120



VENDA - Pousada 5000 m² em Olímpia/SP.

R\$ 4.260.000

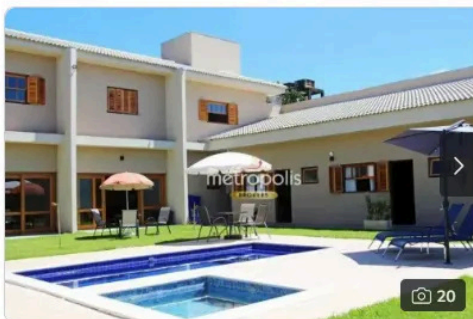
1071m²

IPTU R\$ 4.642

Profissional

Olímpia, Recanto Bela Vista | 13 de abr, 21:58

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/comercio-e-industria/venda-pousada-5000-m-em-olimpia-sp-1102961801?lis=listing_1120

Cláudio Mariano

Pousada com 12 dormitórios à venda, 556 m² por R\$ 3.298.000,00 - Centro - Olímpia/SP

R\$ 3.298.000

556m² 5+ IPTU R\$ 292

Profissional

Olímpia | 10 de ago, 06:06

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/comercio-e-industria/pousada-com-12-dormitorios-a-venda-556-m-por-r-3-298-000-00-centro-olimpia-sp-1327873970?lis=listing_1120

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



Olímpia 09 de dezembro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Clicksign d917537c-debb-47bd-bffb-03c7f06e80b3

Processo nº_ 0001648-25.2022.8.26.0590 - Claudio.docx.pdf

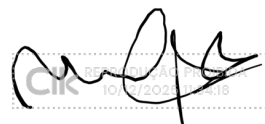
Documento número #d917537c-debb-47bd-bffb-03c7f06e80b3

Hash do documento original (SHA256): 8d03ff2f3aab291dfd9d16f8c2a180550a586a9824546d9d2be84f631405a132

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 10 dez 2025 às 11:34:27



Cláudio Mariano

Log

- 10 dez 2025, 11:29:02 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número d917537c-debb-47bd-bffb-03c7f06e80b3. Data limite para assinatura do documento: 09 de janeiro de 2026 (11:29). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 10 dez 2025, 11:29:18 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: 09 de janeiro de 2026 (11:25).
- 10 dez 2025, 11:29:18 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.
- 10 dez 2025, 11:34:27 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 b835f7(...), vide anexo manuscript_10 dez 2025, 11-28-07.png. IP: 191.38.10.24. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8089369 e longitude -46.0509415. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1359.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 dez 2025, 11:34:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d917537c-debb-47bd-bffb-03c7f06e80b3.

**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 d917537c-debb-47bd-bffb-03c7f06e80b3, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

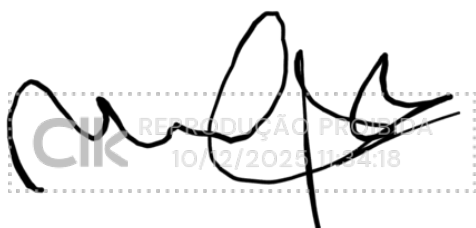
Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 10 dez 2025 às 11:34:27

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b835f7(...)

A handwritten signature in black ink is written over a light gray rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'K') and the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and '10/12/2025 11:34:18'.

Cláudio Mariano
manuscript_10 dez 2025, 11-28-07.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0001648-25.2022.8.26.0590 1ª Vara Cível do Foro de São Vicente
Exequente: Robson Baltazar Pereira

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

Uma unidade comercial não habitacional, com características hotelarias, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 6, destinada a SALA DE VENDA, localizada no Térreo I, do Bloco "F", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem frente para a Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, com área privativa de 438,7500mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 91.124 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 91.124 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia, informações extraídas do processo em comento:

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



Valide aqui
este documento

CNM 119727.2.0091124-38

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NAZE7-6AWXS-UA72N-AFYCP>

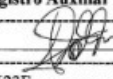
MATRÍCULA	CNM	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS OLÍMPIA - S.P. CISCAJ 11972-7
91.124	119727.2.0091124-38	1	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-

