

# Documento 1

**Tipo documento:**

MALOTE DIGITAL

**Evento:**

JUNTADA DE CARTA DE ORDEM/PRECATÓRIA/ROGATÓRIA CUMPRIDA

**Data:**

08/11/2025 12:19:28

**Usuário:**

M356313 - RUDY TAMMY COSTA TOLEDANO CORREIA LIMA

**Processo:**

1071696-70.2023.8.26.0100

**Sequência Evento:**

383



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**11ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,  
 Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1071696-70.2023.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**  
 Exequente: **Banco Original S/A**  
 Executado: **Nipton Jeans Eireli e outro**  
 Prazo para Cumprimento: **30 dias**  
 Valor da Causa: **R\$ \***

**DEPRECANTE:** JUÍZO DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

**DEPRECADO:** JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Luiz Gustavo Esteves, MM. Juiz(a) de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, na forma da lei,

**FAZ SABER** ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos e atos da ação em epígrafe.

**FINALIDADE:** Proceder à **AVALIAÇÃO por um perito de confiança do Juízo do bem a seguir descrito**, penhorado nos autos em epígrafe, conforme Auto/Termo de Penhora disponibilizado na internet, e conforme a r. Decisão a seguir transcrita: "Vistos. Fls. 5999/6003: expeça-se a carta precatória, como requerido. Em relação ao veículo, por ora, manifeste-se a exequente pela avaliação do bem. Intimem-se."

**Bem penhorado:** unidade autônoma designada como apartamento número 12, localizado no primeiro andar do Edifício Chander, que recebeu o número 335 da Avenida General Rondon, município, distrito e comarca de Guarujá, contendo a área útil de 89,64 metros quadrados, a área comum de 35,58 metros quadrados, a área de garagem de 27,13 metros quadrados, a área comum descoberta de 22,27 metros quadrados, totalizando a área construída de 174,42 metros quadrados, **objeto da matrícula número 15132 do CRI do Guarujá.**

**ADVERTÊNCIA:** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha [Senha de acesso da pessoa selecionada] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

**ENDEREÇO A SER DILIGENCIADO:** Avenida General Rondon, 335, Edifício Chander, apartamento 12, Praça Sete de Setembro, Guarujá, CEP 11410-222.

**PROCURADORE(ES):** Dr(a). William Carmona Maya, OAB nº 257198/SP.  
 Dr(a). Leandro Eduardo Diniz Antunes, OAB nº 229098/SP.



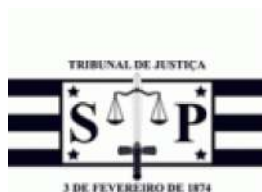
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**11ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,  
Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**TERMO DE ENCERRAMENTO**

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual deprecia a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. São Paulo, 13 de setembro de 2024. Sílvia Soares Hungria Prado Uelze, Escrivão Judicial I.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Guarujá

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280 - Guarujá-SP - CEP 11440-550

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

**DECISÃO-MANDADO**

Processo Digital nº: **1014739-34.2024.8.26.0223**  
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
Requerente: **Banco Originial S/A**  
Pessoa a ser citada: **MALIK MACIEL EL MERHEBI**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez

Vistos,

No prazo de 10 dias, informe o requerente se a devedora está representada nos autos de origem, e, caso afirmativo, indique o(a)s respectivo(a)s patrono(a)(s).

De outra banda, por se tratar a avaliação de imóvel de atividade que exige razoável expertise, sob pena de inócua ou injusta precificação do bem, nomeio para avaliação a perita Sra. Ana Cláudia Leite Marinho.

Intime-se a *expert* para estimar seus honorários, em 05 (cinco) dias que serão suportados pelo credor.

Com a avaliação, intimem-se as partes.

Oportunamente, devolva-se a presente ao Juízo de origem com as nossas homenagens.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Guarujá, 10 de outubro de 2024.

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

**A CÓPIA DA INICIAL SEGUE ANEXA E FICA FAZENDO PARTE INTEGRANTE DESTA**

**Art. 105, III, das NSCGJ:** “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.

**Advertência:** Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE GUARUJÁ/SP**

**CARTA PRECATÓRIA CÍVEL  
PROCESSO Nº 1014739-34.2024.8.26.0223**

**BANCO ORIGINAL S/A (“ORIGINAL”)**, instituição financeira de direito privado, devidamente qualificada por seu advogado infra-assinado, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL** em epígrafe, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção à r. decisão de fls. 24, informar o patrono do devedor **MALIK MACIEL EL MERHEBI**, nos autos da Execução de Título Extrajudicial sob o nº 1071696-70.2023.8.26.0100, qual seja: **LEANDRO EDUARDO DINIZ ANTUNES**, devidamente inscrito na OAB/SP sob o nº 229.098, endereço eletrônico: [leandro@leandroantunesadv.com.br](mailto:leandro@leandroantunesadv.com.br), bem como a juntada dos seus documentos de representação nos autos de origem, por ser medida de direito.

**TERMOS EM QUE,  
PEDE DEFERIMENTO.**  
São Paulo, 14 de outubro de 2024.

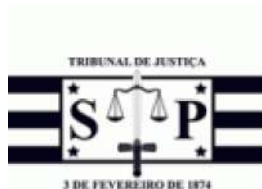
**WILLIAM CARMONA MAYA  
OAB/SP Nº 257.198**

**Carmona Maya, Martins e Medeiros Sociedade de Advogados**

Rua Iguateemi, 354 - 2º, 5º, 6º, 7º e 11º Andares | CEP 01451-010 Itaim Bibi - São Paulo/ SP - Tel + 11 2309.9585

Filiais: Rio de Janeiro/RJ | Recife/PE

[www.cmmm.com.br](http://www.cmmm.com.br)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Teжереba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1014739-34.2024.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
Requerente: **Banco Originial S/A**  
Requerido: **Malik Maciel El Merhebi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Diante da certidão retro, reitere-se a intimação a perita solicitando urgência na  
resposta.

Int.

Guarujá, 13 de dezembro de 2024.

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DO GUARUJÁ/SP.**

Processo nº: 1014739-34.2024.8.26.0223  
Classe/Assunto: Carta Precatória Cível – Penhora/ Depósito/ Avaliação  
Requerente: Banco Original S/A  
Requeridos: MALIK MACIEL EL MERHEBI

Ana Cláudia Leite Marinho,

*Perita Judicial*, CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V. Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho mui respeitosamente, **apresentar sinceras escusas** pelo extravio de anterior e-mail informando a honrosa nomeação e também através deste ofício, **estimar meus honorários no valor de R\$ 2.400,00 (Dois mil e quatrocentos Reais)**, calculados de acordo com o Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias aprovado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), para realização de laudo de Avaliação de valor de venda à vista do bem imóvel, **Apartamento nº12**, localizado no EDIFÍCIO CHANDER, situado a Avenida General Rondon, nº335, Município e comarca de Guarujá- SP.

Guarujá, 16 de Dezembro de 2024.

P. deferimento,

Ana Cláudia Leite Marinho  
Perita Judicial

Arquiteta Ana Marinho CAU – A82041-5 tel; (13) 98137- 9041  
anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2024 às 13:53 , sob o número WGJAJ24702482904 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014739-34.2024.8.26.0223 e código 4IV1v22E.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE GUARUJÁ/SP**

**PROCESSO Nº 1014739-34.2024.8.26.0223**

**BANCO ORIGINAL S/A (“ORIGINAL”)**, instituição financeira privada, devidamente qualificada, por seus advogados, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** em epígrafe, proposta em face de **MALIK MACIEL EL MERHEBI**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao ato ordinatório de fls.39, informar que concorda com o valor apresentado pela Sra. Perita a título de honorários periciais, qual seja R\$ 2.400,00 (sois mil e quatrocentos reais).

Após a homologação do valor apresentado pelo Sr. Perito a título de honorários periciais por esse MM. Juízo, requer seja procedida a intimação para pagamento da respectiva verba no prazo de 15 (quinze) dias.

**TERMOS EM QUE,  
PEDE DEFERIMENTO.**  
São Paulo, 16 de janeiro de 2025.

**WILLIAM CARMONA MAYA  
OAB/SP Nº 257.198**

**Carmona Maya, Martins e Medeiros Sociedade de Advogados**

Rua Iguatemi, 354 - 2º, 5º, 6º, 7º e 11º Andares | CEP 01451-010 Itaim Bibi - São Paulo/ SP - Tel + 11 2309.9585

Filiais: Rio de Janeiro/RJ | Recife/PE

**www.cmmm.com.br**



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE GUARUJÁ/SP**

**PROCESSO Nº 1014739-34.2024.8.26.0223**

**BANCO ORIGINAL S/A (“ORIGINAL”)**, instituição financeira privada, devidamente qualificada, por seus advogados, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** em epígrafe, proposta em face de **MALIK MACIEL EL MERHEBI**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. Despacho exarado à fl. 45, requerer a juntada de guia de depósito judicial e comprovante de pagamento atinentes aos honorários da d. *expert*.

**TERMOS EM QUE,  
PEDE DEFERIMENTO.**  
São Paulo, 28 de março de 2025.

**WILLIAM CARMONA MAYA  
OAB/SP Nº 257.198**

**Carmona Maya, Martins e Medeiros Sociedade de Advogados**

Rua Iguatemi, 354 - 2º, 5º, 6º, 7º e 11º Andares | CEP 01451-010 Itaim Bibi - São Paulo/ SP - Tel + 11 2309.9585

Filiais: Rio de Janeiro/RJ | Recife/PE

**www.cmmm.com.br**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

Processo nº : 1014739-34.2024.8.26.0223  
Classe/Assunto : Carta Precatória Cível – Penhora/ Depósito/ Avaliação  
Exequente : Banco Original S/A  
Executado : MALIK MACIEL EL MERHEBI

Ana Cláudia Leite Marinho,

*Perita Judicial*, CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V. Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, vem mui respeitosamente, **indicar** agendamento para a vistoria ao imóvel em questão.

