

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

Processo nº: 0001063-07.2022.8.26.0223
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença – Compromisso
Exequente: Nelson de Oliveira Fontes
Executado: Guarujá Veículos Construções 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.359), 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, consubstanciadas no seguinte:

Laudo de Avaliação Imobiliária.

Índice Analítico

1. OBJETIVO DO TRABALHO.....	3
2. VISTORIA.....	4
2.1 Localização.....	4
2.2 Características da Região	7
2.3 Características do Imóvel Avaliado	9
2.4 Área Construída	22
2.5 Estado de Conservação	23
3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	24
4. AVALIAÇÃO.....	37
4.1 Metodologia Adotada	37
4.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado	40
3.3 Especificação da Avaliação	43
5. CONCLUSÃO	44
6. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	45
ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	46

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um bem Imóvel: Edifício térreo mais um pavimento sob nº336 e respectivo terreno formado pelos Lotes 1, 15 e 16, situados à Avenida Emílio Carlos, no Bairro Vila Maia, Município e comarca do Guarujá- SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Registrado sob a Matrícula nº54250 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, conforme cópia inserida nos autos as fls. 349/358, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria ao imóvel foi realizada na data de 06/01/2026, às 14h50m conforme agendamento prévio protocolado nos autos as fls. 399. Autorizada pelo Pastor Marcos e acompanhada pelo Dr. Nelson de Oliveira Fontes, parte exequente no processo.

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

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

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

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

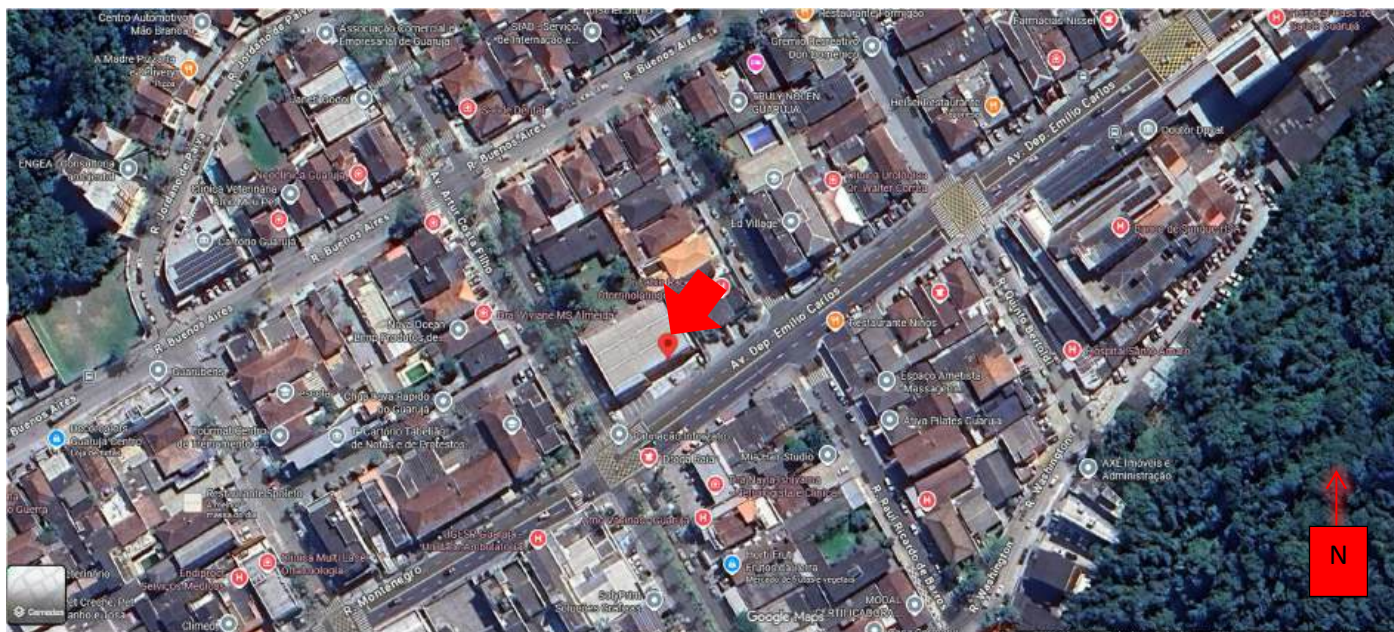


Figura 2 – Imagem Vista por Satélite com indicação em vermelho do imóvel avaliado e coordenadas geográficas (norte) Fonte: Google Maps.

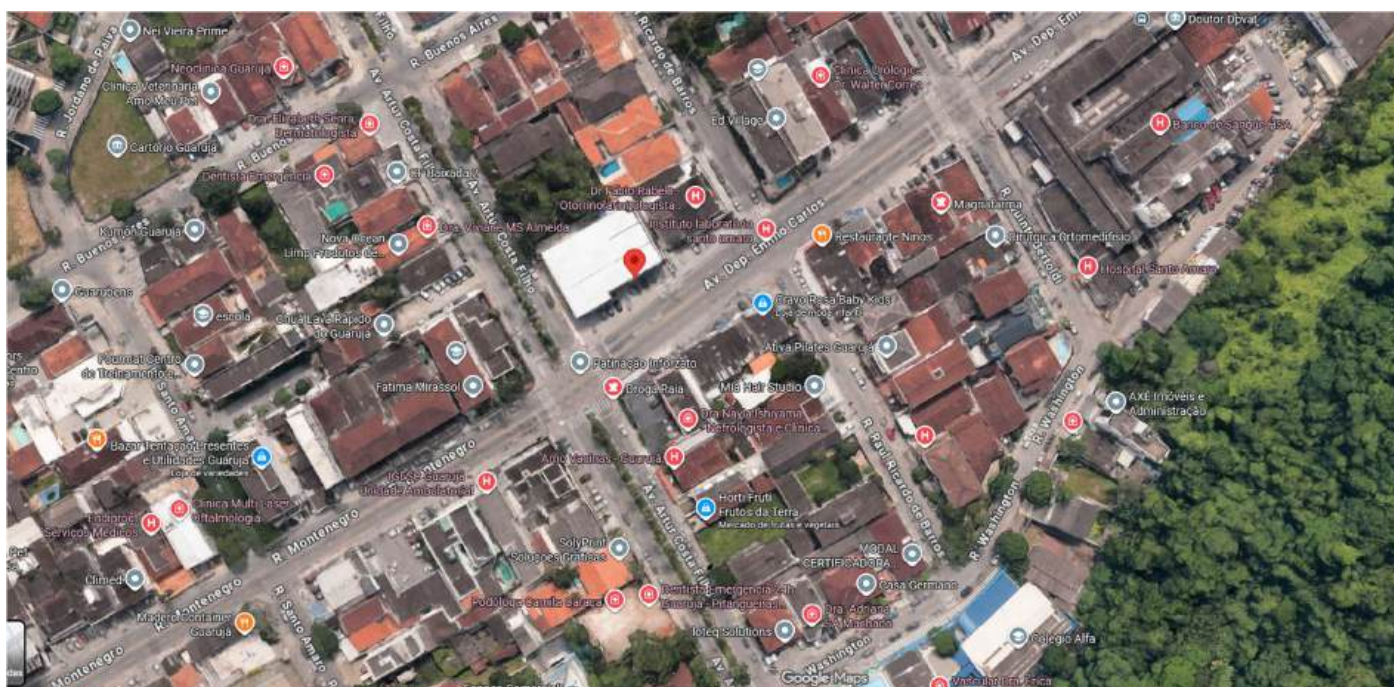


Figura 3 – Imagem vista por Satélite com indicação do imóvel avaliado e apresentação da volumetria do local e entorno . Fonte: Google Maps.

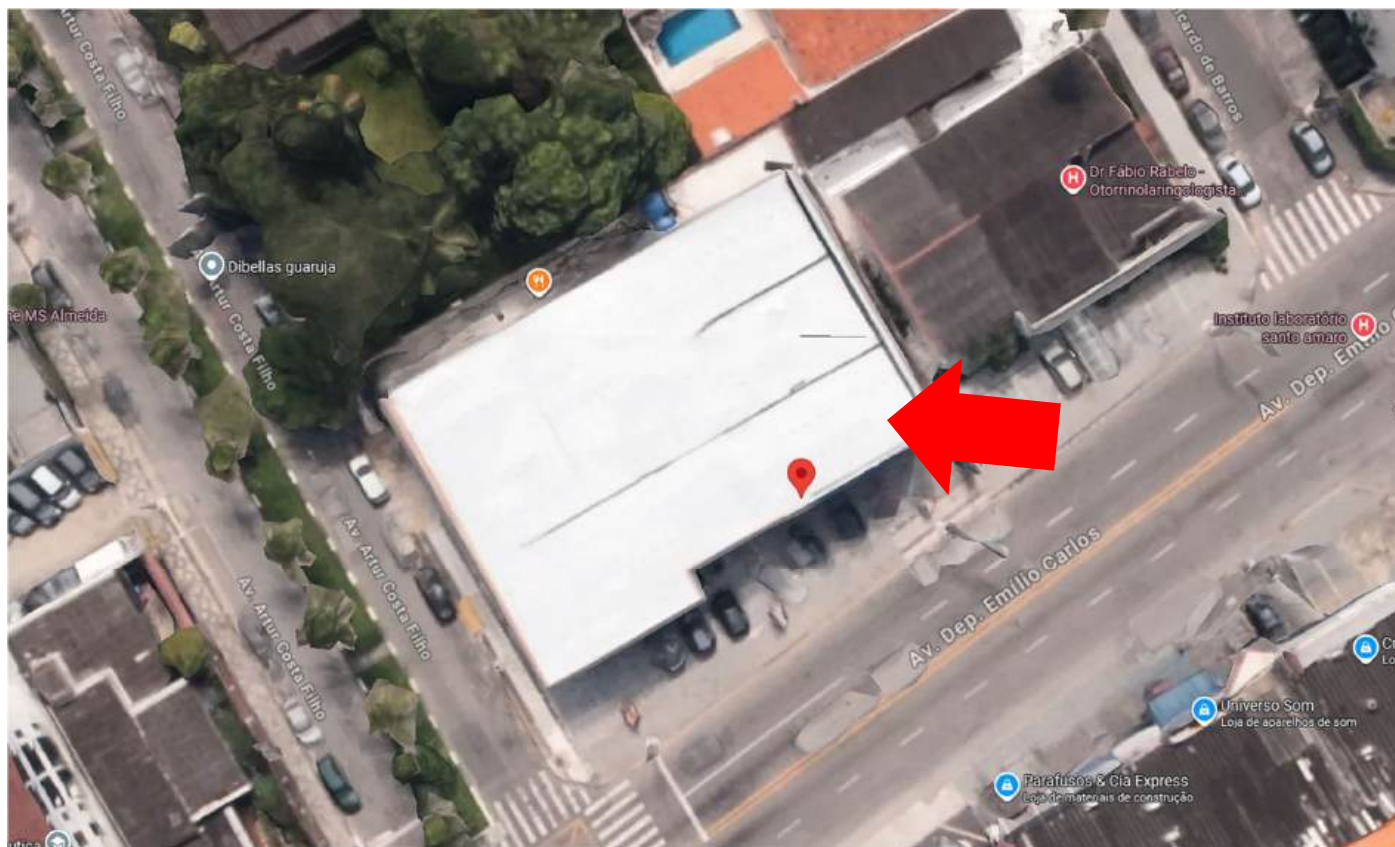


Figura 4 – Imagem via Satélite mais aproximada do Imóvel em estudo Fonte: Google Maps.