IMÓVEL: Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 6, destinada a SALA DE VENDA, localizada no Térreo I, do Bloco "F", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de sala de vendas (recepção, sala de vendas, café, brinquedoteca, decorado, administração, TI, WC PNE masculino, WC PNE feminino, lockers, depósito, WC feminino, WC masculino e DML), com a área privativa de 438,7500 metros quadrados, área comum de 518,9202 metros quadrados, área total de 957,6702 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,8377%, correspondente a 373,1491 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial. - Cadastro municipal nº10081801.-

PROPRIETÁRIA: SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: R.12 - Matrícula do terreno base nº89.128, do Registro Geral deste Oficial. - (Processo autuado sob o nº01/2.023-Especificação, onde consta instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio, datado de 23/01/2.023, assinado nesta cidade de Olímpia-SP e projeto de responsabilidade técnica dos Arquitetos, Abílio Lopes de Almeida Junior - CAU/GO nºA6017-8 e Maria Inês Alves Pereira de Almeida - CAU/GO nºA6018-6, aprovado mediante Alvarás Municipais).- **Convenção Condominial registrada sob o nº33.548, no Registro Auxiliar deste Oficial.**

Dou fé.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº1197273E1000000029237623F.

AV.1.PROT.215.243 de 06/02/2.024.- DATA: 15/02/2.024.- Pelo protocolo nº202402.0211.03141727-IA-230, de 05/02/2.024, da CNIB, ficaram **INDISPONÍVEIS** os bens da proprietária, conforme determinado no Processo nº00002062928238260577, do 3º Ofício Cível de São José dos Campos-SP.- Dou fé.- O Oficial,  (Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira).- Custas à final.- S.D. nº1197273910000000311804244.-

AV.2.M.91124.-PROT.221.183 de 18/11/2024.-
DATA: 18/12/2024.-

> **PENHORA** - Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo continua no verso

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página 1

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 70b90bfc-1b54-48b5-96f9-7f0cfca288b0

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIENE ROSA DE SOUZA MATOS MARTINEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:39, sob o número WSVCS25702.89612. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001648-25.2022.8.26.0590 e código pMO3Jmgl.



Valide aqui
este documento

CNM 119727.2.0091124-38

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/doc/s/NAZE7-6AWXS-UA72N-AFYCP>

MATRÍCULA	CNM	FICHA
91.124	119727.2.0091124-38	01
PH000543859, expedida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de Bauru-SP, em data de 17/11/2024, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº0005087-49.2022.8.26.0071, em que figura <u>como exequente</u> EMERSON ALVES FEITOSA (CPF/MF nº760.142.406-59), e <u>como executada</u> SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), <u>foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula</u>, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$269.108,33 (duzentos e sessenta e nove mil e cento e oito reais e trinta e três centavos). Foi nomeada depositária SPE WGS 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.- Dou fê, o Oficial, <i>Flávio Guilherme</i> (Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira).- S.D. nº119727331000000012567243.- AV.3.M.91124.-PROT.221.381 de 27/11/2024.- DATA: 03/01/2025.- PENHORA - Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000545493, expedida pelo 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Catanduva-SP, em data de 27/11/2024, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº0001503-48.2023.8.26.0132, em que figuram <u>como exequentes</u> VANDERLEI RODRIGUES PEREIRA (CPF/MF nº080.687.948-32) e NATANAEL ITALO RODRIGUES SILVA (CPF/MF nº397.663.488-39), e <u>como executada</u> SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), <u>foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula</u>, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$40.172,72 (quarenta mil e cento e setenta e dois reais e setenta e dois centavos). Foi nomeada depositária SPE WGS 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.- Dou fê, o Oficial, <i>Flávio Guilherme</i> (Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira).- S.D. nº1197273310000000126913258.- AV.4.M.91124.-PROT.224.463 de 09/05/2025.- DATA: 03/06/2025.- PENHORA - Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000567694, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia-SP, em data de 09/05/2025, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº10024918720248260400, em que figura <u>como exequente</u> FR INSTALAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº03.203.961/0001-91), e <u>como executada</u> SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), <u>foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula</u> e os imóveis objeto das matrículas ns. 91.119, 91.120, 91.121, 91.122, 91.123, 91.125, 91.126, 91.127, 91.128, 91.129, 91.130, 91.131, 91.132, 91.133, 91.134 e 91.135, deste Ofício, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$1.511.969,83 (hum milhão e quinhentos e onze mil e novecentos e sessenta e nove reais e oitenta e três centavos). Foi nomeada depositária SPE WGS continua na ficha 2		



