



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº **1023598-78.2022.8.26.0071**

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 apartamento sob nº 33, localizado no 3º andar, tipo II (adaptável), do Bloco 03, do “Condomínio Residencial Três Américas”, situado na Rua Manoel Rodrigues Maduro nº 3-25, na cidade de Bauru/SP, com área construída privativa de 42,5105m², área total de 100,0248m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2015326% do terreno, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 107.489 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

DOCUMENTAÇÃO: Matrícula 107.489 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP, informações extraídas do processo em comento.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCANY-JBD-JR-JYR2T-XKW86>

Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
107.489

FOLHA
01

DE BAURU - S. PAULO
Bauru, 25 de janeiro de 2013.

CNM: 112631.2.0107489-81

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada como **apartamento**, localizada no **3º andar**, tipo II (adaptável), identificado pelo **nº 33 do Bloco 03** do empreendimento **Condomínio Residencial Três Américas**, situado na Rua Manoel Rodrigues Maduro nº 3-25, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área privativa de 42,5105 m², área comum total de 57,5143 m² e área total de 100,0248 m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal de 0,2015326% do terreno onde acha-se assentado o empreendimento, que possui uma área total de 31.872,22 m².

CADASTRO: 4/1827/56

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo 8º do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859 de 14/04/2004, alterada pela Lei nº 11.474 de 15/05/2007, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, sediada em Brasília, Capital Federal no Setor Bancário Sul, quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 de 10/01/2011 (aquisição da área) e R.05 de 25/01/2013 (instituição de condomínio) da matrícula nº 100.283 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº 9.168 de 25/01/2013, Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste 2º O.R.I. Prenotação nº 259.419 de 22/01/2013.

O Oficial Interino,  Rubens Pereira de Mello e Souza

Av.01 - Em 25 de janeiro de 2013. Da averbação nº 02 de 10/01/2011 da matrícula nº 100.283 deste 2º O.R.I., consta que **os imóveis do empreendimento "Condomínio Residencial Três Américas" integram o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, regido pela Lei nº 10.188, de 12/02/2001 e serão objeto de alienação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, regido pela Lei nº 11.977, de 07/07/2009; **o empreendimento adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições estabelecidas no § 3º do mesmo artigo e Lei citados: I)- Não integram o ativo da Caixa Econômica Federal; II)- Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III)- Não compõem a lista de bens e**
- continua no verso -

Página: 0001/0005

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

M. REGISTRADO

MATRÍCULA
107.489FOLHA
01

VERSO

CNM: 112631.2.0107489-81

direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV)- Não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; V)- Não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; VI)- Não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. Demais cláusulas, termos e condições constantes do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóveis e de Produção de Empreendimento Habitacional, no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado, com força de Escritura Pública, na forma do artigo 8º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, compilada com as alterações posteriores, firmado pela Caixa Econômica Federal em Bauru-SP, aos 29/12/2010, registrado sob nº 01 de 10/01/2011 da referida matrícula nº 100.283 deste 2º O.R.I.



Julio Roberto Oliveira Rosa
Escritor Autorizado



Americo Zanetti Junior
Oficial Substituto

R.02 - Em 14 de agosto de 2014. Por Instrumento Particular nº 171000678154, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma permitida pelo artigo 38, da Lei nº 9.514/1997, e dos Artigos 2º e 8º da Lei 10.188 de 12/02/2001, e respectivas alterações e da Lei nº 11.977 de 07/07/2009, firmado em Bauru-SP aos 27/02/2013, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR **vendeu o imóvel** para **LILIA LURDES MOREIRAS GONÇALVES**, nascida aos 07/01/1978, diarista, portadora da cédula de identidade RG. nº 30.318.828-5-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 271.205.648-54, e seu esposo **CASSIO ROBERTO DOS REIS GONÇALVES**, nascido aos 13/08/1981, letreiro, portador da cédula de identidade RG nº 29.836.089-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 302.226.738-00, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados em Bauru-SP, onde residem na rua Francisco D. Reche, nº 371, Jaraguá, pelo preço de R\$46.684,63 (quarenta e seis mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e sessenta e três centavos), sendo R\$43.278,67 referentes a recursos concedidos pelo FAR na forma de Subvenção Econômica/Subsídio (art. 2º, I, da Lei nº 11.977/2009). Foram apresentados pelo vendedor as certidões: Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda sob nº 170442014-88888167 em 20/05/2014, válida até 16/11/2014; e Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda, em 14/07/2014, válida até