Local: Apartamento nº12, integrante do EDIFÍCIO CHANDER, situado na Avenida General Rondon, nº335, Município e comarca de Guarujá-SP.

Data: **16 de Abril de 2025** - (Quarta-feira)

Horário: **14h50m.**

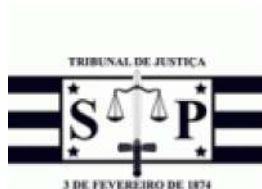
Conto com a colaboração das partes responsáveis quanto a disponibilização do imóvel para a realização da vistoria. Estarei à disposição nos contatos registrados abaixo (rodapé), para comunicação de qualquer intercorrência que necessite ajuste de data. Não havendo contato, mantém-se a data e hora aqui registrada.

Atenciosamente,

Santos, 03 de Abril de 2025.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1014739-34.2024.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
Requerente: **Banco Originial S/A**  
Requerido: **Malik Maciel El Merhebi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Ciência às partes do agendamento da vistoria do imóvel, marcada para o dia 16/04/2025 às 14:50 no endereço Avenida General Rondon, nº335, apartamento 12.

Int.

Guarujá, 03 de abril de 2025.

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

**Processo nº : 1014739-34.2024.8.26.0223**  
**Classe – Assunto : Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito/ Avaliação**  
**Exequente : Banco Original S/A**  
**Executado : Malik Maciel El Merhebi**

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, (fls.24), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V.Ex.<sup>a</sup> as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

**Laudo de Avaliação Mercadológica.**

## Índice Analítico

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 1. OBJETIVO DO TRABALHO.....                  | 3  |
| 2. VISTORIA.....                              | 5  |
| 2.1 Localização.....                          | 5  |
| 2.2 Características da Região .....           | 7  |
| 2.3 Características do Imóvel Avaliado .....  | 8  |
| 2.4 Área Construída .....                     | 9  |
| 2.5 Estado de conservação .....               | 10 |
| 3. AVALIAÇÃO .....                            | 11 |
| 3.1 Metodologia Adotada .....                 | 11 |
| 3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado ..... | 14 |
| 3.3 Especificação da Avaliação .....          | 16 |
| 4. CONCLUSÃO.....                             | 17 |
| 5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....                | 18 |
| 6. TERMO DE ENCERRAMENTO.....                 | 28 |
| ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS .....        | 29 |

## 1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do **valor de venda** de mercado à vista, **de um apartamento, nº 12 (doze), localizado no 1º andar, do Edifício CHANDER, situado à Avenida General Rondon, nº 335, Vila Alzira**, no município e comarca de Guarujá-SP. Cadastrado pela Prefeitura do Guarujá sob nº ZS-0004-001-002.

Às folhas 15 à 19 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula do imóvel onde consta o número nº15132 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativos ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria do imóvel foi agendada na data de 16 de Abril de 2025, as 14h50m, conforme protocolado nos Autos, às folhas 54 e disponibilidade de publicação à data de 07 de abril de 2025. No entanto na data, o apartamento em questão não se encontrava disponível para vistoria, o Edifício não conta com portaria 24 horas ficando sem atendimento durante períodos de almoço ou necessidade de ausência do funcionário responsável. Nenhum contato foi feito com esta Perita para fim de ajuste ou remanejamento de data/hora da vistoria, estando esta a disposição, conforme exposto no agendamento prévio.

Em nome da celeridade processual, realizarei à **avaliação de forma indireta**, conforme suficiente oferta encontrada do mesmo tipo de apartamento na internet e previsto nas principais normas técnicas que tratam de avaliações de imóveis, a exemplo do item 7.3.5.2 da NBR 14.653 – Parte 2 da ABNT, e do item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011, ambos abaixo reproduzidos:

**7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria**

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

**8.4. Vistoria do imóvel avaliando**

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Não consta neste trabalho, averiguações mais profundas, com instrumento de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e também quanto a vícios construtivos e de habilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.

## 2 VISTORIA

### 2.1 Localização

O Terreno do Edifício avaliado localiza-se na Avenida General Rondon, nº335 tem sua quadra delimitada sequentemente em sentido horário pelas vias: Rua Brasilina, Avenida Gen. Monteiro de Barros, Rua Netuno, finalizando na Av. General Rondon. Trata-se da primeira quadra em relação a praia e orla das Astúrias.

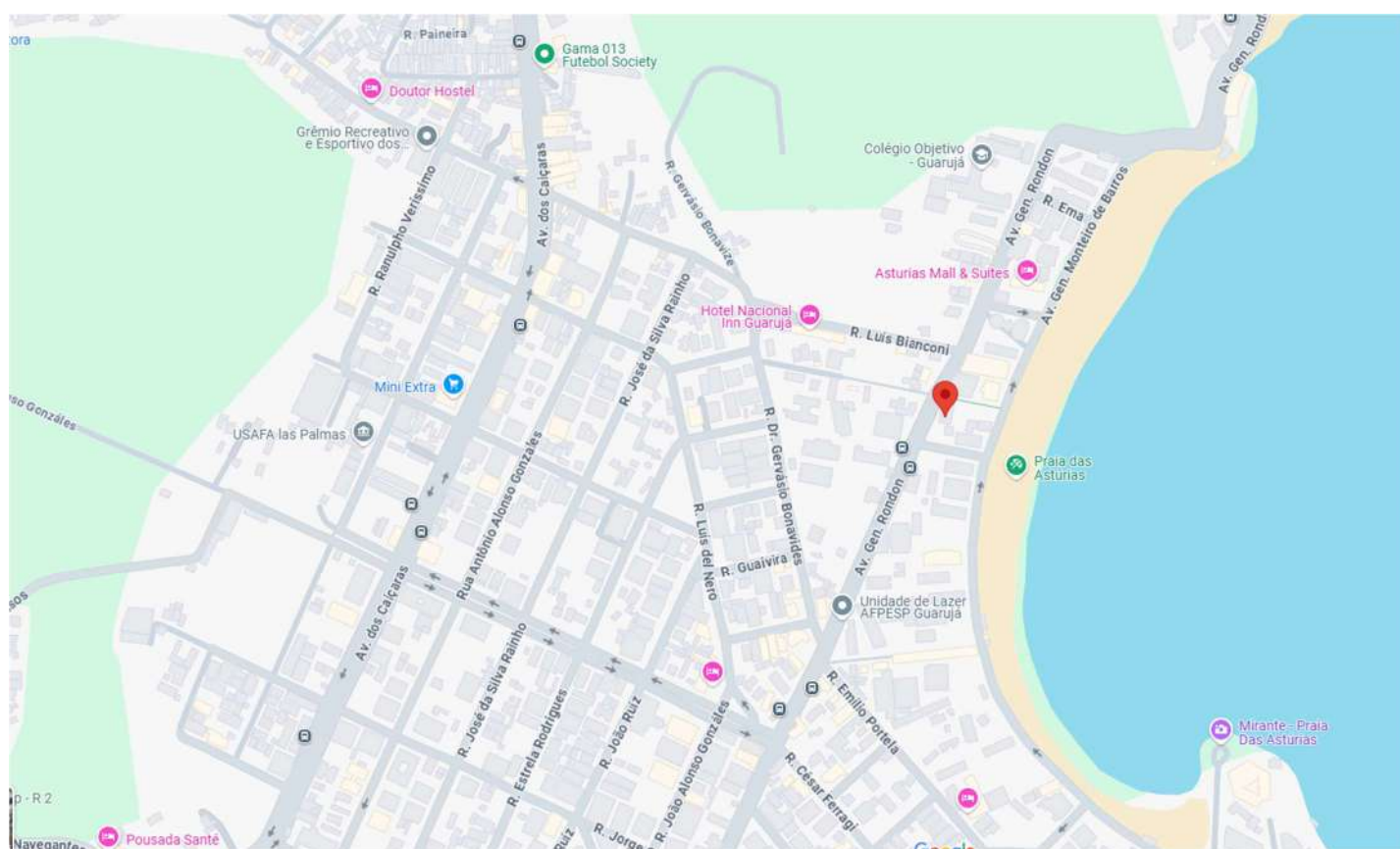


Figura 1 – Planta de Localização da quadra do Edifício CHANDER. Fonte: Google Maps.



Figura 2 – Imagem Vista por Satélite com indicação do Edifício e da coordenada geográfica (norte). Fonte: Google Maps.