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Página 2

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 70b90bfc-1b54-48b5-96f9-7f0cfca288b0

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIENE ROSA DE SOUZA MATOS MARTINEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:39, sob o número WSVC25702.89612. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001648-25.2022.8.26.0590 e código pMO3Jmgl.



Valide aqui
este documento

CNM 119727.2.0091124-38

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NAZE7-6AWXS-UA72N-AFYCP>

MATRÍCULA	CNM	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
91.124	119727.2.0091124-38	02	OLÍMPIA - S.P. CNPJ: 11972-7
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
02 Empreendimentos Imobiliários S/A.- <u>Valor para fins de cobrança dos emolumentos, custas e contribuições: R\$88.939,40.-</u> Dou fé, o Oficial, <u>Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira</u> (Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira).- S.D. nº119727331000000014499425W.- AV.5.M.91124.-PROT.225.051 de 10/06/2025.- DATA: 18/06/2025.- PENHORA - Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000572554, expedida pelo Juízo de Direito do 8º Ofício Cível, da Comarca de Campinas-SP, em data de 10/06/2025, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº0017746-87.2024.8.26.0114, em que figura como exequente NELSON TAKEO CHIBA (CPF/MF nº776.611.768-15), e como executada SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$25.278,35 (vinte e cinco mil e duzentos e setenta e oito reais e trinta e cinco centavos). Foi nomeada depositária SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.- Dou fé, o Oficial, <u>Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira</u> (Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira).- S.D. nº119727331000000015066723J.- AV.6.PROT.227.904 de 21/10/2025.- DATA: 24/10/2025.- CANCELAMENTO - Pelo Protocolo nº 202502.1213.03141727-TA-133, de 12/02/2025, da CNIB, foi CANCELADA a INDISPONIBILIDADE dos bens da proprietária, constante da averbação nº1 desta matrícula, conforme determinado no Processo nº 00002062920238260577, da 1ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos-SP.- Dou fé, o Escrevente, <u>Matheus Augusto Braggio</u> (Matheus Augusto Braggio).- S.D. nº119727391000000019572525L.-			



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Página 3

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 70b90bfc-1b54-48b5-96f9-7f0cfca288b0

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIENE ROSA DE SOUZA MATOS MARTINEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:39, sob o número WSVC25702.89612. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001648-25.2022.8.26.0590 e código pMO3Jmgl.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NAZE7-6AWXS-UA72N-AFYCP>

		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA-SP Rua Nove de Julho, nº 1.120, Centro, Olímpiã-SP. Atendimento: Das 09h às 16h (segunda a sexta-feira). Telefone: (17)3281-4239 3279-7009 – E-mail: or_imoveis@hotmail.com Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira – Oficial Titular																
CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 91.124, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, suficiente a fazer PROVA DE PROPRIEDADE, DIREITOS, ÔNUS REAIS E RESTRIÇÕES SOBRE O IMÓVEL, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição. CERTIFICO ainda que a presente certidão foi extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. Certifico ainda que se encontra prenotados sob nºs Protocolo 227628 Natureza Escritura Pública, Protocolo 227210 Natureza Indisponibilidade, títulos referente ao imóvel desta certidão.. O Referido é verdade e dou fé. Olímpiã-SP, 29 de outubro de 2025.																		
<table border="0"> <tr> <td>Oficial</td> <td>R\$44,20</td> </tr> <tr> <td>Estado</td> <td>R\$12,56</td> </tr> <tr> <td>Sec da Fazenda</td> <td>R\$8,60</td> </tr> <tr> <td>Reg. Civil</td> <td>R\$2,33</td> </tr> <tr> <td>Trib Justiça</td> <td>R\$3,03</td> </tr> <tr> <td>ISS</td> <td>R\$2,33</td> </tr> <tr> <td>Min. Público</td> <td>R\$2,12</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>R\$75,17</td> </tr> </table>	Oficial	R\$44,20	Estado	R\$12,56	Sec da Fazenda	R\$8,60	Reg. Civil	R\$2,33	Trib Justiça	R\$3,03	ISS	R\$2,33	Min. Público	R\$2,12	TOTAL	R\$75,17		
Oficial	R\$44,20																	
Estado	R\$12,56																	
Sec da Fazenda	R\$8,60																	
Reg. Civil	R\$2,33																	
Trib Justiça	R\$3,03																	
ISS	R\$2,33																	
Min. Público	R\$2,12																	
TOTAL	R\$75,17																	
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br Selo Digital: 1197273C3000000022048225Y Protocolo: 208490																		