- continua na folha 02 -

Página: 0002/0005

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign f2b981e1-fd15-405d-a35f-1edd06aae0c7

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Ver aqui
o documento

Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

**CNS N.º 11.263-1
DE BAURU - S. PAULO**

Bauru, 14 de agosto de 2014.

CNM: 112631.2.0107489-81

MATRÍCULA
107.489

FOLHA
02

(Continuação da folha 01).....
10/01/2015, código de controle: SE0C.6E5C.6A55.998B. Prenotação nº 274.804
de 16/07/2014.

Felipe Faria de Castro

Roberto Alves

Escreventes Autorizados

R.03 - Em 14 de agosto de 2014. Pelo título do R.02, LILIA LURDES MOREIRAS GONÇALVES e seu esposo CASSIO ROBERTO DOS REIS GONÇALVES **alienaram fiduciariamente o imóvel**, avaliado em R\$46.684,63 (quarenta e seis mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e sessenta e três centavos), ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do FAR-PMCMV, sendo R\$46.684,63 (quarenta e seis mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e sessenta e três centavos) o valor do parcelamento/financiamento, reajustável anualmente na forma estabelecida pela cláusula quinta do instrumento, pagável no prazo contratado de 120 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o sistema de amortização - SAC, sem incidência de juros, importando o encargo mensal inicial em R\$389,03, sendo R\$360,65 relativos à subvenção/subsídio FAR, e R\$28,38 relativo ao encargo subsidiado (com desconto), vencendo-se o primeiro deles em 27/03/2013, e a época de reajuste dos encargos estipulada de acordo com a cláusula quarta. Demais cláusulas, termos, condições e obrigações constantes no título.

Felipe Faria de Castro

Roberto Alves

Escreventes Autorizados

Av.04 - Em 14 de agosto de 2014. Procede-se a presente a fim de constar que, os direitos de proprietário fiduciário do imóvel constituídos pelo R.03 em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais direitos, as restrições mencionadas na Av.01, nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001.

Felipe Faria de Castro

Roberto Alves

Escreventes Autorizados

Continua no verso

Página: 0003/0005

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign f2b981e1-fd15-405d-a35f-1edd06aae0c7

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Valide aqui
 este documento

 MATRÍCULA
107.489

 FOLHA
02

VERSO

CNM: 112631.2.0107489-81

Av.5 - Em 17 de novembro de 2023. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 379.629 de 30/10/2023.

PENHORA: Por Certidão de Penhora, emitida em 30/10/2023, por ordem do Escrivão Diretor da 3ª Vara Cível desta Comarca de Bauru-SP, conforme protocolo de penhora online nº PH000489819, procede-se a presente a fim de constar a **penhora dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel**, levada a efeito em 23/02/2023, nos autos da Ação de Execução Civil processo nº 1023598-78.2022.8.26.0071, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TRES AMERICAS**, CNPJ nº 18.431.991/0001-22, em relação a **LILIA LURDES MOREIRAS GONÇALVES** e **CASSIO ROBERTO DOS REIS GONÇALVES**, já qualificados, visando o recebimento da importância de R\$5.268,81, tendo sido nomeados como depositários do bem os executados acima qualificados.

