

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

Processo nº : 0009683-37.2024.8.26.0223
Classe/Assunto : Cumprimento de sentença – Ato/Negócio Jurídico
Exequente : Alexandre Fernandes Andrade e outro
Executado : Delphin Hotel Guaruja Condomínio e outro

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, 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, consubstanciado no seguinte:

Laudo de Avaliação Mercadológica.

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	10
2.5 Estado de Conservação	10
3. AVALIAÇÃO.....	11
3.1 Metodologia Adotada	11
3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado	14
3.3 Especificação da Avaliação	16
4. CONCLUSÃO	17
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	18
6. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	29
ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	30

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do **valor de venda** de mercado à vista, **de um apartamento, nº 40 (Quarenta) conforme padrão de registro e nº126 (cento e vinte seis) conforme esclarecido e atualizado *in loco*, localizado no pavimento térreo do Bloco "D" integrante do CONDOMÍNIO DELPHIN HOTEL GUARUJÁ, situado à Avenida Miguel Estefano, nº1.295, no Jardim Três Marias, Praia da Enseada, no município e comarca de Guarujá-SP. Cadastrado pela Prefeitura do Guarujá sob nº 3-0071-004-000.**

A Matrícula do **imóvel nº79181** do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativos ao imóvel objeto da presente Perícia encontra-se protocolada aos autos as fls. 206/208.

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

A vistoria do imóvel foi realizada na data de 29 de Outubro de 2025, as 14h50m, conforme protocolado nos Autos, às fls.260 e disponibilidade de publicação à data de 09 de Outubro de 2025. O imóvel foi disponibilizado e a vistoria foi acompanhada pelo Sr. Jair Fernandes.

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

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

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

2 VISTORIA

2.1 Localização

O Imóvel avaliado localiza-se na orla da Praia, **Avenida Miguel Estéfno**, tem sua quadra delimitada sequentemente em sentido horário pela Avenida Almirante Tamandaré, Rotatória seguida pela Rua Maria Marta Arruda Estéfno e Rua Desembargador Euclides Cunha da Silveira. Trata-se da primeira quadra com referência ao polo valorizante local, a Praia da Enseada.



Figura 1 – Planta de Localização da quadra do Condomínio Delphin. Fonte: Google Maps.



Figura 2 – Imagem Vista em Planta por Satélite com delimitações do Condomínio e indicação das coordenadas geográficas (norte). Fonte: Google Maps.

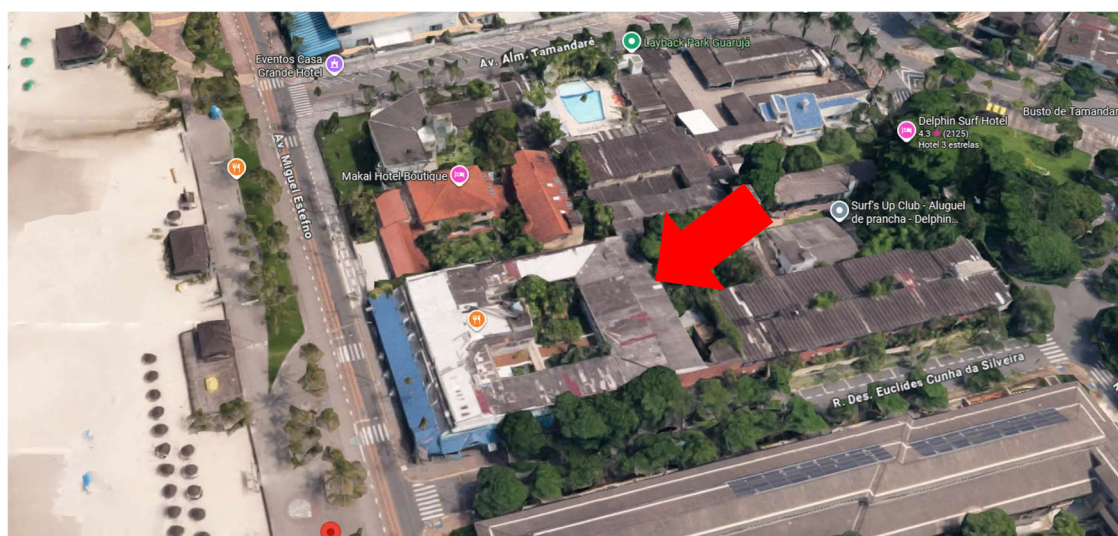


Figura 3 – Imagem Satélite do Edifício Avaliado, revelando sua Volumetria. Fonte: Google Maps.



Figura 4 – Imagem Frente do Edifício esquina das Avenida Miguel Estefno e Rua Des. Euclides Cunha da Silveira. Fonte: Google Maps.



Figura 5 – Imagem Frente do Edifício, Avenida Miguel Estefno e trecho da Orla da Praia da Enseada. 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 Jardim Três Marias e a Praia da Enseada:

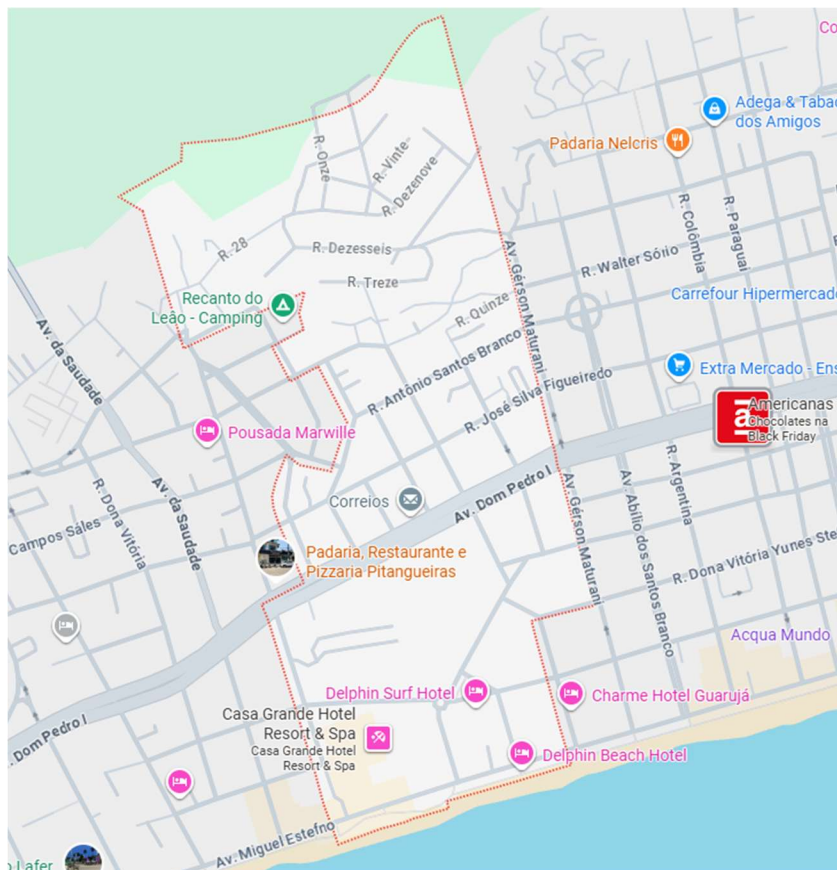


Figura 6 – Mapa com indicação do bairro. Fonte: Google maps.

Praia de maior extensão da cidade, com 5,6km. Bem localizada em relação ao comércio da Enseada, região com supermercados, farmácias, padarias, feiras, drogarias. Conta com todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, tv. a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação em sua maior parte. Possui coleta de lixo, arborização e outros. A Enseada conta com a maior rede hoteleira da região e o maior Aquário da América do Sul. A Enseada, como distrito turístico, já foi considerada menos segura em comparação com outras praias do Guarujá, embora a situação possa variar conforme o período do ano.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Edifício Condomínio Dephin, é de tipologia construtiva uso misto, Categoria Residencial multifamiliar + Hospedagem, com função híbrida incorpora apartamentos particulares e unidades de hospedagem rotativa. (hotel). Erigido em terreno plano e padrão Superior. Construção composta por térreo mais um pavimento, distribuída por terreno de forma irregular formando áreas de respiro com paisagismo alternando com corredores que distribuem apartamentos. Caracteriza-se por manter áreas com vão aberto para captação de ventilação e iluminação natural. Estrutura em alvenaria com acabamento em massa e pintura. Piso em lajotas cerâmicas vermelhas.

O Edifício possui duas entradas, uma a partir da Praia da Enseada e Lateralmente pela Rua Rua Des. Euclides Cunha da Silveira. Ambas culminam para a sala de recepção com balcão de atendimento. A frente do Edifício localiza-se o restaurante integrado ao Condomínio Delphin, Dona Eva. Lateralmente se acessa salão social e Lounge do Condomínio que dispõe de Bar estrutura para eventos. Os Fundos do edifício ficam para Rua Maria Marta Arruda Estéfano.

Internamente a unidade avaliada, Apartamento nº126 possui, única entrada, Banheiro a direita de quem entra e um Dormitório. Neste dispõe-se área de escrivaninha e nicho de armário com cofre.

Informações e acabamentos :

Dormitório; Piso em lajotas cerâmica cor clara, junta larga, tamanho aproximado de 0,40x0,40cm. Paredes com acabamento em pintura pvc látex. Porta e batentes em madeira, Janela com abertura de correr, Jogo com vidro transparente e venezianas e esquadrias em alumínio. Grade.

Banheiro; Piso em revestimento cerâmico tamanho aproximado, 20x20cm tom claro, acabamento fosco. Paredes revestidas até o teto por pastilhas cerâmica brancas. Bancada revestida, Pia de louça de sobrepor redonda. Louças brancas. Box. Blindex. Abertura de cobogós para exterior.

2.4 Área Construída:

Área privativa = 23,75m².

Área Comum = 24,69m².

Área útil e total construída = 48,44m².

Fração ideal = 28,7377%.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual, e dados obtidos, o edifício possui idade real aproximada de 60 (sessenta) anos. Seu estado de conservação encontra-se regular.

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

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

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

Com o objetivo de balizar os 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.**

O imóvel apresenta-se em estado de conservação, conforme gradação qualitativa usualmente adotada nas diretrizes da NBR 14.653: **c) Regular;** Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, cujo estado geral possa ser recuperado apenas

com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

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

3 AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia Adotada

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

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

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

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

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

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados próximos ao imóvel e com o mesmo padrão de zoneamento.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.

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

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

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

Tabela1 Ross-Heideck -

Depreciação Física – Fator “K” – Para vida útil de 60 anos e valor residual de 20%

IDADE EM ANOS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e s/ valor
0	1,00	0,997	0,980	0,935	0,855	0,734	0,579	0,398
5	0,964	0,961	0,945	0,902	0,826	0,710	0,562	0,389
10	0,922	0,920	0,904	0,864	0,792	0,682	0,542	0,379
15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,651	0,520	0,367
20	0,822	0,820	0,807	0,772	0,710	0,616	0,495	0,354
25	0,764	0,762	0,750	0,718	0,662	0,577	0,467	0,340
30	0,700	0,698	0,687	0,660	0,610	0,534	0,437	0,324
35	0,631	0,629	0,620	0,596	0,553	0,488	0,404	0,307

40	0,556	0,554	0,547	0,527	0,491	0,438	0,369	0,288
45	0,475	0,474	0,468	0,453	0,425	0,384	0,330	0,268
50	0,389	0,388	0,384	0,374	0,355	0,326	0,290	0,247
55	0,297	0,297	0,295	0,289	0,280	0,265	0,246	0,224
60	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Para o Fator de localização (FL), utiliza-se a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá. Neste caso em específico devido a discrepância de valores, optou-se por relacionar a localização ao polo valorizante local, (Praia) e infraestrutura urbana local entre o avaliando e elementos comparativos.

Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagem (12m² por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento. A avaliação esta de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1 : Procedimentos Gerais” e NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – Parte 2; Imóveis Urbanos”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado, Apartamento.