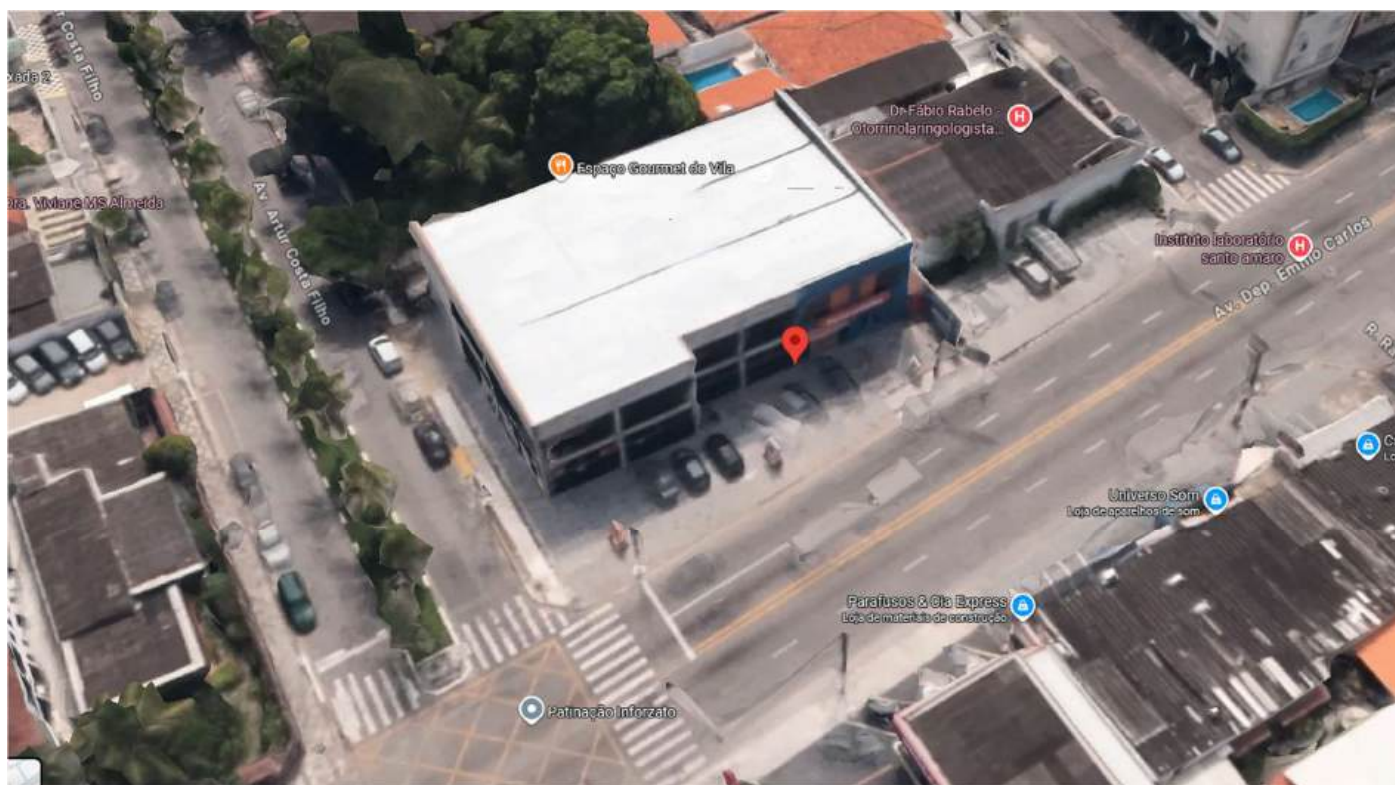


Figura 5 – Imagem via satélite, revelando a volumetria do imóvel avaliado. Fonte Google Maps.

2.2 Características da Região

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

O Bairro do imóvel avaliado é o Bairro Centro, praia das Pitangueiras:



Figura 6 – Mapa delimitação do bairro Fonte: Wikimapi, Site Novo Milênio.

A história do desenvolvimento deste bairro do Guarujá se relaciona muito com a história da aristocracia paulista. No começo dos anos 60 e a inauguração da Via Anchieta em 1947 torna muito comuns as viagens entre São Paulo e o Guarujá e com isso mais gente passa a frequentar o município, mudando o perfil de ocupação urbana na cidade. Começa a se verificar no Guarujá um processo de verticalização acelerado que viria a tornar o município, na década de 70, a terceira cidade do país em investimentos imobiliários.

Pitangueiras é a praia central, da Cidade com o mais fácil acesso. Conta com excelente infraestrutura, orla bem urbanizada e todos os melhoramentos públicos essenciais. Por esses motivos também é muito frequentada por turistas.

A região onde se encontra o imóvel avaliado a Vila Maia, possui perfil de uso misto, combinando residências, imóveis de temporada e turismo, comércios e serviços variados. É parte melhor estruturada da cidade. Situa-se em região central de Guarujá, próximo a bairros como Centro, Vila Julia e Santo Antônio 1. Possui padrão variado com unidades de médio e alto padrão em sua extensão.

Conforme uso e ocupação do solo o imóvel encontra-se em ZCAD, Zona central de alta densidade. Trata-se de área urbana consolidada, dotada de infraestrutura

completa e vocacionada à verticalização e ao uso misto, admitindo maior adensamento construtivo.

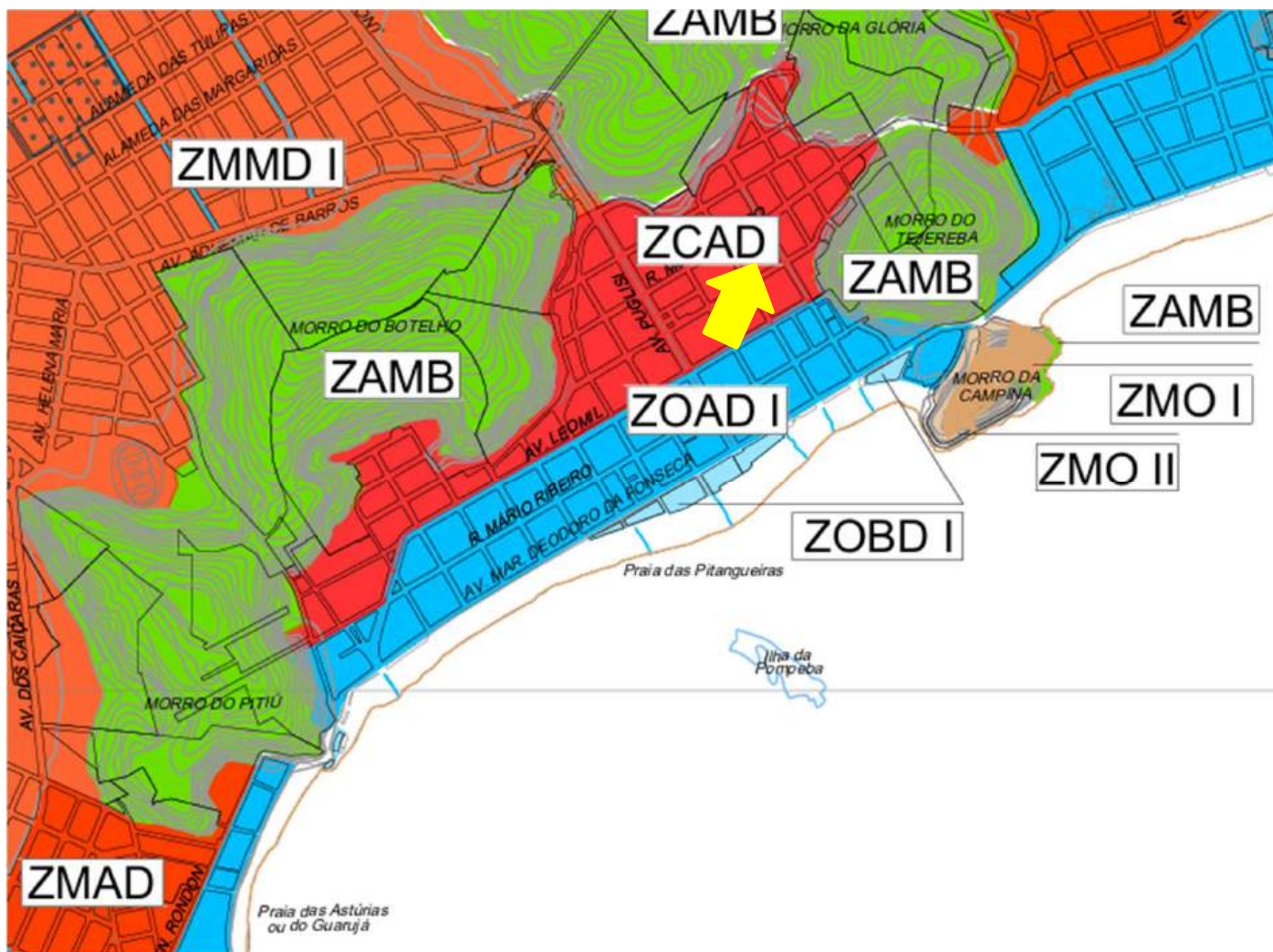


Figura 6 – Trecho de Mapa, Zoneamento de uso e ocupação do solo - Fonte: Prefeitura Municipal do Guarujá.



Figura 7 – Localização do lote conforme Mapa de Geoprocessamento - Fonte: Prefeitura Municipal do Guarujá.

Zona 0, Setor 0076, lote 001. Quadra: N - Valor M² terreno; R\$604,79.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

Trata-se de edificação de uso institucional/comercial, implantada em lote de esquina, apresentando volumetria simples e contemporânea, composta por dois pavimentos aparentes, com cobertura plana (laje) e platibanda superior, ocultando eventual sistema de cobertura. A construção apresenta estrutura presumivelmente em concreto armado, com fechamento em alvenaria revestida e acabamento externo em pintura acrílica na cor clara, em bom estado aparente de conservação.