Selo Digital: 112631321000000050803023L

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

Página: 0004/0005

 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCANY-JBDJB-JYR2T-XKW86>
Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO

fls. 345

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

César Augusto Di Natale Nobre - Oficial

Valide aqui este documento

CERTIFICADO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 5 pagina(s), é expedida, da matrícula nº 107489, nos termos do artigo 19, § 11, da Lei nº 6.015/73, conforme a redação dada pela Lei 14.382/2022, "§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial". O referido é verdade. **Bauru, 23 de novembro de 2023. 09:56:16 Hs.** Escrevente,

Assinado digitalmente por Maily Magoga Bromati

Oficial.....	R\$	40,91
Estado.....	R\$	11,63
Ipesp.....	R\$	7,96
Reg. Civil....	R\$	2,15
Trib. Justiça:	R\$	2,81
Ao Município:	R\$	0,82
Ao Min.Púb....	R\$	1,96
Total.....	R\$	68,24

Certidão de ato praticado protocolo nº: 379629

Controle:



726775

Página: 0005/0005

o clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCANY-JBDJ8-JYR2T-XKW86>



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

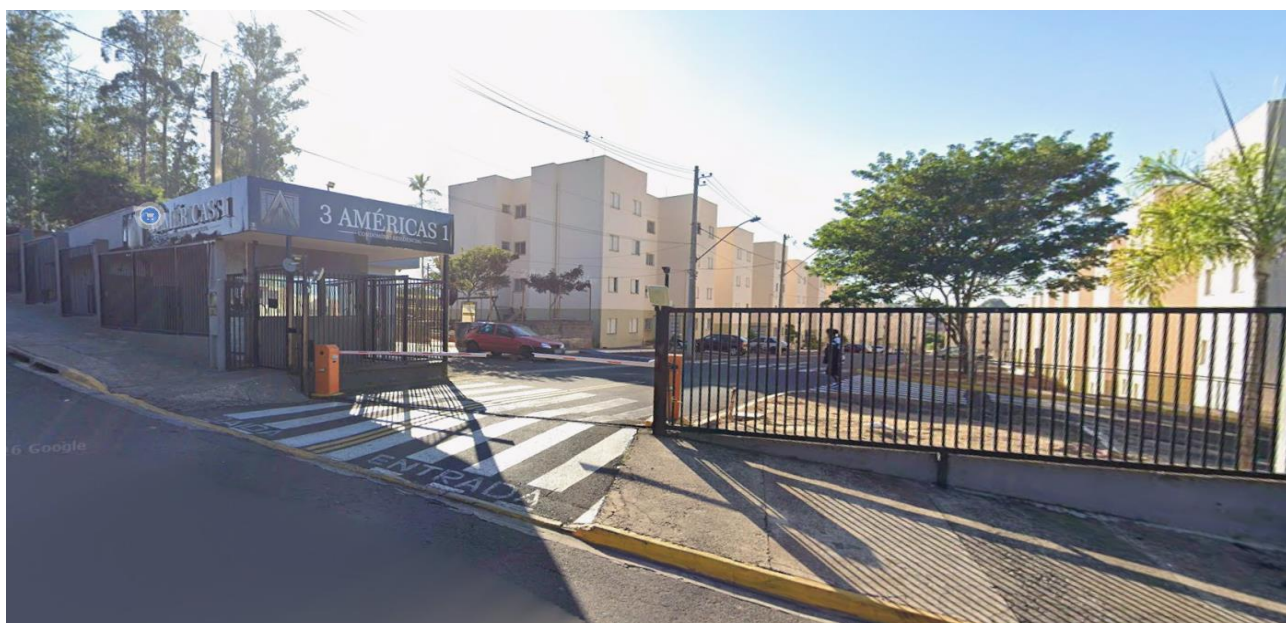
Selo digital:

1126313C3000000050803123U

2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



COMPARATIVO DE MERCADO:

Fotos
Mapa

🖨
↶

Apartamento Residencial 3 Américas 2 - 47 m² e 2 quartos - Ref.: AP0247

Condomínio 3 Américas 2

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

47 m²

Descrição

- 📍 Residencial 3 Américas 2
- 🏠 *Condições Minha Casa Minha Vida*
- 📍 Núcleo Habitacional Vereador Edson Francisco da Silva, Bauru - SP

Venda	R\$ 140.000
Condomínio	R\$ 200
IPTU mensal	R\$ 30

Nome

E-mail

Telefone

Mensagem

Residencial Três Américas I, Apartamento para venda com 52 m² e 2 Dormitórios

Home > Imóveis > Venda > Apartamento > Bauru > Núcleo Habitacional Vereador Edson Francisco da Silva

Residencial Três Américas I, Apartamento para venda com 52 m² e 2 Dormitórios

R\$ 110.000

AP5753

CENTRO SP IMOBILIÁRIA

Fotos
Mapa
AP5753

+ Ver mais fotos

Sobre o imóvel

52m² Área construída

52m² Área útil

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

Venda	R\$ 110.000
Condomínio	R\$ 160
IPTU mensal	R\$ 25

Entrar em contato

AP0376-SEVE

Apartamento com 2 Quartos à Venda no Residencial Três Américas I Bauru

Compartilhar

8 Fotos

Videos

Venda

R\$ 110.000

Condomínio R\$ 179

Agendar visita

Quero mais informações

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign f2b981e1-fd15-405d-a35f-1edd06aae0c7

Bmtip Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 19:38, sob o número WBRU26700516056. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023598-78.2022.8.26.0071 e código Yw2IRwHH.



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\$ 100.000,00**

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 BMT 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

Bauru, 3 de março de 2026

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

Processo nº 1023598-78.2022.8.26.0071 - BMTP.docx

Documento número #f2b981e1-fd15-405d-a35f-1edd06aae0c7

Hash do documento original (SHA256): 564f518b5e5d9b89dff1e8f0390d27003da4d2ad5afa35393e7e843b6eefb5c4

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou em 04 mar 2026 às 11:48:56

Log

- 04 mar 2026, 09:57:53 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número f2b981e1-fd15-405d-a35f-1edd06aae0c7. Data limite para assinatura do documento: 24 de abril de 2026 (16:22). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 mar 2026, 09:58:21 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, 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 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 04 mar 2026, 11:48:25 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 fez alteração em bruno@bmt.com.br: assinar.
- Pontos de autenticação: Whatsapp 11947947742. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: Telefone celular *****7742, com hash prefixo 007b43(...)
- 04 mar 2026, 11:48:56 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp *****7742, com hash prefixo 007b43(...). CPF informado: 372.705.478-66. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.83905349048473 e longitude -46.13278497230382. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1394.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 mar 2026, 11:48:58 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f2b981e1-fd15-405d-a35f-1edd06aae0c7.

**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 f2b981e1-fd15-405d-a35f-1edd06aae0c7, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