Tabela 2 – Cálculo do Valor do m²

					Cálculo de Fatores					
Imóvel	Valor(R\$)	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Fator de Oferta (FO)	Fator Localização (FL)	Obsolescência e Conservação (FOC)		Garagem (FG)		Valor Unitário Final (R\$/m²)
					FL	Fator K	FOC	Vagas	FG	
AVALIADO		23,75						0		
Amostra 1	\$ 350.000,00	50,00	\$ 7.000,00	0,90	1,00	1,000	1,000	1	0,8800	\$ 5.544,00
Amostra 2	\$ 300.000,00	60,00	\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,000	1,000	1	0,9000	\$ 4.050,00
Amostra 3	\$ 410.000,00	55,00	\$ 7.454,55	0,90	1,00	0,687	1,000	1	0,9077	\$ 6.089,84
Amostra 4	\$ 320.000,00	55,00	\$ 5.818,18	0,90	1,00	0,687	1,000	2	0,7818	\$ 4.093,79
Amostra 5	\$ 350.000,00	65,00	\$ 5.384,62	0,90	1,00	0,687	1,000	2	0,8154	\$ 3.951,55
Amostra 6	\$ 365.000,00	65,00	\$ 5.615,38	0,90	1,00	0,687	1,000	2	0,8154	\$ 4.120,91
									Média	\$ 4.641,68
									Limite superior (+30%)	\$ 6.034,19
									Limite Inferior (-30%)	\$ 3.249,18
									Amostra fora da	\$ -
									Desvio Padrão	\$ 928,34
									Intervalo de confiança (80%)	\$ 5.127,38
										\$ 4.155,98

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$4.641,68/m²** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$4.155,98/m²

Máximo: R\$5.127,38/m²

Será adotado o valor médio estimado: $V_u = R\$4.641,68/m^2$

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

Sendo assim:

$$V = 23,75m^2 \times R\$4.641,68/m^2$$

$$V = R\$110.239,9$$

Será adotado, em números comerciais arredondados:

Valor imóvel (método Comparativo Direto) = R\$110.000,00
(Cento e dez mil Reais)

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

3.3 Especificação da Avaliação

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

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

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

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

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

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel, **de um apartamento, nº40 (Quarenta) conforme padrão de registro e nº126 (cento e vinte seis) conforme esclarecido e atualizado *in loco*, localizado no pavimento térreo do Bloco "D" integrante do CONDOMÍNIO DELPHIN HOTEL GUARUJÁ, situado à Avenida Miguel Estefano, nº1.295, no Jardim Três Marias, Praia da Enseada, 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 de R\$110.000,00 (Cento e dez mil Reais) válido para mês de Dezembro de 2025.**

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima **o Campo de eventual negociação para o imóvel** variando entre **R\$99.000,00** (Noventa e nove Mil Reais) a **R\$122.000,00** (Cento e vinte e dois Mil Reais), para a mesma data.

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

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 09 – Vista frontal, entrada pela orla da praia da Enseada Av. Miguel Estefno.



Figura 10 – Vista a partir da entrada, possui pequeno lobby externo e restaurante de frente pra praia.



Figura 11 – Vista da do lobby externo e salão do restaurante anexo ao Delphin.



Figura 12 - Vista a partir da entrada do Delphin mostrando as duas entradas, da orla e da Rua lateral Rua Desembargador Euclides Cunha da Silveira.

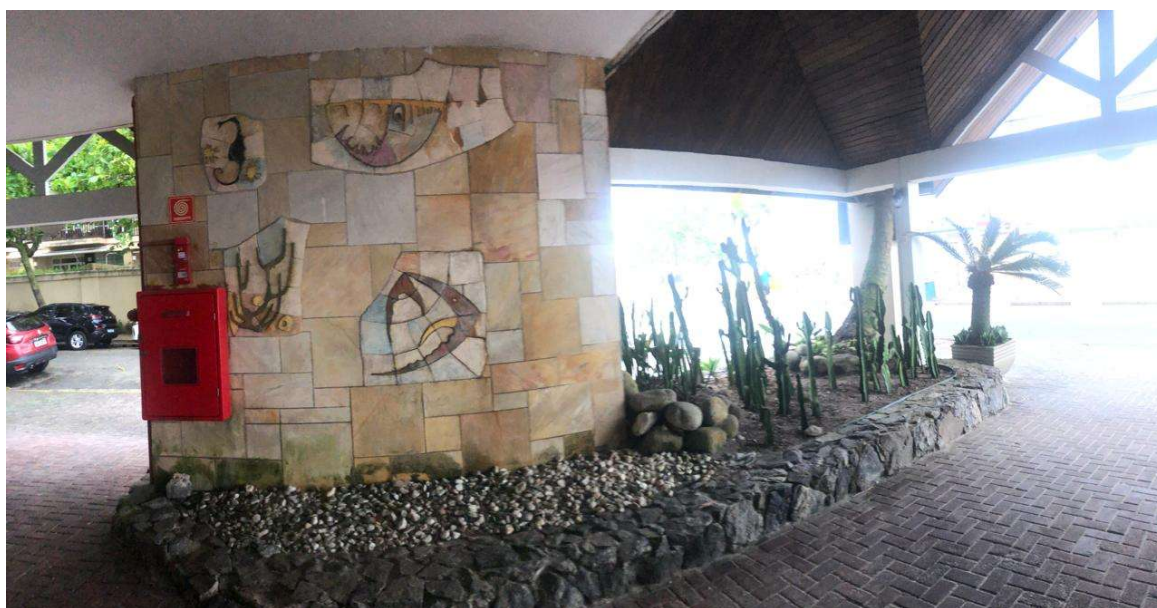


Figura 13 – Vista detalhe mosaico e canteiro da entrada.



Figura 14 – Espaço Social Lounge.



Figuras 15 – Vista recepção e balcão de recepção conforme indicado por seta vermelha.



Figura 16 – Encaminhamento para os apartamentos, a partir da recepção.



Figura 17 – Internamente circulação e distribuição dos apartamentos.



Figura 18 – Vista caminho permeado por áreas de jardim e paisagismo.



Figura 19 – Vista corredor de acesso ao apartamento vistoriado.