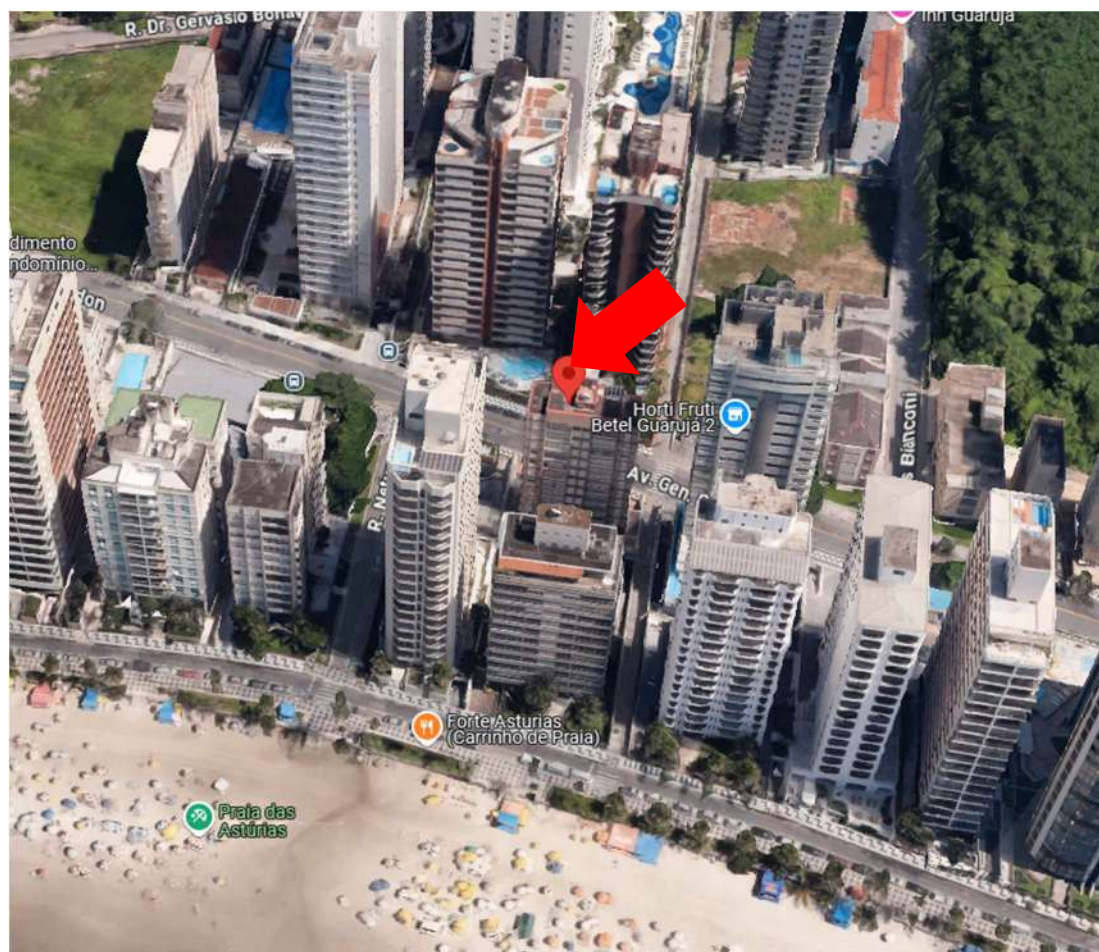
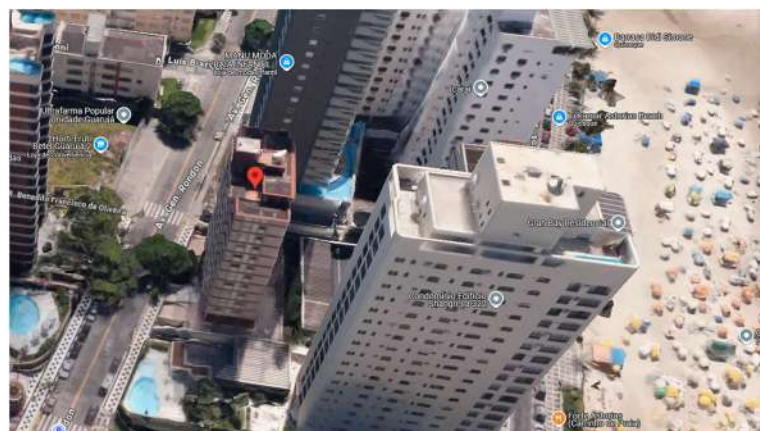


Figura 3 – Imagem Satélite do Edifício Avaliado com indicação em vermelho, revelando sua Volumetria. Fonte: Google Maps.



Figuras 4 e 5 – Imagens Satélite do Edifício Avaliado, vistas por ângulos variados “frente” do Edifício e uma das “laterais”. Tendo como referência a praia. Fonte: Google.

## 2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/SP, de exuberante natureza exibida em 27 praias de características variadas, o Guarujá apoia sua economia no turismo, atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

A Praia do imóvel avaliado é a Praia das Astúrias:

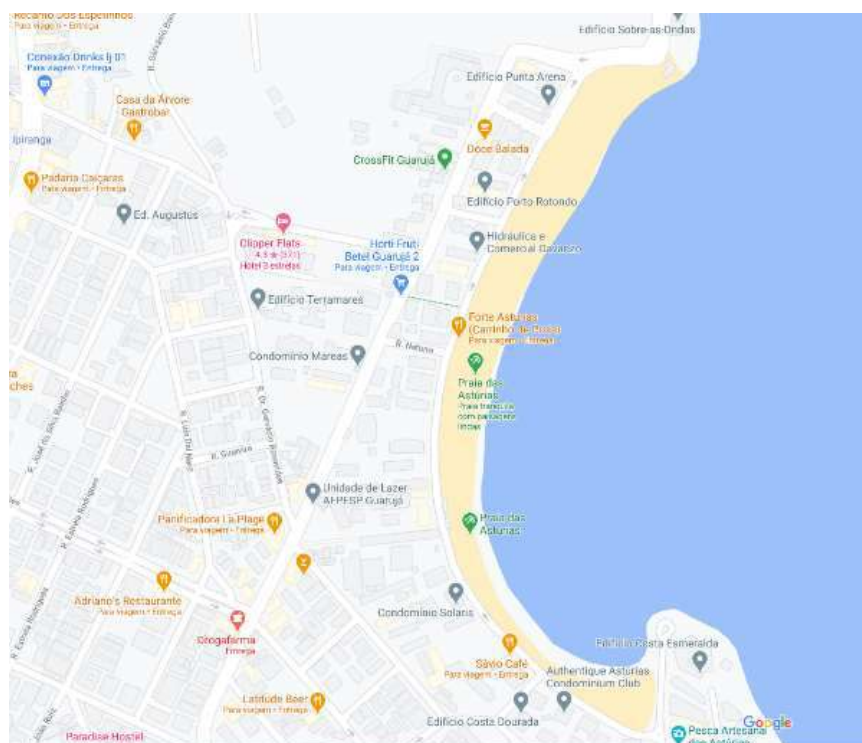
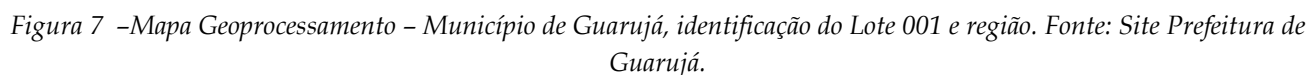


Figura 6 –Mapa da delimitação da Praia das Astúrias. Fonte: Google Maps.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/05/2025 às 18:39 , sob o número WGJA25700760568. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014739-34.2024.8.26.0223 e código z5UJFRXm.



## 2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Condomínio e Edifício CHANDER é em sua tipologia residencial, Médio padrão, erigido em terreno plano. O condomínio formado por uma torre de Edifício em formato tradicional, possui 10 (dez) pavimentos tipo, com quatro unidades autônomas e **plantas similares** por andar. O edifício é servido por dois elevadores, social e de serviços.

O conjunto possui acessos por portões individuais para pedestres, serviços e social e veículos todos localizados na frente do condomínio na Avenida General Rondon.

O Condomínio possui pavimento térreo elevado em relação ao passeio da Avenida, acessado por escadas que encaminham a Guarita e entrada social. Assim como rampa para estacionamento garagem, no piso subsolo do Condomínio e rampa que encaminha a vagas no piso elevado térreo.

O fechamento do Condomínio em relação a rua é feito por meio muros referentes a canteiro em alvenaria de jardim elevado em relação ao piso da rua, portões automáticos em gradil de alumínio para pedestres e para automóveis. Uma guarita com fechamento de vidro encontra-se na frente do Edifício sequelemente as escadas frontais do mesmo. O térreo elevado possui "pilotis" que são grandes pilares estruturais que possibilitam área livre para vagas de autos na base do Edifício. No Pavimento Térreo e localizam também Hall de entrada social com elevador.

**O apartamento avaliado tem direito de uso de uma vaga, conforme escritura.**

Quanto aos acabamentos de fachada do Edifício é em revestimento pastilhado, com fundo branco e detalhes em tons terrosos. Sendo as laterais com padrão decorativo xadrez composto por pastilhas. Os pisos externos da frente do condomínio mesclam pedra natural Miracema tons neutros em paginação com piso cerâmico de aspecto rustico.

**O apartamento em síntese conforme analise em ofertas de apartamentos similares em planta original do mesmo Edifício possui; Entradas distintas social e serviços, sala com vista por entre os Edifícios da orla para o mar, cozinha, pequena área de serviços, dormitório e banheiro de serviços (que pode ter acessos revertidos para área íntima conforme exemplar apresentado no relatório fotográfico desde estudo de forma ilustrativa). Dois dormitórios sendo um suíte e um banheiro social.**

## 2.4 Área Construída

De acordo com a Matrícula do imóvel, o apartamento avaliado possui as seguintes áreas:

**Área útil = 89,64m².**

Área comum = 35,58m<sup>2</sup>.

Área comum descoberta = 22,27m<sup>2</sup>

Área de garagem = 27,13m<sup>2</sup>

Área total construída = 174,42m<sup>2</sup>

Fração Ideal=5,0547%.

## 2.5 Estado de Conservação

De acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade real de 35 (Trinta e cinco) anos. E será considerado em regular estado de conservação.

Idade aparente é aquela atribuída pelo avaliador tendo em vista as características visuais de projeto e conservação, atribuídas pela sua experiência profissional. Não existem métodos ou critérios técnicos para a fixação e determinação da idade aparente. Assim, para benfeitorias bem tratadas, conservadas ou mesmo reformadas, a idade aparente será menor que a idade real e, inversamente, ocorrendo falta de tratos, a idade aparente será maior que a real. Resumindo, os principais fatores que contribuem para que a idade aparente seja sempre menor do que a idade real são:

- Manutenção de boa qualidade, com mão de obra qualificada;
- Pinturas constantes;
- Reformas parciais e totais.

