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

Processo nº : 0004756-43.2015.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença – Propriedade
Exequente : Lopes Cavalheiro Advogados Ltda
Executado : REDE GUSA MINERAÇÕES LTDA e outros

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.ª nos autos em epígrafe, (fls.3131), 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.ª as conclusões a que chegou, consubstanciada no seguinte:

Laudo de Avaliação Imobiliária. (Parte 2)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Índice Analítico

1. INTRODUÇÃO 3
2. DESCRIÇÃO DO BEM 4

2.1 Quadra 5 4
2.2 Quadra 6 17
2.3 Quadra 7 31

3. AVALIAÇÃO 40
3.1 Metodologia Adotada 40
3.2 Cálculo do valor Quadra 5 43
3.3 Especificação da Avaliação 45
3.4 Cálculo do valor Quadra 6 48
3.5 Especificação da Avaliação 50
3.6 Cálculo do valor Quadra 7 50
3.7 Especificação da Avaliação 55

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 53
5. CONCLUSÃO 59
6. TERMO DE ENCERRAMENTO 60

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS 61

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

1 INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objetivo determinar os valores de mercado à vista dos bens imóveis, **lotes de terrenos, áreas urbanas**, situados no Bairro Vila Lygia, localização próxima ao canal do Estuário no município e comarca de Guarujá-SP.

Esta **Parte 2,** do Laudo de Avaliação tratará dos lotes em questão das **Quadras 5, 6 e 7**. Mantendo a mesma sequencia apresentada na Parte 1, ao final um relatório fotográfico geral, apresentará imagens atuais de todas as áreas estudadas. Finalizando com conclusão dos estudos e descrição dos valores obtidos seguido pelo Anexo II com dados dos Elementos Comparativos relacionados aos imóveis da Parte 2.

Arquiteta Ana Cláudia Leite 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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

2 DESCRIÇÃO DO BEM

2.1 (Quadra 5)

A seguir a totalidade da Quadra 5, com 18 (Dezoito) Lotes. **Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18.**

Figura 1 – Localização da QUADRA 5 – Identificação dos lotes avaliados. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

A Quadra 5 é pertencente à Zoneamento especial tratando-se de Zona Náutica, área de **ZNIND (Zona Náutica Industrial),** é limitada por desenho urbano pelas Vias Rua Cornelio Correa, seguindo em sentido horário pela Rua Jose Ferreira, Rua Jesus Rodrigues e Avenida Artur Paixão, porém ainda não possui seu arruamento implantado de fato. O que existe atualmente conforme registrado em vistoria é a abertura da Rua Jose Ferreira em leito natural (solo exposto), ainda sem pavimentação e infraestrutura complementar, o que caracteriza arruamento em estágio inicial. Não possui confronto com o **Rio do Meio** pois é a segunda quadra em relação ao Rio quanto a sua localização. A superfície do Terreno é coberta por vegetação remanescente e a topografia é plana. Abaixo e de forma sequente a descrição de cada lote possui imagem relacionada com nota da Prefeitura com dados do lote, onde conta o seu valor genérico por m². Dentro da mesma quadra 5, esses valores tem variação,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

o que resultou em duas tabelas de cálculo para a mesma quadra conforme elucidado mais à frente.

Conforme loteamento já existente e registrado, juridicamente com **matrículas individualizadas** constantes nos autos as **fls. 2.844/2.955**, o estudo será elaborado por lotes. Não anexarei cópias das matriculas neste estudo a fim de não repetir informações que já constam nos autos deste processo tornando o documento ainda mais extenso.

Lote de terreno nº01. Registrado sob a Matrícula nº07351 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-001-000. Conforme matrícula Av.03 mede 5,60 metros de frente para Rua Cornelio Correa; 9,42 metros em curva na confluência da Rua Cornelio Correa com a Avenida Artur Paixão, 18,00 metros de frente aos fundos, do lado em que divide com a Av. Artur Paixão, com a qual faz esquina; 26,00 metros da frente ao fundos, do outro lado onde divide com o lote 02, tendo nos fundos 12,60 metros onde confronta com o lote 18. Encerrando a **área de 320,00m².**

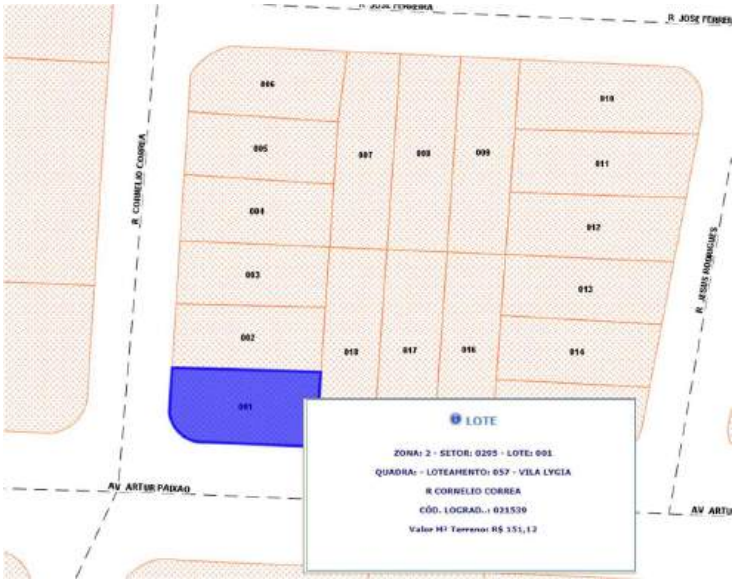


Figura 2 – Lote 01. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº2 da Quadra 5. Registrado sob a Matrícula nº07352 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-002-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Rua Cornelio Correa; 26,00 metros de frente aos fundos, de ambos lados sendo de um confrontando com lote 01 e do outro com lote 03; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 18. Encerrando a **área de 286,00m².**

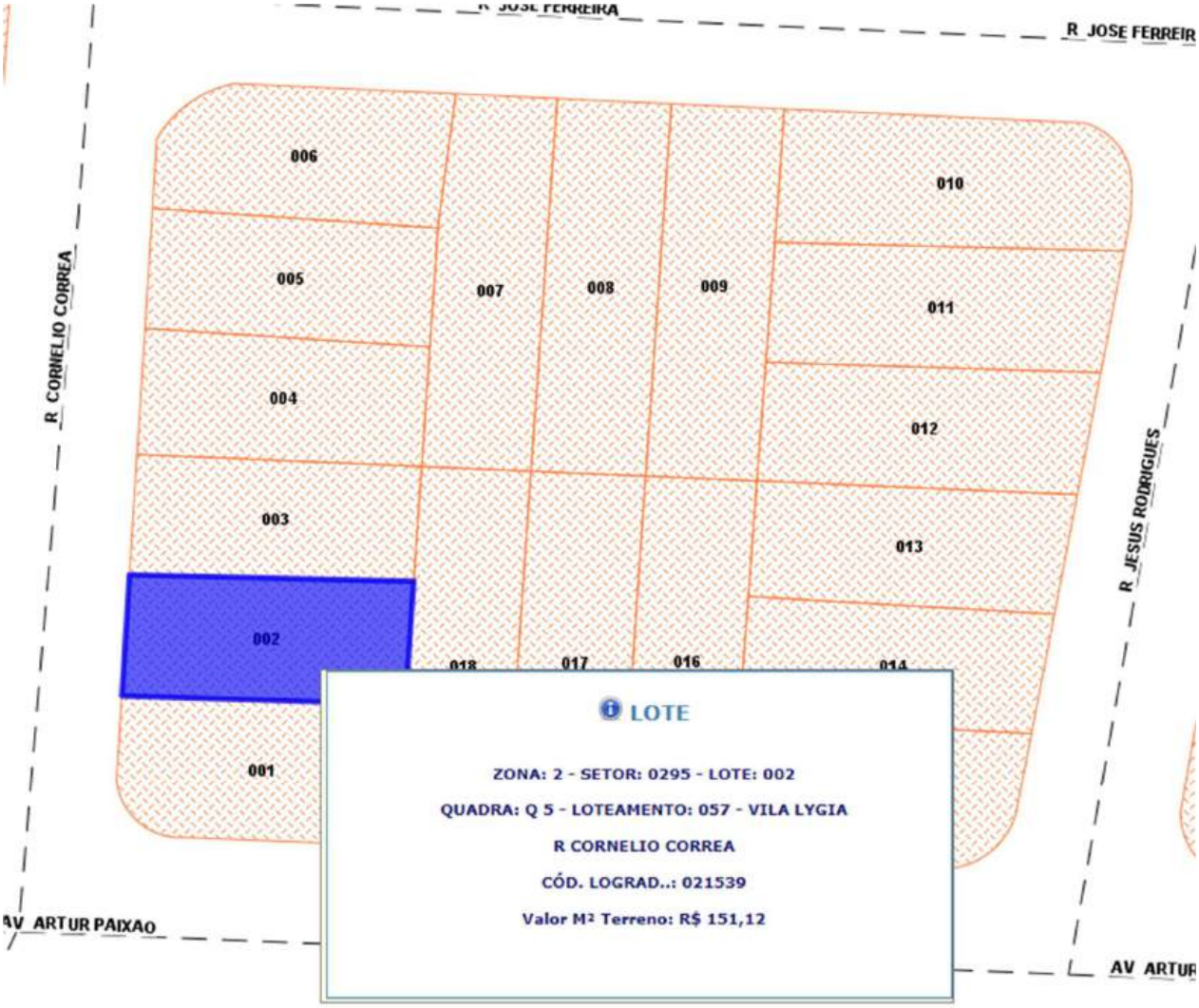


Figura 3 – Lote 02. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº3 da Quadra 5. Registrado sob a Matrícula nº07353 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-003-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Cornelio Correa; 26,00 metros de frente aos fundos, de ambos lados sendo de um confrontando com lote 02 e do outro com lote 04; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 18. Encerrando a **área de 286,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 4 – Lote 03. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº4 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07354 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-004-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Cornelio Correa; 26,00 metros de frente aos fundos, de ambos lados sendo de um confrontando com lote 03 e do outro com lote 05; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 07. Encerrando a **área de 286,00m².**

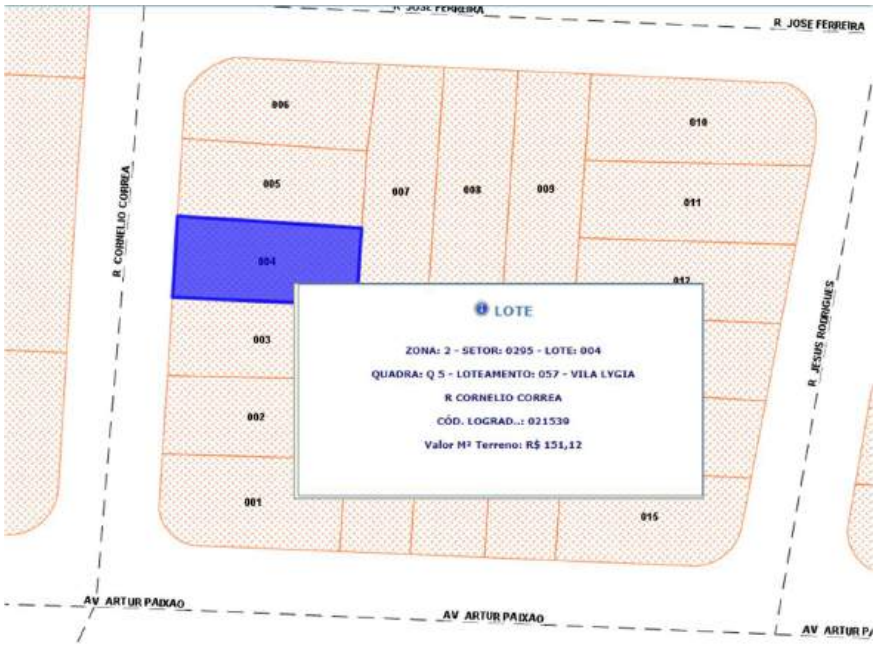


Figura 5 – Lote 4. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº5 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07355 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-005-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Cornelio Correa; 26,00 metros de frente aos fundos, de ambos lados sendo de um confrontando com lote 04 e do outro com lote 06; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 07. Encerrando a **área de 286,00m².**