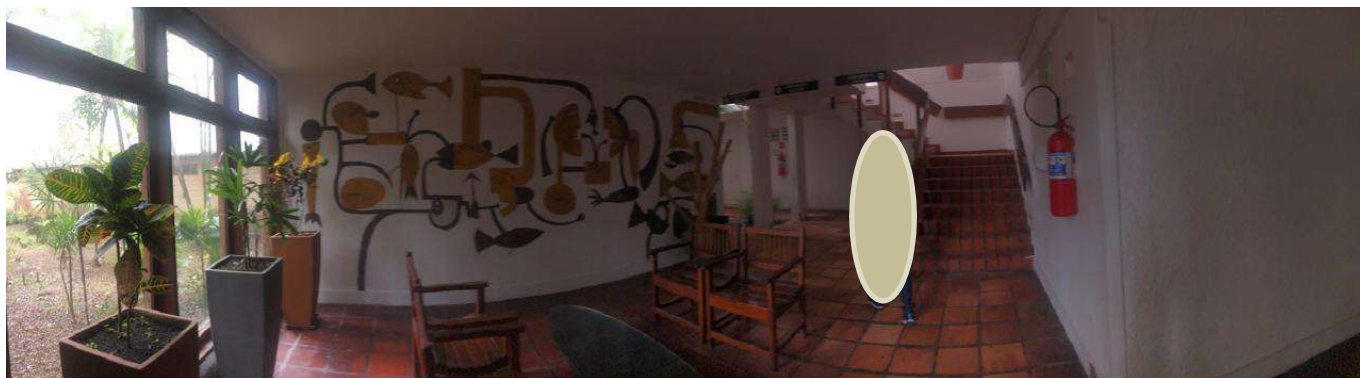


Figura 20 – Vista lounge intermediário, distribuição de apartamentos.



Figura 21 – Vista corredor onde se encontra o apartamento avaliado nº126.

As Fotos a seguir são do interior do apartamento avaliado nº126.



Figura 22 – Entrada do apartamento nº126.

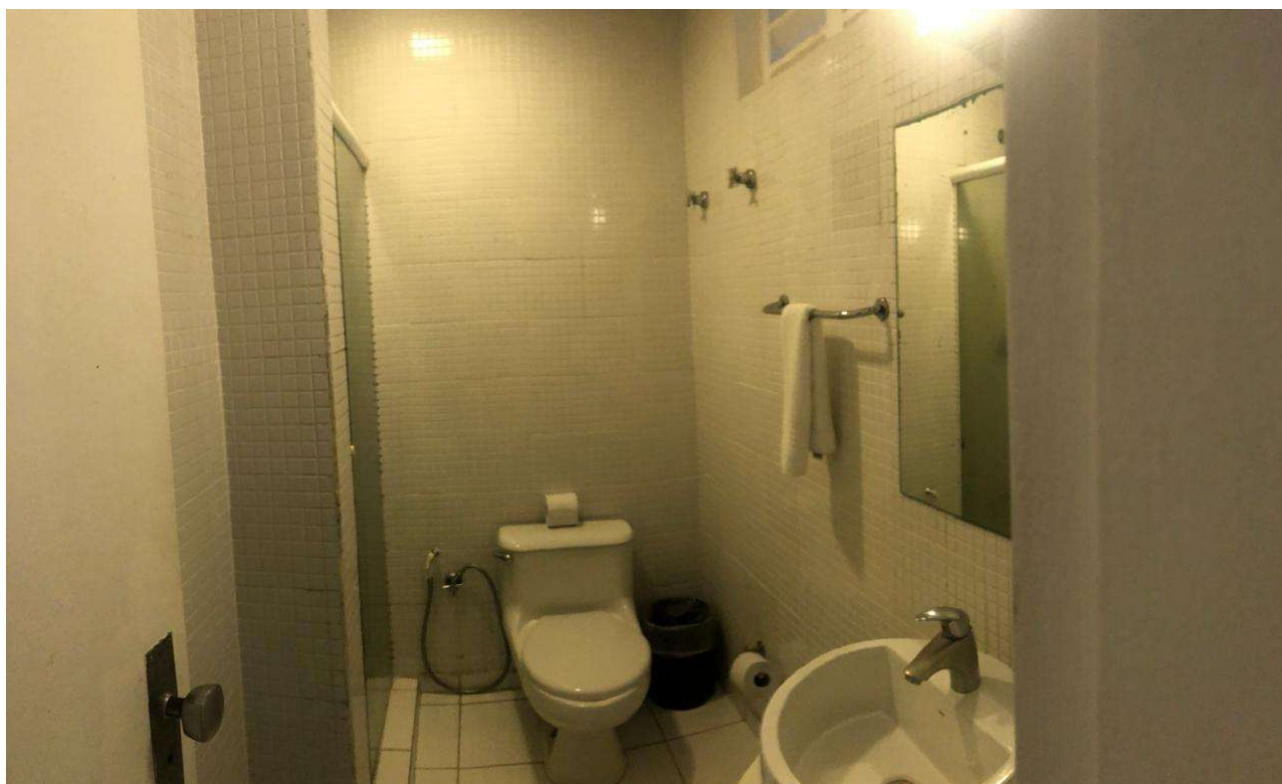


Figura 23 - Vista ao adentrar banheiro do lado direito.



Figuras 24 e 25 – Vista detalhes banheiro.



Figura 26 – Detalhe abertura do banheiro para o externo.



Figura 27 – Vista geral Dormitório.