Vê-se que a atribuição de idade aparente é muito subjetiva, motivo pelo qual não é utilizado atualmente para cálculo de depreciação.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, Classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: **a) nova b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparos simples; f) necessitando de reparos simples e importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.**

O imóvel avaliado será classificado como: **c)regular;** cujo estado geral pode ser considerado regular, já que o sistema estrutural está preservado, alvenarias e lajes

apresentam regular estado e possa ser recuperado apenas com reparos superficiais e pintura.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a quantidade de vagas de garagem, a idade e o estado de conservação da parte externa e instalações, em conformidade com normas avaliatórias em vigência.

### 3 AVALIAÇÃO

#### 3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais Item 8.1.1:

“ A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Em visita à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de imóveis situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Parecer Técnico.

Diante da quantidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, “Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.”

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m<sup>2</sup> de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.

Além do fator anteriormente citado, considerei conforme BR 14653-2, mais três fatores de influência nos preços de mercado:

**Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)**, que homogeniza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência, **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado, e **Fator de Garagem (FG)**, que ajusta a quantidade de vagas de garagem disponíveis nos imóveis de referência com as do imóvel avaliado.

Para o Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), foi utilizada a relação entre os fatores de depreciação física (K) da Tabela de Ross-Heideck abaixo:

*Tabela1 Ross-Heideck -*

**Depreciação Física - Fator "K" - Para vida útil de 60 anos e valor residual de 20%**

| IDADE<br>EM<br>ANOS | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |                            |         |                                             |                    |                                              |                        |                                               |
|---------------------|-----------------------|----------------------------|---------|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
|                     | a                     | b                          | c       | d                                           | e                  | f                                            | g                      | h                                             |
|                     | Novo                  | Entre<br>novo e<br>regular | Regular | Entre<br>regular<br>e<br>reparos<br>simples | Reparos<br>simples | Entre<br>reparos<br>simples e<br>importantes | Reparos<br>importantes | Entre<br>reparos<br>importantes<br>e s/ valor |
| 0                   | 1,00                  | 0,997                      | 0,980   | 0,935                                       | 0,855              | 0,734                                        | 0,579                  | 0,398                                         |
| 5                   | 0,964                 | 0,961                      | 0,945   | 0,902                                       | 0,826              | 0,710                                        | 0,562                  | 0,389                                         |
| 10                  | 0,922                 | 0,920                      | 0,904   | 0,864                                       | 0,792              | 0,682                                        | 0,542                  | 0,379                                         |
| 15                  | 0,875                 | 0,873                      | 0,858   | 0,820                                       | 0,753              | 0,651                                        | 0,520                  | 0,367                                         |
| 20                  | 0,822                 | 0,820                      | 0,807   | 0,772                                       | 0,710              | 0,616                                        | 0,495                  | 0,354                                         |
| 25                  | 0,764                 | 0,762                      | 0,750   | 0,718                                       | 0,662              | 0,577                                        | 0,467                  | 0,340                                         |

|    |       |       |       |       |              |       |       |       |
|----|-------|-------|-------|-------|--------------|-------|-------|-------|
| 30 | 0,700 | 0,698 | 0,687 | 0,660 | <b>0,610</b> | 0,534 | 0,437 | 0,324 |
| 35 | 0,631 | 0,629 | 0,620 | 0,596 | 0,553        | 0,488 | 0,404 | 0,307 |
| 40 | 0,556 | 0,554 | 0,547 | 0,527 | 0,491        | 0,438 | 0,369 | 0,288 |
| 45 | 0,475 | 0,474 | 0,468 | 0,453 | 0,425        | 0,384 | 0,330 | 0,268 |
| 50 | 0,389 | 0,388 | 0,384 | 0,374 | 0,355        | 0,326 | 0,290 | 0,247 |
| 55 | 0,297 | 0,297 | 0,295 | 0,289 | 0,280        | 0,265 | 0,246 | 0,224 |
| 60 | 0,200 | 0,200 | 0,200 | 0,200 | 0,200        | 0,200 | 0,200 | 0,200 |

Para o Fator de localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá. Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagem na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento. A avaliação esta de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1 : Procedimentos Gerais” e NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – Parte 2; Imóveis Urbanos”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

### 3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado, Apartamento.

Tabela 2 - Cálculo do Valor do m<sup>2</sup>

|             |               |           |                         |                      | Cálculo de Fatores       |      |                                   |       |                              |        |                               |  |
|-------------|---------------|-----------|-------------------------|----------------------|--------------------------|------|-----------------------------------|-------|------------------------------|--------|-------------------------------|--|
| Imóvel      | Valor(R\$)    | Área (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Fator de Oferta (FO) | Localização (FL)         |      | Obsolescência e Conservação (FOC) |       | Garagem (FG)                 |        | Valor Unitário Final (R\$/m²) |  |
|             |               |           |                         |                      | Planta Genérica (R\$/m²) | FL   | Fator K                           | FOC   | Vagas                        | FG     |                               |  |
| AVALIADO    |               | 89,64     |                         |                      | \$ 1.650,05              | 1,00 | 0,620                             |       | 1                            |        |                               |  |
| Amostra 1   | \$ 560.000,00 | 89,64     | \$ 6.247,21             | 0,90                 | \$ 1.650,05              | 1,00 | 0,904                             | 0,923 | 1                            | 1,0669 | \$ 5.538,12                   |  |
| Amostra 2   | \$ 470.000,00 | 89,64     | \$ 5.243,20             | 0,90                 | \$ 1.650,05              | 1,00 | 0,904                             | 0,923 | 1                            | 1,0669 | \$ 4.647,06                   |  |
| Amostra 3   | \$ 570.000,00 | 85,00     | \$ 6.705,88             | 0,90                 | \$ 1.650,05              | 1,00 | 0,904                             | 0,923 | 1                            | 1,0706 | \$ 5.965,09                   |  |
| Amostra 4   | \$ 550.000,00 | 100,00    | \$ 5.500,00             | 0,90                 | \$ 1.650,05              | 1,00 | 0,904                             | 0,923 | 1                            | 1,0600 | \$ 4.844,03                   |  |
| Amostra 5   | \$ 520.000,00 | 104,00    | \$ 5.000,00             | 0,90                 | \$ 1.650,05              | 1,00 | 0,904                             | 0,923 | 1                            | 1,0577 | \$ 4.394,08                   |  |
| Amostra 6   | \$ 585.000,00 | 114,00    | \$ 5.131,58             | 0,90                 | \$ 1.650,05              | 1,00 | 0,904                             | 0,923 | 1                            | 1,0526 | \$ 4.488,13                   |  |
|             |               |           |                         |                      |                          |      |                                   |       | Média                        |        | \$ 4.979,42                   |  |
|             |               |           |                         |                      |                          |      |                                   |       | Limite superior (+30%)       |        | \$ 6.473,24                   |  |
|             |               |           |                         |                      |                          |      |                                   |       | Limite Inferior (-30%)       |        | \$ 3.485,59                   |  |
|             |               |           |                         |                      |                          |      |                                   |       | Amostra fora da média:       |        | \$ -                          |  |
|             |               |           |                         |                      |                          |      |                                   |       | Desvio Padrão                |        | \$ 631,90                     |  |
|             |               |           |                         |                      |                          |      |                                   |       | Intervalo de confiança (80%) |        | \$ 5.310,02                   |  |
| \$ 4.648,81 |               |           |                         |                      |                          |      |                                   |       |                              |        |                               |  |

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$4.979,42/m<sup>2</sup>** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

---

**Mínimo: R\$4.616,05/m<sup>2</sup>****Máximo: R\$5.342,78/m<sup>2</sup>****Será adotado o valor médio estimado:  $V_u = \text{R\$}4.979,42/\text{m}^2$** 

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação da área privativa do imóvel avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V = 89,64\text{m}^2 \times \text{R\$}4.979,42/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$}446.355,209$$

Será adotado, em números comerciais arredondados:

**Valor imóvel (método Comparativo Direto) = R\$446.000,00****(Quatrocentos e quarenta e seis mil Reais)**

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no Grau II de especificação da ABNT NBR 14653-2.

### 3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

Pelo fato do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza com Parecer Técnico Fundamentado no Grau II.

Quanto a Precisão, segundo o item 9.2.3 e a tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau máximo III**.