A **fachada principal** é marcada por composição linear e simétrica, com grandes vãos envidraçados no pavimento térreo, protegidos por esquadrias de alumínio e vidro temperado, permitindo ampla visibilidade interna. No pavimento superior, observa-se faixa contínua de janelas horizontais com vidro escurecido/refletivo, configurando linguagem arquitetônica contemporânea e favorecendo iluminação natural.

O acesso principal situa-se frontalmente à via pública, com recuo frontal parcialmente pavimentado, utilizado como área de estacionamento descoberta. O piso externo aparenta ser revestido em concreto desempenado apresentando leve inclinação para drenagem superficial.

A edificação encontra-se inserida em esquina com boa exposição viária, favorecendo visibilidade institucional. A testada lateral apresenta plano cego (sem aberturas significativas), com aproveitamento máximo do lote. Não possui recuo posterior.

Observa-se instalação de equipamento de ar-condicionado tipo split na fachada lateral, com proteção metálica. A edificação possui padrão construtivo aparentemente médio a bom, com manutenção regular e sem indícios visíveis de patologias estruturais relevantes observadas *in loco*.

Informações gerais (distribuição) e acabamentos, internos:

Possui **Saguão** onde constitui espaço interno amplo, integrado ao salão principal de cultos, desempenhando função de acolhimento, circulação e apoio administrativo. O ambiente apresenta planta predominantemente retangular, com circulação desobstruída e boa profundidade longitudinal, permitindo fluxo organizado de entrada e saída de usuários.

O piso é revestido com placas cerâmicas de médio formato, tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, apresentando bom estado aparente de conservação. Observam-se tampas técnicas embutidas no piso, indicativas de infraestrutura elétrica ou de inspeção previamente planejada. As paredes possuem acabamento em pintura acrílica lisa, em tonalidades claras, com destaque para painel frontal em pintura escura onde se encontra aplicada identidade visual institucional em relevo, configurando elemento de valorização estética e institucional.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, integrando sistema de iluminação por luminárias lineares embutidas, proporcionando distribuição uniforme de luz artificial. Há ainda ventilação complementar por meio de ventiladores de parede instalados em altura elevada.

Observa-se balcão fixo de atendimento/recepção em material amadeirado (madeira ou MDF revestido), destinado a apoio administrativo. Área posterior com balcão de suporte funcional, sugerindo uso para cantina. A escada lateral em concreto revestido, com guarda-corpo metálico simples, conduz ao pavimento superior.

O **salão principal** de cultos da edificação, caracterizado por amplo espaço interno com configuração predominantemente retangular e pé-direito elevado, favorecendo ventilação, iluminação e conforto espacial.

O piso é revestido com placas cerâmicas de grande formato, tonalidade clara, assentadas com paginação regular e juntas alinhadas, apresentando bom estado aparente de conservação. As paredes laterais são revestidas com pintura acrílica lisa em tonalidade clara, enquanto a parede de fundo do palco possui acabamento em pintura escura.

A cobertura interna é composta por forro modular suspenso, estruturado por perfis metálicos aparentes e placas removíveis, integrando sistema de iluminação artificial por luminárias lineares embutidas, distribuídas de forma uniforme ao longo do ambiente. Observa-se também sistema de iluminação direcionada (spots) voltado para o palco, possibilitando adequação luminotécnica para eventos e apresentações multimídia.

O palco encontra-se elevado em relação ao piso principal, com acabamento em pintura escura. A lateral do salão apresenta amplas esquadrias com cortinas de tecido, permitindo controle de iluminação natural e ventilação complementar.

Ainda no térreo seguindo acesso pela porta a direita de quem de frente olha para o palco seguimos para **área de apoio** e serviços; ambiente interno de apoio ao salão principal, possivelmente destinado a sala de apoio ministerial, preparação ou reunião restrita. Trata-se de ambiente fechado, com planta retangular e dimensões compatíveis com uso complementar institucional.

O piso é revestido com placas cerâmicas de médio formato, tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, apresentando bom estado aparente de conservação. As paredes são revestidas com pintura acrílica lisa em tonalidade clara, havendo parede de fundo com acabamento em pintura escura, Observa-se porta de acesso em vidro temperado com esquadria de alumínio. O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, integrando sistema de iluminação artificial uniforme.

Espaço interno de **apoio técnico ou depósito** vinculado à área principal da edificação. Trata-se de compartimento fechado, com planta retangular e dimensões compatíveis com utilização complementar institucional, destinado ao armazenamento de materiais, equipamentos ou apoio operacional.

O piso é revestido com placas cerâmicas de tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, apresentando estado aparente de conservação compatível com uso funcional. As paredes possuem acabamento em pintura acrílica lisa, alternando tonalidade clara predominante e trecho em pintura escura, mantendo padrão

construtivo semelhante aos demais ambientes da edificação. O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes. Possui placas faltantes e placa abaulada.

Observa-se porta de acesso interna em madeira pintada, além de abertura para corredor adjacente, indicando integração com áreas técnicas.

Sala multiuso, com configuração longitudinal e circulação lateral desobstruída. Trata-se de espaço fechado, com dimensões compatíveis com uso complementar institucional, destinado a reuniões de menor porte, atividades educativas ou armazenamento temporário de mobiliário.

O piso é revestido com placas cerâmicas de grande formato, tonalidade clara, assentadas com paginação regular e juntas alinhadas, apresentando regular estado aparente de conservação. As paredes possuem acabamento em pintura acrílica lisa, alternando tonalidade clara predominante e trecho em pintura escura em uma das laterais, mantendo padrão arquitetônico semelhante ao observado nos demais ambientes.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, integrando sistema de iluminação artificial por luminárias lineares embutidas.

Sala interna de apoio, apresentando revestimento de piso em placas cerâmicas de grande formato, tonalidade clara, assentadas com juntas regulares. O piso encontra-se estruturalmente íntegro, sem trincas aparentes nas placas observadas, contudo apresenta sinais normais de uso.

As paredes são revestidas com pintura acrílica sobre alvenaria, predominantemente em tonalidade clara. Observam-se manchas verticais de umidade e escurecimento superficial, especialmente junto aos encontros de paredes e em faixa contínua descendente a partir do forro, sugerindo possível infiltração proveniente de laje superior. Há indícios de umidade ascendente pontual na base da parede, com escurecimento e marcas de deterioração superficial do acabamento.

No encontro parede/forro identificam-se manchas de infiltração com escurecimento e pontos de bolor, além de placas do forro modular suspenso apresentando desnível e uma placa parcialmente removida/deslocada, indicando necessidade de manutenção. A estrutura do forro aparenta integridade, porém o acabamento demonstra comprometimento pontual decorrente de provável infiltração hídrica.

Corredor interno de circulação, interligando salas e dependências de apoio da edificação. Trata-se de passagem longitudinal, com largura compatível com fluxo institucional moderado, permitindo acesso às salas laterais e áreas técnicas.

O piso é revestido com placas cerâmicas de médio formato, tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, apresentando bom estado geral de conservação, sem trincas aparentes. Observa-se ralo de piso instalado em ponto intermediário, indicando previsão de drenagem eventual.

As paredes são revestidas com pintura acrílica lisa em tonalidade clara. Nota-se presença de marcas superficiais de uso e leves manchas pontuais próximas ao rodapé e encontros verticais, compatíveis com desgaste natural decorrente de uso contínuo. Não se identificam fissuras estruturais aparentes.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, com luminárias lineares embutidas distribuídas ao longo do eixo do corredor. Observa-se desalinhamento pontual de algumas placas e pequenas aberturas técnicas.

Sanitário adaptado para pessoas com mobilidade reduzida, inserido na área interna da edificação. O compartimento apresenta planta compatível com giro parcial de cadeira de rodas, piso revestido com placas cerâmicas de grande formato, tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, incluindo ralo de piso para drenagem.

As paredes encontram-se parcialmente revestidas com placas cerâmicas até altura aproximada média, com acabamento superior em pintura acrílica. Observam-se manchas de umidade e escurecimento superficial na faixa superior das paredes, especialmente junto ao encontro com o forro, sugerindo possível infiltração proveniente da cobertura ou da laje superior. O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, apresentando placas desalinhadas, manchas de umidade e pontos de deterioração decorrentes de infiltração hídrica.

Sanitários coletivos, área apresenta compartimentação por cabines individuais com divisórias em painéis revestidos e portas em madeira ou MDF laminado, equipadas com ferragens metálicas simples.

O piso é revestido com placas cerâmicas de grande formato, tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, apresentando estado geral de conservação bom, sem

trincas aparentes nas imagens analisadas. Observam-se ralos de piso estrategicamente posicionados para drenagem.

As paredes encontram-se revestidas parcialmente com placas cerâmicas até altura média, sendo a porção superior finalizada com pintura acrílica. Em determinados pontos, especialmente próximos aos encontros com pilares e áreas de circulação, observam-se manchas superficiais de umidade e leve escurecimento do revestimento, compatíveis com desgaste por uso e possível deficiência de ventilação.

As bancadas são executadas em pedra natural polida (aparentemente granito), com cubas embutidas e torneiras metálicas convencionais. As instalações hidráulicas sob as bancadas encontram-se aparentes, com sifões e tubulações visíveis, compatível com padrão construtivo médio.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, com luminárias lineares embutidas. Observa-se desalinhamento pontual de placas e pequenas aberturas técnicas, além de indícios localizados de manchas decorrentes de infiltração anterior, sugerindo necessidade de manutenção preventiva.

Na circulação adjacente, as paredes apresentam acabamento em pintura acrílica clara, com marcas superficiais de uso e discretas manchas junto aos rodapés e encontros verticais. As portas de acesso aos sanitários são de madeira laminada, em estado de conservação compatível com uso institucional contínuo.

Suporte funcional da edificação apresenta configuração estreita, com piso revestido em placas cerâmicas de grande formato, tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, em estado geral de conservação satisfatório. As paredes são revestidas com pintura acrílica lisa, observando-se marcas superficiais de uso e pontos localizados de desgaste no encontro com pilares e rodapés. O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, apresentando manchas pontuais de umidade e desalinhamento de algumas placas, sugerindo necessidade de manutenção corretiva preventiva.

Área de serviço/lavagem, com paredes parcialmente revestidas com placas cerâmicas até altura média e complementadas por pintura na parte superior. O piso mantém o mesmo padrão cerâmico observado nos demais ambientes. Destaca-se a presença de tanque de lavagem em material sintético ou granito, com torneiras metálicas convencionais e instalações hidráulicas aparentes. No encontro superior das paredes com a cobertura, identificam-se sinais de abertura estrutural ou área parcialmente

exposta junto ao vão superior, sugerindo adaptação ou intervenção anterior. Também são visíveis pequenas áreas com desgaste do reboco e pintura, além de pontos de possível infiltração superficial.