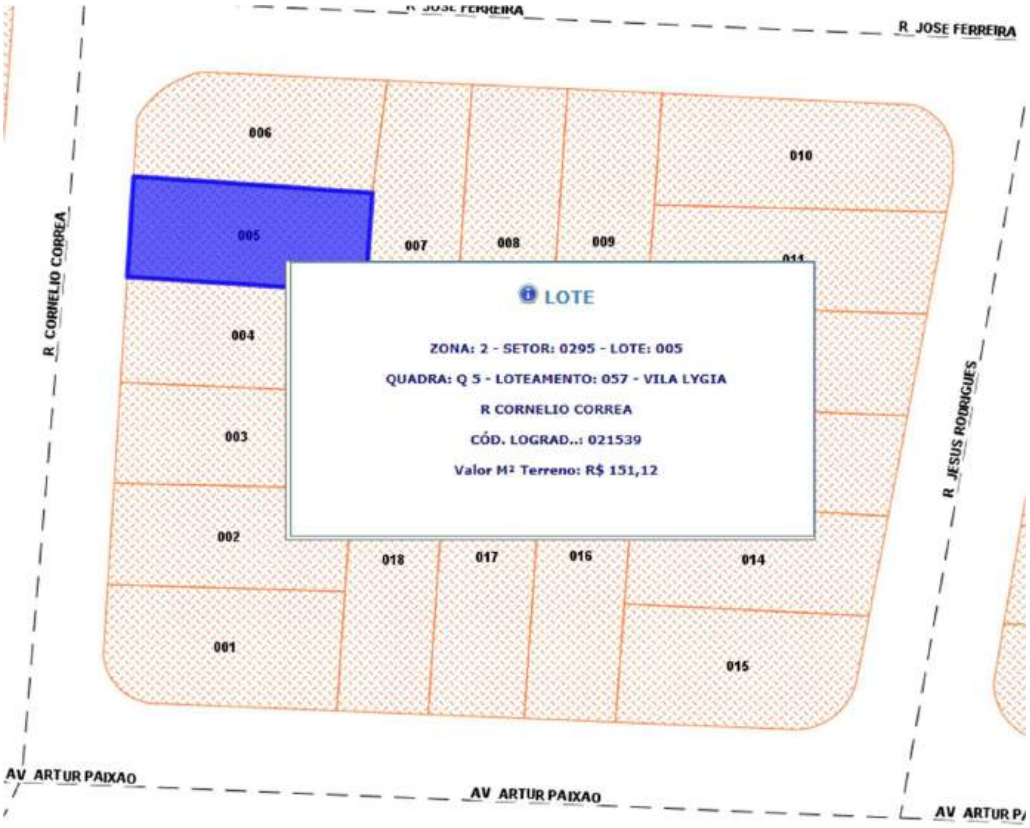


Figura 5 – Lote 5. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº6 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07356 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-006-000. Conforme matrícula mede 5,60 metros de frente para Rua Cornelio Correa; 9,42 metros em curva na confluência da Rua Cornelio Correa, com a Rua José Ferreira, 26,00 metros de frente aos fundos, de um lados confrontando com o lote 05 e 18,00 metros do outro confrontante com a Rua José Ferreira a qual faz esquina; tendo nos fundos 12,60 metros onde confronta com lote 07. Encerrando a **área de 320,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

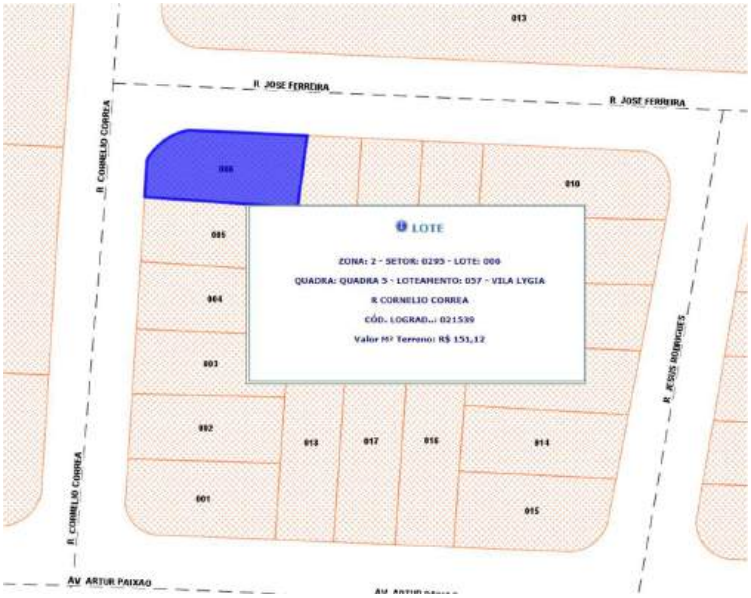


Figura 6 – Lote 6. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº7 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07357 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-007-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Rua José Ferreira; 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos lados sendo de um confrontando com lote 06, 05 e 04 e do outro com lote 08; tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com lote 18. Encerrando a **área de 350,00m².**

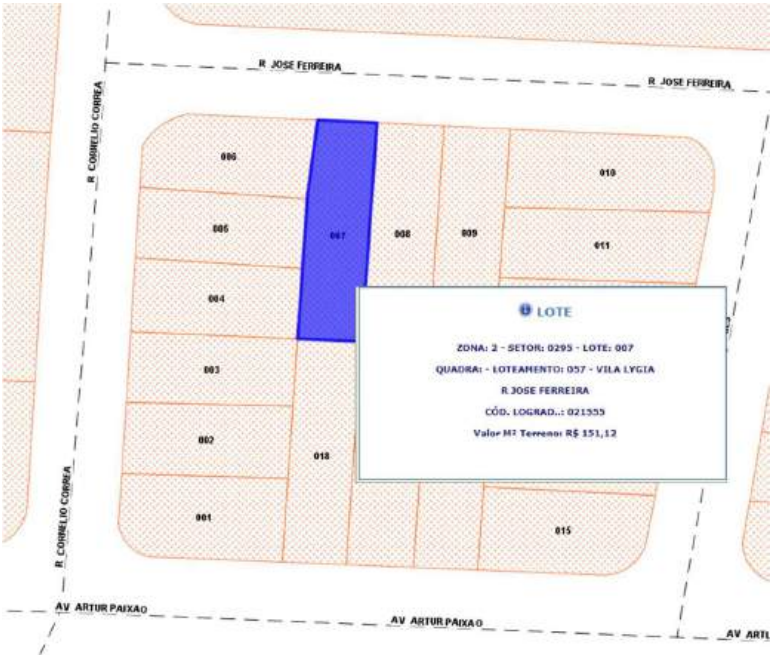


Figura 7 – Lote 07. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº8 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07358 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-008-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Rua José Ferreira; 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos lados sendo de um confrontando com lote 07 e do outro com lote 09; tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com lote 17. Encerrando a **área de 350,00m².**

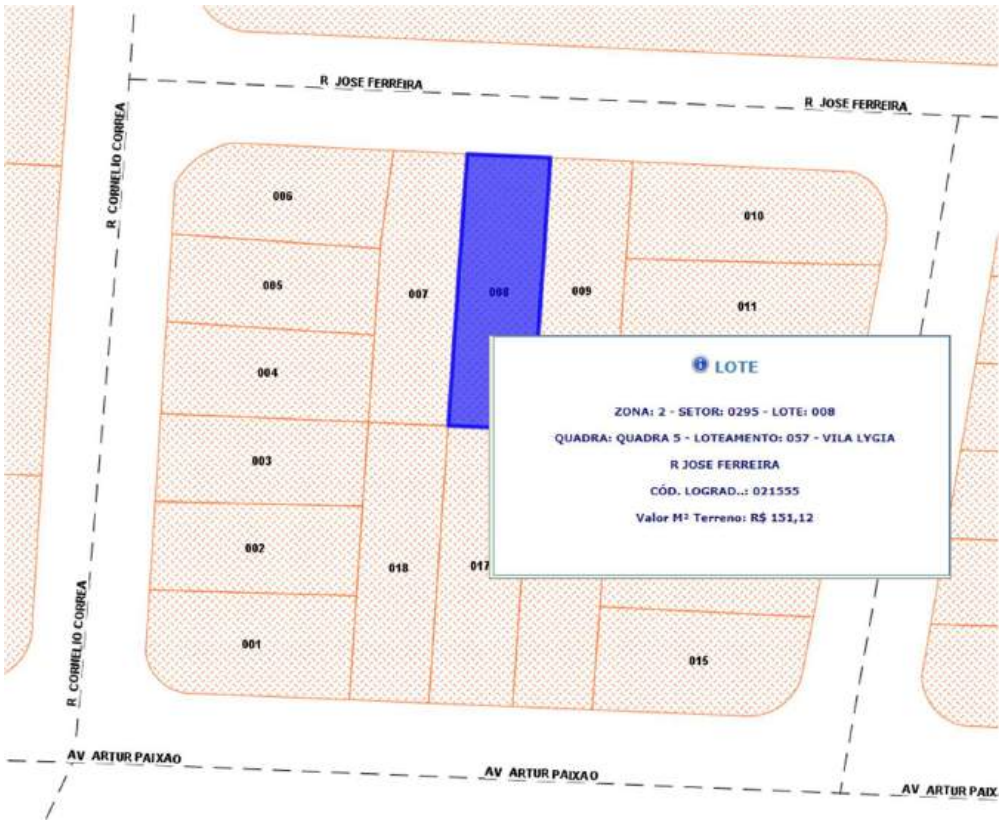


Figura 8 – Lote 08. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº9 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07359 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-009-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Rua José Ferreira; 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos lados sendo de um confrontando com lote 08 e do outro com os lotes 10, 11 e 12 ; tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com lote 16. Encerrando a **área de 350,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

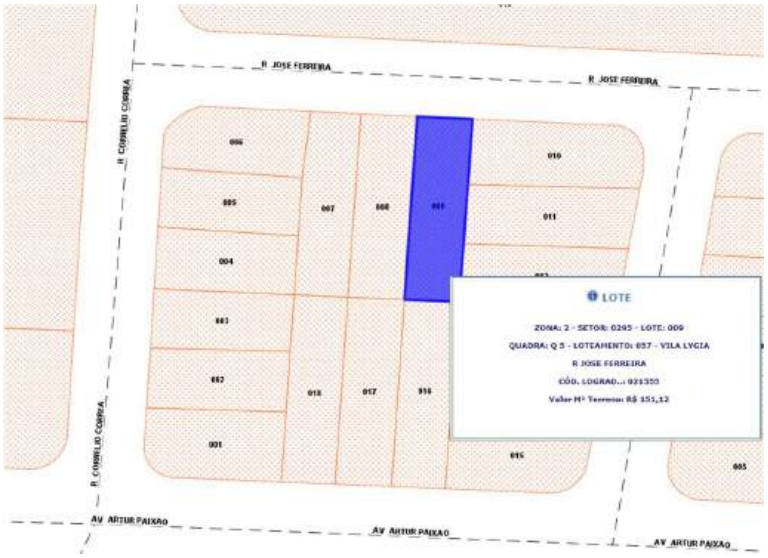


Figura 09 – Lote 09. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº10 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07360 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-010-000. Conforme matrícula mede 5,60 metros de frente para Rua Jesus Rodrigues; 9,42 metros em curva na confluência da Rua Jesus Rodrigues, com a Rua José Ferreira, 24,00 metros de frente aos fundos, do lado confrontante com a Rua José Ferreira com quem faz esquina e 31,00 metros do outro confrontante com lote 11; tendo nos fundos 12,60 metros onde confronta com lote 09. Encerrando a **área de 376,70m².**

Figura 10 – Lote 10. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº11 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07361 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-011-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Jesus Rodrigues; 31,00 metros de frente aos fundos, de um lado confrontando com lote 10 e 30,00 metros de frente aos fundos do outro com os lotes 12 ; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 9. Encerrando a **área de 335,50m².**

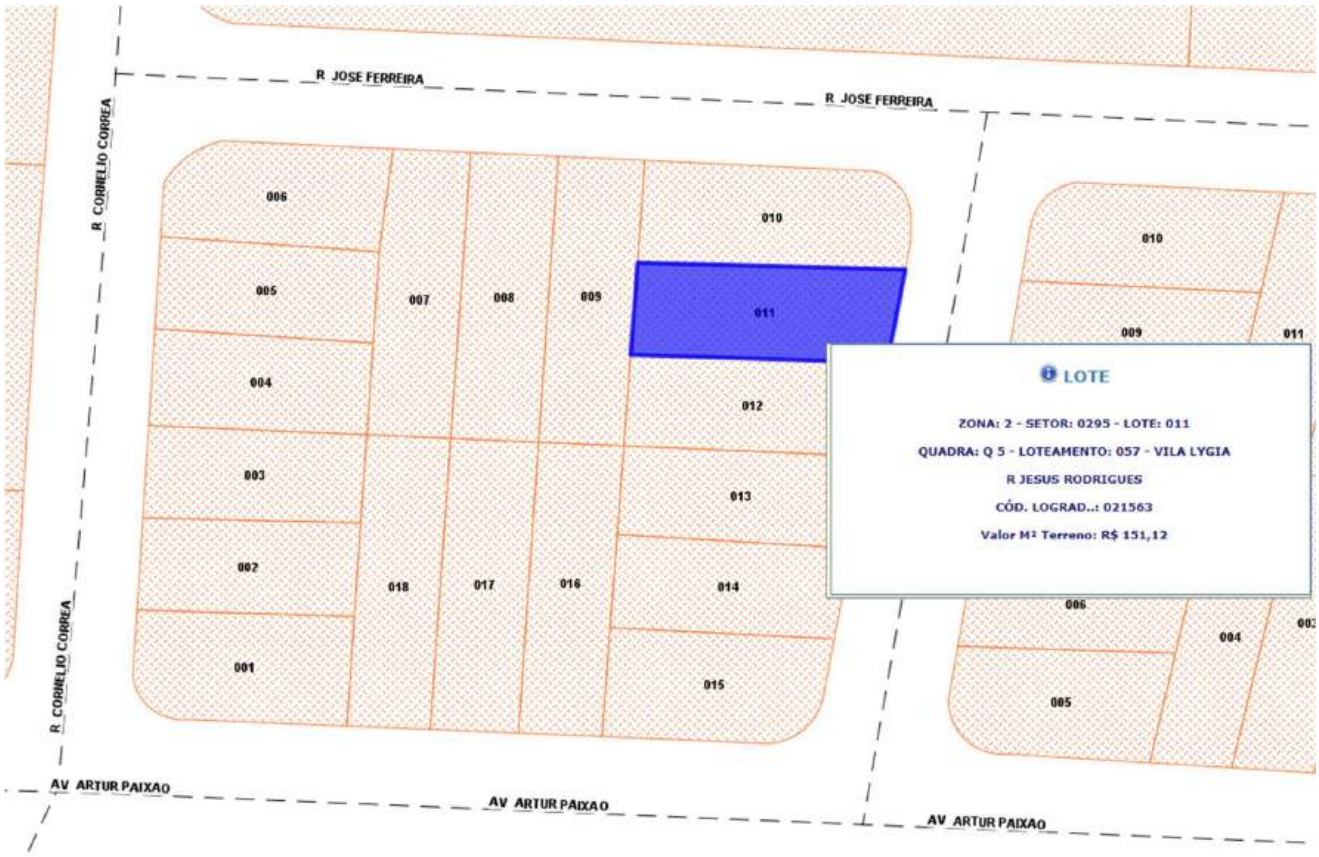


Figura 11 – Lote 11. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº12 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07362 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-012-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Jesus Rodrigues; 30,00 metros de frente aos fundos, de um lado confrontando com lote 11 e 29,00 metros de frente aos fundos do outro com os lotes 13 ; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 9. Encerrando a **área de 324,50m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 12 – Lote 12. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº13 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07363 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-013-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Jesus Rodrigues; 29,00 metros de frente aos fundos, de um lado confrontando com lote 12 e 28,00 metros de frente aos fundos do outro com os lotes 14 ; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com o lote 16 e parte do lote 9. Encerrando a **área de 313,50m².**