---

#### 4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel, **de um apartamento, nº12 (doze), localizado no 1º andar, do Edifício CHANDER, situado à Avenida General Rondon, nº 335, Vila Alzira**, no município e comarca de Guarujá-SP, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, embargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$446.000,00 (Quatrocentos e quarenta e seis mil Reais)** válido para mês de Maio de 2025.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima **o Campo de Arbítrio do imóvel** variando de **R\$417.000,00** (Quatrocentos e dezessete Mil Reais) a **R\$476.000,00** (Quatrocentos e setenta e seis Mil Reais), para a mesma data.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor do mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

## 5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



*Figura 08 – Vista frente do Edifício Chander. Foto autoral.*



*Figura 09 – Vista da frente do Edifício avaliado e trecho da Avenida General Rondon. Foto autoral.*



*Figura 10 - Vista frontal e lateral do edifício avaliado. Foto autoral.*



*Figura 11 - Detalhe, vista do acesso para pedestres à Praia das Asturias ao lado do Edifício Chander. Foto autoral.*

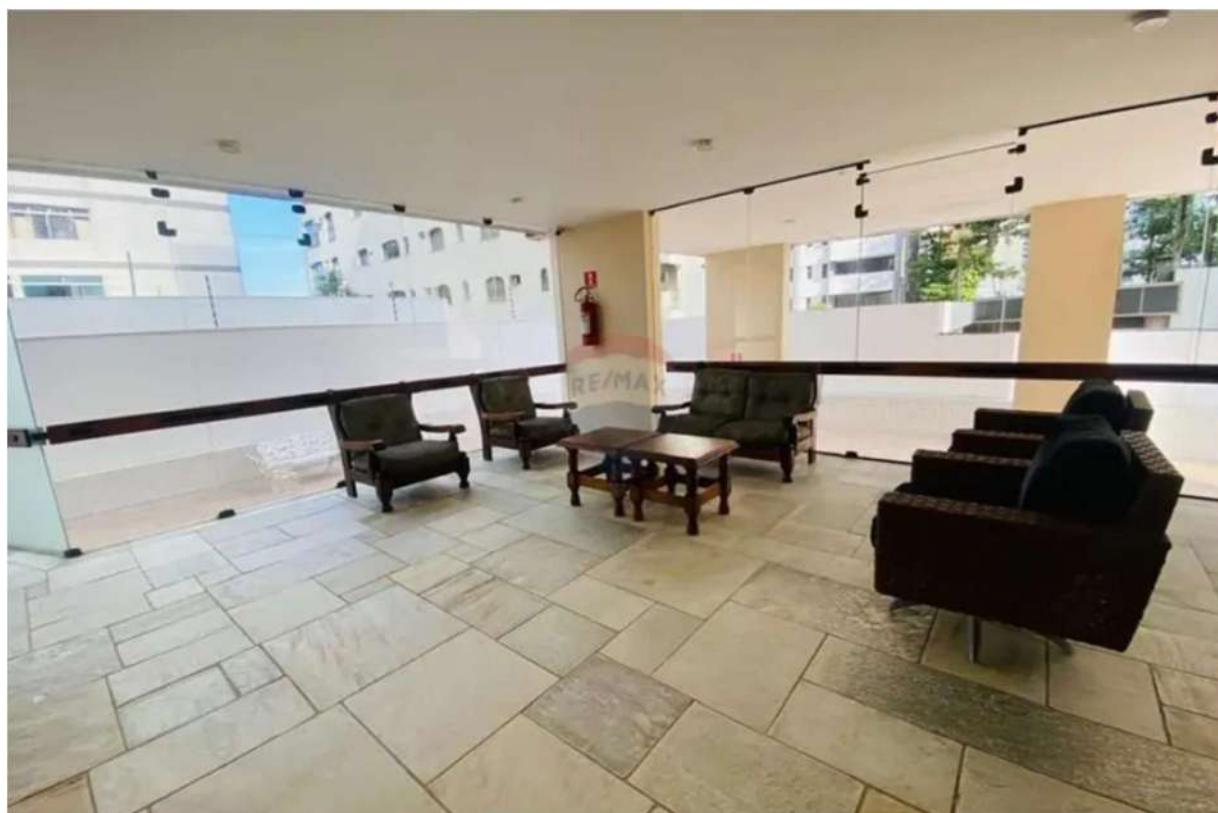


Figura 12 - Detalhe, Área interna do Edifício. Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.



Figura 13 - Detalhe, Área interna do Edifício. Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.



Figura 14 - Detalhe, Área interna do Edifício. Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.

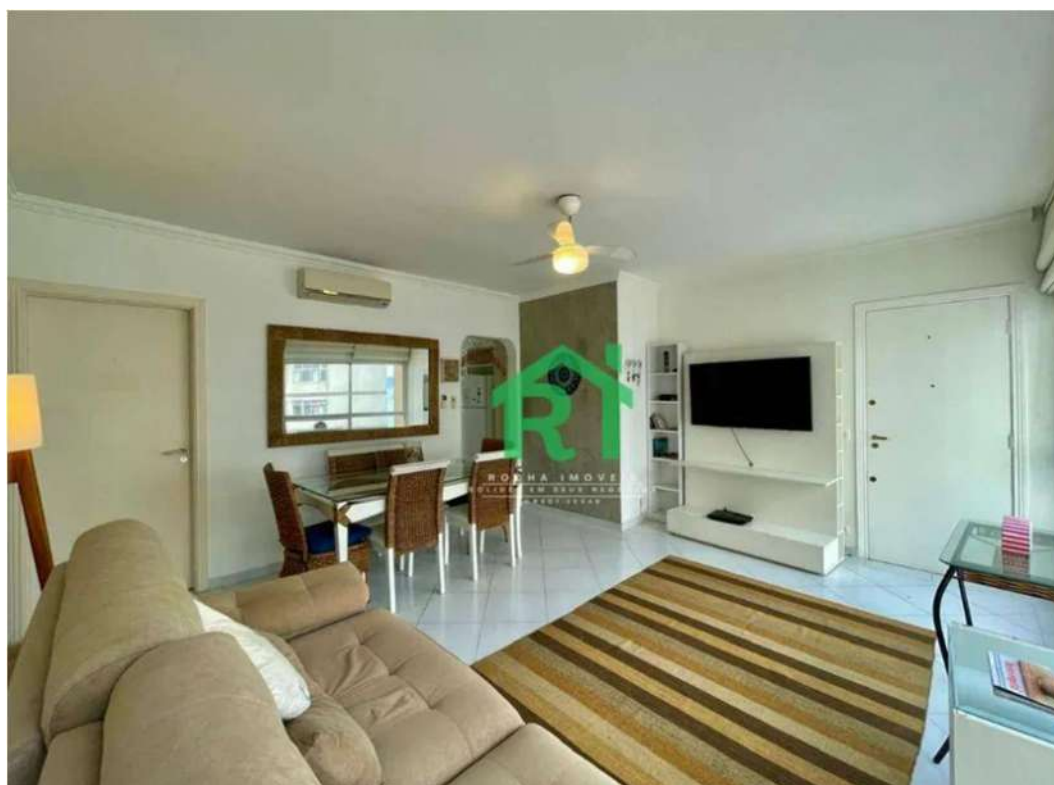


Figura 15 - Ilustrativa de **apartamento similar** do Edifício Chander. Salas. Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.

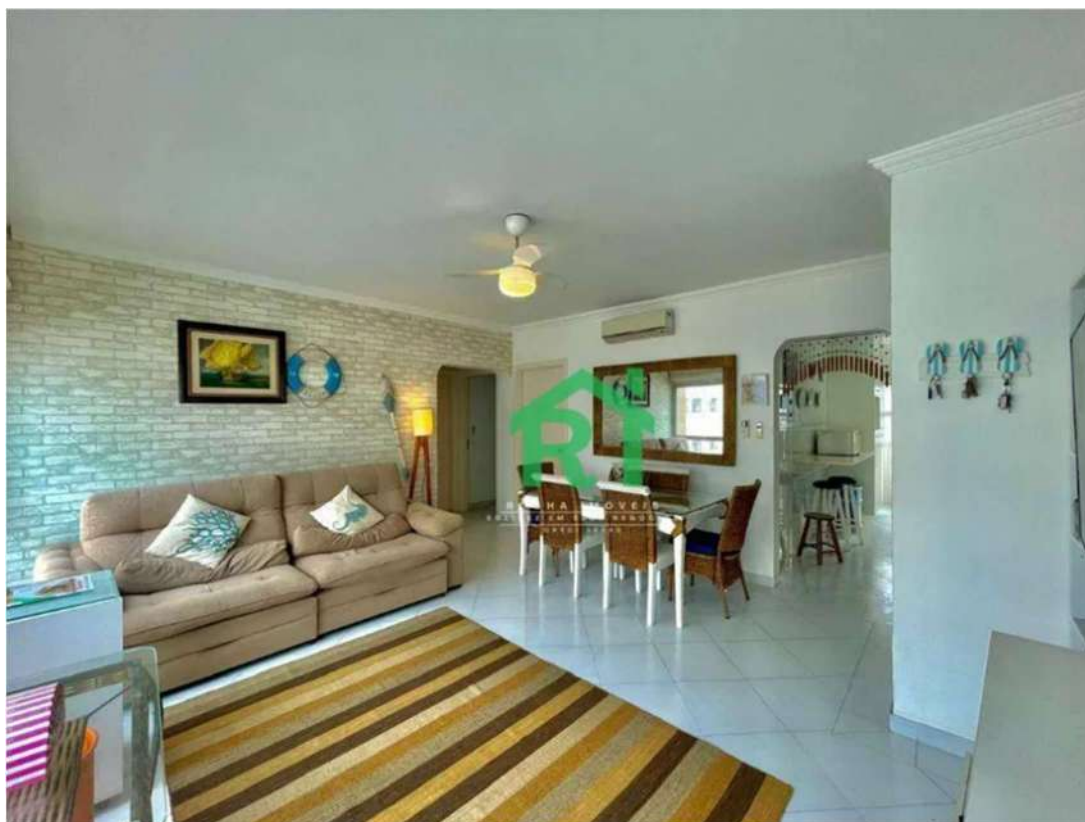


Figura 16 – Ilustrativa de **apartamento similar** do Edifício Chander. **Salas**. Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.