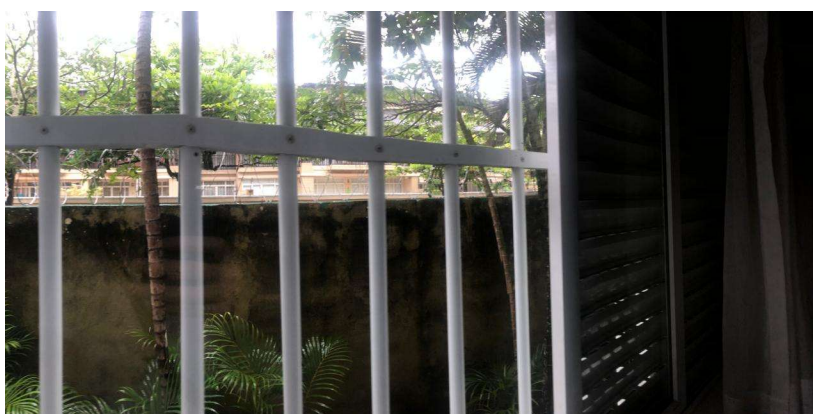
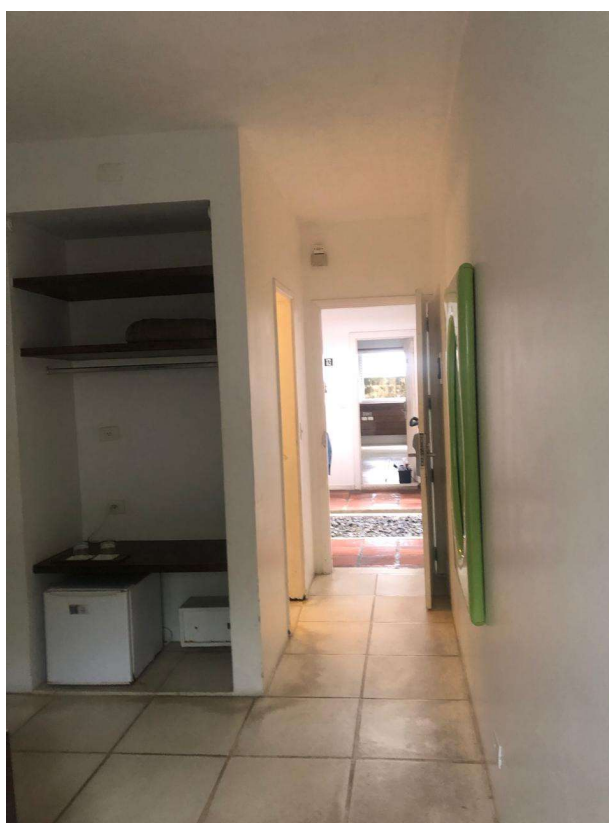


Figura 28 – Dormitório, vista a partir da Janela.



Figura 29 – Dormitório detalhes.



Figuras 30 e 31 – Vista detalhes nicho e porta de acesso ao apartamento.



Figuras 32 e 33 – Vistas caminho acesso interno do Delphin a área de lazer piscina.



Figura 34 – Vista áreas cobertas anexas a Piscina .



Figura 35 – Vista solarium e piscina.



Figura 36 – Acesso salão de eventos ao lado da Piscina.



Figura 37 – Lado externo fundos do Delphin Rua Maria Marta Arruda Estéfano .



Figura 38 –Externamente Delphin vizinho ao hotel Delphin Surf, rotatória Rua Maria Marta Arruda Estéfano..

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo técnico, que possui 29 (Vinte e nove) folhas de apenas um Laudo técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e os Anexos - I - Elementos Comparativos, com 08 (Oito) folhas - pag. 30 à 38.

Santos, 04 de Dezembro de 2025.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

CAU

Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1		
Local: Apartamento Flat Delphin Avenida Miguel Estefno, 1295		
Fonte: Praia da Enseada Imóveis	Tel: (13) 3392-1108	Cód. AP1321-C67
Valor: R\$350.000,00	Área Útil: 50m²	
Vagas: 1	Data: 20.11.2025	
Idade: 60 anos aprox.	Nota: Regular	
Característica do anúncio: Apartamento de frente ao mar na Praia da Enseada no Guarujá. Flat Delphin com todo o conforto e lazer do hotel a sua disposição. Com 1 suíte, sala, copa, banheiro, 1 vaga de garagem, Serviços disponíveis Piscina, sauna úmida, sala de reunião, auditório, serviço de limpeza, serviço de praia, restaurante, bar, brinquedoteca, café da manhã, segurança 24 horas.		
		

Elemento 2**Local:** Apartamento Hotel Delphin – Av. Miguel Estefno, 1295 - Enseada**Fonte:** Site Proprietário direto (Rafael)**Tel:** (11) 93151-8150**Cód.****Valor:** R\$300.000,00**Área Util:** 60m²**Vagas:** 1**Data:** 20.11.2025**Idade:** aprox. 60 anos**Nota:** Regular**Característica do anúncio:** Hotel Dephlin Guarujá - Praia da Enseada.

Ampla suíte com varanda dupla e vista para o mar, na melhor localização da praia da Enseada.

Todas as comodidades do tradicional Hotel Delphin -- serviço completo de hotelaria.



Guarujá > Jardim Tejeroba > Avenida Miguel Estefno



VER TODAS FOTOS

☒ FOTOS
 ☐ MAPA
 ☐ VISTA DA RUA
**Rafael**

Proprietário do imóvel

Visto por último há mais de um dia

Hotel Delphin Guarujá – Suíte charmosa com varanda dupla de frente para o mar

Avenida Miguel Estefno, 1295 – Jardim Tejeroba, Guarujá – SP

60 m²

1 quarto



1 banheiro



1 vaga



34 anos

Valor de venda
R\$ 300.000

Enviar mensagem

Condomínio	R\$ 1.600
IPTU	R\$ 0
Valor por m ²	R\$ 5.000

Elemento 3

Local: Apt. Ed. Golden Beach, Residence Service- Rua Benjamin Constant, nº 201 – Centro - Pitangueiras

Fonte: Alfa Imóveis

Tel: (13) 3383-8323

Cód. FL0069

Valor: R\$410.000,00

Área Útil: 55m²

Vagas: 2

Data: 29.11.2025

Idade: 34 anos aprox.

Nota: Regular

Característica do anúncio: Flat à venda na praia das Pitangueiras, centro do Guarujá, ótima localização próximo ao comércio da região e a uma quadra do mar, imóvel amplo e confortável, reformado e mobiliado, claro e arejado com excelente distribuição. Confira!

CARACTERÍSTICAS:Sala ampla e confortável (com sacada e vista parcial para praia) ;

Banheiro social;1 Dormitório;Cozinha;Área de serviço;2 Vagas de garagem;

DETALHES:Acabamento em Porcelanato;Ar Condicionado na Sala e Dormitório.

CONDOMINIO Prédio com ótimo padrão de construção e estado de conservação, ótima localização próximo ao comércio da região e a 1 quadra da praia, dispõe de área de lazer, com piscina, sauna, churrasqueira, salão de jogos e festas, academia e brinquedoteca. Portaria 24 horas, acesso via portões automatizados, aceita pet.

