

Laudo de Avaliação Imobiliária

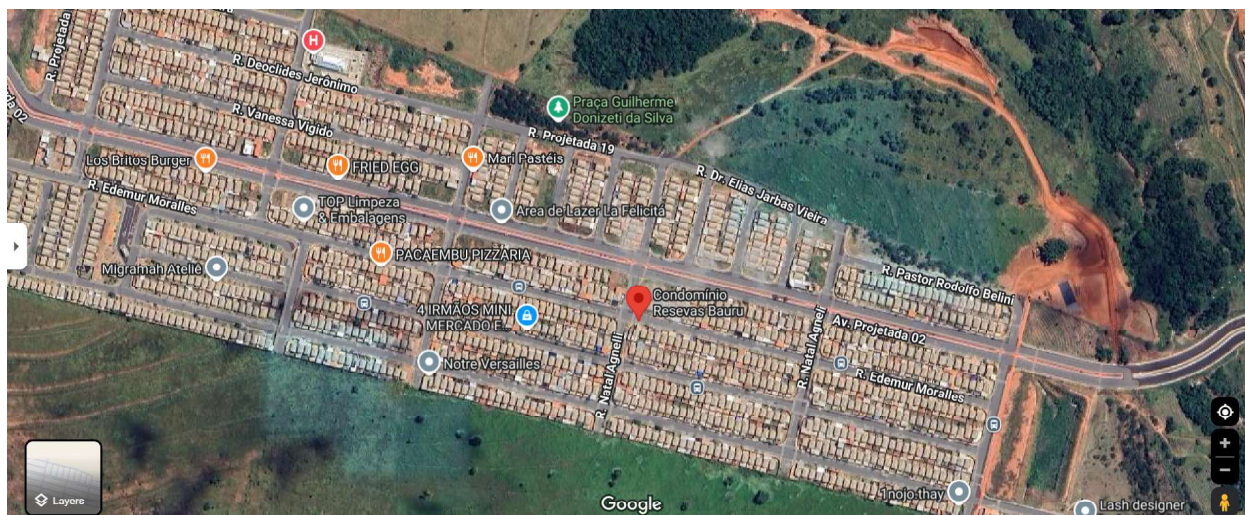
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Bauru.

PROCESSO

Processo nº: 1017150-55.2023.8.26.0071 7ª Vara Cível do Foro de Bauru
Exequente: Condomínio Vargem Limpa

O IMÓVEL

Uma unidade autônoma, localizada na Rua Edemur Moralles, nº 3-182, UN 56, Vargem Limpa I, Bauru, São Paulo, com área construída de 46.11mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 138.204 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru.



Vista aérea do local

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

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A Rua Edemur Morales, no bairro Vargem Limpa I, em Bauru/SP, está situada em uma área predominantemente residencial, com construções de padrão simples a médio e infraestrutura básica em consolidação. Possui acesso facilitado por vias principais e conta com comércio local em expansão, além de serviços públicos essenciais em bairros próximos. Trata-se de uma região em crescimento, com potencial de valorização.

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$200.000,00**

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



11 fotos

Video

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Bauru / Vargem Limpa I / Rua Edemur Morales

Venda

R\$ 210.000

Condomínio não informado

IPTU isento

46 m²

2 quartos

1 banheiro

GF

Gabriel Fernandes

★

Nenhuma classificação ⓘ

🏠

840 imóveis cadastrados

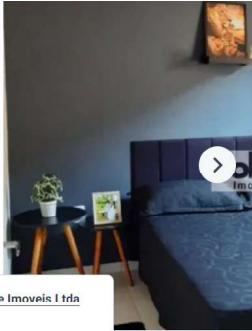
Envie uma mensagem

Insira seu nome

Clicksign faa8c647-ab42-4256-9206-9f68caec7f74

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDNALDO APPARECIDO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2025 às 18:46, sob o número WBRU25702833805. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024164-90.2023.8.26.0071 e código fBAGxYZn.