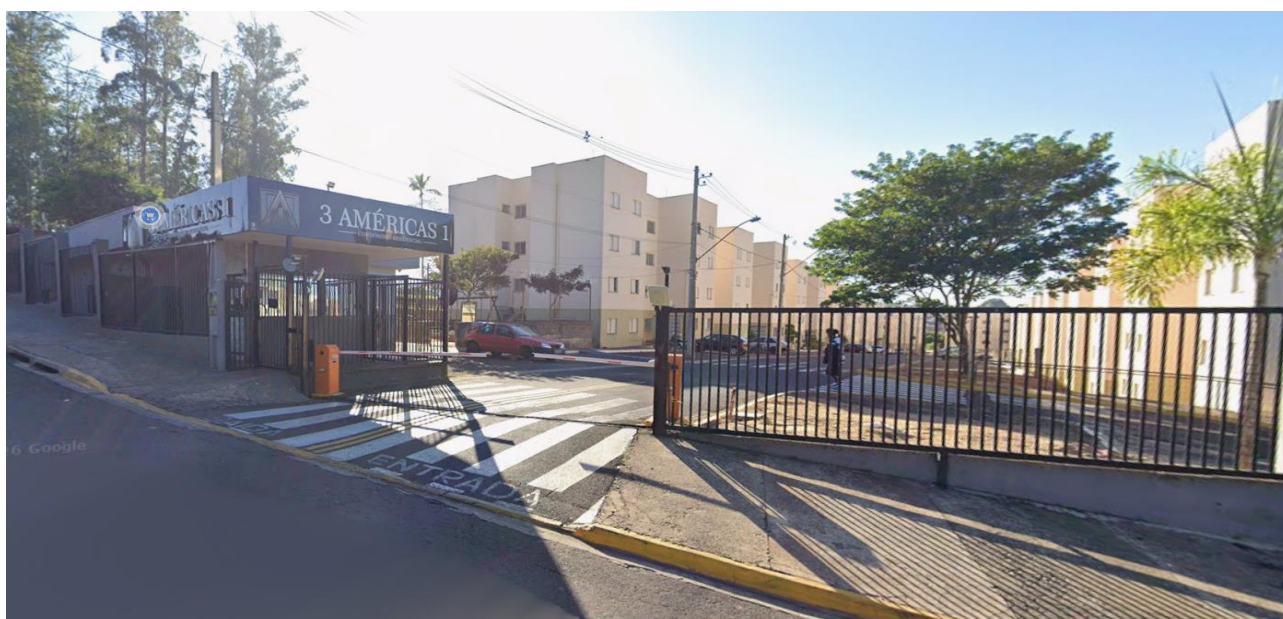
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 1023598-78.2022.8.26.0071

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

IMÓVEL

Um apartamento sob nº 33, localizado no 3º andar, tipo II (adaptável), do Bloco 03, do "Condomínio Residencial Três Américas", situado na Rua Manoel Rodrigues Maduro nº 3-25, na cidade de Bauru/SP, com área construída privativa de 42,5105m², área total de 100,0248m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2015326% do terreno, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 107.489 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP.



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

R\$ 120.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:

Fotos Mapa

Apartamento Residencial 3 Américas 2 - 47 m² e 2 quartos - Ref.: AP0247

Condomínio 3 Américas 2

2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga 47 m²

Descrição

Residencial 3 Américas 2

Condições Minha Casa Minha Vida

Núcleo Habitacional Vereador Edson Francisco da Silva, Bauru - SP

Venda **R\$ 140.000**

Condominio **R\$ 200**

IPTU mensal **R\$ 30**

Nome

Seu nome

E-mail

Seu e-mail

Telefone

Seu telefone

Mensagem

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



Bauru, 3 de março de 2026

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Processo nº 1023598-78.2022.8.26.0071 - Claudio.docx

Documento número #b8cae20f-8901-4a3d-84c3-9d87983cb6b0

Hash do documento original (SHA256): 5be4251441a9b7034be752ab41e4efc238c9759ad1af4df7537c805b8571248f

Assinaturas

✓ **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou em 04 mar 2026 às 10:29:34



Cláudio Mariano

Log

- 04 mar 2026, 09:58:32 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número b8cae20f-8901-4a3d-84c3-9d87983cb6b0. Data limite para assinatura do documento: 03 de abril de 2026 (09:58). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 mar 2026, 09:58:57 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 26 de abril de 2026 (16:22).
- 04 mar 2026, 09:58:57 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar, 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.
- 04 mar 2026, 10:29:34 Cláudio Mariano assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. CPF informado: 149.277.398-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3d9a1a(...), vide anexo manuscript_04 mar 2026, 10-28-29.png. IP: 152.243.59.134. Componente de assinatura versão 1.1394.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 04 mar 2026, 10:29:34 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número b8cae20f-8901-4a3d-84c3-9d87983cb6b0.