**Elemento 4**

Local: Apt. Ed. Golden Beach, Residence Service- Rua Benjamin Constant, nº 201 – Centro - Pitangueiras

Fonte: Alfa Imóveis	Tel: (13) 3383-8323	Cód.
Valor: R\$320.000,00	Área Útil: 55m²	
Vagas: 2	Data: 28.11.2025	
Idade: 34 anos aprox.	Nota: Regular	

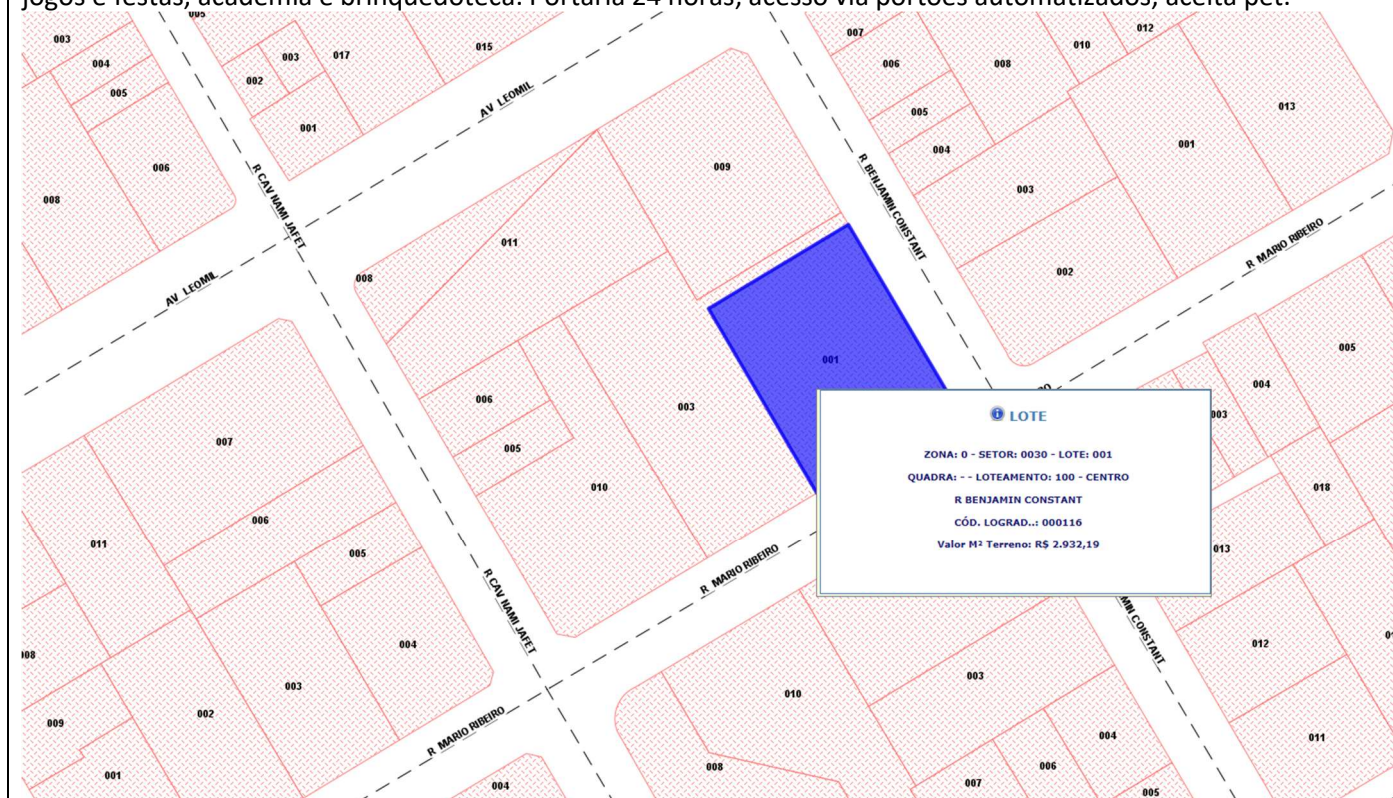
Característica do anúncio: Flat à venda na praia das Pitangueiras, centro do Guarujá, perto do mar, amplo confortável, claro e arejado com ótima distribuição. Confira !

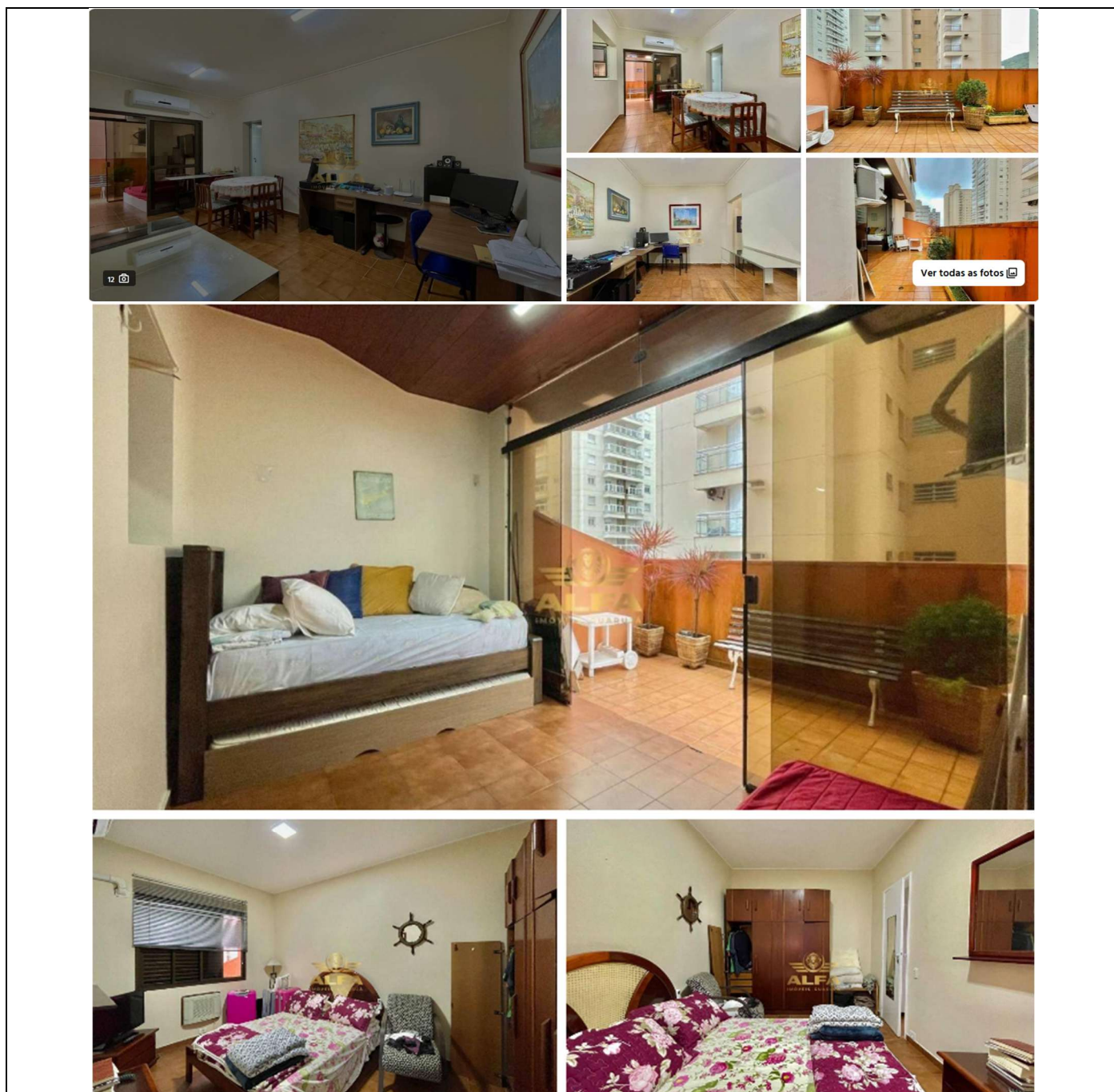
CARACTERÍSTICAS:

* 1 quarto;* Sala ampla com 2 ambientes;* Banheiro social;* Cozinha;* Área de serviço;* 2 vagas de garagem.

DETALHES:* Acabamento em piso cerâmica;* Armários no quarto, banheiros e cozinha;* Ar condicionado;

CONDOMÍNIOPrédio com ótimo padrão de construção e estado de conservação, ótima localização próximo ao comércio da região e a 1 quadra da praia, dispõe de área de lazer, com piscina, sauna, churrasqueira, salão de jogos e festas, academia e brinquedoteca. Portaria 24 horas, acesso via portões automatizados, aceita pet.







Elemento 5

Local: Apt. Ed. Golden Beach, Residence Service- Rua Benjamin Constant, nº 201 – Centro - Pitangueiras

Fonte: Rocha Imóveis

Tel: (13) 3355-5048

Cód.

Valor: R\$350.000,00

Área Útil: 60m²

Vagas: 1

Data: 28.11.2025

Idade: 35 anos

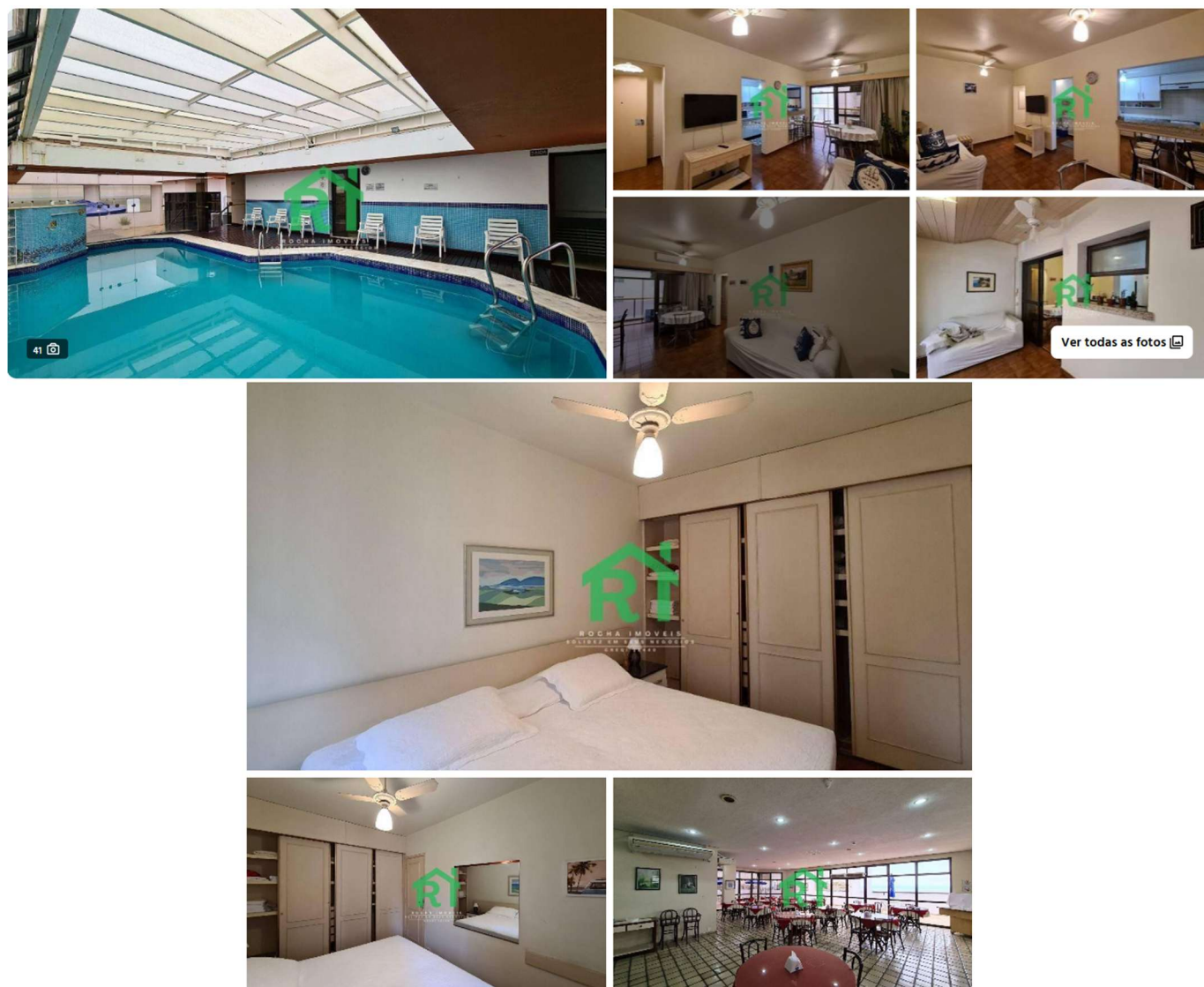
Nota: Regular

Característica do anúncio: Flat com 1 dormitório à venda, 60 m² por R\$ 350.000,00 - Pitangueiras - Guarujá/SP