Compartilhar Favoritar

Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Bauru / Vargem Limpa I

Venda
R\$ 195.000 • Condomínio R\$ 257 IPTU não informado

45 m² 2 quartos 1 banheiro

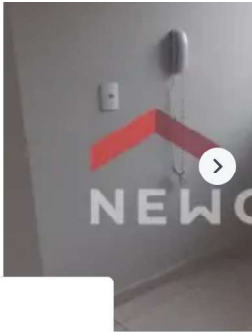
Envie uma mensagem

Insira seu nome

Imobiliária Bolsa De Imóveis Ltda
Creci: 11904-J-SP

Nenhuma classificação 2.302 imóveis cadastrados





Compartilhar Favoritar

Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Bauru / Vargem Limpa I / Rua Edemur Moraes

Venda
R\$ 239.810 • Condomínio R\$ 230 IPTU R\$ 100

46 m² 2 quartos 1 banheiro

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Newcore

4.5/5 (113 classificações) 56.804 imóveis cadastrados

Fonte

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-vargem-limpa-i-bauru-sp-46m2-id-2821384937/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-vargem-limpa-i-bauru-sp-45m2-id-2823235015/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-vargem-limpa-i-bauru-sp-46m2-id-2824408015/?source=ranking%2Crp>

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

Sem Mais.

São Paulo, 29 de julho de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F



Processo nº_ 1017150-55.2023.8.26.0071 laudo Ana Carolina.docx.pdf

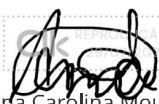
Documento número #faa8c647-ab42-4256-9206-9f68caec7f74

Hash do documento original (SHA256): 2dd40320314216d56306d86183f2569c6a414716608091074690c42d34bcb18d

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 29 jul 2025 às 14:47:31


Ana Carolina Moura Dellaretti**Log**

- 29 jul 2025, 14:08:45 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número faa8c647-ab42-4256-9206-9f68caec7f74. Data limite para assinatura do documento: 28 de agosto de 2025 (14:08). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 jul 2025, 14:09:07 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; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 29 jul 2025, 14:47:31 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 255bbe(...), vide anexo manuscript_29 jul 2025, 14-47-22.png. IP: 200.185.236.240. Componente de assinatura versão 1.1266.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 29 jul 2025, 14:47:32 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número faa8c647-ab42-4256-9206-9f68caec7f74.

**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 faa8c647-ab42-4256-9206-9f68caec7f74, 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 29 jul 2025 às 14:47:31

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 255bbe(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' at the top, a large 'OK' in the center, and the date and time '29/07/2025 14:47:25' at the bottom.

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_29 jul 2025, 14-47-22.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1017150-55.2023.8.26.0071 7ª Vara Cível do Foro de Bauru
Exequente: Condomínio Vargem Limpa

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 autônoma, localizada na Rua Edemur Morales, nº 3-182, UN 56, Vargem Limpa I, Bauru, São Paulo, com área construída de 46.11mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 138.204 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 138.204 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru, informações extraídas do processo em comento:

342389 13/12/2024 11:51:01 1/5
CNM: 112631.2.0138204-86 fls. 129

Imóvel nº 2 - Registro Geral **2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO**
CNS N.º 11.263-1
Bauru, 29 de março de 2021.

Validar este documento: <https://assinador-web.rrf.org.br/docs/FL046-PMLL-LVSG-Q70SL>

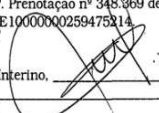
Matrícula 138.204 **Folha 01**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA em fase de construção, identificada sob nº 56, localizada no empreendimento **Condomínio Vargem Limpa**, situado no lado ímpar do quarteirão 2, 3 e 4 da Rua Projetada 9, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área de terreno de uso exclusivo (inclui área do terreno na projeção da edificação) de 163.6200 metros quadrados; sendo 45.4700 metros quadrados de área privativa (principal); 118.1500 metros quadrados de outras áreas privativas (accessórias); 84.3484 metros quadrados área de terreno de uso comum; 247.9684 metros quadrados de área de terreno total; correspondendo-lhes ainda uma **fração ideal** no terreno e nas coisas de uso comum de **0,005340%**.