Despensa próxima a área de Cantina. Trata-se de espaço de pequenas dimensões, com planta retangular e acesso por porta de madeira maciça ou laminada, dotada de ferragens metálicas e fechadura funcional.

O piso é revestido com placas cerâmicas de tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, em estado aparente de conservação satisfatório. As paredes internas apresentam revestimento cerâmico até altura média, complementado por pintura acrílica na porção superior, compatível com padrão construtivo médio.

O ambiente conta com prateleiras em madeira fixadas às paredes, destinadas ao armazenamento de mantimentos, materiais diversos e recipientes plásticos.

Cantina/cozinha de apoio, integrada às dependências institucionais da edificação, com acesso direto pela área interna de circulação e atendimento frontal por meio de balcão aberto ao público.

A área apresenta piso revestido com placas cerâmicas de grande formato, tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, em estado geral de conservação satisfatório. As paredes são integralmente revestidas com placas cerâmicas até o teto.

O teto apresenta acabamento simples, com forro em material leve (possivelmente PVC ou placas moduladas), dotado de iluminação linear.

O ambiente dispõe de bancada de preparo em aço inoxidável, pia com cuba dupla em material sintético ou granito, torneiras metálicas convencionais.

Externamente, observa-se balcão de atendimento revestido com madeira maciça ou laminada, fixado à alvenaria.

Circulação principal e acesso ao pavimento superior da edificação. O espaço apresenta planta ampla, integrando circulação horizontal e escada de acesso vertical.

O piso é revestido com placas cerâmicas de médio a grande formato, tonalidade cinza clara, assentadas com juntas regulares, apresentando bom estado aparente de conservação, sem trincas visíveis. As paredes possuem acabamento em pintura acrílica lisa, em tonalidade neutra, com marcas superficiais compatíveis com uso contínuo.

A **escada** é executada em estrutura de concreto armado, revestida com placas cerâmicas antiderrapantes nos degraus, dotada de faixas de sinalização visual na borda dos pisos (contraste), e equipada com corrimãos metálicos pintados em ambos os lados, fixados à parede, atendendo aos critérios básicos de segurança para circulação vertical.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, integrando sistema de iluminação por luminárias lineares embutidas, distribuídas uniformemente ao longo do ambiente.

Piso Superior:

Circulação interna no pavimento superior da edificação, configurando espaço de distribuição para salas administrativas e/ou de apoio.

O piso é revestido com placas cerâmicas de tonalidade cinza clara, assentadas com juntas regulares, apresentando alinhamento adequado e estado geral de conservação satisfatório. As paredes possuem acabamento em pintura acrílica lisa, em tons neutros, sem indícios aparentes de fissuras estruturais ou destacamentos relevantes.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em estrutura metálica aparente, integrando sistema de iluminação linear embutida, com distribuição homogênea ao longo do corredor.

Guarda-corpo em alvenaria na área de abertura da escada, complementado por corrimão metálico pintado, garantindo proteção na circulação vertical. O ambiente dispõe ainda de aberturas internas envidraçadas (janelas tipo visor) voltadas para salas adjacentes.

Corredor interno de circulação longitudinal, destinado ao acesso às salas adjacentes do pavimento.

O piso é revestido com placas cerâmicas de médio formato, em tonalidade cinza clara, com acabamento acetinado, apresentando alinhamento regular e bom estado aparente de conservação. As juntas encontram-se uniformes, sem indícios visíveis de trincas ou destacamentos nas áreas observadas.

As paredes possuem acabamento em pintura acrílica lisa, em tonalidade clara, apresentando leve desgaste superficial compatível com uso institucional contínuo. Os

vãos de portas possuem batentes metálicos pintados, e observam-se aberturas internas tipo visor/janela envidraçada para integração visual com as salas.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, integrando sistema de iluminação por luminárias lineares embutidas, distribuídas regularmente ao longo do eixo do corredor.

Ao fundo, identifica-se abertura em vidro com iluminação natural proveniente do exterior, favorecendo ventilação e iluminação complementar ao ambiente.

Dois sanitários individuais, implantados lado a lado, com acesso por portas de madeira maciça, dotadas de batentes e guarnições também em madeira, apresentando desgaste superficial compatível com uso contínuo institucional.

Internamente, os ambientes possuem revestimento cerâmico no piso, em placas de tonalidade clara, assentadas com juntas regulares e em bom estado aparente. As paredes são parcialmente revestidas com cerâmica até aproximadamente meia altura, complementadas por pintura acrílica na parte superior.

Os sanitários são compostos por bacia sanitária com caixa acoplada, lavatório de coluna em louça branca e acessórios básicos (papeleira e suporte para papel toalha). Observa-se box delimitado por estrutura de alumínio com fechamento em material translúcido/fosco, configurando área de banho individual. O forro é do tipo modular suspenso, com placas removíveis e iluminação embutida.

Sala 1 destinada a atividades educacionais/apoio pedagógico, configurada como sala de aula.

O piso é revestido com placas cerâmicas em tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, apresentando estado geral de conservação satisfatório. As paredes possuem acabamento em pintura acrílica lisa, em tonalidade clara.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em estrutura metálica aparente, integrando sistema de iluminação artificial por luminárias lineares embutidas. Observa-se ainda ventilação e iluminação natural por meio de janela lateral, protegida por cortinas em tecido claro. Há instalação de equipamento de ar-condicionado tipo split fixado em parede superior.

Sala 2 destinada a atividades educacionais ou reuniões instrutivas, configurada como sala de aula.

O piso é revestido com placas cerâmicas de tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, apresentando bom estado aparente de conservação. As paredes possuem acabamento em pintura acrílica lisa, em tonalidade neutra, compatível com uso institucional.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, integrando sistema de iluminação artificial por luminárias lineares embutidas, distribuídas uniformemente no ambiente.

Observa-se iluminação e ventilação natural por meio de janelas laterais, dotadas de cortinas em tecido claro. O ambiente dispõe de equipamento de climatização tipo split instalado em parede superior, complementado por ventilador de parede.

Sala 3 destinada a atividades educacionais ou treinamentos, configurada como sala de aula.

O piso é revestido com placas cerâmicas de médio formato, em tonalidade cinza, assentadas com juntas regulares, apresentando bom estado aparente de conservação. As paredes possuem acabamento em pintura acrílica lisa, em tonalidade neutra, sem indícios visíveis de fissuras estruturais ou destacamentos.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, integrando sistema de iluminação artificial por luminárias lineares embutidas, distribuídas uniformemente ao longo do ambiente.

Sala administrativa 1, destinada a atividades de gestão e apoio institucional.

O piso é revestido com placas cerâmicas de médio formato, em tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, apresentando bom estado aparente de conservação. As paredes possuem acabamento em pintura acrílica lisa, em tonalidade branca, sem indícios visíveis de patologias estruturais nas áreas observadas.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, integrando sistema de iluminação artificial por luminárias embutidas. O ambiente conta ainda com equipamento de climatização tipo split instalado em parede superior.

Sala de apoio administrativo/multifuncional. O piso é revestido com placas cerâmicas de tonalidade clara, assentadas com juntas regulares, apresentando bom estado aparente de conservação. As paredes possuem acabamento em pintura acrílica

lisa, em tonalidade neutra, sem indícios visíveis de manifestações patológicas relevantes nas áreas observadas.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em estrutura metálica aparente, integrando sistema de iluminação artificial embutida. Observa-se instalação de equipamento de climatização tipo split fixado em parede superior.

Sala administrativa/atendimento, destinada a atividades de gestão institucional ou reuniões.

O piso é revestido com placas cerâmicas de médio formato, em tonalidade amadeirada, assentadas com juntas regulares e apresentando bom estado aparente de conservação. As paredes possuem acabamento em pintura acrílica lisa, em tonalidade clara, sem indícios visíveis de manifestações patológicas nas áreas observadas.

O forro é do tipo modular suspenso, composto por placas removíveis apoiadas em perfis metálicos aparentes, integrando sistema de iluminação artificial embutida. O ambiente dispõe de climatização por equipamento tipo split instalado em parede superior.

Observa-se iluminação e ventilação natural por meio de janela lateral e esquadria envidraçada de maior dimensão.

O conjunto apresenta padrão construtivo classificado como médio, compatível com uso institucional, evidenciando estado geral de conservação bom, manutenção regular e adequação funcional à finalidade da edificação. O pavimento superior divide espaço com cobertura convencional não sendo utilizada totalidade da área superior como pavimento.



Figura 8 – Planta de localização esquemática sem escala. Fonte: Projeto técnico de segurança contra incêndio. Eng^a. Flávia Togni Trezza.