Figura 13 – Lote 13. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº14 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07364 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-014-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Jesus Rodrigues; 28,00 metros de frente aos fundos, de um lado confrontando com lote 13 e 27,00 metros de frente aos fundos do outro com os lotes 15; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com o lote 16 e parte do lote 9. Encerrando a **área de 302,50m².**

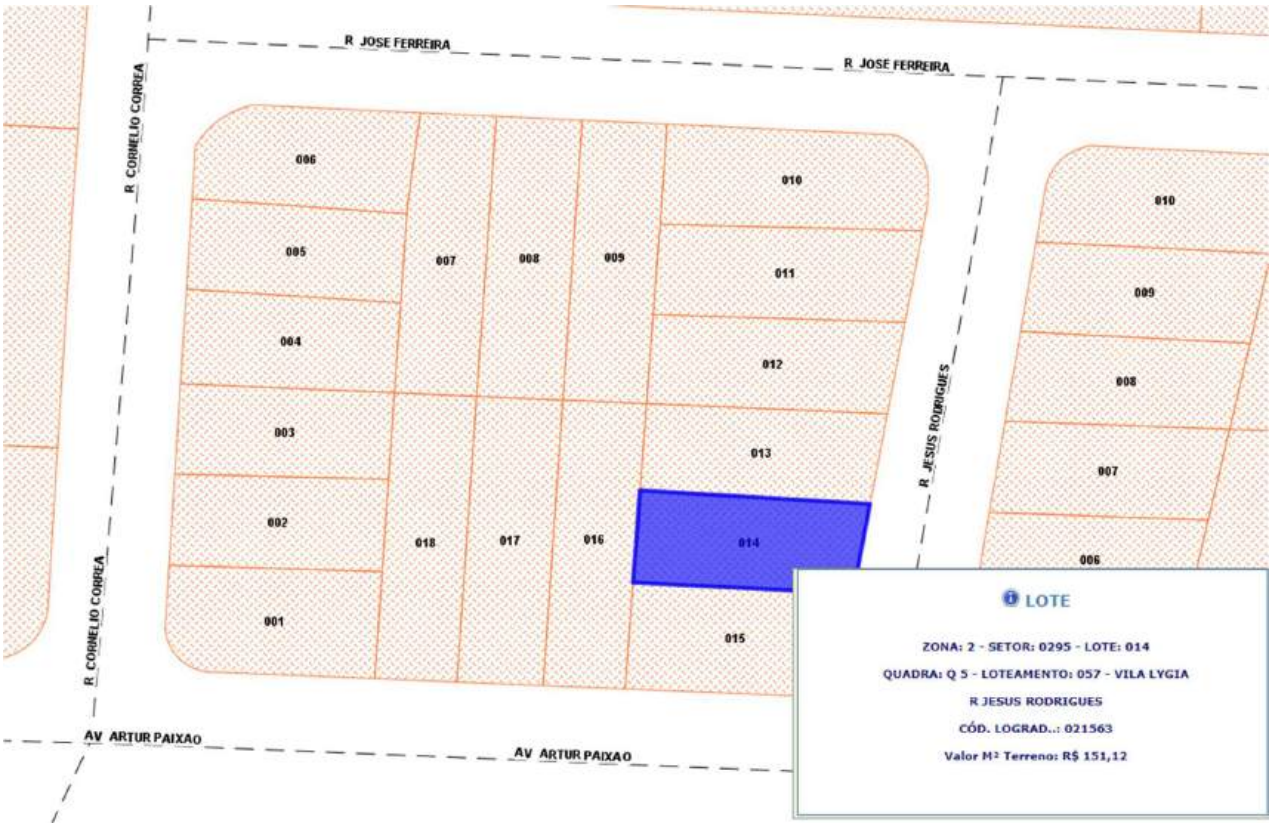


Figura 14 – Lote 14. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº15 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07365 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-015-000. Conforme matrícula mede 5,60 metros de frente para Rua Jesus Rodrigues; 9,42 metros em curva na confluência da Rua Jesus Rodrigues, com a Avenida Artur Paixão, 27,00 metros de frente aos fundos, do lado confrontante com o lote 14 e 19,00 metros do outro confrontante com a Avenida Artur Paixão, com qual faz esquina; tendo nos fundos 12,60 metros onde confronta com lote 16. Encerrando a **área de 320,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 15 – Lote 15. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº16 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07366 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-016-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Avenida Artur Paixão; 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados um lado confrontando com lotes 15, 14 e 13 do outro com lote 17; Tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com o lote 09. Encerrando a **área de 350,00m².**

Figura 16 – Lote 16. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº17 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07367 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-017-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Avenida Artur Paixão; 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados um lado confrontando com lotes 16 do outro com lote 18; Tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com o lote 08. Encerrando a **área de 350,00m².**

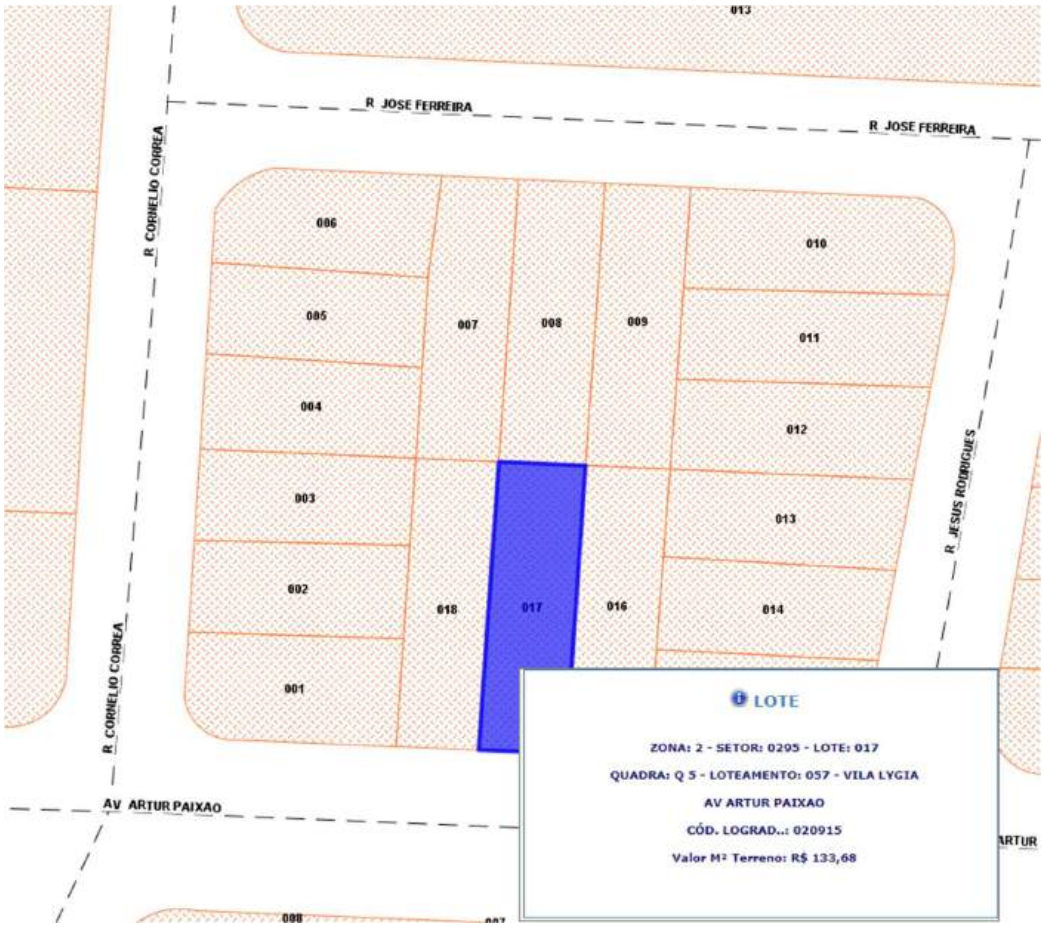


Figura 17 – Lote 17. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº18 da Quadra 5 Registrado sob a Matrícula nº07368 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0295-018-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Avenida Artur Paixão; 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados um lado confrontando com lotes 17 do outro com os lotes 1 ,2 e 3; Tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com o lote 07. Encerrando a **área de 350,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 18 – Lote 18. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

2.2 (Quadra 6)

Os 18 (Dezoito) Lotes da **Quadra 6.**

Lotes 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17 e 18.

Figura 19 – Localização da QUADRA 6 – Identificação dos lotes avaliados. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

A Quadra 6 é pertencente à Zoneamento especial tratando-se de Zona Náutica, área de **ZNIND (Zona Náutica Industrial),** é limitada em desenho urbano pelas Vias; Rua Cornelio Correa, seguindo em sentido horário pela Rua Padre Arnaldo Caiaffa, Avenida Artur Paixão, Rua Jose Ferreira e Avenida Rua Jesus Rodrigues, **porém possui parcialmente seu arruamento implantado de fato. O que existe atualmente conforme registrado em vistoria é a Via, Rua Padre Arnaldo Caiaffa que se trata de uma importante Via estrutural do sistema viário do Guarujá, abertura da Rua Jose Ferreira em leito natural (solo exposto), ainda sem pavimentação e infraestrutura complementar, o que caracteriza arruamento em estágio inicial, abertura parcial da Avenida Artur Paixão** também ainda **em leito natural e Rua Jose Rodrigues fechada por vegetação remanescente.** Não possui confronto com o Rio do Meio pois é a terceira quadra em relação ao Rio quanto a sua localização. Atualmente a quadra esta recebendo execução de parcial fechamento perimetral em alvenaria e passeio público em acabamento cimentício (vide relatório fotográfico deste estudo).

A superfície do Terreno é coberta por vegetação remanescente e a topografia é plana.

Conforme loteamento já existente e registrado, juridicamente com **matrículas individualizadas** constantes nos autos as **fls. 2.956/3.063**, o estudo será elaborado por lotes. Não anexarei cópias das matriculas neste estudo a fim de não repetir informações que já constam nos autos deste processo tornando o documento ainda mais extenso.

Lote de terreno nº01 da Quadra 6. registrado sob a Matrícula nº07369 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-001-000. Conforme matrícula Av.03 mede 18,00 metros de frente em curva na confluência da Rua Padre Arnaldo Caiaffa com a Avenida Artur Paixão; 15,50 metros, do lado em que divide com a Av. Artur Paixão, com a qual faz esquina; 27,00 metros da frente ao fundos, do outro lado onde divide com o lote 18, tendo nos fundos 13,00 metros onde confronta com o lote 02. Encerrando a **área de 326,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 20 – Lote 01. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº2 da Quadra 6. Registrado sob a Matrícula nº07370 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-002-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Avenida Artur Paixão; 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos lados sendo de um confrontando com lote 01,18 e 17 e do outro com lote 03; tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com lote 18. Encerrando a **área de 350,00m². Consigna-se que há uma divergência entre Matricula e planta da Prefeitura onde os lotes 1 e 2 aparecem unificados. Para fins de calculo, seguiremos conforme informações das Matrículas.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 21 – Lote 02. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº3 da Quadra 6. Registrado sob a Matrícula nº07371 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-003-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Avenida Artur Paixão; por 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos lados sendo de um confrontando com lote 02 e do outro com lote 04; tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com lote 12. Encerrando a **área de 350,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 22 – Lote 03. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº4 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07372 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-004-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Avenida Artur Paixão; 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos lados sendo de um confrontando com lote 03 e do outro com lote 05, 06 e 07; tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com lote 11. Encerrando a **área de 350,00m².**

Figura 23 – Lote 4. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº5 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07373 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-005-000. Conforme matrícula Av.03, mede 6,00 metros de frente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

para Rua Jesus Rodrigues; 9,42 metros em curva na confluência da Rua Jesus Rodrigues, com a Avenida Artur Paixão, 16,50 metros de frente aos fundos, de um lados confrontando com a Avenida Artur Paixão a qual faz esquina; 26,00 metros de frente aos fundos do outro confrontante com o Lote 06tendo nos fundos 12,00 metros onde confronta com lote 04. Encerrando a **área de 320,00m².**

Figura 24 – Lote 5. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº6 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07374 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-006-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Jesus Rodrigues; 26,00 metros de frente aos fundos, sendo de um confrontando com lote 05, 26,50 metros de frente aos fundos do outro lado confrontando com lote 07; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 04. Encerrando a **área de 288,25m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