CADASTRO: 4/3747/1 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. CNPJ nº 32.772.117/0001-80, NIRE/JUCESP nº 35235449708, sediada em Bauru-SP, na Rua Sete de Setembro, nº 11-17, sala 08, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 130.932 de 18/07/2019, e seu Registro nº 4 de 24/10/2019 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 348.369 de 23/03/2021.
Selo Digital: 1126313E1000000259475314

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 29 de março de 2021. O imóvel acha-se gravado com os seguintes ônus: 1) Por Escritura de Constituição de Servidão Gratuita Administrativa por Destinação de Uso de Drenagem de Águas Pluviais lavrada aos 04/10/2019, páginas 065/068 do livro 1149 do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, acompanhada de requerimento firmado em Bauru-SP aos 17/10/2019, e de Certidão nº 643/2019, expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP aos 02/09/2019, PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, instituiu em favor do **MUNICÍPIO DE BAURU**, CNPJ nº 46.137.410/0001-80, sediada na Praça das Cerejeiras, nº 1-59, Vila Noemi, **servidão administrativa** por destinação de uso de canal de drenagem existente para atender o escoamento natural das águas, sobre uma faixa de terreno no imóvel da presente matrícula, com a seguinte descrição: tem início no marco 01, cravado junto a divisa que divide por um lado com a Rua Projetada 01 do

- segue no verso -

Documento gerado oficialmente pelo
Tribunal de Registro de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDNALDO APPARECIDO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/12/2024 às 12:05, sob o número WBRU25702833805. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017150-55.2023.8.26.0071 e código EIC0VSL.



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
138.204

FOLHA
01

VERSO

CNM: 112631.2.0138204-86

fls. 130

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinado-web.org.br/docs/BUAG-PALLPLV9UG-OTC9L>

loteamento Vargem Limpa I, e por outro com a matrícula nº 130.932 - 2º O.R.I.; daí segue confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 130.932 - 2º O.R.I. com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 110º43'27" e distância de 31,03 metros até o marco 02; azimute 104º01'23" e distância de 41,18 metros até o marco 03; azimute 103º36'59" e distância de 22,25 metros até o marco 04; azimute 103º38'07" e distância de 26,17 metros até o marco 05; azimute 104º25'20" e distância de 37,88 metros até o marco 06; azimute 104º28'03" e distância de 178,17 metros até o marco 07; azimute 104º23'02" e distância de 4,74 metros até o marco 08; azimute 103º55'57" e distância de 18,10 metros até o marco 09; azimute 87º55'49" e distância de 2,91 metros até o marco 10; daí segue confrontando com a Rua Projetada 04 do loteamento Vargem Limpa I com azimute 194º28'03" e distância de 3,96 metros até o marco 11; daí segue confrontando com o imóvel objeto da matrícula 130.932 - 2º O.R.I. com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 267º55'49" e distância de 2,31 metros até o marco 12; azimute 283º55'57" e distância de 19,01 metros até o marco 13; azimute 284º26'11" e distância de 6,56 metros até o marco 14; azimute 284º28'03" e distância de 174,30 metros até o marco 15; azimute 284º26'57" e distância de 38,34 metros até o marco 16; azimute 283º38'07" e distância de 27,87 metros até o marco 17; azimute 283º35'33" e distância de 20,57 metros até o marco 18; azimute 284º01'23" e distância de 43,77 metros até o marco 19; azimute 290º59'01" e distância de 29,67 metros até o marco 20; daí segue confrontando com a Rua Projetada 01 do loteamento Vargem Limpa I com azimute 14º28'03" e distância de 3,82 metros até o marco 01, ponto inicial desta descrição totalizando uma área de 1.377,85 metros quadrados, tendo sido atribuído à servidão para fins fiscais o valor de R\$1.000,00 (um mil reais). Consta do título que foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 04/09/2019, válida até 02/03/2020, código de controle da certidão: 539D.0D33.7ECC.522E. Valor Tributário: R\$297.369,74. Prenotação nº 332.697 de 17/10/2019. Selo Digital: 112631321000000008346619C, registrada sob nº 2 de 24/10/2019 da matrícula nº 130.982 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP; 2) A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Condomínio Vargem Limpa**, juntamente com outras, esta compreendida na **hipoteca** a seguir: a proprietária e incorporadora PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **deu em primeira e especial hipoteca** as futuras 191 (cento e noventa e uma) unidades autônomas e as respectivas frações ideais do terreno do empreendimento denominado **Condomínio Vargem Limpa**, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente

- continua na folha 2 -

Documento gerado oficialmente pelo

Original | Tabela | Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDNALDO APPARECIDO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 13:06, sob o número WBRU25702833805. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024164-90.2023.8.26.0071 e código ECV45L.



Validar este documento em: <https://assinador.web.cnm.org.br/docs/RUB46-PMLR-LV94-G-0709L>

M 130.932 / Unidade Habitacional - nº 55

CM: 112631.2.0138204-86

fls. 131

lvro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1

Bauru, 29 de março de 2021.

MATRÍCULA **138.204** FOLHA **02**

operação de crédito, avaliadas em R\$27.502.090,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS/PMCMV**, no valor de R \$18.670.648,44 (dezoito milhões, seiscentos e setenta mil, seiscentos e quarenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), destinado a construção/legalização nas obras das referidas unidades habitacionais, a serem concluídas no prazo de 24 meses, sendo 18 meses de amortização, sendo as parcelas calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa de juros anual nominal de 8.0000% e efetiva de 8.3000%. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Foi apresentada pela proprietário/devedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 14/04/2020, válida até 11/10/2020, código de controle da certidão: 290A.9069.711B.03F3. **Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%. Preposição nº 337.963 de 17/04/2020. Selo Digital: 1126313210000000175520208, registrada sob nº 6 de 23/04/2020 da matrícula nº 130.982 deste 2º O.R.I.**
Selo Digital: 1126313E10000000259476212.

Thiago Neves Pereira Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta
Escritores Autorizados

Av.2 - Em 29 de março de 2021. Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca mencionada no item 2 da Av.1**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.
Selo Digital: 112631331000000025947721M.

Thiago Neves Pereira Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta
Escritores Autorizados

R.3 - Em 29 de março de 2021. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1064624-4, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº - segue no verso -

Documento gerado oficialmente pelo

Tribunal de Registro de Imóveis

Original

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDNALDO APPARECIDO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 12:06, sob o número WBRU25702833805. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024164-90.2023.8.26.0071 e código 3TJYWCCr.



CNM: 112631.2.0138204-86

fls. 132

Validar este documento em: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/RUB86-PMLLR-LV94G-Q702L>

Validar este documento clicando no link e seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/RUB86-PMLLR-LV94G-Q702L>

MATRICULA	FOLHA
138.204	02
	VERSO

5.049/1966, e da Lei Federal nº 14.118/2021, firmado em Bauru-SP aos 05/02/2021, PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para CAMILA DANIELA NEVES, brasileira, nascida aos 13/01/1998, solteira, trabalhadora de fabricação e preparação de alimentos e de bebidas, RG nº 50.039.267-5-SSP/SP e CPF nº 432.357.678-19, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Santo Garcia, nº 452, Parque Residencial Pousada da Esperança, pelo preço de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 19/01/2021, válida até 18/07/2021, código de controle da certidão: EE9F.FCDA.7B04.5D86. **Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%. Prenotação nº 348.369 de 23/03/2021. Selo Digital: 11263132100000025947821M.**




Thiago Neves Perreira Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta
Escreventes Autorizados

R.4 - Em 29 de março de 2021. Pelo título do R.3, a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$143.990,00, foi por CAMILA DANIELA NEVES dada em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, 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 **FGTS/União**, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 19/12/2022, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o **valor** da dívida R\$113.215,39 (cento e treze mil, duzentos e quinze reais e trinta e nove centavos), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R \$662,67, vencendo-se o primeiro deles aos 05/03/2021, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 5. Consta do título que o valor

- continua na folha 3 -

Documento gerado oficialmente pelo
Escritório de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, sob o número WBRU25702833805
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024164-90.2023.8.26.0071 e código 3TJYWCCr.