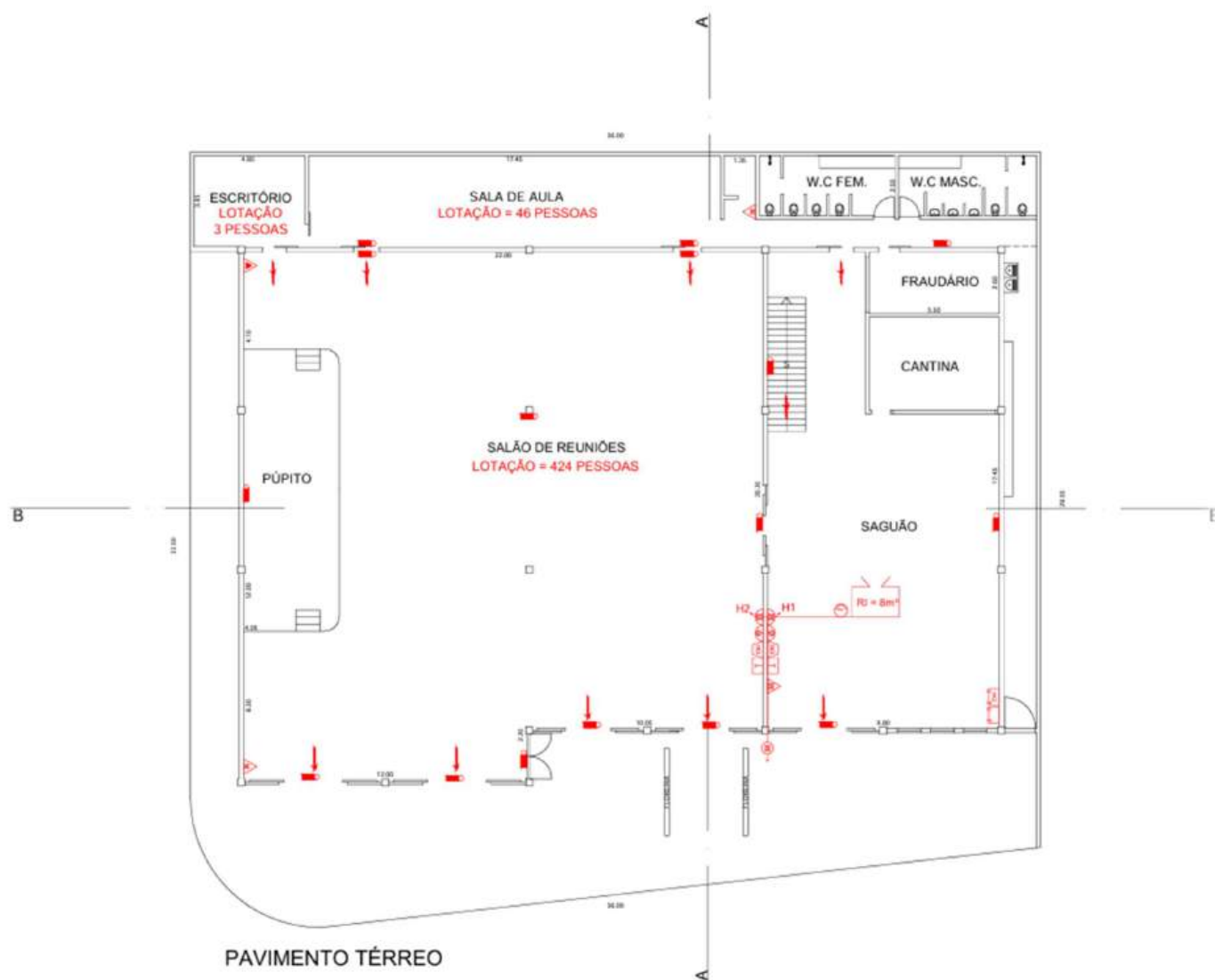


Figura 9 – Planta Pavimento Térreo. Fonte: projeto técnico de segurança contra incêndio. Eng^a. Flávia Togni Trezza.

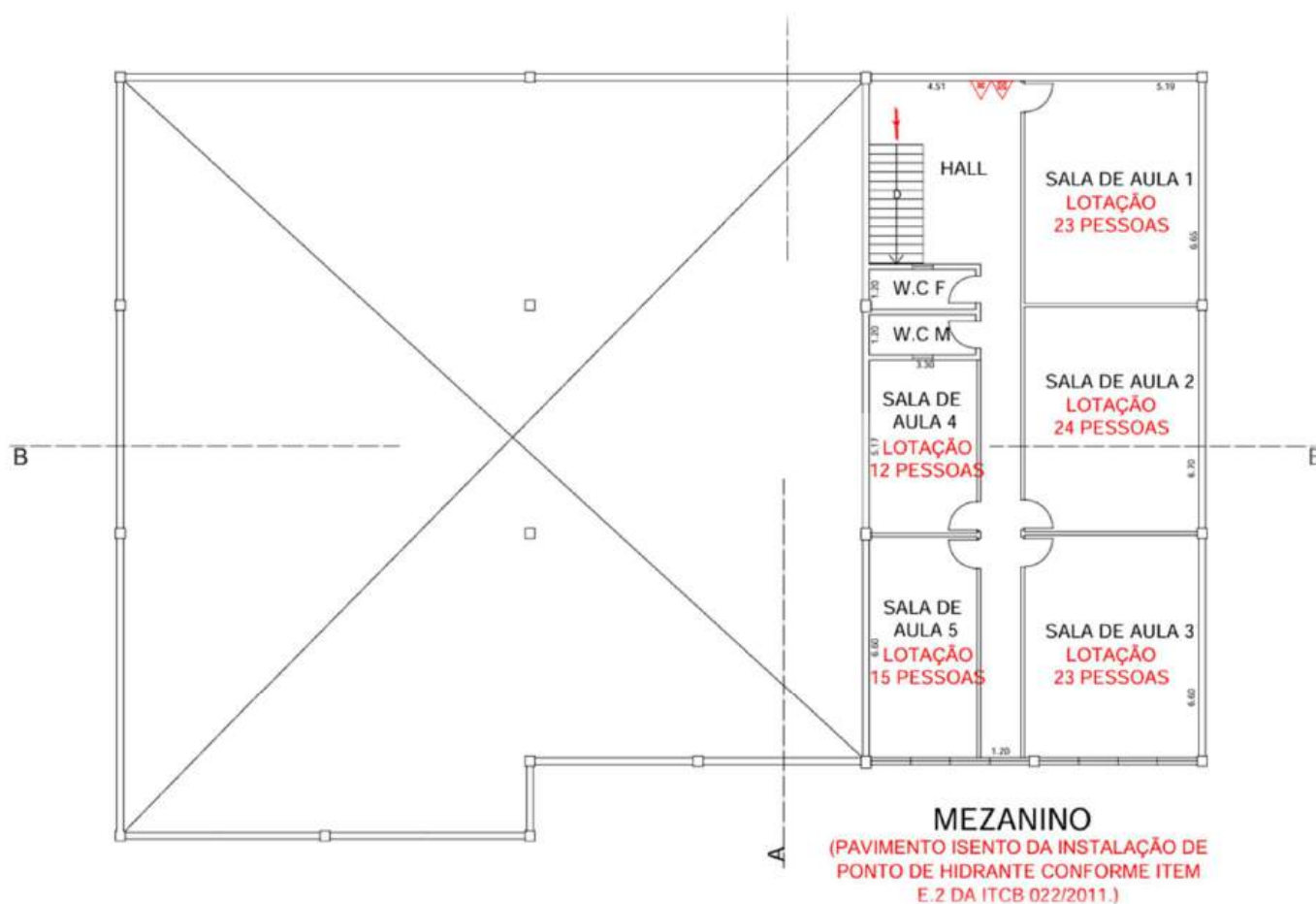


Figura 10 – Planta Pavimento Superior ou Mezanino. Fonte: projeto técnico de segurança contra incêndio. Eng^a. Flávia Togni Trezza.

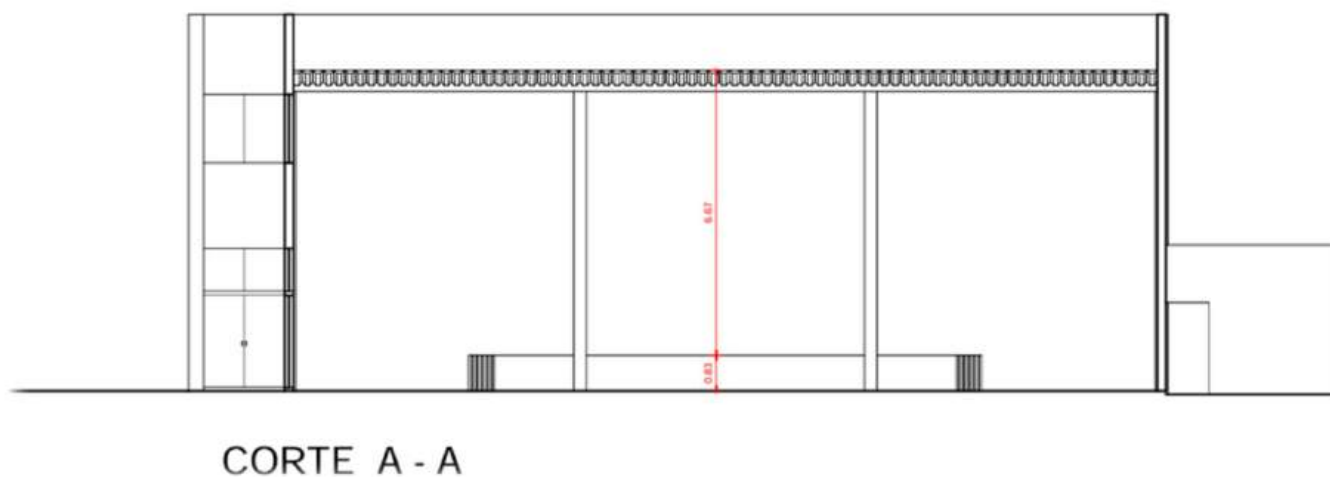


Figura 11 – Corte A-A. Fonte: projeto técnico de segurança contra incêndio. Eng^a. Flávia Togni Trezza.

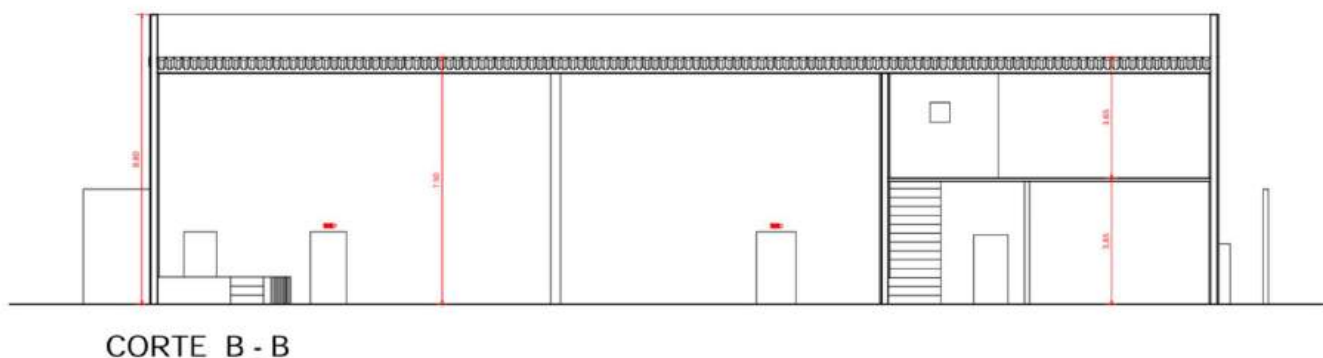


Figura 12 – Corte B-B. Fonte: projeto técnico de segurança contra incêndio. Eng^a. Flávia Togni Trezza.

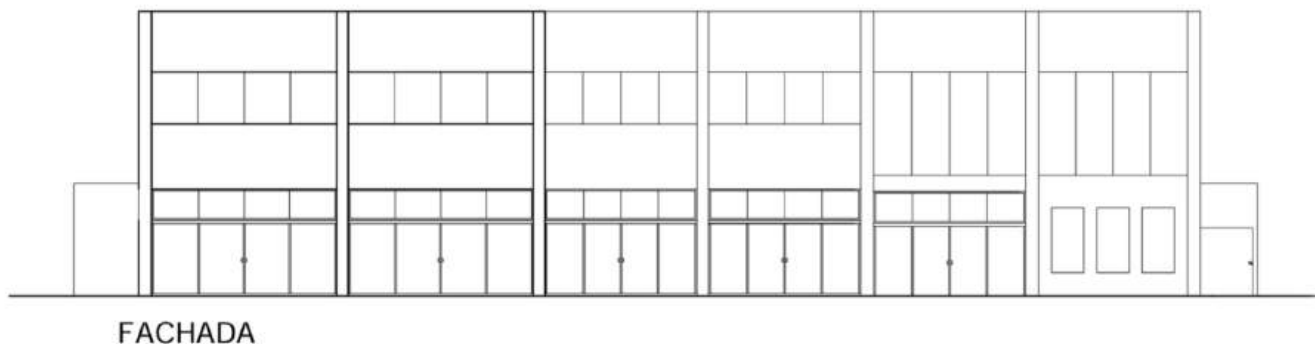


Figura 13 – Fachada Frontal. Fonte: projeto técnico de segurança contra incêndio. Eng^a. Flávia Togni Trezza.

