MANUELA ARANTES
ADVOCACIA ESPECIALIZADA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU- SÃO PAULO

Cumprimento de sentença nº 0000344-93.2022.8.26-0071

Manuela Arantes da Silva, já devidamente qualificada nos autos em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fls.533 requerer o que segue:

1) Juntada do parecer técnico de fls 531/532 devidamente assinado.

Termos em que,

Pedem deferimento.

Bauru/SP, 10 de Outubro de 2025.

Manuela Arantes da Silva

OAB/SP 304.419

(14)99741-6932
@manuela.aranttes
contato.marantesdasilva@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUELA ARANTES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2025 às 16:19 , sob o número WBRU25703440610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000344-93.2022.8.26.0071 e código SbiFm8QB.

FREDERICO HELLMEISTER CAMOLESE
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP Nº 109.755-F

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

Eu, **Frederico Hellmeister Camolese**, brasileiro, casado, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI/SP sob nº 109.755-F, portador da Cédula de Identidade – RG sob nº 44.031.425-2 expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 222.659.758-18, residente e domiciliado à Rua José Antônio Braga, nº 3-49, Edifício Valence, Apto 112, Vila Aviação, Bauru/SP, CEP 17.018-540, **considerando**:

A) minhas prerrogativas profissionais previstas no artigo 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978;

B) como imóvel objeto de análise o **apto nº 104**, localizado no 1º andar, do **Edifício Residencial Millenium**, situado na Rua Armando Pieroni, nº 10-50, na cidade de Bauru/SP, com área privativa de 127,82 m² (cento e vinte sete metros e oitenta e dois centímetros quadrados) melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 105.530 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP;

C) sua localização, formato, dimensão, área útil, área comum, as características da região, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, idade, estado geral de conservação, entre outros fatores de avaliação; e

D) ofertas públicas de apartamentos semelhantes no mesmo edifício: (**i**) R$ 910.000,00 – Imobiliária Concreto[1], (**ii**) R$ 850.000,00 – Moraes Imobiliária[2], (**iii**) R$ 900.000,00 – AX Imobiliária[3], (**iv**) R$ 890.000,00 – Hanish Imóveis[4];

[1] https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Apartamento/Padrao/Vila-Riachuelo/94350

[2] https://www.moraesimobiliaria.com.br/imoveis/a-venda/casa+apartamento/bauru/condominio-edificio-millenium

[3] https://www.aximobiliaria.com.br/imoveis/a-venda/apartamento/bauru/condominio-edificio-millenium

[4] https://hanischimoveis.com.br/imovel/22544

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUELA ARANTES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2025 às 16:19 , sob o número WBRU25703440610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000344-93.2022.8.26.0071 e código tgzpyQrX.

FREDERICO HELLMEISTER CAMOLESE

CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP Nº 109.755-F

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido de parte interessada que o preço de comercialização do imóvel é estimado em aproximadamente **R$ 880.000,00** (oitocentos e oitenta mil reais)**.**

Bauru/SP, 10 de setembro de 2025

FREDERICO HELLMEISTER CAMOLESE:22265975818

Assinado digitalmente por FREDERICO HELLMEISTER CAMOLESE:22265975818
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR OAB SP, OU=Videoconferencia, OU=43419613000170, CN=FREDERICO HELLMEISTER CAMOLESE:22265975818
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.09.10 10:01:11-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

FREDERICO HELLMEISTER CAMOLESE
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP nº 109.755-F

fredericocamolese@hotmail.com
(14) 98138-0700

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUELA ARANTES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2025 às 16:19 , sob o número WBRU25703440610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000344-93.2022.8.26.0071 e código tgzpyQrX.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BAURU
FORO DE BAURU
2ª 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

DECISÃO

Processo nº:	**0000344-93.2022.8.26.0071**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Partes e Procuradores-Sucumbência -Honorários Advocatícios**
Exequente:	**Manuela Arantes da Silva**
Executado:	**Dng Construção e Incorporação Imobiliária Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **João Thomaz Diaz Parra**

Vistos.

1. Em face dos documentos apresentados pelo exequente às fls. 530 e 537/538, atribuo ao bem imóvel penhorado às fls. 443/444, com fundamento no artigo 871, IV, do Código de Processo Civil, o valor médio de avaliação de R$ 865.000,00 (oitocentos e sessenta e cinco mil reais), com data-base em setembro/2025, que ora homologo para que produza seus regulares efeitos de direito.

2. Nada obstante, verifico que, nos autos principais, o imóvel dos autores, no mesmo edifício, permaneceu registrado em nome da construtora, ora executada, em razão da recalcitrância desta em outorgar a competente escritura pública de compra e venda, sendo possível que situação análoga tenha ocorrido com o imóvel ora penhorado.

Dessa forma, com o escopo de evitar prejuízos a terceiros ou o prosseguimento do feito com a prática de diligências suscetíveis de futura anulação, determino, por medida de cautela, a intimação dos atuais ocupantes do apartamento 104 do Edifício Residencial Millenium acerca da constrição, expedindo-se, desde logo, mandado com tal finalidade.

Dilig. Int.

Bauru, 15 de dezembro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por João Thomaz Diaz Parra, liberado nos autos em 15/12/2025 às 15:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000344-93.2022.8.26.0071 e código 6CvCaEWv.