Validar este documento em: <https://assinatura-web.com.org/bvndres/RUB46-PMLLR-LV94G-07C9L>

CNM: 1126312.10138204-86

15/03/2024 15:01:58

15/03/2024 15:01:58

vro n.º 2 - Registro Geral

**2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO**
CNS N.º 11.263.1

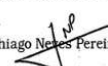
Matrícula
138.204

Folha
03

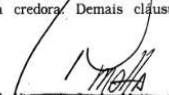
Bauru, 29 de março de 2021.

da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$149.990,00, sendo R\$10.276,61 referentes a recursos próprios; R\$15.498,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; R\$1.000,00 referentes ao valor dos recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e R\$113.215,39 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000025947921K.



Thiago Neves Pereira
Escriventes Autorizados



Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta
Escriventes Autorizados

Av.5 - Em 25 de abril de 2022. Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado em Bauru-SP aos 06/04/2022, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 138.204**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a **Prefeitura Municipal de Bauru-SP sob nº 4/3747/057**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **3-182 da Rua Projetada 09**, conforme se verifica da Av.8 e R.9 da Matrícula nº 130.932 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11.561** de 25/04/2022, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prnotação nº 360.769 de 23/03/2022.

Selo Digital: 1126313E100000003060508227.



Felipe Fagundes Castro
Escrivente Autorizado



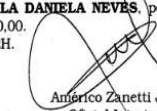
Americo Zanetti Junior
Oficial Interino

R.6 - Em 25 de abril de 2022. Pelo título da Av.5, a unidade autônoma objeto desta matrícula, foi atribuída a **CAMILA DANIELA NEVES**, pelo valor de R \$124.990,00. Base de Cálculo: R\$124.990,00.

Selo Digital: 1126313210000000306012022H.



Felipe Fagundes Castro
Escrivente Autorizado



Americo Zanetti Junior
Oficial Interino

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ”

“ VIDE CERTIDÃO NO VERSO ”



3) COMPARATIVO DE MERCADO:

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Bauru / Vargem Limpa I / Rua Edemur Moraes

Venda
R\$ 210.000 * Condomínio não informado IPTU isento
 46 m² 2 quartos 1 banheiro

Compartilhar Favoritar

GF Gabriel Fernandes
 Nenhuma classificação
 840 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
 Insira seu nome

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-vargem-limpa-i-bauru-sp-46m2-id-2821384937/?source=ranking%2Crp>

Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Bauru / Vargem Limpa I

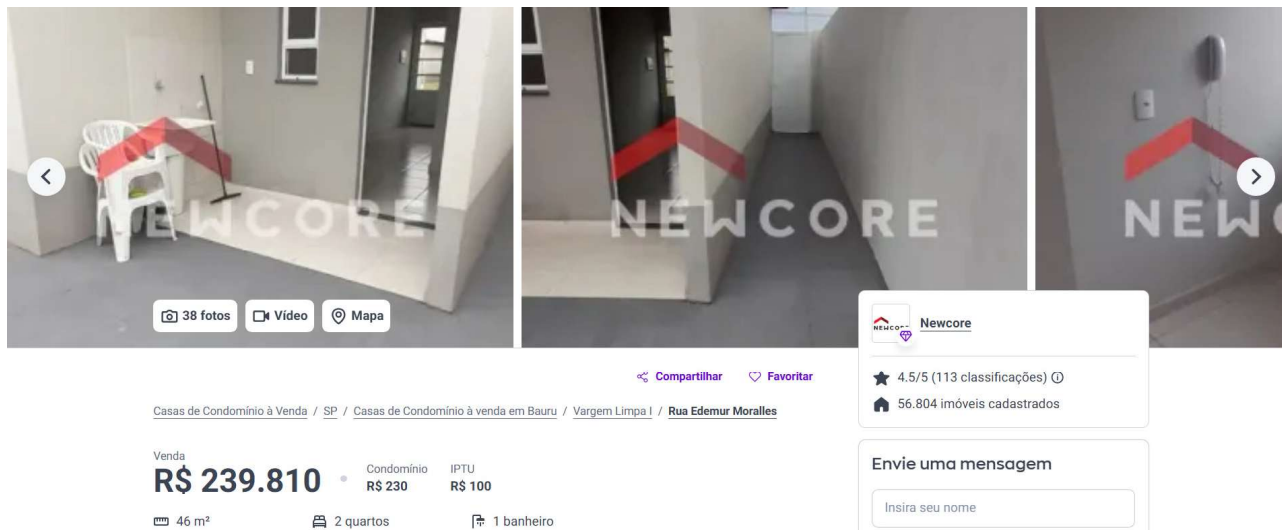
Venda
R\$ 195.000 * Condomínio R\$ 257 IPTU não informado
 45 m² 2 quartos 1 banheiro