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 b8cae20f-8901-4a3d-84c3-9d87983cb6b0, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento em 04 mar 2026 às 10:29:34

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3d9a1a(...)

A handwritten signature in black ink is written over a semi-transparent digital stamp. The stamp contains the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and the date and time '04/03/2026 10:29:34'. The signature is stylized and overlaps the stamp.

Cláudio Mariano
manuscript_04 mar 2026, 10-28-29.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 Bauru - SP.

PROCESSO

Processo nº **1023598-78.2022.8.26.0071**

O IMÓVEL

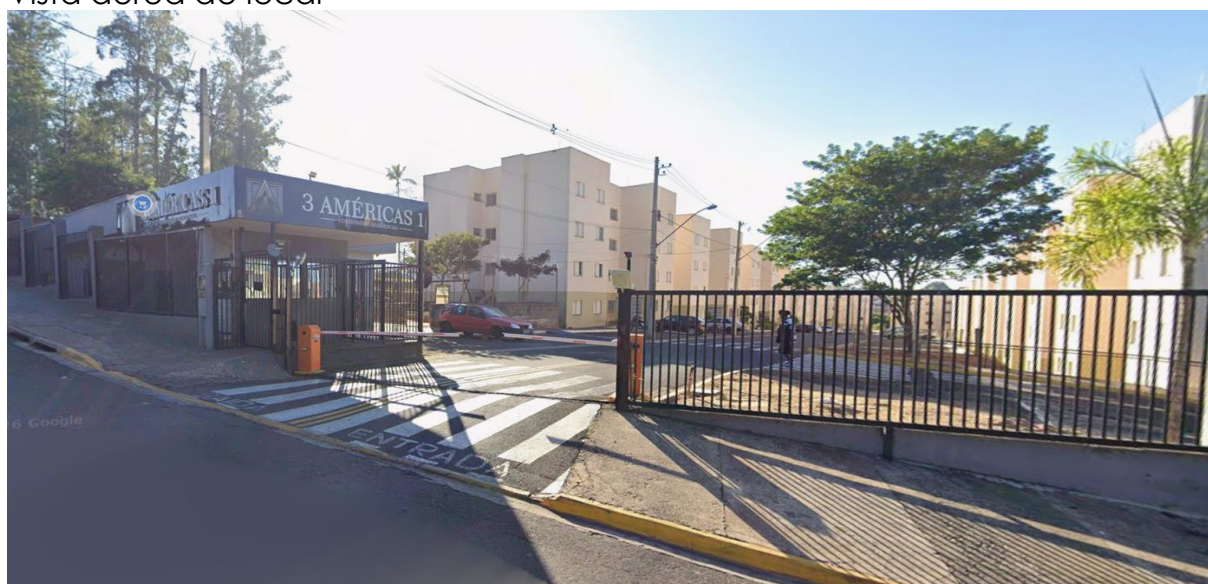
Um apartamento sob nº 33, localizado no 3º andar, tipo II (adaptável), do Bloco 03, do "Condomínio Residencial Três Américas", situado na Rua Manoel Rodrigues Maduro nº 3-25, na cidade de Bauru/SP, com área construída privativa de 42,5105m², área total de 100,0248m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2015326% do terreno, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 107.489 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI



Vista aérea do local



DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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

Valide aqui este documento

Livro n.º 2 - Registro Geral **2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO**

MATRÍCULA 107.489 **FOLHA 01**


Bauru, 25 de janeiro de 2013.
 CNM: 112631.2.0107489-81

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada como **apartamento**, localizada no **3º andar, tipo II (adaptável)**, identificado pelo **nº 33 do Bloco 03** do empreendimento **Condomínio Residencial Três Américas**, situado na Rua Manoel Rodrigues Maduro nº 3-25, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área privativa de 42,5105 m², área comum total de 57,5143 m² e área total de 100,0248 m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal de 0,2015326% do terreno onde acha-se assentado o empreendimento, que possui uma área total de 31.872,22 m².