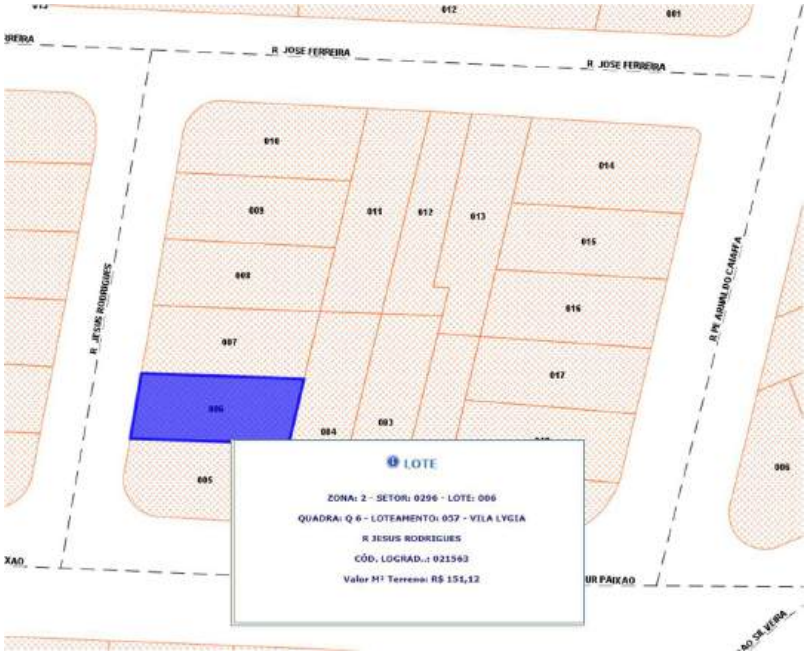


Figura 25. – Lote 6. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº7 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07375 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-007-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Jesus Rodrigues; 26,50 metros de frente aos fundos, sendo de um confrontando com lote 06, 26,50 metros de frente aos fundos do outro lado confrontando com lote 08; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 04. Encerrando a **área de 297,00m².**

Figura 26 – Lote 07. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº8 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07376 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-008-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Jesus Rodrigues; 27,50 metros de frente aos fundos, sendo de um confrontando com lote 07, 28,50 metros de frente aos fundos do outro lado confrontando com lote 09; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 11. Encerrando a **área de 308,00m².**

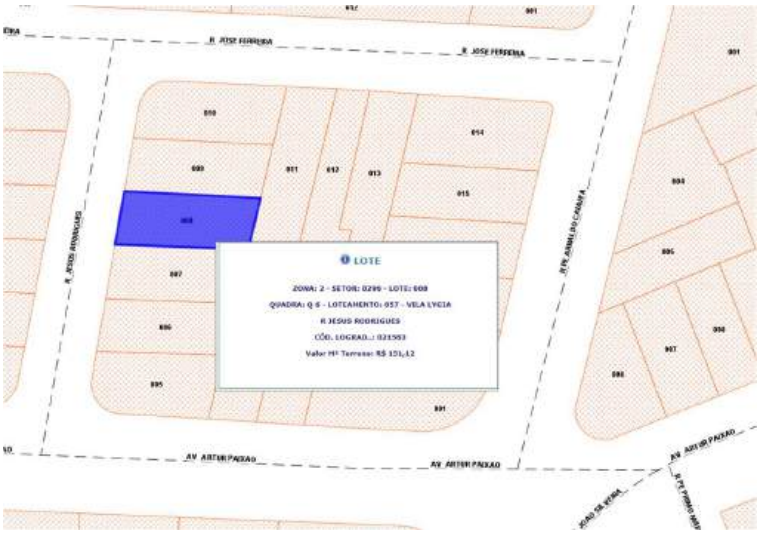


Figura 27 – Lote 08. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº9 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07377do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-009-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Jesus Rodrigues; 28,50 metros de frente aos fundos, sendo de um confrontando com lote 08; 29,50 metros de frente aos fundos do outro lado confrontando com lote 10; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 11. Encerrando a **área de 319,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

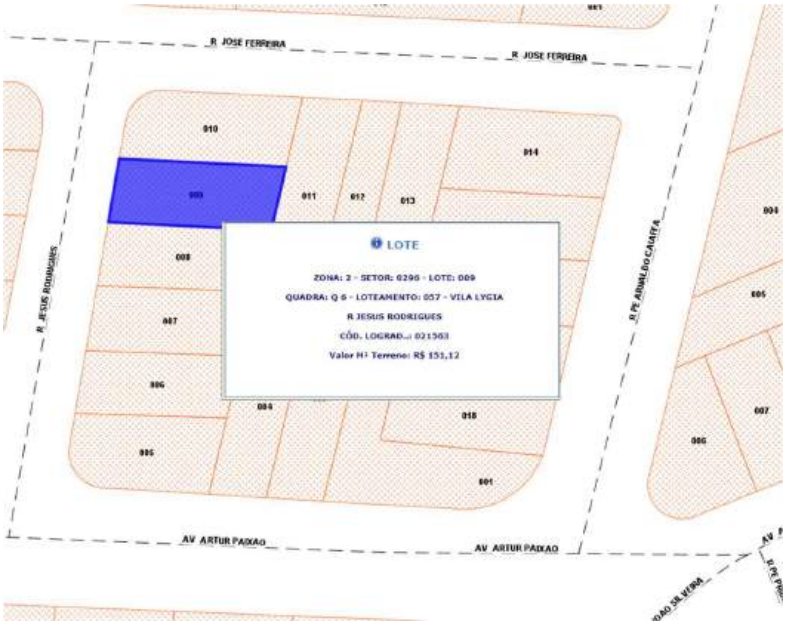


Figura 28 – Lote 09. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº10 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07378 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-010-000. Conforme matrícula mede 6,00 metros de frente para Rua Jesus Rodrigues; 9,42 metros em curva na confluência da Rua Jesus Rodrigues, com a Rua José Ferreira; 23,50 metros de frente aos fundos, de um lados confrontando com a Rua Jesus Rodrigues com a qual faz esquina; 29,50 metros de frente aos fundos do outro confrontante com o Lote 09 tendo nos fundos 13,00 metros onde confronta com lote 11. Encerrando a **área de 376,00m².**

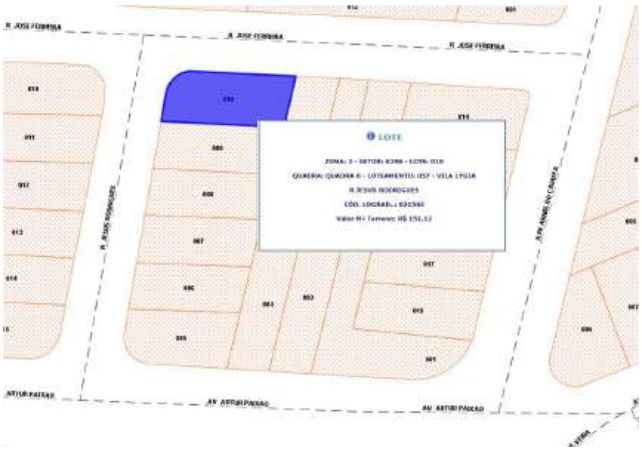


Figura 29 – Lote 10. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº11 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07379do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-011-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Rua José Ferreira; por 35,50 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 10, 09, 08, e 07; do outro lado confrontando com lote 12; tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com lote 04. Encerrando a **área de 350,00m².**

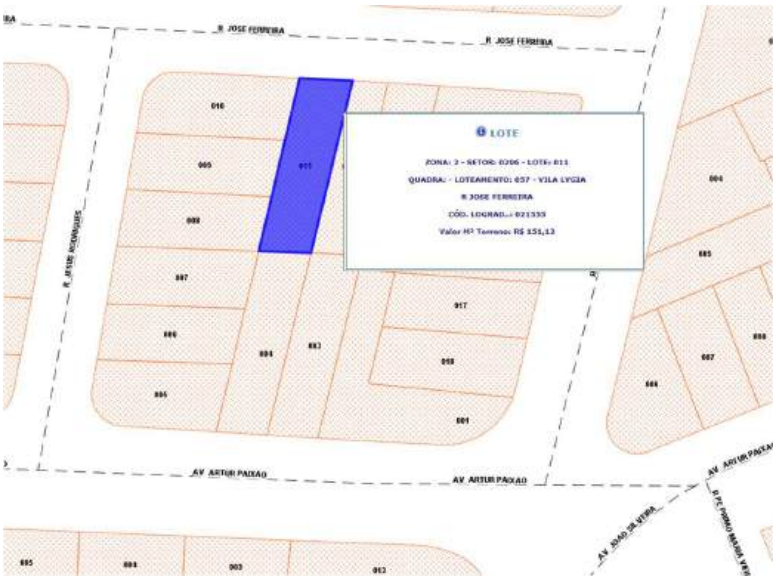


Figura 30 – Lote 11. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº12 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07380do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-012-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Rua José Ferreira; por 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 11; do outro lado confrontando com lote 13; tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com lote 03. Encerrando a **área de 350,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 31 – Lote 12. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº13 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07381do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-013-000. Conforme matrícula mede 10,00 metros de frente para Rua José Ferreira; por 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 12; do outro lado confrontando com lote 14, 15 e 16; tendo nos fundos 10,00 metros onde confronta com lote 02. Encerrando a **área de 350,00m².**

Figura 32 – Lote 13. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº14 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07382do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-014-000. Conforme matrícula mede 6,00 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; 9,42 metros em curva na confluência da Rua Padre Arnaldo Caiaffa com a Rua José Ferreira; 19,00 metros de frente aos fundos, de um lado confrontando coma Rua José Ferreira com a qual faz esquina; 27,00 metros de frente aos fundos, do outro lado confrontando com lote 15; tendo nos fundos 13,00 metros onde confronta com lote 13. Encerrando a **área de 343,00m².**

Figura 33 – Lote 14. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº15 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07383 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-015-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 27,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 14; do outro lado confrontando com lote 16; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 13. Encerrando a **área de 297,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 34 – Lote 15. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº16 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07384 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-016-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 27,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 15; do outro lado confrontando com lote 17; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 13. Encerrando a **área de 297,00m².**

Figura 35 – Lote 16. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº17 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07385 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-017-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 27,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 16; do outro lado confrontando com lote 18; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 13. Encerrando a **área de 297,00m².**

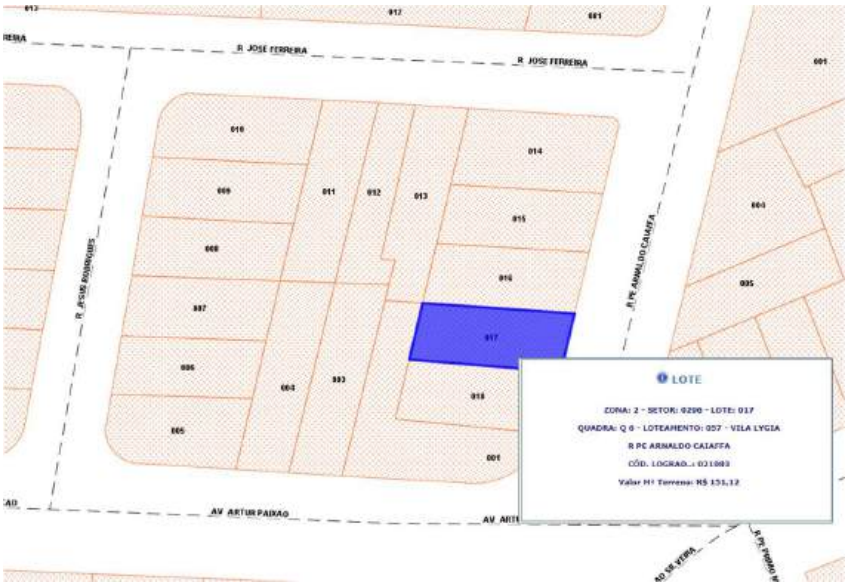


Figura 36 – Lote 17. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº18 da Quadra 6 Registrado sob a Matrícula nº07386 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0296-018-000. Conforme matrícula mede 11,00 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 27,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 1; do outro lado confrontando com lote 17; tendo nos fundos 11,00 metros onde confronta com lote 2. Encerrando a **área de 297,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 37 – Lote 18. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

2.3 **(Quadra 7)**

Os 11 (onze) Lotes da **Quadra 7. Lotes 01,** 02**, 03, 04,05,06,07,08,09,10 e ,11.**

Figura 38 – Localização da QUADRA 7 – Identificação dos lotes avaliados. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

A Quadra 7 é pertencente à Zoneamento especial tratando-se de Zona Náutica, área de **ZNIND (Zona Náutica Industrial),** conforme Mapa acima é limitada em desenho urbano pelas Vias; Rua Padrea Arnaldo Caiaffa, seguindo em sentido horário pela Rua José Ferreira, Rua Cornélio Correa a qual termina com balão de retorno, **porém possui parcialmente seu arruamento implantado de fato. O que existe atualmente conforme registrado em vistoria é a Via, Rua Padre Arnaldo Caiaffa que se trata de uma importante Via estrutural do sistema viário do Guarujá, abertura da Rua José Ferreira em leito natural (solo exposto), ainda sem pavimentação e infraestrutura complementar, o que caracteriza arruamento em estágio inicial e Acesso a continuação da Rua Cornélio Correa é limitada pela operação da Empresa Wilson Sons 2 (Estaleiro), não existindo nem acesso, nem rotatória.** Não possui confronto com o Rio do Meio. Os lotes tratados nesta avaliação são apenas uma parcial da Quadra 7. Os mesmos encontram-se com frente voltada para a Rua Padre Arnaldo Caiaffa e fundos confrontantes com terreno da Empresa em atividade Wilson Sons 2. Recentemente a quadra recebeu execução de parcial fechamento perimetral em alvenaria e passeio público em acabamento cimentício (vide relatório fotográfico deste estudo).

A superfície do Terreno é coberta por vegetação remanescente e a topografia é plana.

Conforme loteamento já existente e registrado, juridicamente com **matrículas individualizadas** constantes nos autos as **fls. 3.064/3.129**, o estudo será elaborado por lotes. Não anexarei cópias das matriculas neste estudo a fim de não repetir informações que já constam nos autos deste processo tornando o documento ainda mais extenso.