Compartilhar Favoritar

BOLSA Imobiliária Bolsa De Imoveis Ltda
 Creci: 11904-J-SP
 Nenhuma classificação
 2.302 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
 Insira seu nome

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-vargem-limpa-i-bauru-sp-45m2-id-2823235015/?source=ranking%2Crp>



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-la-vanderia-coletiva-vargem-limpa-i-bauru-sp-46m2-id-2824408015/?source=ranking%2Crp>

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\$210.000,00**

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 BMTIP 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

São Paulo 29 de julho 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

Processo nº_ 1017150-55.2023.8.26.0071 Laudo BMTP.docx.pdf

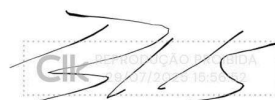
Documento número #ec890534-bb82-4ed0-a429-83b2deb209cc

Hash do documento original (SHA256): 4420f6b9b8a73296d4817c80b11402b48c5704cfec73310807e04b435b50319a

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 29 jul 2025 às 15:56:59



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 29 jul 2025, 14:09:33 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número ec890534-bb82-4ed0-a429-83b2deb209cc. Data limite para assinatura do documento: 28 de agosto de 2025 (14:09). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 jul 2025, 14:09:52 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: 28 de agosto de 2025 (14:08).
- 29 jul 2025, 14:09:52 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; endereço de IP; 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.
- 29 jul 2025, 15:56:59 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. IP: 200.185.236.240. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8419968 e longitude -46.1406208. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1266.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 jul 2025, 15:57:00 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ec890534-bb82-4ed0-a429-83b2deb209cc.

**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 ec890534-bb82-4ed0-a429-83b2deb209cc, 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 29 jul 2025 às 15:56:59