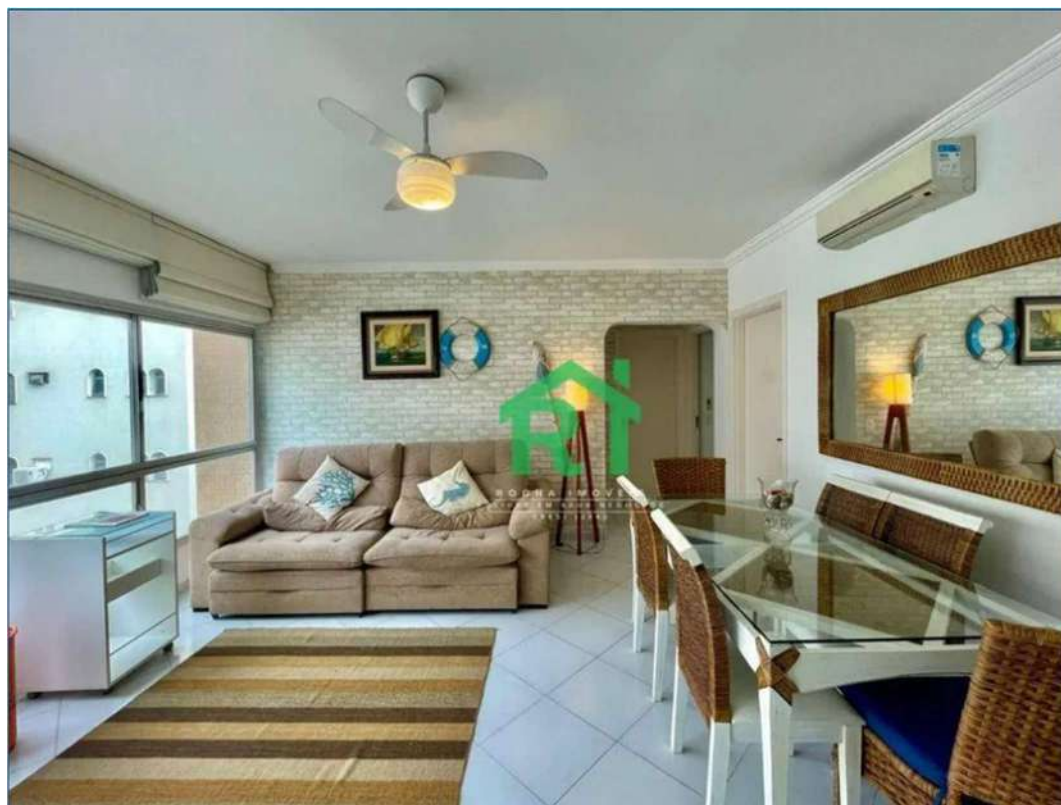
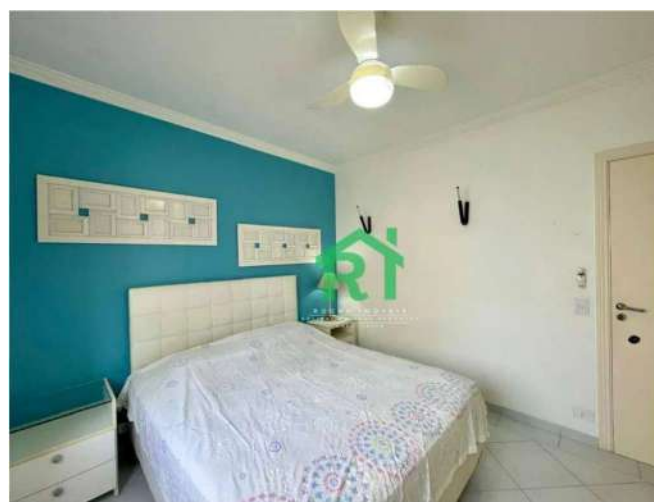


Figura 17 – Ilustrativa de **apartamento similar** do Edifício Chander. **Salas**. Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.



Figura 18 – Ilustrativa de **apartamento similar** do Edifício Chander. **Salas**. Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.



Figuras 19 e 20 – Ilustrativa de **apartamento similar** do Edifício Chander. **Dormitório 1**. Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.



Figuras 21,22 e 23 – Ilustrativa de **apartamento similar** do Edifício Chander. **Banheiro Social** por diferentes ângulos.

Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.



Figura 24 – Ilustrativa de **apartamento similar** do Edifício Chander. **Dormitório 2 Suíte**.

Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.

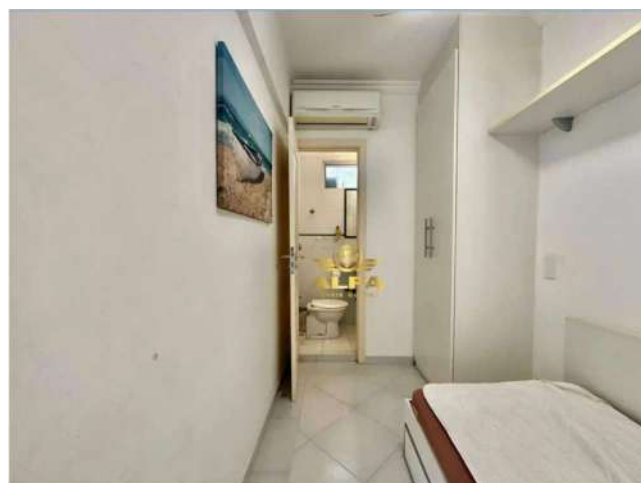


Figuras 25 e 26 – Ilustrativa de **apartamento similar** do Edifício Chander. **Dormitório 2 Suite** por diferentes ângulos.

Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.



Figura 27 – Ilustrativa de **apartamento similar** do Edifício Chander. **Banheiro, Suite**. Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.



Figuras 28 e 29 – Ilustrativa de *apartamento similar* do Edifício Chander. **Dormitório e banheiro de serviços com acesso revertido para sala do imóvel.** Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.



Figura 30 – Ilustrativa de *apartamento similar* do Edifício Chander. **Detalhe banheiro de serviços com acesso revertido para dormitório (suíte) e sala do imóvel.** Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.



Figuras 31 e 32 – Ilustrativa de *apartamento similar* do Edifício Chander. **Detalhe banheiro de serviços com acesso revertido para dormitório (suíte) e sala do imóvel.** Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.



Figura 33 – Ilustrativa de **apartamento similar** do Edifício Chander. **Área de serviços**. Foto; anúncio de site de Venda imobiliária.

---

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo técnico, que possui 28 (vinte e oito) folhas de apenas um Laudo técnico, estando as mesmas assinadas eletronicamente através de protocolo eletrônico e a última datada e assinada eletronicamente e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 06 (seis) folhas – pág. 29 à 34;

Santos, 06 de Maio de 2025.

---

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

CAU

## Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

| <i>Elemento 1</i>                                                                           |                      |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|
| Local: Apt. no Ed. Chander, Avenida General Rondon, nº335 -Vila Alzira – Praia das Astúrias |                      |              |
| Fonte: Rocha Imóveis Guarujá                                                                | Tel: (13) 99119-0060 | Cód. AP.9208 |
| Valor: R\$560.000,00                                                                        | Área Útil: 90m²      |              |
| Vagas: 1                                                                                    | Data: 02.05.2025     |              |
| Idade: 35 anos                                                                              | Nota: Regular        |              |

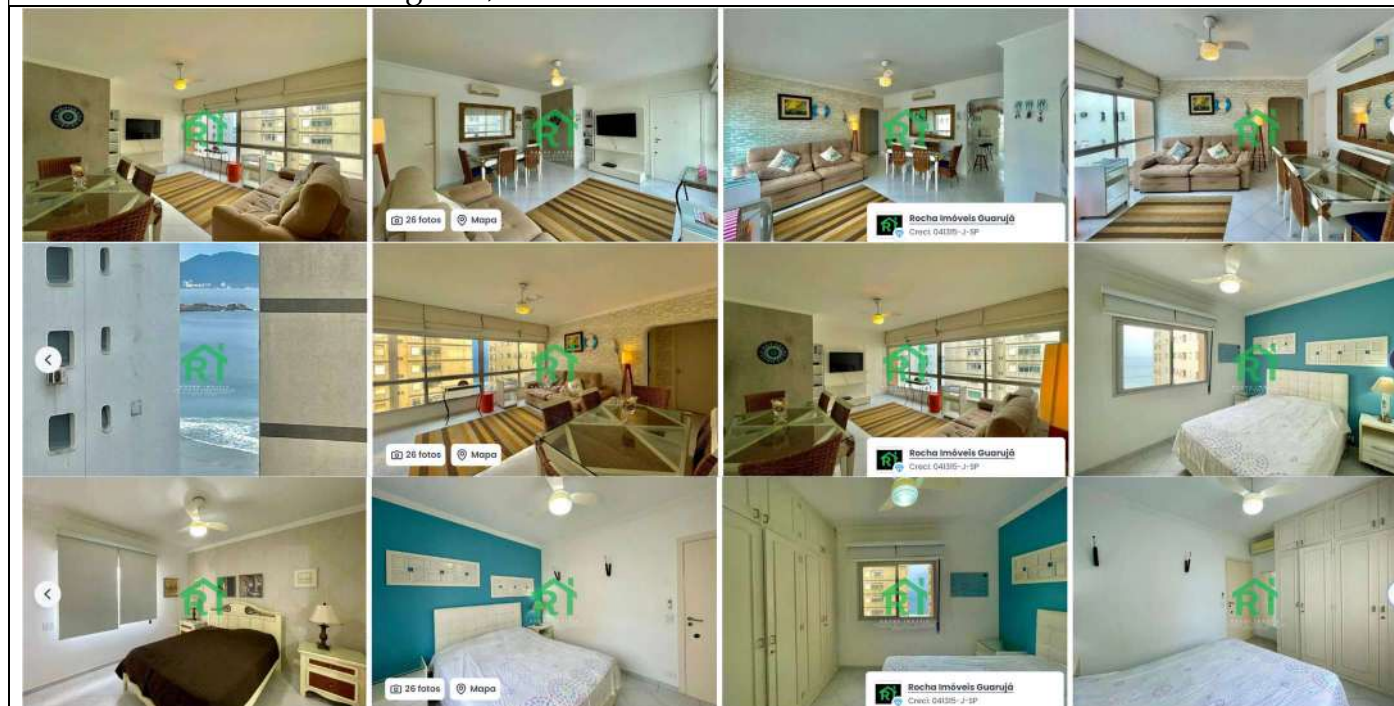
Característica do anúncio: Apartamento à beira mar com vista para o mar, situado em localização privilegiada na Praia das Astúrias. O imóvel proporciona grande conforto e harmonia com sua incrível distribuição de ambientes, destacando sua versatilidade e fácil adaptação ao design moderno o que viabiliza a criação de ambientes inteligentes e luxuosos.