2.4 Áreas:

Área total terreno= 1.131,00m². De acordo com matrícula, (Fls. 349 autos).

**Área construída conforme plantas e medidas apresentadas acima: = 1.031,32m²
Total. Sendo 881,32m² pavimento térreo e 150,00m² pavimento superior.**

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que a edificação avaliada, encontra-se em regular estado de conservação.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, a Edificação tem por características o funcionamento Igreja Batista Peniel desde de 23.05.2017. Possuindo na atual configuração a idade real de 9 anos de idade.

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

Com base na vistoria realizada nas dependências externas e internas, o imóvel avaliado pode ser classificado como: **c) Regular**, evidenciando desgastes naturais compatíveis com sua idade e padrão construtivo, mantendo, entretanto, condições normais de uso e funcionalidade, não sendo constatadas patologias estruturais relevantes, apenas necessidade de manutenção ordinária.

Assim, o imóvel em estudo, foi avaliado levando-se em conta o terreno, área construída, localização, o tipo de construção, a idade e o estado de conservação da parte interna, externa e instalações, em conformidade com normas avaliatórias em vigência.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 14 – Vista frontal do Imóvel avaliado. Fonte: Google Maps.



Figura 15 – Vista a partir da esquina Avenida Dep. Emílio Carlos, nº336 e Avenida Artur Costa Filho. Fonte; Fotos Autorais.



Figura 16– Vista da parte frontal, extremidade oposta a imagem anterior. Entrada serviços.



Figuras 17 e 18 – Detalhes da parte frontal do imóvel.



Figura 18 – Vista externa, portas de acesso ao salão de culto.



Figura 19 – Vista acesso área de Saguão.



Figura 20 – Vista Saguão, acesso ao salão e escadas acesso ao pavimento superior.



Figura 21 – Vista por outro ângulo Saguão, recepção e área de apoio ao salão principal.



Figura 22 – Vista área Saguão e cantina.



Figura 23 – Vista Salão principal.



Figura 24 – Vista área de apoio ao Salão Principal.



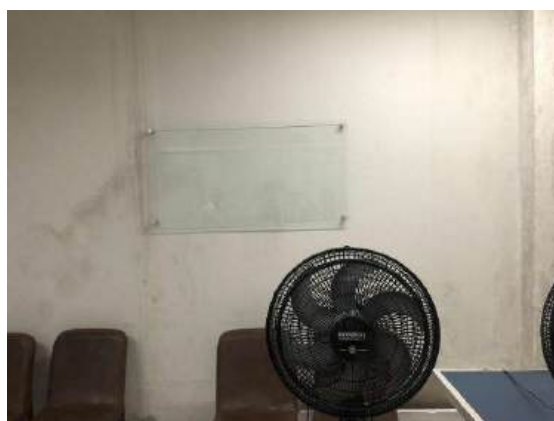
Figura 25 - Apoio Técnico ou depósito.



Figura 26 - Vista detalhe forros espaço de apoio técnico posterior a Salão principal.



Figura 27 - Sala Multiuso.



Figuras 28, 29 e 30 – Vistas sala de apoio, detalhes de estado de conservação (conforme especificado anteriormente).



Figura 31 – Banheiro adaptado.



Figuras 32 e 33 –Vistas corredor interno de circulação.



Figuras 34 e 35 –Vistas Sanitários coletivos feminino.



Figura 36 – Sanitário coletivo masculino.



Figuras 37 e 38 – Vistas suporte funcional e área de serviços.



Figuras 39 e 40 – Vistas depósito e acesso ao retorno área de Saguão/recepção.



Figura 41 –Vista cantina.



Figura 42 – Vista cantina internamente.



Figura 43 – Vista escadas.

Pavimento Superior:



Figura 44 – Distribuição Hall pavimento superior, escadas de acesso.



Figura 45 – Corredor central.



Figuras 46 e 47 – Sanitários individuais feminino e masculino.



Figura 48 – Sala 1 destinada a atividades educacionais/apoio pedagógico.



Figura 49 – Sala 2.



Figura 50 – Sala 3.



Figura 51 – Sala Administrativa 1.



Figura 52 – Sala Administrativa 2.



Figura 53 – Sala Administrativa 3, parte frontal da Edificação.

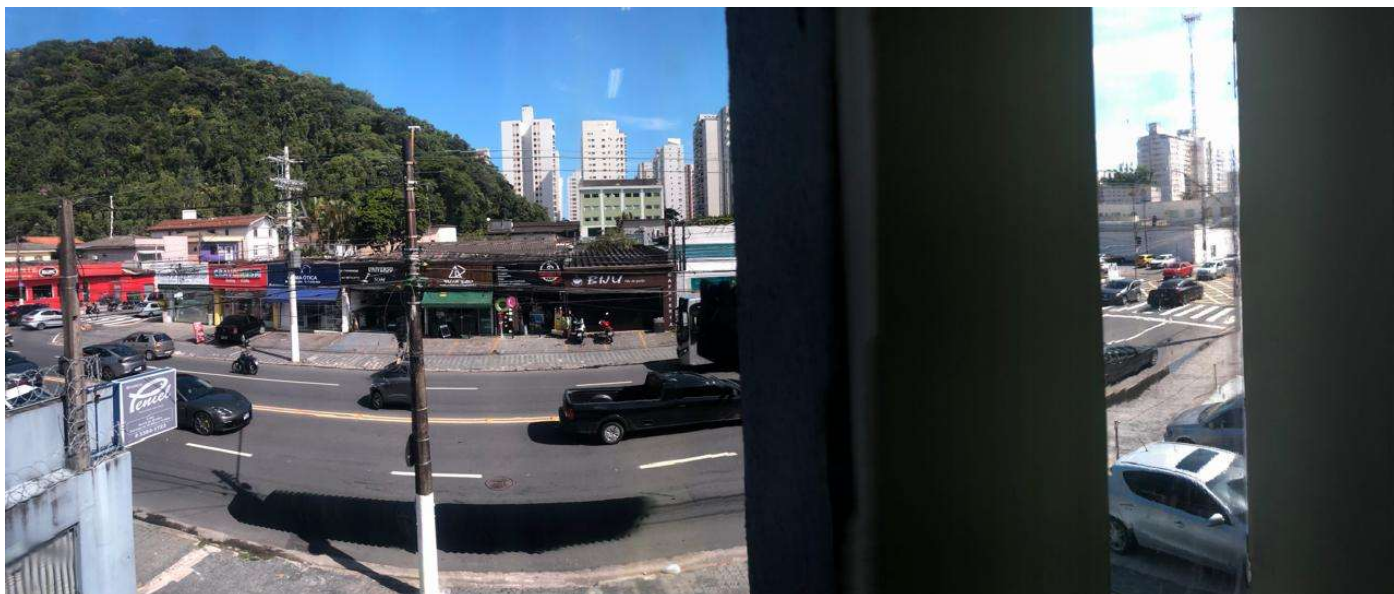


Figura 54 – Vista da parte frontal da Edificação, Pavimento superior.



Figuras 55 e 56 – Vista Recuo lateral a partir do pavimento superior da Edificação.

4 AVALIAÇÃO

4.1 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.”

Diante da análise do imóvel avaliando, será utilizado o **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de imóveis edificadas, no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Ele conjuga dois métodos, o valor do terreno definido pelo **método comparativo de dados de mercado** e agrega o custo de reedificação das benfeitorias, calculado pelo **método da quantificação de custo**.

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 de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados na mesma Zona e arredores (Pitangueiras).

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.

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 Oferta**, foram descontados 10% (por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos

estatísticos. Este deságio está considerado em pesquisa de mercado considerando as características e ofertas disponíveis na região **Fator de Oferta ou fonte = 0,90**.

Fator de Localização ou Fator de Transposição de Local, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado.

Para o Fator de localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da atual Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá. Conforme apresentados no mapa de geoprocessamento da prefeitura municipal de Guarujá.

O emprego desses índices pressupõe que a relação entre eles para os diversos locais que compõem a amostra pesquisada, é coerente com a relação dos valores praticados no mercado.

Fator Frente ou Coeficiente de testada, para efeito de aplicação deste fator, utiliza-se a **frente projetada** do imóvel, está associado à “largura útil” do lote, na medida em que formatos irregulares podem frustrar ou potencializar o melhor aproveitamento da sua testada.

Fator Profundidade ou Coeficiente de Profundidade, seu cálculo utiliza o conceito da **Profundidade Equivalente** do Lote, definida como a razão da **Área do Terreno** pela sua **Frente Projetada**. Este conceito de Profundidade Equivalente tem por objetivo ponderar a forma do terreno, uma vez que os lotes de formato irregular e, portanto, com aproveitamento prejudicado, serão penalizados com acréscimo ou decréscimo de sua profundidade equivalente em relação à profundidade real.

Considerando que o terreno avaliando se encontra em situação de esquina, com duas frentes voltadas para logradouros distintos, reconhece-se a influência positiva dessa característica na formação de seu valor de mercado, especialmente por proporcionar maior visibilidade, acessibilidade e potencial de aproveitamento construtivo e comercial. Nos termos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011), a condição de esquina configura fator de valorização aplicável às zonas homogêneas dos Grupos II e III, sendo admitida a utilização de coeficiente específico de ajuste, limitado à área máxima de influência prevista para a respectiva zona. Assim, procedeu-se à aplicação do **Fator Esquina**, conforme metodologia normativa, de modo a refletir tecnicamente a superioridade mercadológica decorrente da existência de frentes múltiplas no imóvel avaliando.

O Valor das benfeitorias (V_b) foram calculadas utilizando o valor do m^2 da construção, conforme Classificação da edificação avaliada, Comercial/Serviços ou Institucional CAL-8 (Comercial Andares Livres) no Estado de São Paulo, publicado mensalmente pelo SINDUSCON-SP.

CAL (comercial andar livre), CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal
CAL – 8	2.469,67

Conforme classificações das edificações averiguadas *in loco* e reguladas pela tabela dos **Valores e Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU** desenvolvida pelo IBAPE/SP e com objetivo de auxiliar os trabalhos de avaliação, aplicação do **Fator de Obsolescência e Conservação (Foc)**, que homogeniza a idade do imóvel e estado de conservação do mesmo.

V_B = O Valor da Benfeitoria ou Edificação.