ASSINATURA MANUSCRITA

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

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png

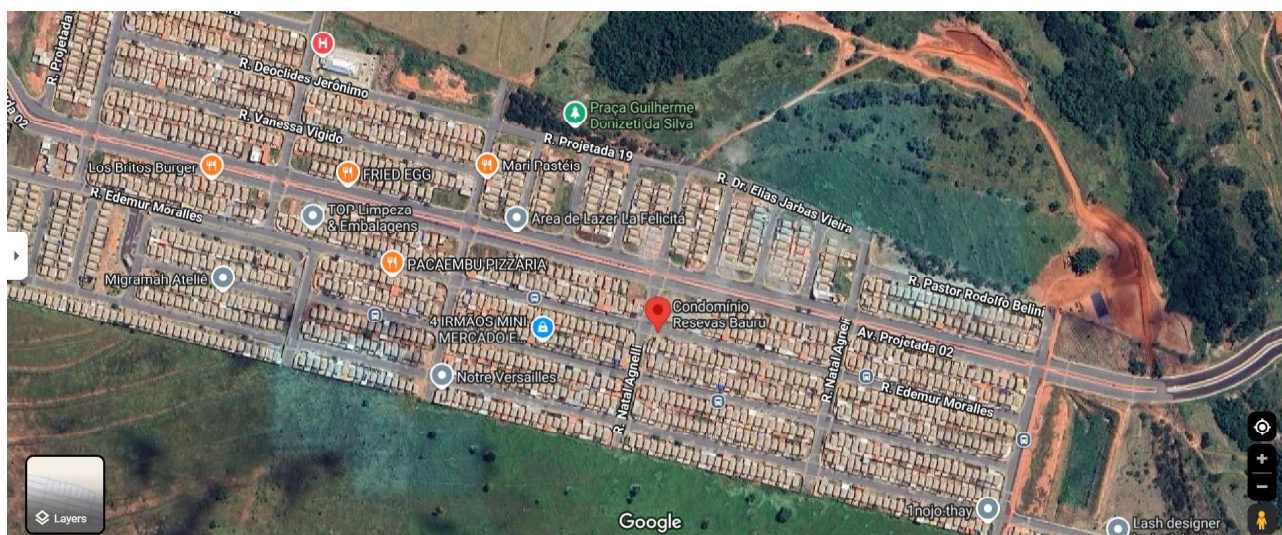
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1017150-55.2023.8.26.0071 7ª Vara Cível do Foro de Bauru
Exequente: Condomínio Vargem Limpa

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

IMÓVEL

Uma unidade autônoma, localizada na Rua Edemur Moralles, nº 3-182, UN 56, Vargem Limpa I, Bauru, São Paulo, com área construída de 46.11mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 138.204 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru.



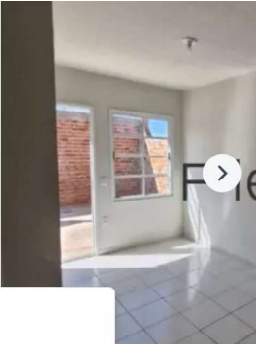
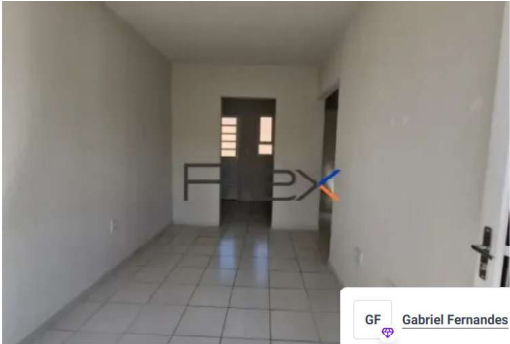
Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$205.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:



11 fotos Video Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Bauru / Vargem Limpa I / Rua Edemur Morales

Venda
R\$ 210.000 • Condomínio não informado IPTU isento

46 m² 2 quartos 1 banheiro

GF Gabriel Fernandes

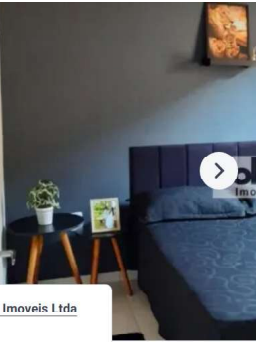
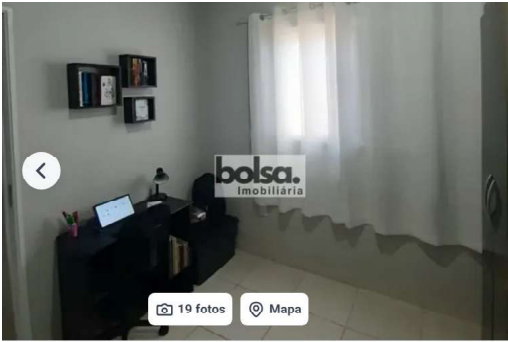
Nenhuma classificação ⓘ

840 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-vargem-limpa-i-bauru-sp-46m2-id-2821384937/?source=ranking%2Crp>



19 fotos Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Bauru / Vargem Limpa I