CADASTRO: 4/1827/56

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo 8º do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859 de 14/04/2004, alterada pela Lei nº 11.474 de 15/05/2007, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, sediada em Brasília, Capital Federal no Setor Bancário Sul, quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 de 10/01/2011 (aquisição da área) e R.05 de 25/01/2013 (instituição de condomínio) da matrícula nº 100.283 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº 9.168 de 25/01/2013, Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste 2º O.R.I. Prenotação nº 259.419 de 22/01/2013.

O Oficial Interino,  Rubens Pereira de Mello e Souza

Av.01 - Em 25 de janeiro de 2013. Da averbação nº 02 de 10/01/2011 da matrícula nº 100.283 deste 2º O.R.I., consta que **os imóveis do empreendimento "Condomínio Residencial Três Américas" integram o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, regido pela Lei nº 10.188, de 12/02/2001 e serão objeto de alienação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, regido pela Lei nº 11.977, de 07/07/2009; **o empreendimento adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições estabelecidas no § 3º do mesmo artigo e Lei citados: **I)- Não integram o ativo da Caixa Econômica Federal; II)- Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III)- Não compõem a lista de bens e**
 - continua no verso -

Página: 0001/0005

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCANY-JBDJB-JYR2T-XKW86>

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel consiste em unidade autônoma integrante do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Três Américas", situado na Rua Manoel Rodrigues Maduro nº 3-25, no Município de Bauru/SP.

A região onde se encontra inserido o condomínio apresenta característica predominantemente residencial, com ocupação consolidada por edifícios de apartamentos e conjuntos habitacionais, além de imóveis residenciais unifamiliares.

O entorno dispõe de infraestrutura urbana regular, contando com vias pavimentadas, rede de abastecimento de água, energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário, iluminação pública e coleta de resíduos sólidos.

Há presença de estabelecimentos comerciais, instituições de ensino, unidades de saúde e demais serviços essenciais nas proximidades, bem como acesso facilitado às principais vias de circulação do município.

Trata-se, portanto, de imóvel localizado em área urbana consolidada, inserido em condomínio residencial vertical, com características compatíveis com destinação habitacional multifamiliar.

DO PREÇO

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

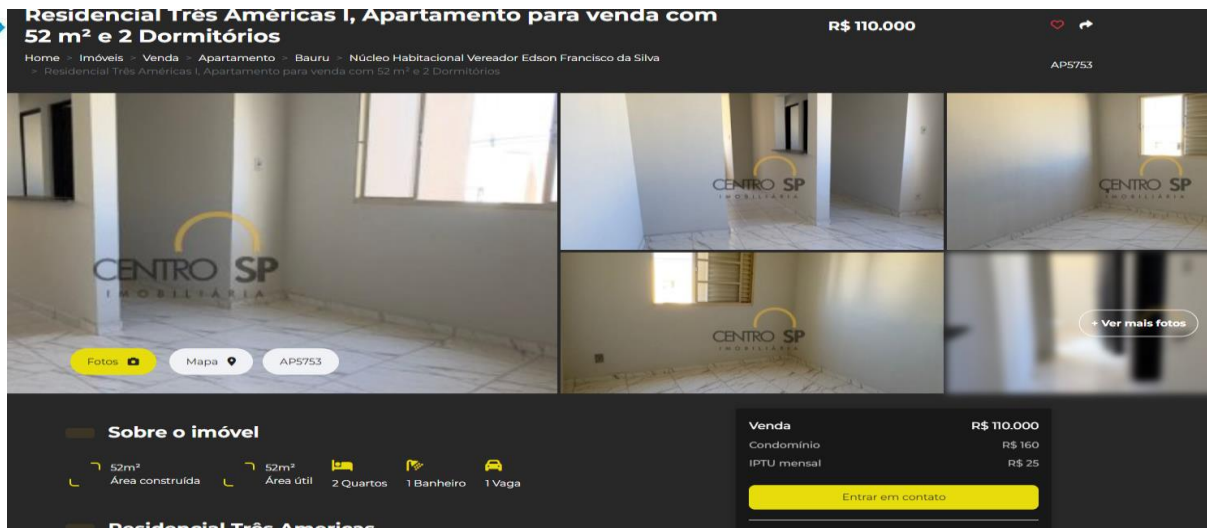
PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$ 110.000,00**

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

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



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

Sem Mais.