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Página 4

Bruno Nicola

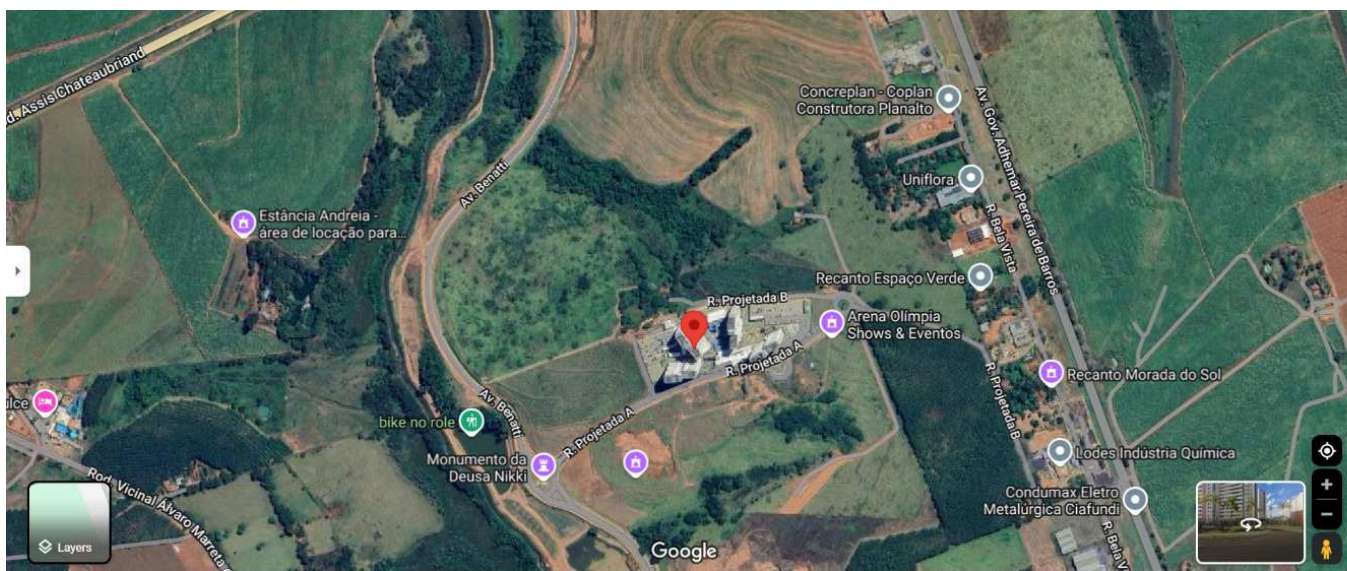
(11) 9479 47742

Clicksign 70b90bfc-1b54-48b5-96f9-7f0cfca288b0

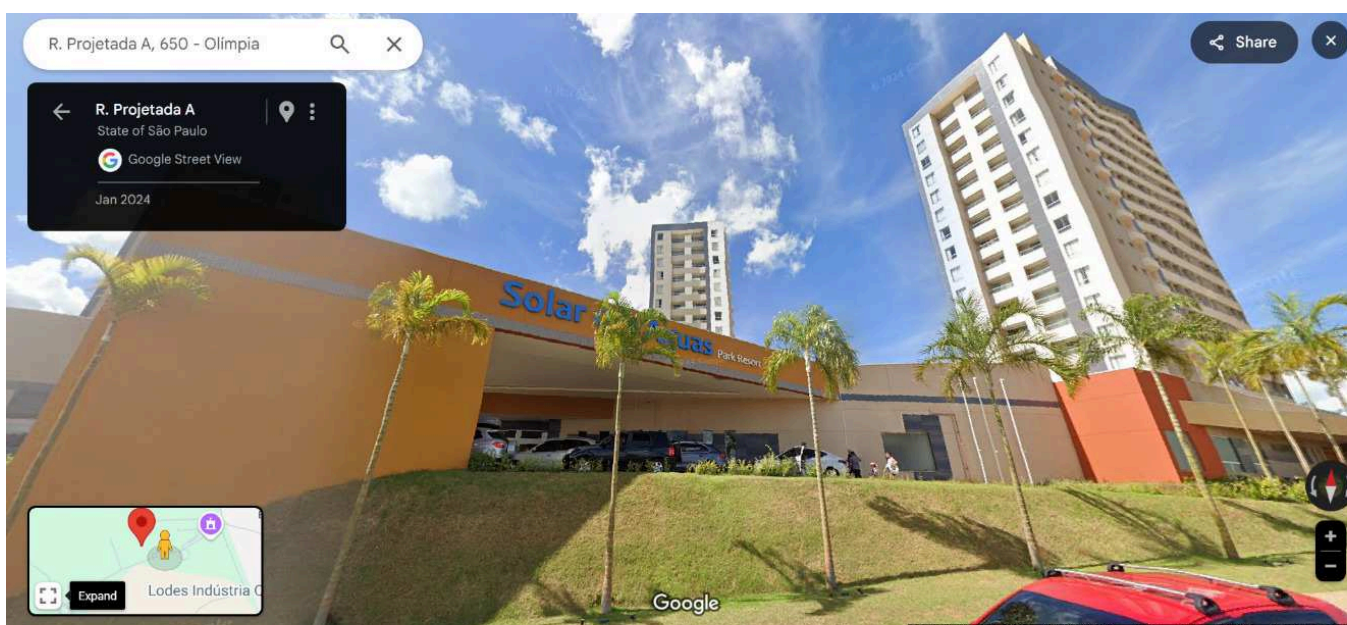
Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIENE ROSA DE SOUZA MATOS MARTINEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:39, sob o número WSVC25702.89612. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001648-25.2022.8.26.0590 e código pMO3Jmgl.

2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)

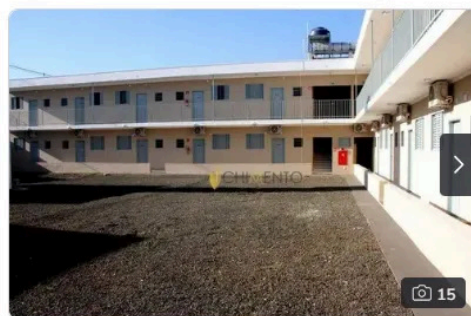
Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 70b90bfc-1b54-48b5-96f9-7f0cfca288b0

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

3) COMPARATIVO DE MERCADO:



Hotel à venda, 1006 m² por R\$ 4.200.000,00 - Santa Efigenia - Olímpia/SP

R\$ 4.200.000

1006m² 5+

IPTU R\$ 480

Profissional

Olímpia | 8 de fev, 20:59



https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/comercio-e-industria/hotel-a-venda-1006-m-por-r-4-200-000-00-santa-efigenia-olimpia-sp-1046713277?lis=listing_1120



VENDA - Pousada 5000 m² em Olímpia/SP.