O CUB-SP adotado para composição de custos da edificação foi consultado na tabela oficial do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP), referente ao mês de referência da avaliação. Para edificações comerciais de andares livres (CAL-8 N – padrão normal), o Custo Unitário Básico encontra-se na faixa de R\$ 2.469,67/ m^2 , refletindo os custos médios de materiais, mão de obra e despesas administrativas na região.

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

E finalmente a depreciação das edificações será calculada pelo **critério de Ross-Heidecke**, que leva em conta o obsoletismo, tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

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.

4.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado:

Cálculo do Terreno:

Homogeneização dos valores					1			
Elemento	Valor Ofertado Terreno	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Transposição (Localização) - FI			
					Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado
#	V0	Ff	At	Vo	If	FI	ΔV1	Vu1
Paradigma			1.131,00		604,79			
1	4.000.000,00	0,9	818,00	4.400,98	838,01	0,7220	-1.223,47	3.177,51
2	1.750.000,00	0,9	550,00	2.863,64	2.235,83	0,2705	-2.089,02	774,61
3	1.580.000,00	0,9	500,00	2.844,00	558,35	1,0830	236,05	3.080,05
4	1.350.000,00	0,9	316,00	3.844,94	1.070,88	0,5650	-1.672,55	2.172,39
5	5.500.000,00	0,9	500,00	9.900,00	3.081,73	0,1960	-7.959,60	1.940,40
Média				4.770,71				2.228,99
DP				2.943,32				977,97
CV				61,70%				43,87%

2				3			
Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada (Frente) - Cf			
Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Pe	Cp	ΔV2	Vu2	Fp	Cf	ΔV3	Vu3
31,00				36,50			
40,00	1,0000	0,00	4.400,98	20,50	1,3340	1.469,93	5.870,90
39,29	1,0000	0,00	2.863,64	14,00	1,5100	1.460,45	4.324,09
50,00	1,0000	0,00	2.844,00	10,00	1,9120	2.593,73	5.437,73
35,00	1,0000	0,00	3.844,94	9,00	2,0140	3.898,77	7.743,70
25,00	1,0000	0,00	9.900,00	20,00	1,3510	3.474,90	13.374,90
			4.770,71				7.350,27
			2.943,32				3.586,61
			61,70%				48,80%

4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Fator Esquina ou Multiplas frentes - Ce					
Frentes multiplas	Fator de esquina	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
sim					
sim	1,0000	0,00	4.400,98	4.647,43	1,0560
0,00	1,0500	143,18	3.006,82	2.378,25	0,8305
0,00	1,0500	142,20	2.986,20	5.815,98	2,0450
0,00	1,0500	192,25	4.037,18	6.263,40	1,6290
0,00	1,0500	495,00	10.395,00	5.910,30	0,5970
			4.965,24	5.003,07	
			3.098,95	1.588,12	
			62,41%	31,74%	

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$5.003,07/m²** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Saneamento amostral;

- **n = 5**
- **Média (tendência central) = R\$ 5.003,07/m²**
- **Desvio-padrão (DP) = R\$ 1.588,12/m²**

Intervalo de confiança (80%) **Para IC 80% (bicaudal)**

Erro-padrão: ≈710,23

Margem:

1,5332·710,23≈1.088,93

Logo:

IC(80%) = [R\$ 3.914,14 ; R\$ 6.092,00]/m²

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

Mínimo: R\$3.914,14/m²

Máximo: R\$6.092,00/m²

- **Será adotado o valor médio estimado: $V_u = R\$ 5.003,07/m^2$**

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

Sendo assim:

$$A_T = 1.131,00m^2.$$

$$V_T = 5.003,07 \times R\$1.131,00/m^2$$

$$V_T = R\$5.658.472,17$$

Valor benfeitorias (edificações):

Cálculo do Valor de Construções - VEIU														
#	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Construção (R\$)
	CAL-8	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
1	2.469,67	Médio	1,871	1.031,32	80,00	20%	10,00	12,5%	0,930	Regular	2,52%	0,906	0,9250	4.408.099,69

Sendo assim:

$$V_b = R\$4.408.099,69$$

$$V_I = V_T + V_b = R\$5.658.472,17 + R\$4.408.099,69 = R\$10.066.561,86$$

Será adotado, em números arredondados:

$$\text{Valor do Imóvel (Método Evolutivo)} = R\$10.067.000,00$$

(Dez milhões e sessenta e sete mil Reais)

4.3 Especificação da Avaliação

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

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

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

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

Quanto a Precisão, segundo o item 9.2.3 e a tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no Grau máximo I. Registra-se que a dispersão observada decorre das características próprias do mercado de terrenos urbanos na zona analisada, notadamente diferenças locacionais, de frente e potencial de aproveitamento, não configurando inconsistência metodológica, mas reflexo da heterogeneidade mercadológica típica do segmento.

5 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do bem Imóvel, Edifício térreo mais um pavimento sob nº336 e respectivo terreno formado pelos Lotes 1, 15 e 16, situados à Avenida Emílio Carlos, no Bairro Vila Maia, Município e comarca do 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\$10.067.000,00 (Dez milhões e sessenta e sete mil Reais)** válido para mês de fevereiro/março de 2026.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o **Campo de Arbítrio do imóvel** variando de **R\$9.060.000,00 (Nove milhões e sessenta Mil Reais)** à **R\$11.074.000,00 (Onze milhões, setenta e quatro Mil Reais)**, para a mesma data.

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

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo técnico, que possui 45 (Quarenta e cinco) folhas de apenas um Laudo, estando as mesmas assinadas e protocoladas digitalmente e a última datada, assinada e protocolada digitalmente e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 08 (oito) folhas – pág. 46 à 54;

Santos, 18 de Fevereiro de 2026.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

CAU

Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1		
Local: Terreno Av. Artur Costa Filho esquina com a Rua Washington _ Vila Maia Zona 0, Lote; 13 Setor; 0059 – Valor M² 838,01 (Frentes Multiplas)		
Fonte: Rocha Imóveis Guarujá	Tel: (13) 99119-0060	Cód. TE0032
Valor: R\$4.000.000,00	Área: 818m²	
Frente e profundidade: 20,50 x 40m aprox.	Data: 30.01.2026	
Característica do anúncio: Terreno de esquina no Centro da Praia de Pitangueiras. Ótima opção para quem quer investir. Documentação tudo em ordem, e com liberação para construir, região comercial a 150 metros da praia.		
		



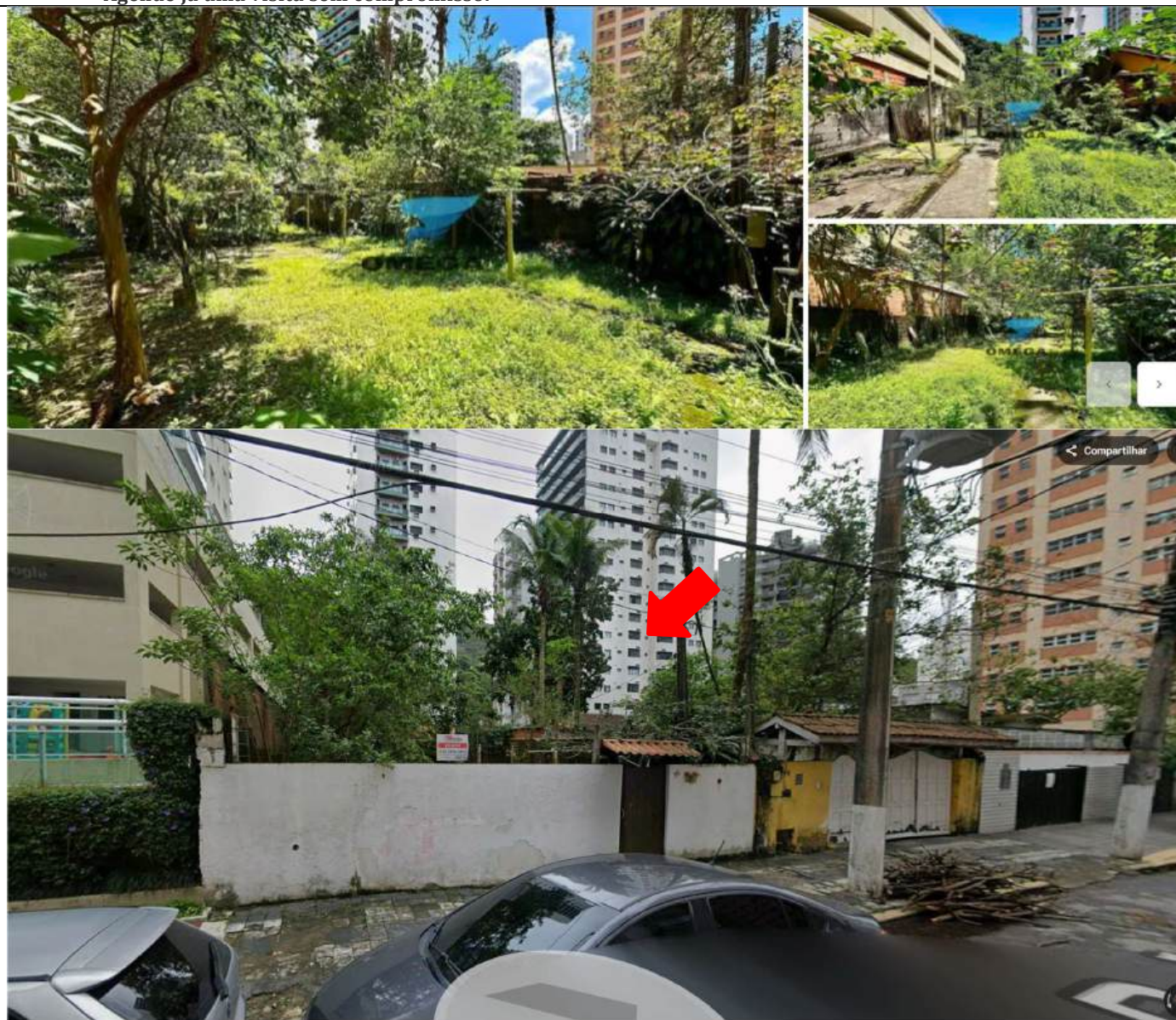
Elemento 2

Local: Terreno Rua Vereador Roberto Gelsomini nº75- Pitangueiras Guarujá
Setor 0037 -R\$2.235,83 Frente única

Fonte: Ômega Imóveis Guarujá	Tel: (13) 3329 4984	Cód. TE0013
Valor: R\$1.750.000,00	Área: 550m²	
Frente e profundidade: 14x39,29m aprox. existe um afunilamento do terreno	Data: 30.01.2026	

Característica do anúncio: Terreno à venda pertinho da Praia das Pitangueiras no Guarujá/SP. CONFIRA !**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:**

- * 550 de área útil;
- * Localizado a apenas quatro quadras da Praia das Pitangueiras;
- * Próximo de pousada, restaurante, Pizzaria e padaria;
- * Murado.
- * Agende já uma visita sem compromisso.