Bauru, 3 de março de 2026

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

Processo nº 1023598-78.2022.8.26.0071 - Ana Carolina.docx

Documento número #79d0120c-be6b-46e0-a1df-4506ecf22f53

Hash do documento original (SHA256): eb3743a2d7d5ff4e32e882e1062b92e61bda203643a5d5f2b00a78d00ee45170

Assinaturas**✓ Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou em 04 mar 2026 às 13:41:45



REPRODUÇÃO PROIBIDA
Ana Carolina Moura Dellaretti

Log

- 04 mar 2026, 09:59:28 Operador com email bruno@bmtm.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 79d0120c-be6b-46e0-a1df-4506ecf22f53. Data limite para assinatura do documento: 03 de abril de 2026 (09:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 mar 2026, 10:00:02 Operador com email bruno@bmtm.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: acarolina@creci.org.br para assinar, 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.
- 04 mar 2026, 13:41:45 Ana Carolina Moura Dellaretti assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail acarolina@creci.org.br. CPF informado: 367.291.068-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 8c5461(...), vide anexo manuscript_04 mar 2026, 13-28-28.png. IP: 191.179.40.222. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.81541459539785 e longitude -46.07937306697296. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1395.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 mar 2026, 13:41:46 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 79d0120c-be6b-46e0-a1df-4506ecf22f53.

**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 79d0120c-be6b-46e0-a1df-4506ecf22f53, com os efeitos

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

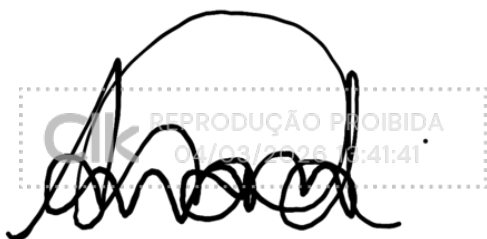
Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento em 04 mar 2026 às 13:41:45

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 8c5461(...)



A handwritten signature in black ink is shown. A semi-transparent watermark is overlaid on the signature, containing the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and the date and time '04/03/2026 13:41:41'. The watermark also features a stylized 'ck' logo.

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_04 mar 2026, 13-28-28.png


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BAURU
FORO DE BAURU
3ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena, nº 540, Sala 11, Jardim Bela Vista - CEP 17060-250,

Fone: (14) 2106-5901, Bauru-SP - E-mail: upj1a4cvbauru@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1023598-78.2022.8.26.0071**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condominio Residencial Três Américas I**
 Executado: **Lilia Lurdes Moreiras Goncalves e outro**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: **Dr(a). ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA**

Vistos.

Ante a ausência de impugnação pela parte executada (fl. 680) e com base nas avaliações de fls. 642/663, fixo o valor do imóvel em **R\$ 110.000,00**.

1. Em prosseguimento, determino a realização da alienação através de leilão judicial eletrônico, autorizado pelo art. 879, II, do CPC e regulamento pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além do que a agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois a divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica como verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, a seguir nomeado.

2. Nos termos do Comunicado CG 1082/2021, item 3, nomeio para o encargo o leiloeiro público oficial LEGIS LEILÕES – CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA (JUCESP nº 993), regularmente cadastrado no Portal de Peritos do site do Tribunal de Justiça, a proceder a realização dos leilões, sendo que o procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto nos artigos