Lote de terreno nº01 da Quadra 7. registrado sob a Matrícula nº07387 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0297-001-000. Conforme matrícula mede 6,00 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; 9,42 metros em curva na confluência da Rua Padre Arnaldo Caiaffa com a Rua José Ferreira; 19,00 metros, de frente aos fundos, do lado em que divide com a Rua José Ferreira, com a qual faz esquina; 25,00 metros da frente ao fundos, do outro lado onde divide com o lote 02, tendo nos fundos 13,00 metros onde confronta com outro terreno. Encerrando a **área de 343,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 39 – Lote 01. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº2 da Quadra 7 Registrado sob a Matrícula nº07388 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0297-002-000. Conforme matrícula mede 10,60 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 1; do outro lado confrontando com lote 3; tendo nos fundos 10,60 metros onde confronta com terreno. Encerrando a **área de 265,00m².**

Figura 40 – Lote 02. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº3 da Quadra 7 Registrado sob a Matrícula nº07389 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0297-003-000. Conforme matrícula mede 10,60 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

sendo de um confrontando com lote 2; do outro lado confrontando com lote 4; tendo nos fundos 10,60 metros onde confronta com terreno. Encerrando a **área de 265,00m².**

Figura 41 – Lote 03. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº4 da Quadra 7 Registrado sob a Matrícula nº07390 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0297-004-000. Conforme matrícula mede 10,60 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 3; do outro lado confrontando com lote 5; tendo nos fundos 10,60 metros onde confronta com terreno. Encerrando a **área de 265,00m².**

Figura 42 – Lote 04. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº5 da Quadra 7 Registrado sob a Matrícula nº07391 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0297-005-000. Conforme matrícula mede 10,60 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 4; do outro lado confrontando com lote 6; tendo nos fundos 10,60 metros onde confronta com terreno. Encerrando a **área de 265,00m².**

Figura 43 – Lote 05. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº6 da Quadra 7 Registrado sob a Matrícula nº07392 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0297-006-000. Conforme matrícula mede 10,60 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 5; do outro lado confrontando com lote 7; tendo nos fundos 10,60 metros onde confronta com terreno. Encerrando a **área de 265,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 44 – Lote 06. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº7 da Quadra 7 Registrado sob a Matrícula nº07393 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0297-007-000. Conforme matrícula mede 10,60 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 6; do outro lado confrontando com lote 8; tendo nos fundos 10,60 metros onde confronta com terreno. Encerrando a **área de 265,00m².**

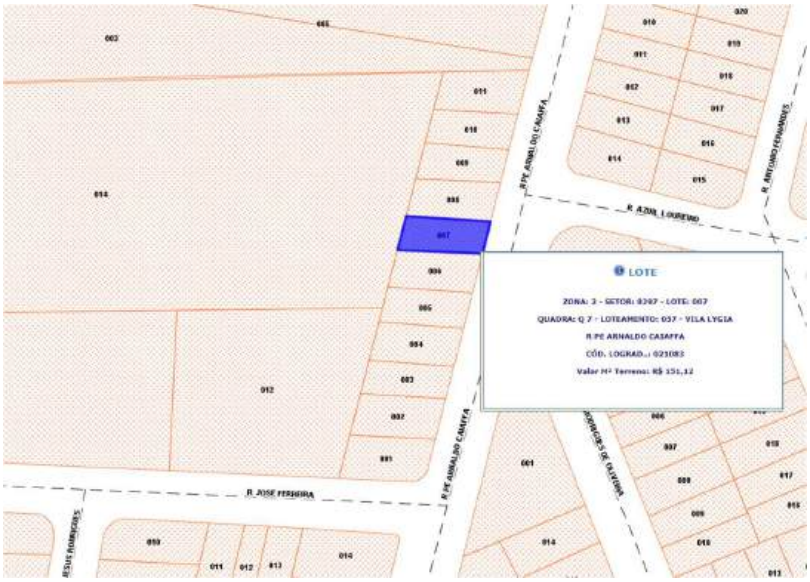


Figura 45 – Lote 07. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº8 da Quadra 7 Registrado sob a Matrícula nº07394 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0297-008-000. Conforme matrícula mede 10,60 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 7; do outro lado confrontando com lote 9; tendo nos fundos 10,60 metros onde confronta com terreno. Encerrando a **área de 265,00m².**

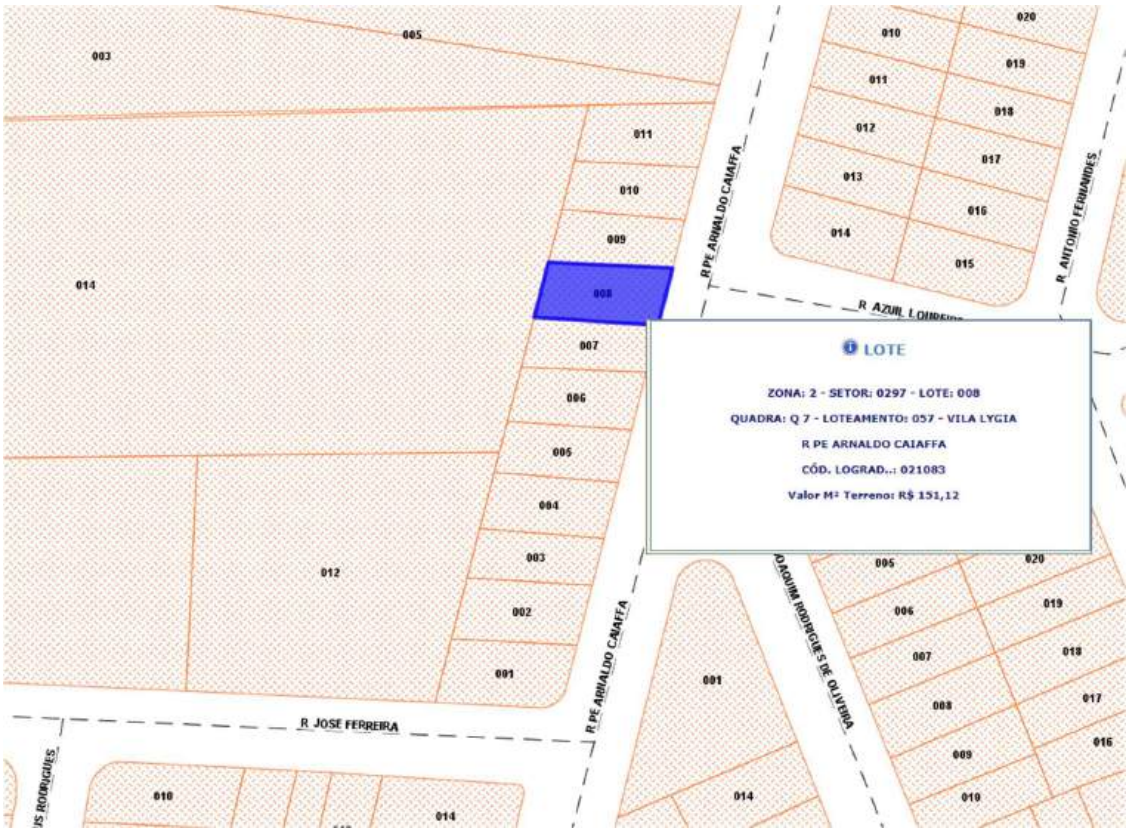


Figura 46 – Lote 08. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº9 da Quadra 7 Registrado sob a Matrícula nº07395 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0297-009-000. Conforme matrícula mede 10,60 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 8; do outro lado confrontando com lote 10; tendo nos fundos 10,60 metros onde confronta com terreno. Encerrando a **área de 265,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 47 – Lote 09. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº10 da Quadra 7 Registrado sob a Matrícula nº07396 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0297-010-000. Conforme matrícula mede 10,60 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados sendo de um confrontando com lote 9; do outro lado confrontando com lote 11; tendo nos fundos 10,60 metros onde confronta com terreno. Encerrando a **área de 265,00m².**

Figura 48 – Lote 010. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Lote de terreno nº11 da Quadra 7 Registrado sob a Matrícula nº07397 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0297-011-000. Conforme matrícula mede 12,40 metros de frente para Rua Padre Arnaldo Caiaffa; por 25,00 metros de frente aos fundos, do lado em que divide com o lote 10, 26,50 metros da frente aos fundos do outro lado, onde divide com quem de direito, tendo nos fundos 11,00 metros, onde confronta com terreno de quem de direito. Encerrando a **área de 301,30m².**

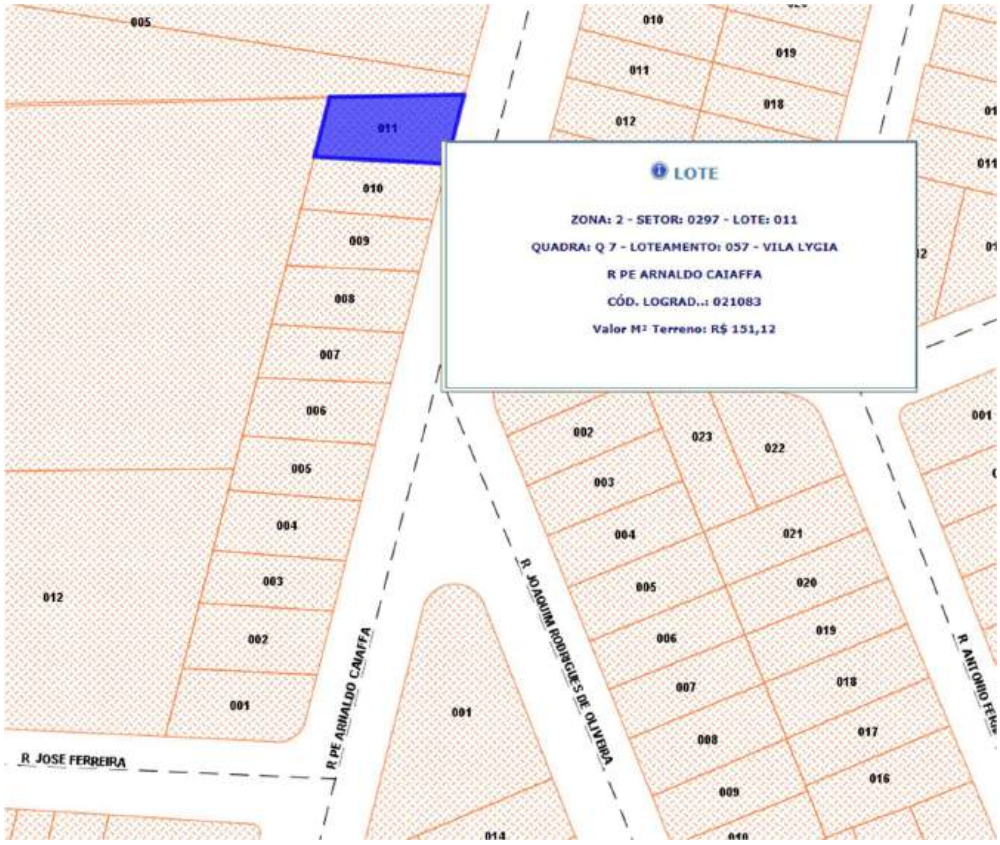


Figura 49 – Lote 011. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

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."

Estudando à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de ofertas situadas próximas ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no **Anexo II** deste Laudo Técnico.

Diante da quantidade e qualidade 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 questão, diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica associada de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados nos mesmos arredores.

Esses fatores devem traduzir como as diferentes localizações e como as conformações do terreno afetam os preços praticados nos eventos coletados e devem ser capazes de ajustar cada um desses preços observados para uma situação de identidade com o paradigma de pesquisa ou imóvel em apreço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, o item 10.1 da Norma para avaliação de Imóveis Urbanos do *IBAPE/SP* – 2011 permite o emprego de um fator predefinido, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este deságio está considerado no consagrado **Fator de Oferta ou fonte = 0,9.**

Para o obrigatório **Fator de localização (FL) ,** calculou-se a partir dos valores dos lançamentos fiscais obtidos da Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal do Guarujá, o emprego desses índices pressupõe que a relação entre eles, para os locais que compõem a amostra pesquisada, é coerente com a relação dos valores praticados no mercado.

É importante registrar a diferença de valores referenciais entre os Lotes da mesma quadra 5. Tendo dos Lotes 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 e 15 o Valor de R$151,12m² e Lotes 16,17 e 18 o Valor de R$133,68m² indicado nas imagens individuais dos lotes e justifica a produção de duas tabelas distintas conforme apresentado adiante.

Visando corrigir para as condições procuradas aplicarei o complementar **Fator Zoneamento,** para fim de equiparar as diferenças das amostras localizadas. Com base no **– Quadro de Ocupação do Solo de Guarujá**, usei um índice paramétrico para comparar cada zona ao **paradigma ZNIND (F=1,00)** e sugerir **F_zoneamento**. Foi calculado criando um índice de potencial relativo (P) para cada zona, ponderando parâmetros urbanísticos e a compatibilidade de uso com o perfil náutico-industrial:

$$P = 0{,}4 \cdot \frac{CA_{zona}}{CA_{\text{ZNIND}}} + 0{,}2 \cdot \frac{TO_{zona}}{TO_{\text{ZNIND}}} + 0{,}2 \cdot \frac{Gab_{zona}}{Gab_{\text{ZNIND}}} + 0{,}2 \cdot C_{\text{uso}}$$

- **CA**: Coeficiente de Aproveitamento **máximo** (C.A.max).
- **TO**: Taxa de Ocupação.
- **Gab**: tratei como **equivalente (=1,00)**
- **C_uso** (compatibilidade com náutico-industrial):

O **fator de homogeneização** que traz a zona "X" para o nível de **ZNIND** é:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

$$F_{\text{zona}} = \frac{1}{P}$$

F_Zoneamento:

Zona (→ ZNIND)	Razões usadas	P	F_zona = 1/P	Variação
ZNIND (paradigma)	CA 3/3 = 1,00; TO 60/60 = 1,00; Gab 1,00; C_uso=1,00	**1,00**	**1,00**	**0%**
ZMMD I	CA **4/3 = 1,33**; TO 1,00; Gab 1,00; C_uso **0,80**	**1,093**	**0,92**	**−8%**
ZRPO	CA 3/3 = 1,00; TO 1,00; Gab 1,00; C_uso **0,95**	**0,99**	**1,01**	**+1%**
ZBD I	CA **1,5/3 = 0,50**; TO 1,00; Gab 1,00; C_uso **0,60**	**0,72**	**1,39**	**+39%**

Esses fatores são **paramétricos** (normativos).