DISTRIBUIÇÕES:\* 3 Dormitórios (2 Suítes);\* Sala com 2 ambientes;\* Vista para o mar;  
\* Cozinha com armários;\* Banheiro Social;\* Área de serviço;\* 1 Vaga de garagem.

### DETALHES DO CONDOMÍNIO

Condomínio com excelente padrão de construção e conservação, localizado em região nobre na Praia das Astúrias.

O condomínio possui Portão Eletrônico, Sistema de Segurança, Sistema de Monitoramento Integrado, Elevador e Zeladoria.



| <i>Elemento 2</i>                                                                           |                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|
| Local: Apt. no Ed. Chander, Avenida General Rondon, nº335 -Vila Alzira – Praia das Asturias |                     |           |
| Fonte: Goularte Administração e Imóveis                                                     | Tel: (13) 3357 7069 | Cód. 3861 |
| Valor: R\$470.000,00                                                                        | Área Util: 95m²     |           |
| Vagas: 1                                                                                    | Data: 02.05.2025    |           |
| Idade: 35 anos                                                                              | Nota: Regular       |           |

Característica do anúncio: Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 95 m² por R\$ 470.000 (Código do anunciante: 3861 | Código no Viva Real: 2549750502)

Apartamento com vista parcial do mar, 2 dormitórios sendo 1 suíte + dormitório reversível na praia da Asturias-Guarujá/SP.

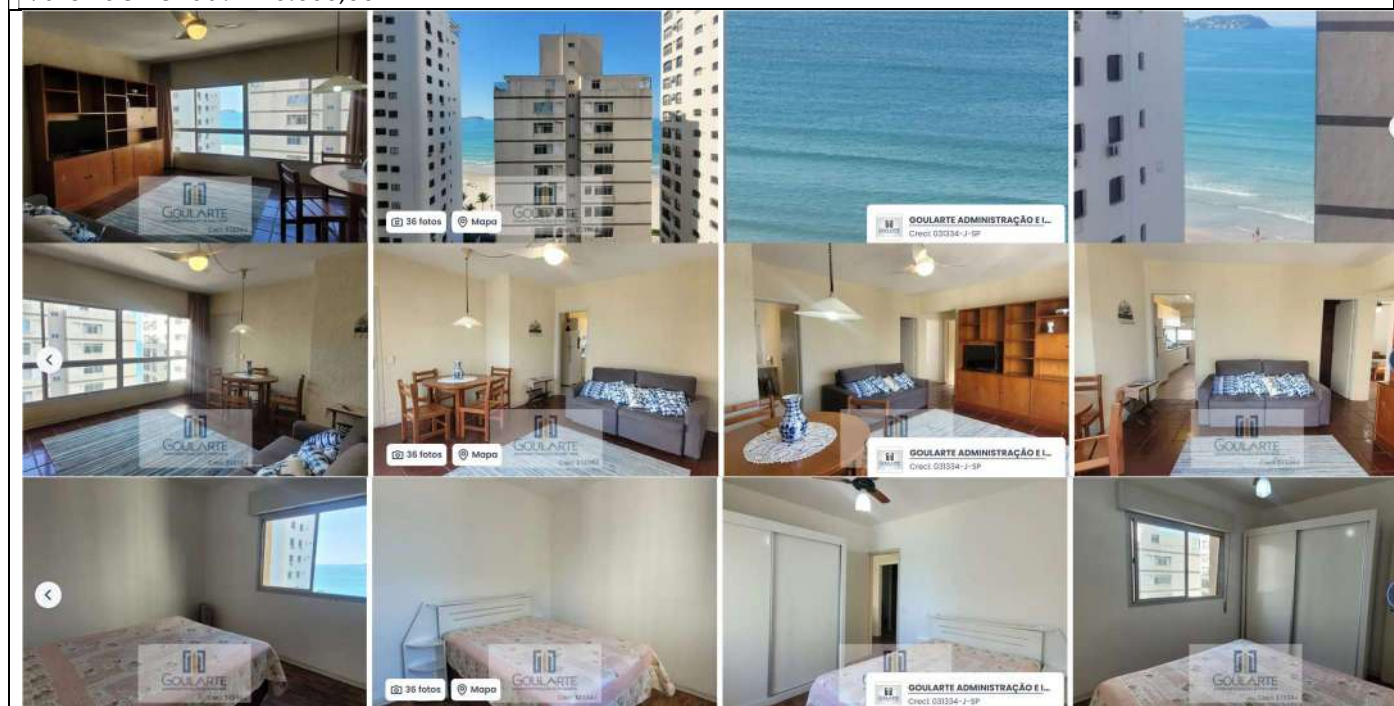
Sala 2 ambientes com janelão vista parcial do mar, 3 dormitórios sendo 1 suíte + dormitório reversível, 2 banheiros com chuveiros elétricos(social/suíte), 1 cozinha com gás individual, 1 lavanderia, 2 entradas(social/serviço) e 1 vaga de garagem no condomínio.

Mobiliado.

O condomínio oferece: Portaria eletrônica e elevador social.

O condomínio possui: 10 andares sendo 4 apartamentos por andar.

Valor de venda: 470.000,00



| Elemento 3                                                                                               |                      |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| Local: Apt. no Ed. Las Palmas Avenida General Rondon, esquina com a Joao dos Santos, nº44 -Vila Alzira - |                      |             |
| Fonte: Lider Imóveis                                                                                     | Tel: (13) 99636 6816 | Cód. AP0657 |
| Valor: R\$570.000,00                                                                                     | Área Útil: 85,00m²   |             |
| Vagas: 1                                                                                                 | Data: 02.05.2025     |             |
| Idade: 35 anos                                                                                           | Nota: Regular        |             |

Característica do anúncio: Apartamento reformado situado em localização privilegiada próximo da Praia das Astúrias. O imóvel proporciona grande conforto e harmonia com sua incrível distribuição de ambientes, destacando sua versatilidade e adaptação ao design moderno o que proporciona ambientes inteligentes e luxuosos. DISTRIBUIÇÕES\* 3 Dormitórios (1 Suíte);\* Sala com 2 ambientes;\* Sacada;\* Banheiro Social;\* Cozinha com armários planejados;\* Área de Serviço;\* 1 Vaga de Garagem;  
DETALHES DO CONDOMÍNIO O condomínio possui excelente padrão de construção e conservação, localizado em região privilegiada na Praia das Astúrias. O prédio comporta ampla infraestrutura com Portaria 24 horas, Churrasqueira, Sala de jogos, Portão Eletrônico, Sistema de Segurança, Sistema de Monitoramento Integrado, Elevador, Serviço de Praia e Zeladoria.



| Elemento 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
| Local: Apt. Ed. Bahia Blanca, Avenida General Rondon, nº806 -Vila Alzira – Praia das Asturias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |             |
| Fonte: Romani Imobiliária                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tel: (11)91604 4023 | Cód. AP0108 |
| Valor: R\$550.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Área Útil:100 m²    |             |
| Vagas: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Data: 02.05.2025    |             |
| Idade: 35 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nota: Regular       |             |
| Característica do anúncio: Apartamento localizado na região da Astúrias com vista parcial para o mar, 3 minutos da praia, mobiliado e reformado, 2 dormitórios com armários sendo 1 suíte, ar-condicionado, sala para 2 ambientes com varanda, cozinha planejada com armários embutidos, 3 banheiros, área de serviço, 100m² de área útil e 1 vaga de garagem.<br>Prédio com churrasqueira coletiva, elevador, espaço gourmet, piscina coletiva, portaria 24h, sala de jogos, salão de festas e serviço de praia.!!!             |                     |             |
| <div></div> |                     |             |

### Elemento 5

**Local:** Apt. No Ed. Residencial Green Beach Edifício Patricia e Priscila, Avenida General Rondon, nº861 -Vila Alzira

**Fonte:** Bm Imóveis

**Tel:** (11) 5511 5691

**Cód.** AP1402

**Valor:** R\$520.000,00

**Área Útil:** 104m<sup>2</sup>

**Vagas:** 1

**Data:** 02.05.2025

**Idade:** 35 anos

**Nota:** Regular

**Característica do anúncio:** 104m<sup>2</sup> de área útil, esse imóvel conta com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, lavabo e sala ampla. Além disso, possui uma vaga de estacionamento coberta e fixa. A área de lazer do condomínio inclui salão de festas e salão de jogos, ideal para momentos de diversão em família ou com amigos. A lavanderia facilita o dia a dia, tornando as tarefas domésticas mais práticas. A cozinha já possui armários planejados, trazendo mais comodidade para quem busca um imóvel completo. Não perca a oportunidade de morar em um lugar confortável e bem localizado no Guarujá. Entre em contato conosco para agendar uma visita e conhecer mais detalhes desse ótimo imóvel disponível para locação.



### Elemento 6

Local: Apt. no Ed. Cartagena, nº45 – Rua Waibo Chamas -Vila Alzira – Praia das Asturias

Fonte: Qvista Imóveis

Tel: (13) 99636 8080

Cód.