Venda
R\$ 195.000 • Condomínio R\$ 257 IPTU não informado

45 m² 2 quartos 1 banheiro

Imobiliária Bolsa De Imóveis Ltda
Creci: 11904-J-SP

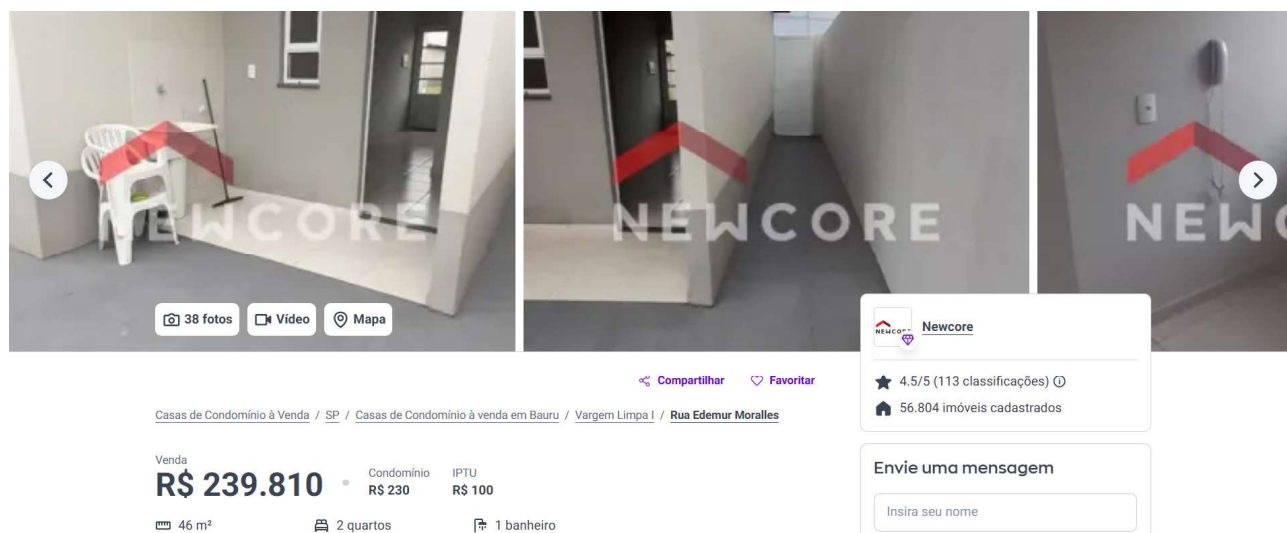
Nenhuma classificação ⓘ

2.302 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-vargem-limpa-i-bauru-sp-45m2-id-2823235015/?source=ranking%2Crp>



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-vargem-limpa-i-bauru-sp-46m2-id-2824408015/?source=ranking%2Crp>

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

São Paulo 29 de julho de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Processo nº_ 1017150-55.2023.8.26.0071 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #ada880f7-742b-4da0-9cb2-a427135c1a21

Hash do documento original (SHA256): 68cf3cf9bb57472cd0d925686545d9f501525381c217f8d5ec072b9d872febc5

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 29 jul 2025 às 15:59:18



Cláudio Mariano

Log

29 jul 2025, 14:10:03	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número ada880f7-742b-4da0-9cb2-a427135c1a21. Data limite para assinatura do documento: 28 de agosto de 2025 (14:10). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
29 jul 2025, 14:10:21	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: 28 de agosto de 2025 (14:08).
29 jul 2025, 14:10:21	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; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
29 jul 2025, 15:59:18	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 e275f6(...), vide anexo manuscript_29 jul 2025, 15-56-54.png. IP: 187.34.158.126. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8046034 e longitude -46.0890415. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1266.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
29 jul 2025, 15:59:20	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ada880f7-742b-4da0-9cb2-a427135c1a21.

**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 ada880f7-742b-4da0-9cb2-a427135c1a21, 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 29 jul 2025 às 15:59:18

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e275f6(...)

Cláudio Mariano
manuscript_29 jul 2025, 15-56-54.png