Outro fator, **o Fator Topografia,** foi considerado, porém entendido como neutro pela relação de similaridade das áreas amostrais com a paradigma.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

3.2 Cálculo do Valor dos Lotes de Terrenos Avaliados **Quadra 5, Lotes 1,2,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 e 15;**

				Cálculo de Tratamento de Fatores					
Imóvel	Valor(R$)	Área (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Fator de Oferta (FO)	Fator Localização ou transposição		Fator Zona		Valor Unitário Final (R$/m²)
					Planta Genérica (R$/m²)	FL	Zona Esp.	FZ	
AVALIADOS Lotes 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, 11, 12,13,14 e 15					**$ 151,12**		**ZNIND**		
Amostra 1	$ 540.000,00	415,00	$ 1.301,20	0,90	$ 133,69	1,130	ZMMD I	0,92	$ 1.217,86
Amostra 2	$ 85.000.000,00	93000,00	$ 913,98	0,90	$ 122,55	1,233	ZMMD I	0,92	$ 933,20
Amostra 3	$ 64.000.000,00	52900,00	$ 1.209,83	0,90	$ 410,80	0,368	ZRPO	1,01	$ 404,56
Amostra 4	$ 103.200.000,00	86000,00	$ 1.200,00	0,90	$ 228,22	0,662	ZRPO	1,01	$ 722,29
Amostra 5	$ 8.000.000,00	40000,00	$ 200,00	0,90	$ 293,53	0,515	ZBDI	1,39	$ 128,81
Amostra 6	$ 12.000.000,00	40000,00	$ 300,00	0,90	$ 293,53	0,515	ZBDI	1,39	$ 193,22
							Média		**$ 599,99**
							Limite superior (+30%)		$ 779,99
							Limite Inferior (-30%)		$ 419,99
							Amostra fora da média:		**$ -**
							Desvio Padrão		**$ 432,07**
							Intervalo de confiança (80%)		**$ 826,05**
									$ 373,94

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R$599,99/m²,** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R$373,94/m² **Máximo: R$826,05/m²**

Será adotado o valor médio estimado: Vu= R$599,99/m²,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

O valor do terreno, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação das áreas privativas lotes do terreno avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

Parcial QUADRA 5 Lotes do 01 ao 15 de mesmo valor ref. Planta genérica PMG					
Matrícula	Cadastro Prefeitura Municipal	Total de 08 Lotes	Área (m²)	Valor Unitário Final (R$/m²)	Valor Final por Lote (R$/m²)
nº07351	nº 2-0295-001-000.	Lote 01	320,00	R$ 599,99	R$ 191.996,80
nº07352	nº 2-0295-002-000.	Lote 02	286,00	R$ 599,99	R$ 171.597,14
nº07353	nº 2-0295-003-000.	Lote 03	286,00	R$ 599,99	R$ 171.597,14
nº07354	nº 2-0295-004-000.	Lote 04	286,00	R$ 599,99	R$ 171.597,14
nº07355	nº 2-0295-005-000.	Lote 05	286,00	R$ 599,99	R$ 171.597,14
nº07356	nº 2-0295-006-000.	Lote 06	320,00	R$ 599,99	R$ 191.996,80
nº07357	nº 2-0295-007-000.	Lote 07	350,00	R$ 599,99	R$ 209.996,50
nº07358	nº 2-0295-008-000.	Lote 08	350,00	R$ 599,99	R$ 209.996,50
nº07359	nº 2-0295-009-000.	Lote 09	350,00	R$ 599,99	R$ 209.996,50
nº07360	nº 2-0295-010-000.	Lote 10	376,70	R$ 599,99	R$ 226.016,23
nº07361	nº 2-0295-011-000.	Lote 11	335,50	R$ 599,99	R$ 201.296,65
nº07362	nº 2-0295-012-000.	Lote 12	324,50	R$ 599,99	R$ 194.696,76
nº07363	nº 2-0295-013-000.	Lote 13	313,50	R$ 599,99	R$ 188.096,87
nº07364	nº 2-0295-014-000.	Lote 14	302,50	R$ 599,99	R$ 181.496,98
nº07365	nº 2-0295-015-000.	Lote 15	320,00	R$ 599,99	R$ 191.996,80
		Área parcial Quadra 5	4.806,70	Valor total	R$ 2.883.971,93

Será adotado:

Valor dos **Lotes 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14 e 15 da Quadra 5** (Método Comparativo)= **R$2.883.971,93**

(Dois milhões oitocentos oitenta e três mil novecentos e setenta e um Reais e noventa e três centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

3.3 Especificação da Avaliação

Pelo fato do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.5.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza como Fundamentado no Grau III.

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 III.**

3.4 Cálculo do Valor dos Lotes de Terrenos Avaliados **Quadra 5, Lotes 16,17 e 18;**

				Cálculo de Tratamento de Fatores					
Imóvel	**Valor(R$)**	**Área (m²)**	**Valor unitário (R$/m²)**	**Fator de Oferta (FO)**	**Fator Localização ou transposição**		**Fator Zona**		**Valor Unitário Final (R$/m²)**
					Planta Genérica (R$/m²)	FL	Zona Esp.	FZ	
AVALIADOS Lotes 16, 17 e 18					**$ 133,68**		**ZNIND**		
Amostra 1	$ 540.000,00	415,00	$ 1.301,20	0,90	$ 133,69	1,000	ZMMD I	0,92	$ 1.077,32
Amostra 2	$ 85.000.000,00	93000,00	$ 913,98	0,90	$ 122,55	1,091	ZMMD I	0,92	$ 825,50
Amostra 3	$ 64.000.000,00	52900,00	$ 1.209,83	0,90	$ 410,80	0,325	ZRPO	1,01	$ 357,87
Amostra 4	$ 103.200.000,00	86000,00	$ 1.200,00	0,90	$ 228,22	0,586	ZRPO	1,01	$ 638,94
Amostra 5	$ 8.000.000,00	40000,00	$ 200,00	0,90	$ 293,53	0,455	ZBDI	1,39	$ 113,95
Amostra 6	$ 12.000.000,00	40000,00	$ 300,00	0,90	$ 293,53	0,455	ZBDI	1,39	$ 170,92
							Média		**$ 530,75**
							Limite superior (+30%)		$ 689,97
							Limite Inferior (-30%)		$ 371,52
							Amostra fora da média:		$ -
							Desvio Padrão		**$ 382,21**
							Intervalo de confiança (80%)		**$ 730,72**
									$ 330,78

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R$530,75/m²,** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R$330,78/m² **Máximo: R$730,72/m²**

Será adotado o valor médio estimado: Vu= R$530,75/m²,

O valor do terreno, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação das áreas privativas lotes do terreno avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

Parcial QUADRA 5 Lotes do 16 ao 18 de mesmo valor ref. Planta genérica PMG					
Matrícula	Cadastro Prefeitura Municipal	Total de 08 Lotes	Área (m²)	Valor Unitário Final (R$/m²)	Valor Final por Lote (R$/m²)
nº07366	nº 2-0295-016-000.	Lote 16	350,00	R$ 530,75	R$ 185.762,50
nº07367	nº 2-0295-017-000.	Lote 17	350,00	R$ 530,75	R$ 185.762,50
nº07368	nº 2-0295-018-000.	Lote 18	350,00	R$ 530,75	R$ 185.762,50
		Área parcial Quadra 5	1.050,00	Valor total	R$ 557.287,50

Será adotado:

Valor dos **Lotes 16,17 e 18 da Quadra 5** (Método Comparativo)= **R$557.287,50**

(Quinhentos cinquenta e cinco Mil duzentos e oitenta e sete Reais e cinquenta centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

3.5 Especificação das 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 9.5.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza como Fundamentado no Grau III.

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 III.**

3.2 Cálculo do Valor da soma entre os Lotes Totalizando a **Quadra 5;**

Quadra 5 total	M²	Valores
AVALIADOS Lotes 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, 11, 12,13,14 e 15	4.806,70	$ 2.883.971,93
AVALIADOS Lotes 16, 17 e 18	1.050,00	$ 557.287,50
Valor total final quadra 5	5.856,70	$ 3.441.259,43

Será adotado em valores arredondados:

Valor **da Total da Quadra 5** (Método Comparativo)= **R$3.441.260,00**

(Três milhões quatrocentos e quarenta e um Mil duzentos e sessenta Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

3.6 Cálculo do Valor dos Lotes de terreno Avaliados **Quadra 6 (totalidade);**

				Cálculo de Tratamento de Fatores					
Imóvel	**Valor(R$)**	**Área (m²)**	**Valor unitário (R$/m²)**	**Fator de Oferta (FO)**	**Fator Localização ou transposição**		**Fator Zona**		**Valor Unitário Final (R$/m²)**
					Planta Genérica (R$/m²)	FL	Zona Esp.	FZ	
AVALIADOS					**$ 151,12**		**ZNIND**		
Amostra 1	$ 540.000,00	415,00	$ 1.301,20	0,90	$ 133,69	1,130	ZMMD I	0,92	$ 1.217,86
Amostra 2	$ 85.000.000,00	93000,00	$ 913,98	0,90	$ 122,55	1,233	ZMMD I	0,92	$ 933,20
Amostra 3	$ 64.000.000,00	52900,00	$ 1.209,83	0,90	$ 410,80	0,368	ZRPO	1,01	$ 404,56
Amostra 4	$ 103.200.000,00	86000,00	$ 1.200,00	0,90	$ 228,22	0,662	ZRPO	1,01	$ 722,29
Amostra 5	$ 8.000.000,00	40000,00	$ 200,00	0,90	$ 293,53	0,515	ZBDI	1,39	$ 128,81
Amostra 6	$ 12.000.000,00	40000,00	$ 300,00	0,90	$ 293,53	0,515	ZBDI	1,39	$ 193,22
							Média		**$ 599,99**
							Limite superior (+30%)		$ 779,99
							Limite Inferior (-30%)		$ 419,99
							Amostra fora da média:		$ -
							Desvio Padrão		**$ 432,07**
							Intervalo de confiança (80%)		**$ 826,05**
									$ 373,94

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R$599,99/m²,** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R$373,94/m² **Máximo: R$826,05/m²**

Será adotado o valor médio estimado: Vu= R$599,99/m²,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

O valor do terreno, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação das áreas privativas lotes do terreno avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

Parcial QUADRA 6 em totalidade					
Matrícula	Cadastro Prefeitura Municipal	Total de 18 Lotes	Área (m²)	Valor Unitário Final (R$/m²)	Valor Final por Lote (R$/m²)
nº07369	nº 2-0296-001-000.	Lote 01	326,00	R$ 599,99	R$ 195.596,74
nº07370	nº 2-0296-002-000.	Lote 02	350,00	R$ 599,99	R$ 209.996,50
nº07371	nº 2-0296-003-000.	Lote 03	350,00	R$ 599,99	R$ 209.996,50
nº07372	nº 2-0296-004-000.	Lote 04	350,00	R$ 599,99	R$ 209.996,50
nº07373	nº 2-0296-005-000.	Lote 05	320,00	R$ 599,99	R$ 191.996,80
nº07374	nº 2-0296-006-000.	Lote 06	288,25	R$ 599,99	R$ 172.947,12
nº07375	nº 2-0296-007-000.	Lote 07	297,00	R$ 599,99	R$ 178.197,03
nº07376	nº 2-0296-008-000.	Lote 08	308,00	R$ 599,99	R$ 184.796,92
nº07377	nº 2-0296-009-000.	Lote 09	319,00	R$ 599,99	R$ 191.396,81
nº07378	nº 2-0296-010-000.	Lote 10	376,00	R$ 599,99	R$ 225.596,24
nº07379	nº 2-0296-011-000.	Lote 11	350,00	R$ 599,99	R$ 209.996,50
nº07380	nº 2-0296-012-000.	Lote 12	350,00	R$ 599,99	R$ 209.996,50
nº07381	nº 2-0296-013-000.	Lote 13	350,00	R$ 599,99	R$ 209.996,50
nº07382	nº 2-0296-014-000.	Lote 14	343,00	R$ 599,99	R$ 205.796,57
nº07383	nº 2-0296-015-000.	Lote 15	297,00	R$ 599,99	R$ 178.197,03
nº07384	nº 2-0296-016-000.	Lote 16	297,00	R$ 599,99	R$ 178.197,03
nº07385	nº 2-0296-017-000.	Lote 17	297,00	R$ 599,99	R$ 178.197,03
nº07386	nº 2-0296-018-000.	Lote 18	297,00	R$ 599,99	R$ 178.197,03
		Área total Quadra 6	5.865,25	Valor total Final Quadra 6	R$ 3.519.091,35

Será adotado em números arredondados:

Valor da totalidade da **Quadra 6** (Método Comparativo)= **R$3.520.000,00**

(Três Milhões quinhentos e vinte Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

3.7 Especificação da Avaliação

Pelo fato do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.5.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza como Fundamentado no Grau III.