Valor: R\$585.000,00

Área Útil: 114m²

Vagas: 1

Data: 02.05.2025

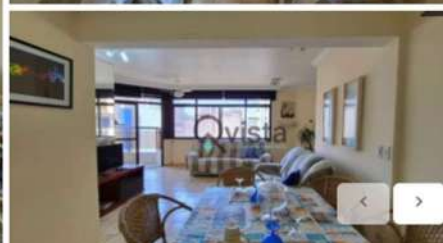
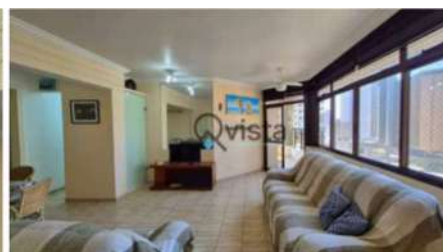
Idade: 35 anos

Nota: Regular

Característica do anúncio: Apartamento à venda na praia das Asturias, Guarujá, localização ótima, imóvel amplo e confortável, mobiliado, claro e arejado com excelente distribuição. Confira!

CARACTERÍSTICAS: 3 quartos sendo 1 suíte; Sala ampla com 2 ambientes;cozinha com armários;2 Banheiros 1 Lavabo;Área de serviço com dependência;1 vaga de garagem;Sacada em L ( Sala e quarto )

DETALHES:Ar condicionado em Dois quartos;Ventilador de Teto na Sala.CONDOMÍNIO:Prédio em excelente estado de conservação;Piscina ;Salão de Jogos e festas;Portaria 24 hs.



---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

**Processo nº : 1014739-34.2024.8.26.0223**  
**Classe – Assunto : Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito/ Avaliação**  
**Exequente : Banco Original S/A**  
**Executado : Malik Maciel El Merhebi**

**Ana Cláudia Leite Marinho**, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, (fls.24), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, entregar o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e solicitar a transferência dos honorários para a conta corrente indicada abaixo:

Nome: Ana Cláudia Leite Marinho  
CPF: 273.676.758-69  
Banco: 237- Bradesco  
Agência: 3084 – 8  
Conta Corrente: 0186512 - 9

P. Deferimento.

**Guarujá, 06 de Maio de 2025.**

**Ana Cláudia Leite Marinho**  
**Perita Judicial**

## FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo (padrão CNJ): 1014739-34.2024.8.26.0223**

**Nome do beneficiário do levantamento: Ana Cláudia Leite Marinho**

**CPF/CNPJ: 273.676.758-69**

**Tipo de Beneficiário:**

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/\_\_\_ nº\_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

(x) Terceiro

**Tipo de levantamento:** ( ) Parcial

( x ) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):**

**Tipo de levantamento:**

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

( ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

(x) III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Ana Cláudia Leite Marinho

CPF/CNPJ do titular da conta: 273.676.758-69

Banco: Bradesco

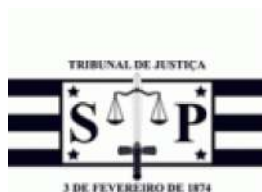
Código do Banco: 237

Agência: 3084 8

Conta nº: 0186512 9

Tipo de Conta: ( X ) Corrente ( ) Poupança

**Observações:**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1014739-34.2024.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
Requerente: **Banco Original S/A**  
Requerido: **Malik Maciel El Merhebi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 92: Defiro. Proceda-se ao levantamento do valor depositado em favor da perita nomeada nos termos do Formulário MLE preenchido (fls. 93).

Sem prejuízo, nos termos do art. 477, § 1º do CPC, manifestem-se as partes sobre o laudo apresentado.

Int.

Guarujá, 06 de maio de 2025.

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



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE GUARUJÁ/SP**

**PROCESSO Nº 1014739-34.2024.8.26.0223**

**BANCO ORIGINAL S/A (“ORIGINAL”)**, instituição financeira privada, devidamente qualificada, por seus advogados, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** em epígrafe, proposta em face de **MALIK MACIEL EL MERHEBI**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 94 e diante da avaliação apresentada pelo d. expert às fls. 58-93, requer o Exequente a homologação do referido laudo de avaliação por este Juízo.

Ademais, diante do cumprimento integral do objeto da presente deprecata, imperiosa seja realizada a sua devolução ao MM. Juízo Deprecante, através de remessa oficial, o que desde já se requer.

**TERMOS EM QUE,  
PEDE DEFERIMENTO.**  
São Paulo, 13 de maio de 2025.

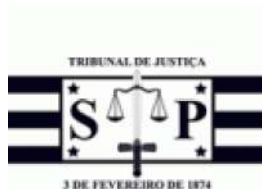
**WILLIAM CARMONA MAYA  
OAB/SP Nº 257.198**

**Carmona Maya, Martins e Medeiros Sociedade de Advogados**

Rua Iguatemi, 354 - 2º, 5º, 6º, 7º e 11º Andares | CEP 01451-010 Itaim Bibi - São Paulo/ SP - Tel + 11 2309.9585

Filiais: Rio de Janeiro/RJ | Recife/PE

**www.cmmm.com.br**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1014739-34.2024.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
Requerente: **Banco Originial S/A**  
Requerido: **Malik Maciel El Merhebi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Tendo em vista a certidão de fls.99 e diante da concordância o autor, homologo o laudo de avaliação de fls.58/93, ficando o imóvel penhorado avaliado em R\$ 446.000,00 (quatrocentos quarenta seis mil reais), para maio de 2025.

Decorrido o prazo para eventual recurso, devolva-se a origem com nossas homenagens de estilo.

Int.

Guarujá, 09 de junho de 2025.

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

Foro de Guarujá  
Certidão - Processo 1014739-34.2024.8.26.0223

Emitido em: 09/06/2025 12:12  
Página: 1

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0493/2025, encaminhada para publicação.

| Advogado                                      | Forma |
|-----------------------------------------------|-------|
| William Carmona Maya (OAB 257198/SP)          | D.J.E |
| Leandro Eduardo Diniz Antunes (OAB 229098/SP) | D.J.E |

Teor do ato: "Vistos. Tendo em vista a certidão de fls.99 e diante da concordância o autor, homologo o laudo de avaliação de fls.58/93, ficando o imóvel penhorado avaliado em R\$ 446.000,00 (quatrocentos quarenta seis mil reais), para maio de 2025. Decorrido o prazo para eventual recurso, devolva-se a origem com nossas homenagens de estilo. Int."

Guarujá, 9 de junho de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 09/06/2025 às 12:12 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014739-34.2024.8.26.0223 e código HFqpsRnL.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua Silvio Daige, nº 280, ., Jardim Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3346-4807, Guarujá-SP - E-mail: upj1a4cvguaruja@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1014739-34.2024.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
Requerente: **Banco Originial S/A**  
Requerido: **Malik Maciel El Merhebi**

**C E R T I D ã O**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo para apresentação de eventuais recursos. Nada Mais. Guarujá, 19 de setembro de 2025. Eu, \_\_\_\_, Daniela Ducatti de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário.



Poder Judiciário

Malote Digital

Impresso em: 07/11/2025 às 11:59

RECIBO DE DOCUMENTO ENVIADO E NÃO LIDO

**Código de rastreabilidade:** 82520259748196  
**Documento:** 1014739-34.2024.pdf  
**Remetente:** 03ª Vara Cível - Guarujá - Interior (SP) ( AUREA PENA CABRAL CASTOR )  
**Destinatário:** 11ª Vara Cível - Foro Central Cível - Capital (SP) ( TJSP )  
**Data de Envio:** 07/11/2025 11:57:17  
**Assunto:** Devolução de Carta Precatória - vosso nº 1071696-70.2023.8.26.0100 e nosso nº 1014739-34.2024.8.26.0223

**Código de rastreabilidade:** 82520259748197  
**Documento:** Senha do Processo [1014739-34.2024.8.26.0223].pdf  
**Remetente:** 03ª Vara Cível - Guarujá - Interior (SP) ( AUREA PENA CABRAL CASTOR )  
**Destinatário:** 11ª Vara Cível - Foro Central Cível - Capital (SP) ( TJSP )  
**Data de Envio:** 07/11/2025 11:57:17  
**Assunto:** Devolução de Carta Precatória - vosso nº 1071696-70.2023.8.26.0100 e nosso nº 1014739-34.2024.8.26.0223



Imprimir

## Documento 2

**Tipo documento:**

OFÍCIO

**Evento:**

JUNTADA DE CARTA DE ORDEM/PRECATÓRIA/ROGATÓRIA CUMPRIDA

**Data:**

08/11/2025 12:19:28

**Usuário:**

M356313 - RUDY TAMMY COSTA TOLEDANO CORREIA LIMA

**Processo:**

1071696-70.2023.8.26.0100

**Sequência Evento:**

383



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 82520259748197

Nome original: Senha do Processo [1014739-34.2024.8.26.0223].pdf

Data: 07/11/2025 11:57:17

Remetente:

AUREA PENA CABRAL CASTOR

03ª Vara Cível - Guarujá - Interior (SP)

TJSP

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para anexar ao Processo 1071696-70.2023.8.26.0100.

Assunto: Devolução de Carta Precatória - vosso nº 1071696-70.2023.8.26.0100 e nosso nº 10  
14739-34.2024.8.26.0223



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

Rua Silvio Daige, nº 280, ., Jardim Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3346-4807, Guarujá-SP - E-mail: [upj1a4cvguaruja@tjsp.jus.br](mailto:upj1a4cvguaruja@tjsp.jus.br)

**OFÍCIO - SENHA DE ACESSO DA PARTE**

Os dados do processo abaixo identificado podem ser consultados na Internet, no site do Tribunal de Justiça de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br>), clicando em "Processo Digital, e-SAJ, Consultas processuais e, por fim, Consulta de processos do 1º grau.

Processo Digital: **1014739-34.2024.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
Requerente: **Banco Originial S/A**  
Requerido: **Malik Maciel El Merhebi**  
Nome da Pessoa Selecionada **Banco Originial S/A**  
Senha: **nvaaoy**

Para consultar os dados informe a senha ao ser solicitada no site. Ressaltamos que a senha é de uso pessoal e intransferível, permitindo acesso total à tramitação processual.

Guarujá, 07 de novembro de 2025