Apartamento moderno com localização privilegiada na Praia das Pitangueiras. Imóvel beira mar, com vista para o mar. O imóvel é a opção perfeita para o total conforto, sendo uma excelente opção para moradia ou veraneio.

DISTRIBUIÇÕES 1 Dormitórios; Sala ampla com 2 ambientes; Cozinha com armários planejados; Banheiro Social; Área de Serviço; Sacada; 2 Vagas de Garagem. DETALHES DO CONDOMÍNIO

O condomínio possui excelente padrão de construção e conservação, localizado em região privilegiada na Praia das Pitangueiras. Comporta ampla infraestrutura e área de lazer, com Piscina Climatizada, Solário, Sauna úmida, Sauna Seca, Churrasqueira integrada com Espaço Gourmet, Academia, Brinquedoteca, Quadra de Squash, Salão de Festas e Salão de Jogos. O prédio possui Portaria 24 horas, Portão Eletrônico, Sistema de Segurança, Elevador, Serviço de Praia e Zeladoria.



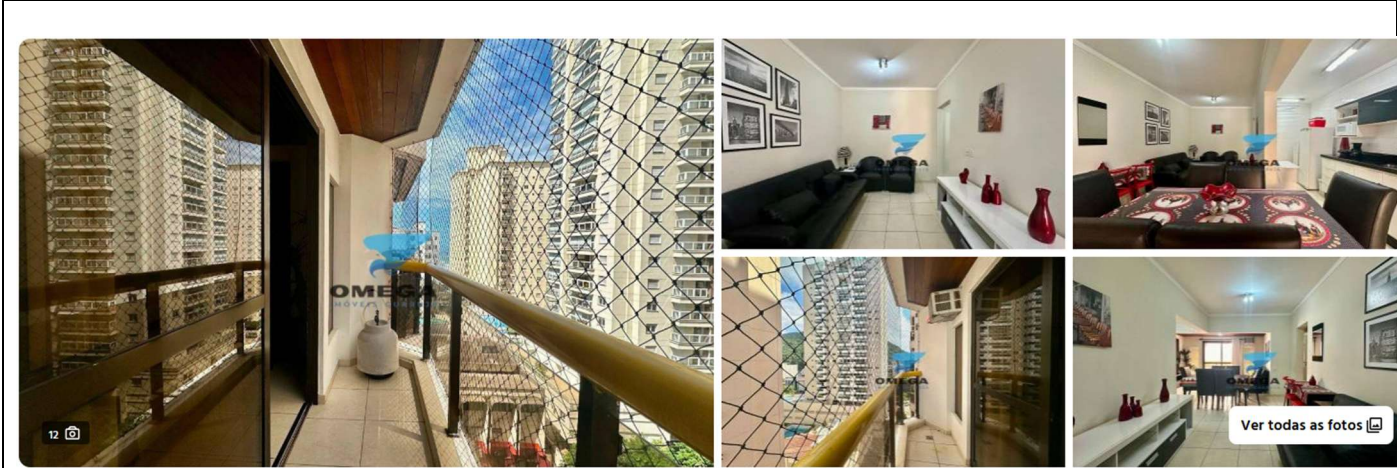
Elemento 6		
Local: Apt. Ed. Golden Beach, Residence Service - Rua Benjamin Constant, nº 201 - Centro - Pitangueiras		
Fonte: ômega Imóveis	Tel: (13) 98191-1100	Cód.
Valor: R\$365.000,00	Área Útil: 64m²	
Vagas: 1	Data: 29.11.2025	
Idade: 35 anos aprox.	Nota: Regular	

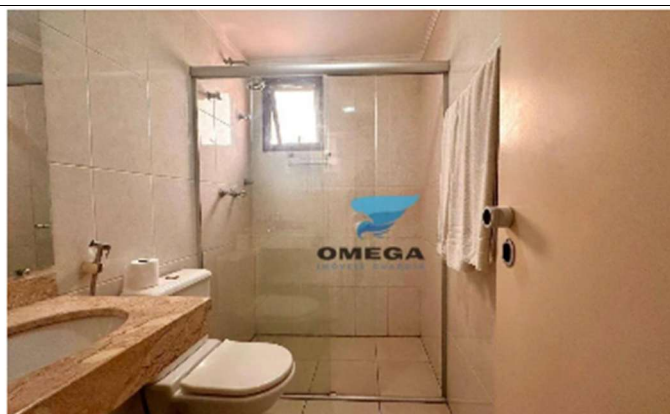
Característica do anúncio: **Flat à Venda na Pitangueiras no Guarujá | Omega Imóveis.**

Flat em localização privilegiada nas Pitangueiras à venda. Fácil acesso aos principais comércios da região central.
CONFIRA!

CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO:

- * 1 dormitório;* Banheiro;* Sala para 2 ambientes;* Sacada com vista parcial para o mar;* Cozinha;
- * 2 vagas de garagem.





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

Processo nº : 0009683-37.2024.8.26.0223
Classe/Assunto : Cumprimento de sentença – Ato/Negócio Jurídico
Exequente : Alexandre Fernandes Andrade e outro
Executado : Delphin Hotel Guaruja Condomínio e outro

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, 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, 04 de Dezembro de 2025.

Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo (padrão CNJ): 0009683-37.2024.8.26.0223**Nome do beneficiário do levantamento: Ana Cláudia Leite Marinho****CPF/CNPJ: 273.676.758-69****Tipo de Beneficiário:**☐ Parte☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ 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:**