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 III.**

3.2 Cálculo do Valor dos Lotes de terreno Avaliados **Quadra 7 (totalidade);**

				Cálculo de Tratamento de Fatores					
Imóvel	**Valor(R$)**	**Área (m²)**	**Valor unitário (R$/m²)**	**Fator de Oferta (FO)**	**Fator Localização ou transposição**		**Fator Zona**		**Valor Unitário Final (R$/m²)**
					Planta Genérica (R$/m²)	FL	Zona Esp.	FZ	
AVALIADOS					**$ 151,12**		**ZNIND**		
Amostra 1	$ 540.000,00	415,00	$ 1.301,20	0,90	$ 133,69	1,130	ZMMD I	0,92	$ 1.217,86
Amostra 2	$ 85.000.000,00	93000,00	$ 913,98	0,90	$ 122,55	1,233	ZMMD I	0,92	$ 933,20
Amostra 3	$ 64.000.000,00	52900,00	$ 1.209,83	0,90	$ 410,80	0,368	ZRPO	1,01	$ 404,56
Amostra 4	$ 103.200.000,00	86000,00	$ 1.200,00	0,90	$ 228,22	0,662	ZRPO	1,01	$ 722,29
Amostra 5	$ 8.000.000,00	40000,00	$ 200,00	0,90	$ 293,53	0,515	ZBDI	1,39	$ 128,81
Amostra 6	$ 12.000.000,00	40000,00	$ 300,00	0,90	$ 293,53	0,515	ZBDI	1,39	$ 193,22
							Média		**$ 599,99**
							Limite superior (+30%)		$ 779,99
							Limite Inferior (-30%)		$ 419,99
							Amostra fora da média:		$ -
							Desvio Padrão		**$ 432,07**
							Intervalo de confiança (80%)		**$ 826,05**
									$ 373,94

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R$599,99/m²,** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R$373,94/m² **Máximo: R$826,05/m²**

Será adotado o valor médio estimado: Vu= R$599,99/m²,

O valor do terreno, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação das áreas privativas lotes do terreno avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

QUADRA 7 - Lotes 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11					
Matrícula	Cadastro Prefeitura Municipal	Total de 18 Lotes	Área (m²)	Valor Unitário Final (R$/m²)	Valor Final por Lote (R$/m²)
nº07387	nº 2-0297-001-000.	Lote 01	343,00	R$ 599,99	R$ 205.796,57
nº07388	nº 2-0297-002-000.	Lote 02	265,00	R$ 599,99	R$ 158.997,35
nº07389	nº 2-0297-003-000.	Lote 03	265,00	R$ 599,99	R$ 158.997,35
nº07390	nº 2-0297-004-000.	Lote 04	265,00	R$ 599,99	R$ 158.997,35
nº07391	nº 2-0297-005-000.	Lote 05	265,00	R$ 599,99	R$ 158.997,35
nº07392	nº 2-0297-006-000.	Lote 06	265,00	R$ 599,99	R$ 158.997,35
nº07393	nº 2-0297-007-000.	Lote 07	265,00	R$ 599,99	R$ 158.997,35
nº07394	nº 2-0297-008-000.	Lote 08	265,00	R$ 599,99	R$ 158.997,35
nº07395	nº 2-0297-009-000.	Lote 09	265,00	R$ 599,99	R$ 158.997,35
nº07396	nº 2-0297-010-000.	Lote 10	265,00	R$ 599,99	R$ 158.997,35
nº07397	nº 2-0297-011-000.	Lote 11	301,30	R$ 599,99	R$ 180.776,99
		Área total Quadra 7	3.029,30	Valor total Final Quadra 7	R$ 1.817.549,71

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Será adotado em números arredondados:

Valor da totalidade da **Quadra 7** (Método Comparativo)= **R$1.818.000,00**

(Um Milhão oitocentos e dezoito Mil Reais).

3.8 Especificação da Avaliação

Pelo fato do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.5.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza como Fundamentado no Grau III.

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 III.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

4 RELATÓRIO FOTOGRAFICO

Figura 50 – Vista da área estudada Vila Lygia indicação das áreas da QUADRA 1 e QUADRA 3. Fonte: Captação por drone cedida por Assistente técnico parte Exequente (conforme acordado na vistoria).

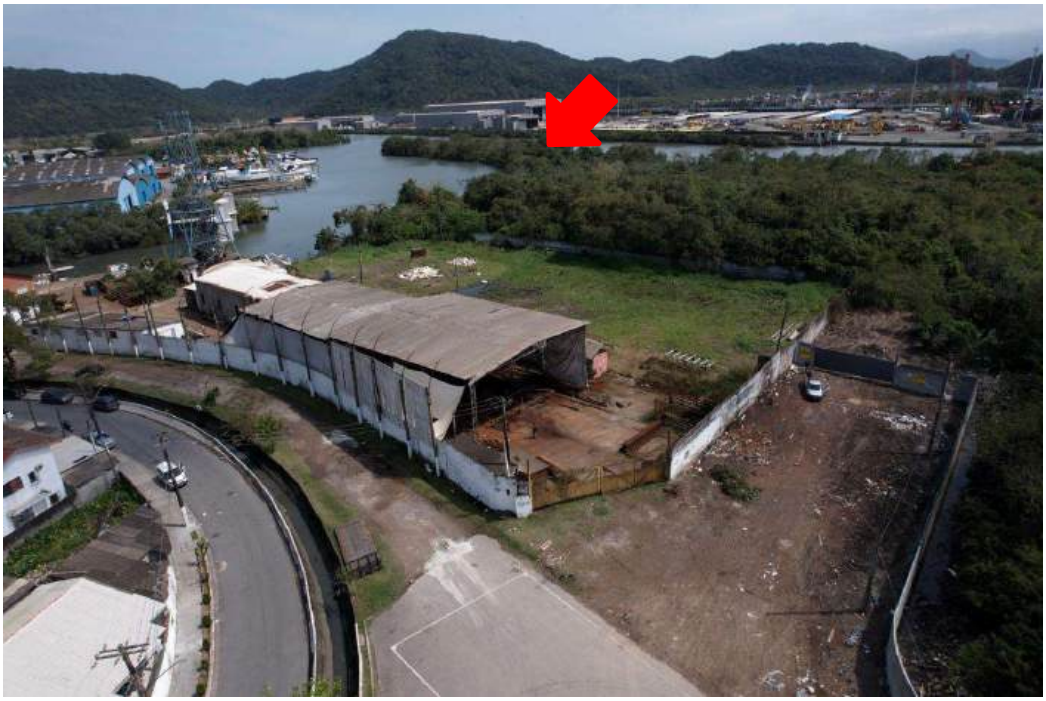


Figura 51 – Vista da área estudada Vila Lygia indicação das áreas da QUADRA 1 e QUADRA 3 por outro ângulo. Fonte: Captação por drone cedida por Assistente técnico parte Exequente (conforme acordado na vistoria).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 52 – Vista da área estudada Vila Lygia indicação das áreas da QUADRA 5 e QUADRA 6. Fonte: Captação por drone cedida por Assistente técnico parte Exequente (conforme acordado na vistoria).

Figura 53 – Vista da área estudada Vila Lygia indicação das área da QUADRA 6 por outro ângulo, esquina da implantação da continuação da Avenida Artur Paixão com a Rua Padre Arnaldo Caiaffa. Fonte: Captação por drone cedida por Assistente técnico parte Exequente (conforme acordado na vistoria).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 54 – Vista da esquina da QUADRA 6 a partir da Rua Padre Arnaldo Caiaffa, com a implantação da continuação da Avenida Artur. Fonte: Foto Autoral feita in loco na vistoria.

Figura 55 – Vista da esquina da QUADRA 6 em seu atual estado. Fonte: Foto Autoral feita in loco na vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 56 – Vista indicação das área da QUADRA 6 por outro ângulo, esquina com Rua José ferreira, em leito natural. Fonte: Captação por drone cedida por Assistente técnico parte Exequente (conforme acordado na vistoria).

Figura 57 – Vista da Rua José Ferreira em leito natural, entre as QUADRAS 6 e 7. Fonte: Foto Autoral feita in loco na vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 58 – Vista da esquina da QUADRA 7 Rua José Ferreira em leito natural e Rua Padre Arnaldo Caiaffa. Fonte: Foto Autoral feita in loco na vistoria.

Figura 59 – Vista do Muro e pavimentação do Terreno/Lotes QUADRA 7 a partir Rua Padre Arnaldo Caiaffa. Fonte: Foto Autoral feita in loco na vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Figura 60 – Vista com indicação das área da QUADRA 7, Rua José Ferreira em leito natural, entre as Quadras 6 e 7 . Fonte: Captação por drone cedida por Assistente técnico parte Exequente (conforme acordado na vistoria).

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

5 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel, **Lotes 05,06,07,08,09,10,11 e 12 - Quadra 1**, situados no Bairro Vila Lygia , 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$12.423.000,00 (Doze milhões quatrocentos e vinte e três mil Reais)** válido para **mês de Outubro de 2025.**

Lotes 01,02,03,04 e 05 - Quadra 3, situados no Bairro Vila Lygia , 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$6.650.000,00 (Seis milhões seiscentos e cinquenta mil Reais)** válido para **mês de Outubro de 2025.**

Lotes 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17 e 18 - Quadra 5, situados no Bairro Vila Lygia , 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$3.441.260,00 (Três milhões quatrocentos e quarenta e um Mil duzentos e sessenta Reais)** válido para **mês de Outubro de 2025.**

Lotes 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17 e 18 - Quadra 6, situados no Bairro Vila Lygia , no município e comarca de Guarujá-SP, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, embargos e gravames de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R$3.520.000,00 (Três Milhões quinhentos e vinte Mil Reais)** válido para **mês de Outubro de 2025.**

Lotes 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10 e 11- Quadra 7, situados no Bairro Vila Lygia , 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$1.818.000,00 (Um Milhão oitocentos e dezoito Mil Reais)** válido para **mês de Outubro de 2025.**

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".

Arquiteta Ana Cláudia Leite 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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo, que possui 39 (trinta e nove) folhas na **Parte 1** e o Anexo - I – Elementos Comparativos, com 12 (doze) folhas – pág. 40 à 51.

Mais a **Parte 2,** que possui 60 (sessenta) folhas, **Parte 1 e Parte 2** de apenas um Laudo técnico, ambas as Partes assinadas eletronicamente e a última datada e assinada eletronicamente e o Anexo - II – Elementos Comparativos, com 11 (onze) folhas – pág. 62 à 72.

Santos, 03 de Outubro de 2025.

Ana Cláudia Leite Marinho.
Perita Judicial.
CAU– A8204-5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Anexo 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS (Referentes quadras 5,6 e 7)

Elemento 1 - Terreno		
Local: Terreno, Rua Artur Paixão Lote nº06 – Vila Lygia		
Fonte: Eraldo Imóveis	Tel: (13) 98816 6311	Cód.
Valor Total: R$650.000,00 **Valor estimado Terreno: R$540.000,00**	Área terreno: 415,00m² Área Construída estimada: 182,24m²	
Zoneamento: **ZMMDI**	Data: 30.09.2025	
ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE I		
Característica do anúncio: Vende R$650Mil Reais Terreno esquina com **área de 415m²+ galpão.** Proximo ao Ferry Boat Guarujá. https://www.facebook.com/reel/890945019817749		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Arquiteta Ana Cláudia Leite 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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Elemento 2 – Terreno		
Local: Rua Waldomiro Macário, Conceiçãozinha, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá		
Fonte: Mirante Imóveis – Ag São Bernardo	Tel: (13)	Cód. 373969
Valor: R$ 85.000.000,00	Área terreno: 93.000m²	
Zoneamento especial: **ZMMD1**	Data: 20.09.2025	
ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE I		

Características do Anuncio: Excelente terreno com 93.003m², localizado em Vicente de Carvalho, na cidade de Guarujá, próximo ao Porto de Santos. O terreno é bastante versátil e com vocação que poderia atender operações de Logística, Industrial, Estaleiro, Posto de Gasolina e Serviços ou Varejo de Grande Porte, caberia também uma ocupação tipo Mixed Use. Um dos poucos disponíveis na região e tem as seguintes características:
Topografia: Plana; / Zoneamento: Zona de Média Densidade 2 (ZMD2); / Fachada para a Rodovia: 300m na Rodovia Cônego Domênico Rangoni (Piaçaguera); / Distância até o Centro: 2.400m;
Distância até a Praia: 2.800m; / Taxa de Ocupação: 60%; / Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,1; Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5; Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,0;
IPTU: R$203.595,42 (anual)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Elemento 3 – Terreno		
Local: Área retroportuária Rod Conego Domenico Rangoni – Vila Áurea Guarujá		
Fonte: Attila Consultoria	Tel: (13) 98232 0624	Cód.6514
Valor: R$64.000.000,00	Área terreno: 52.900,00m²	
Zoneamento especial: **ZRPO + AEIA**	Data: 20.09.2025	
ZONA PORTUÁRIA RETROAEROPORTUÁRIA Áreas prioritárias para conservação e recuperação	Dimensões: 100m x 529m	

Característica do anúncio: ÁREA RETROPORTUÁRIA EXCLUSIVA – GUARUJÁ/SP Rod. Cônego Domênico Rangoni – Localização Estratégica! 52.900 m² de potencial logístico! Dimensões: 100m x 529m Zoneamento: ZRI – Zona Retroportuária Industrial Ideal para: Transportadoras Operadores logísticos e portuários Terminais de containers Incorporação de condomínio industrial A poucos minutos do Porto de Santos – a principal porta de entrada e saída do Brasil! Acesso facilitado às principais rodovias e malha ferroviária!