R\$ 4.260.000

1071m²

IPTU R\$ 4.642

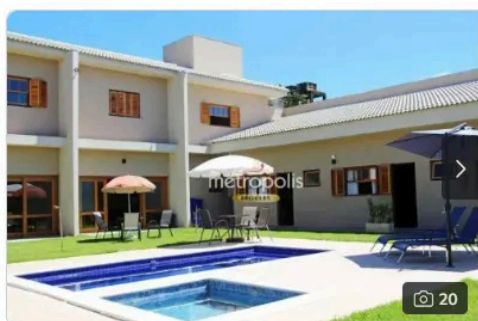
Profissional

Olímpia, Recanto Bela Vista | 13 de abr, 21:58

Co

Nos

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/comercio-e-industria/venda-pousada-5000-m-em-olimpia-sp-1102961801?lis=listing_1120



Pousada com 12 dormitórios à venda, 556 m² por R\$ 3.298.000,00 - Centro - Olímpia/SP

R\$ 3.298.000

556m² 5+

IPTU R\$ 292

Profissional

Olímpia | 10 de ago, 06:06



https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/comercio-e-industria/pousada-com-12-dormitorios-a-venda-556-m-por-r-3-298-000-00-centro-olimpia-sp-1327873970?lis=listing_1120

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 70b90bfc-1b54-48b5-96f9-7f0cfca288b0



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\$3.000.000,00**

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

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



Olimpia 09 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

Bmt Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 70b90bfc-1b54-48b5-96f9-7f0cfca288b0

Processo nº_ 0001648-25.2022.8.26.0590 - BMTP.docx.pdf

Documento número #70b90bfc-1b54-48b5-96f9-7f0cfca288b0

Hash do documento original (SHA256): a2fd4acd30e2b1e1eff2c65e3a9e2d7510bce6b18eead0b4448800ef488204dc

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 10 dez 2025 às 11:46:46



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 10 dez 2025, 11:28:29 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 70b90bfc-1b54-48b5-96f9-7f0cfca288b0. Data limite para assinatura do documento: 09 de janeiro de 2026 (11:28). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 10 dez 2025, 11:28:51 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: 09 de janeiro de 2026 (11:25).
- 10 dez 2025, 11:28:51 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.
- 10 dez 2025, 11:46:46 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 1.1359.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 dez 2025, 11:46:47 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 70b90bfc-1b54-48b5-96f9-7f0cfca288b0.

**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 70b90bfc-1b54-48b5-96f9-7f0cfca288b0, 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 10 dez 2025 às 11:46:46

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 (the word 'Click' in a stylized font), the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' (Reproduction Prohibited), and the date and time '10/12/2025 11:46:33'.

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

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 Olímpia.

PROCESSO

Processo nº: 0001648-25.2022.8.26.0590 1ª Vara Cível do Foro de São Vicente Exequente: Robson Baltazar Pereira

O IMÓVEL

Uma unidade comercial não habitacional, com características hotelarias, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 6, destinada a SALA DE VENDA, localizada no Térreo I, do Bloco "F", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem frente para a Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, com área privativa de 438,7500mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 91.124 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia.

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

Valide aqui
este documento

CNM 119727.2.0091124-38

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NAZE7-6AWXS-UA72N-AFYCP>

MATRICULA	CNM	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS OLÍMPIA - S.P. CÍRCULO: 11972-7
91.124	119727.2.0091124-38	1	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-

IMÓVEL: Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 6, destinada a SALA DE VENDA, localizada no Térreo I, do Bloco "F", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de sala de vendas (recepção, sala de vendas, café, brinquedoteca, decorado, administração, TI, WC PNE masculino, WC PNE feminino, lockers, depósito, WC feminino, WC masculino e DML), com a área privativa de 438,7500 metros quadrados, área comum de 518,9202 metros quadrados, área total de 957,6702 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,8377%, correspondente a 373,1491 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.-
Cadastro municipal nº10081801.-

PROPRIETÁRIA: SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: R.12 - Matrícula do terreno base nº89.128, do Registro Geral deste Oficial.- (Processo autuado sob o nº01/2.023-Especificação, onde consta instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio, datado de 23/01/2.023, assinado nesta cidade de Olímpia-SP e projeto de responsabilidade técnica dos Arquitetos, Abílio Lopes de Almeida Junior - CAU/GO nºA6017-8 e Maria Inês Alves Pereira de Almeida - CAU/GO nºA6018-6, aprovado mediante Alvarás Municipais).- **Convenção Condominial registrada sob o nº33.548, no Registro Auxiliar deste Oficial.**

Dou fé.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº1197273E1000000029237623F.