Elemento 3

Local: Terreno - Rua Santo Amaro, nº390 – Vila Maia

Setor 0059 – R\$558,35 Frente única

Fonte: Rocha Imóveis

Tel: (13) 99119-0060

Cód. TE0050

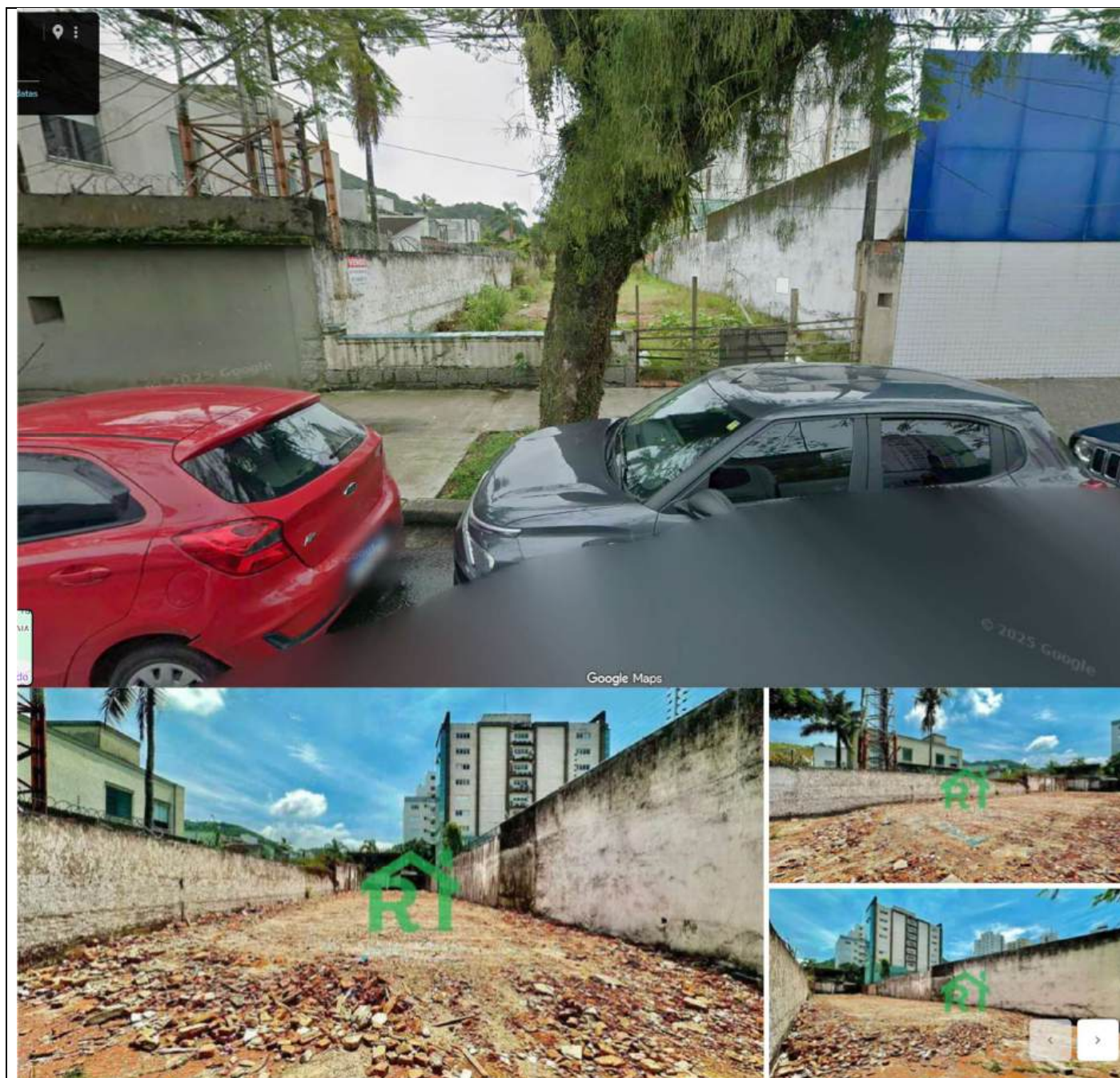
Valor: R\$1.580.000,00

Área: 500m²

Frente e profundidade: 10x 50m aprox.

Data: 30.01.2026

Característica do anúncio: Terreno próximo da praia à venda na Praia das Pitangueiras. Localizado em região privilegiada no Guarujá. O imóvel proporciona grande metragem para construção residencial ou comercial.





Elemento 4		
Local: Terreno Rua Cavalheiro Nami Jafet, nº509 – Centro – Pitangueiras		
Setor 0082 – 1.070,88 (Frente única)		
Fonte: Goularte Administração e Imóveis	Tel: (13) 98834 7304	Cód.4669
Valor: R\$1.350.000,00	Área: 316m²	
Frente e profundidade: 9,00x35m aprox.	Data: 30.01.2026	

Característica do anúncio: Terreno no Centro da cidade - Guarujá/SP

Ótima sala comercial muito ampla, 1 escritório e 1 banheiro

Valor de Venda: 1.350.000,00

Área: 316 m2



Elemento 5

Local: Terreno, Rua Mário Ribeiro, nº 843 – Centro Pitangueiras - Setor 0015 – R\$3.081,73 (frente única)

Fonte: Pitangueiras Imóveis

Tel: (13) 98834 7304

Cód. TE0038

Valor: R\$5.500.000,00

Área Util: 500m²

Frente e profundidade: 20 x 25m aprox.

Data: 30.01.2026

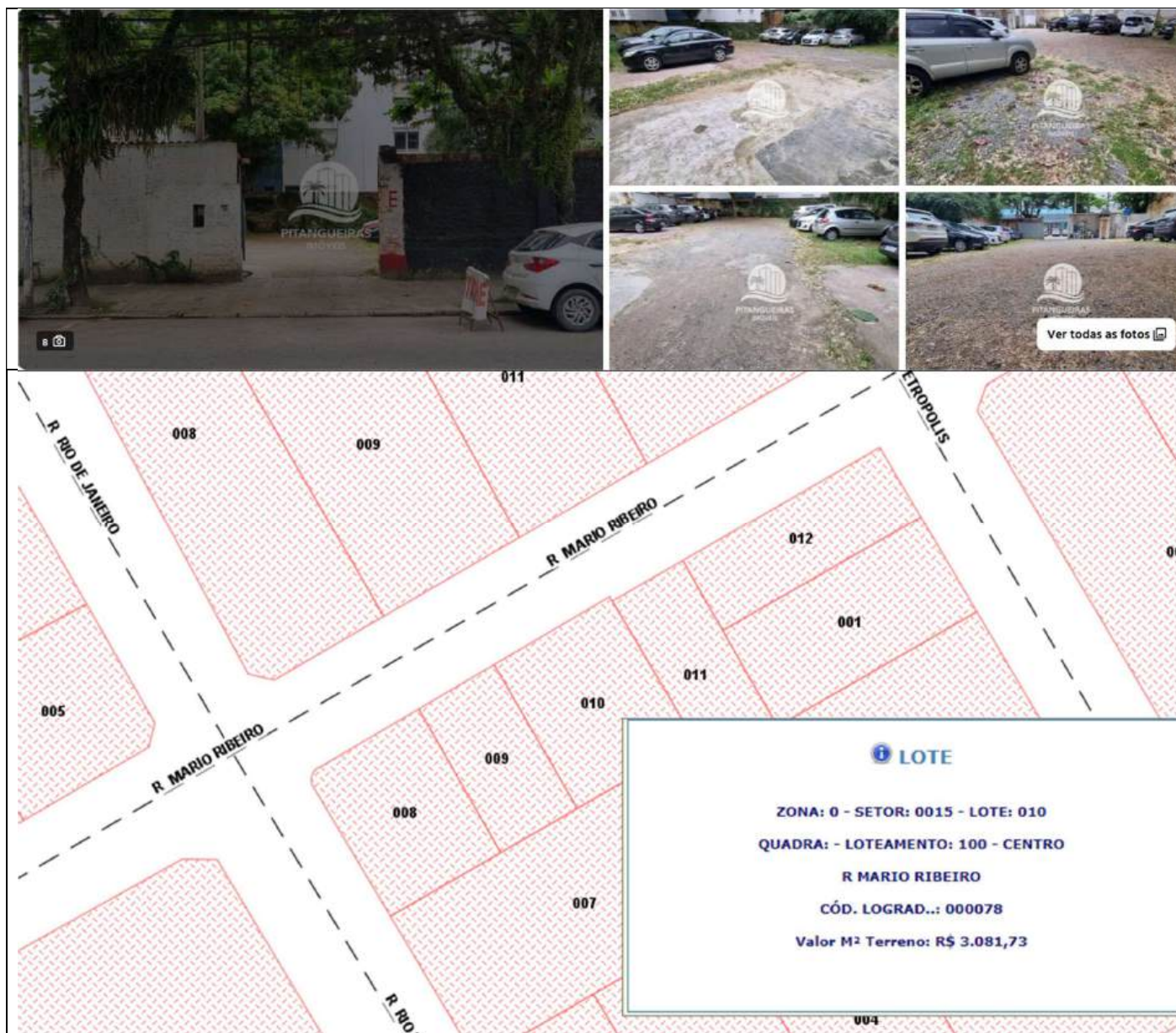
Característica do anúncio: raia Das Pitangueiras.

Terreno ideal para ponto comercial, situado no melhor local comercial da Pitangueiras, local de fácil acesso aos principais comércios da região e fica a aproximadamente 200 metros do shopping La Plage, referência em Guarujá e próximo dos melhores comércios, com 500 metros de área total, 20 X 25 confira!

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

- * 500 de área;
- * Localização privilegiada;
- * Próximo dos principais comércios da região;
- * Murado.
- * Agende uma visita sem compromisso.





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

Processo nº: 0001063-07.2022.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença – Compromisso
Exequente: Nelson de Oliveira Fontes
Executado: Guarujá Veículos Construções 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. 359), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, entregar o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e solicitar a transferência dos honorários para a conta corrente indicada abaixo:

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

P. Deferimento.

Guarujá, 18 de Fevereiro de 2026.

Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo (padrão CNJ): 0001063-07.2022.8.26.0223**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. ____☒ Terceiro**Tipo de levantamento:** ☐ Parcial☒ 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];☒ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Ana Cláudia Leite Marinho

CPF/CNPJ do titular da conta: 273.676.758-69

Banco: Bradesco

Código do Banco: 237

Agência: 3084 8

Conta nº: 0186512 9

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança**Observações:**