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

VENDE-SE
LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA - LOGÍSTICA
Rod. Cônego Domenico Rangoni Km - GUARUJÁ – SP

Acesso Rodoviário

Fácil acesso a Rio – Santos e eixo Imigrantes - Anchieta

ATTILA CONSULTORIA – AV. DOM PEDRO I, Nº 1502 – ENSEADA – GUARUJÁ/SP
CRECI: 34.618-J – TEL: (13) 3329-2500 – 99721-5871

Attila

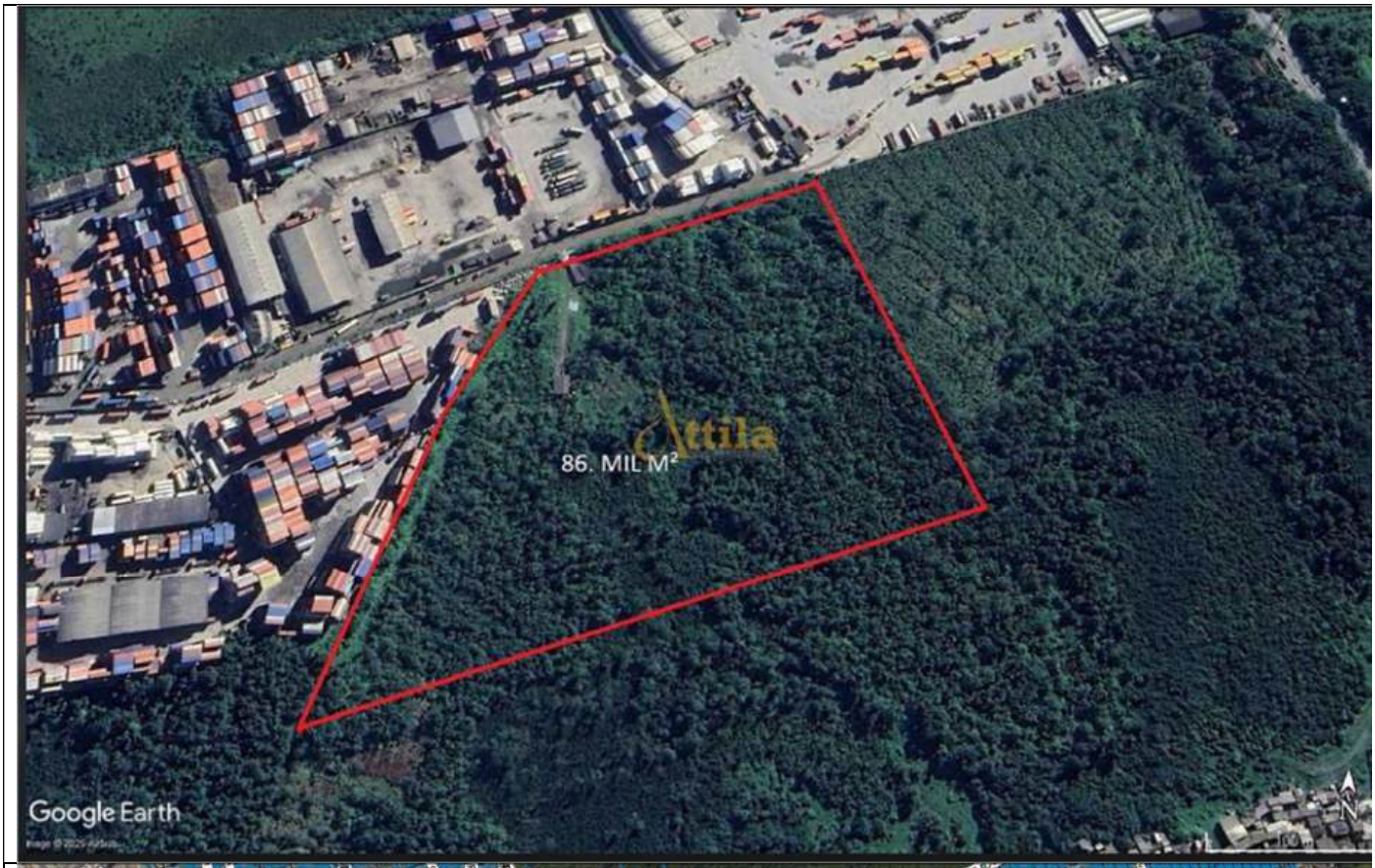
Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Elemento 4 – Terreno		
Local: Área/Terreno – Rua Comendador José Anchieta, Jardim Conceição - Guarujá		
Fonte: Attila Consultoria	Tel: (13) 98232 0624	Cód. 932
Valor: R$103.200.000,00	Área terreno: 86.000,00 m²	
Zoneamento especial: **ZRPO**	Data: 26.09.2025	
ZONA PORTUÁRIA RETROAEROPORTUÁRIA	86.000m² de área livre 196.000m² área de preservação ambiental	

Características do Anuncio: ÁREA ESTRATÉGICA PARA LOGÍSTICA E RETROPORTO – 282 MIL M² NO GUARUJÁ/SP, COM 86 MIL M² DE ÁREA OPERACIONAL LIVRE Apresentamos uma área única no Guarujá, com 282.000 m² de extensão total, sendo 86.000 m² de área livre e utilizável para operações logísticas e o restante 196.000m² destinado à preservação ambiental, conforme diretrizes legais. A propriedade já conta com Licença Prévia (LP) ambiental emitida pela CETESB, o que garante agilidade e segurança para o início das atividades. Potencial estratégico para empresas de logística, retroporto, contêineres e apoio portuário.Disponível para locação por R$ 20,00/m² Localização altamente privilegiada: • Apenas 2 km do Terminal Conceiçãozinha, na margem esquerda do Porto de Santos • A 300 metros do retorno final da Rodovia Cônego Domênico Rangoni, com fácil acesso e excelente mobilidade • Ao lado do novo acesso à Perimetral, previsto para a segunda fase da construção da Avenida Perimetral, ampliando ainda mais a conectividade com o Porto • Próxima à Prefeitura do Guarujá, em região de infraestrutura crescente e movimentação comercial consolidada Facilidade de acesso às principais rotas logísticas, com conexão direta ao Porto de Santos – o maior da América Latina em volume de cargas e exportações. Área ideal para: • Centros de distribuição e armazenagem • Estacionamento e movimentação de contêineres • Base retroportuária e apoio logístico a terminais portuários • Instalação de parques industriais e operações de grande escala. Oportunidade única para empresas que valorizam escala, localização estratégica e proximidade com o maior porto da América Latina.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

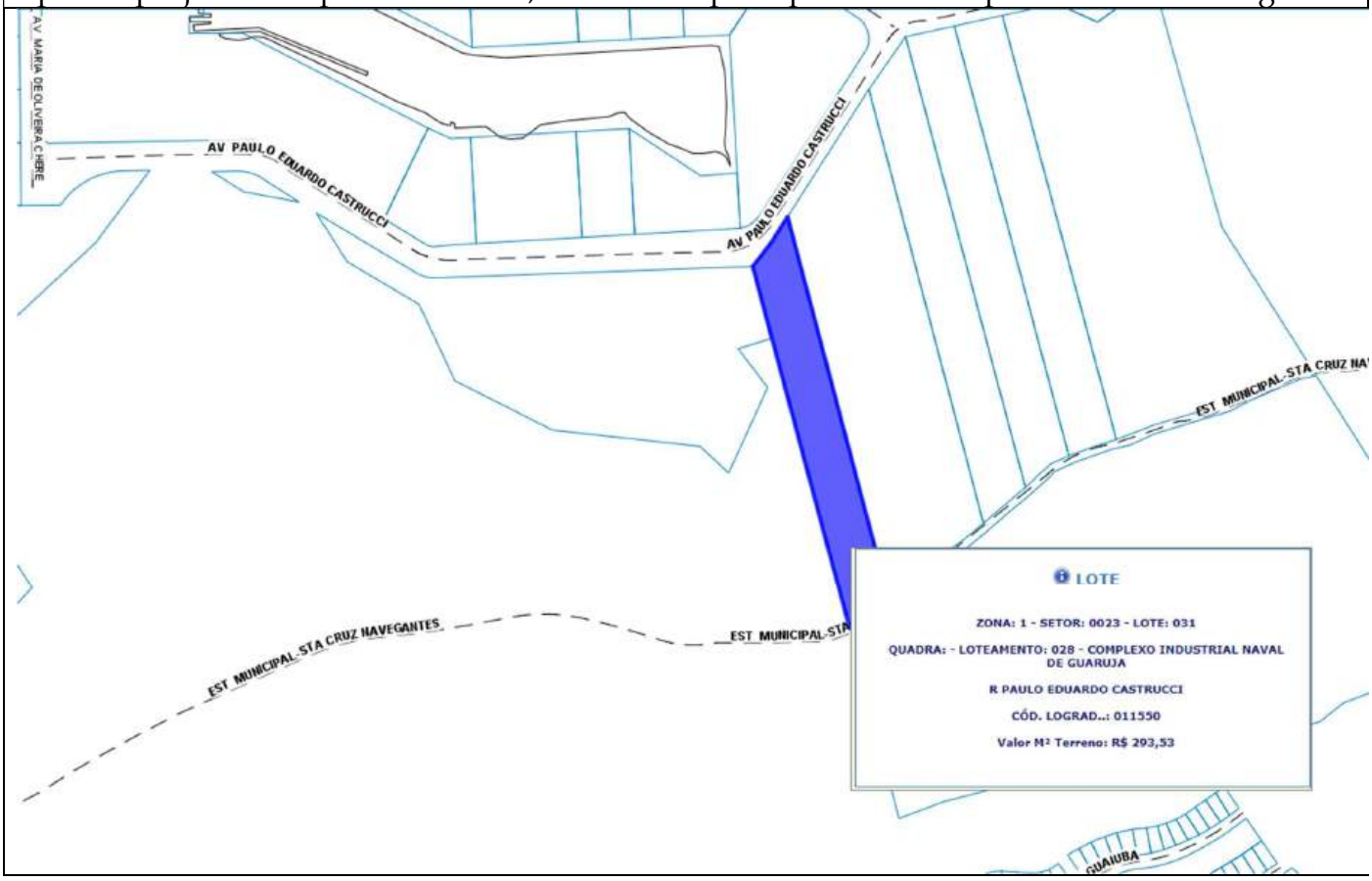


Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Elemento 5 - Terreno		
Local: Lote/Terreno – Avenida Paulo Eduardo Castrucci - Cing, Guarujá		
Fonte: Factual Imóveis	Tel: (13) 2191 - 1800	Cód. AR0003-FAC
Valor: R$8.000.000,00	Área terreno: 40.000m²	
Zoneamento especial: **ZBDI**	Data: 26.09.2025	
Navegabilidade: Não		

Característica do anúncio: A propriedade possui 40.000m² de área total, sendo 27.500m² de área útil e 12.500m² de área destinada à compensação ambiental. Totalmente legalizada para venda, oferece uma oportunidade única para investidores interessados no Guarujá. A área, uma das maiores disponíveis na região, está estrategicamente localizada próxima às marinas e empresas náuticas, além de ter fácil acesso à área comercial e às praias da cidade, garantindo conveniência e valorização. A propriedade está completamente regularizada, pronta para receber diversos tipos de projetos e empreendimentos, sendo ideal para quem busca expansão ou novos negócios.

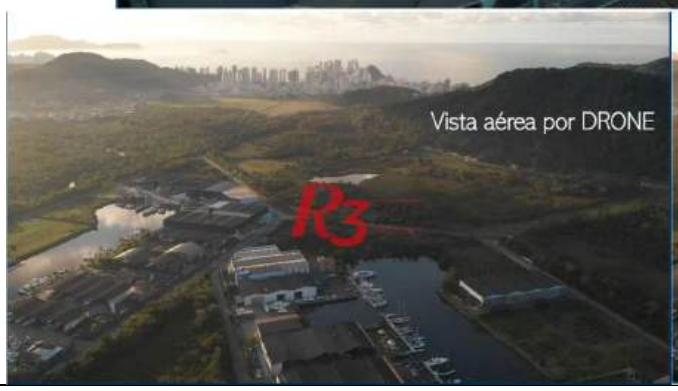


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

Elemento 6 - Terreno		
Local: Lote/Terreno – Avenida Paulo Eduardo Castrucci, 429 – CING, Guarujá		
Fonte: R3 Imóveis	Tel: (13) 3233-1410	Cód.TE0336
Valor: R$12.000.000,00	Área terreno: 40.000,00m²	
Zoneamento especial: **ZBDI** ZONA DE BAIXA DENSIDADE I e Área de Tombamento 2 **zona de proteção patrimonial com regulação específica de uso e ocupação** para bens imóveis tombados e suas envoltórias (**terreno adjacente**).	Data: 20.09.2025 Nessa categoria, os empreendimentos e intervenções estão sujeitos a **condicionantes de preservação arquitetônica, paisagística e cultural**, além de análise de compatibilidade estética, restrições de gabarito e exigência de licenciamento especial.	
Navegabilidade: Não		
Característica do anúncio: Terreno com 40 mil m² de área total. Localizado no centro industrial e naval do Guarujá, próximo as principais marinas do Guarujá. Área com acesso pelos dois lados, com todas as licenças ambientais aprovados, pronta para ser construída.		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

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

Processo nº : 0004756-43.2015.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença – Propriedade
Exequente : Lopes Cavalheiro Advogados Ltda
Executado : REDE GUSA MINERAÇÕES LTDA e outros

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.ª nos autos em epígrafe, (fls.3131), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste oficio, 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, 03 de Outubro de 2025.

Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.

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)*: **0004756-43.2015.8.26.0223**

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: 3348-0

Conta nº: 5212-4 Tipo de Conta: (X) Corrente ( ) Poupança

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 19:46 , sob o número WGJA25701789330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-43.2015.8.26.0223 e código 5dReYQbG.