AV.1.PROT.215.243 de 06/02/2.024.- DATA: 15/02/2.024.- Pelo protocolo nº202402.0211.03141727-IA-230, de 05/02/2.024, da CNIB, ficaram **INDISPONÍVEIS** os bens da proprietária, conforme determinado no Processo nº00002062928238260577, do 3º Ofício Cível de São José dos Campos-SP.- Dou fé.- O Oficial,  (Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira).- **Custas à final.-** S.D. nº1197273910000000311804244.-

AV.2.M.91124.-PROT.221.183 de 18/11/2024.-
DATA: 18/12/2024.-

> **PENHORA** - Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Página 1

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O Solar das Águas Park Resort está localizado na Avenida Caminho do Sol, nº 650, no Parque do Sol, uma área de grande atrativo turístico e natural. O resort oferece infraestrutura de alto padrão, com opções de lazer como piscinas, esportes e restaurantes, além de uma conexão direta com a natureza. Sua localização proporciona fácil acesso à cidade e ao turismo local, sendo ideal para descanso e entretenimento. A região é conhecida pelo clima ameno, tornando o empreendimento uma excelente opção para quem busca conforto e sofisticação em meio a um ambiente tranquilo.

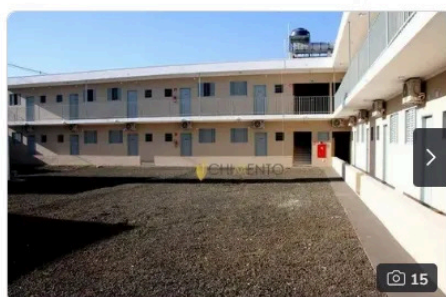
DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$3.100.000,00**

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



Hotel à venda, 1006 m² por R\$ 4.200.000,00 - Santa Efígenia - Olímpia/SP

1006m² 5+

R\$ 4.200.000

IPTU R\$ 480

Profissional

Olímpia | 8 de fev, 20:59



VENDA - Pousada 5000 m² em Olímpia/SP.

1071m²

R\$ 4.260.000

IPTU R\$ 4.642

Profissional

Olímpia, Recanto Bela Vista | 13 de abr, 21:58



Pousada com 12 dormitórios à venda, 556 m² por R\$ 3.298.000,00 - Centro - Olímpia/SP

556m² 5+

R\$ 3.298.000

IPTU R\$ 292

Profissional

Olímpia | 10 de ago, 06:06



ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI**FONTE**

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/comercio-e-industria/hotel-a-venda-1006-m-por-r-4-200-000-00-santa-efigenia-olimpia-sp-1046713277?lis=listing_1120

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/comercio-e-industria/venda-pousada-5000-m-em-olimpia-sp-1102961801?lis=listing_1120

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/comercio-e-industria/pousada-com-12-dormitorios-a-venda-556-m-por-r-3-298-000-00-centro-olimpia-sp-1327873970?lis=listing_1120

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

Sem Mais.



Olímpia, 09 de dezembro de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

Processo nº_ 0001648-25.2022.8.26.0590 - Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #fc7505c7-2b92-45fc-b2dd-eeb7878c29e2

Hash do documento original (SHA256): 6de6de1bc75abe7575994ec718ec43deb7b5eec18417ecf3279b43b248ee2056

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 10 dez 2025 às 12:59:27


Ana Carolina Moura Dellaretti**Log**

- 10 dez 2025, 11:29:32 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número fc7505c7-2b92-45fc-b2dd-eeb7878c29e2. Data limite para assinatura do documento: 09 de janeiro de 2026 (11:29). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 10 dez 2025, 11:29:50 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: 09 de janeiro de 2026 (11:25).
- 10 dez 2025, 11:29:50 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.
- 10 dez 2025, 12:59:27 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 736b2e(...), vide anexo manuscript_10 dez 2025, 12-58-22.png. IP: 181.77.210.155. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.79890386129021 e longitude -45.99886542385413. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1360.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 dez 2025, 12:59:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número fc7505c7-2b92-45fc-b2dd-eeb7878c29e2.

**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 fc7505c7-2b92-45fc-b2dd-eeb7878c29e2, 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 10 dez 2025 às 12:59:27

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 736b2e(...)

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_10 dez 2025, 12-58-22.png