

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

Processo nº : 1000950-31.2025.8.26.0223
Classe/Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais
Exequente : Condomínio Edifício Ubatuba
Executado : Vincenzo Di Gennaro

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente renomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls.119), 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	8
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.....	28
ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	29

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Laudo de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de **um apartamento, nº 84** (Oitenta e quatro), localizado no 8º andar do **Edifício UBATUBA**, situado à Avenida Puglisi, nº 169, Bairro Centro, no município e comarca de Guarujá-SP.

Às folhas 162 à 165 dos Autos, encontram-se juntadas o registro do imóvel, onde consta o número da respectiva **Matrícula nº20819** do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativos ao imóvel objeto da presente Perícia. **Cadastrados pela Prefeitura do Guarujá, sob nº ZC-0029-012-046.**

A vistoria do imóvel foi agendada para data de 02 de dezembro de 2025 (terça-feira), às 14h50m, conforme protocolado nos Autos, às folhas 184 e disponibilidade de publicação à data de 27 de Novembro de 2025. No entanto na hora e data do agendamento, o apartamento em questão não se encontrava disponível para vistoria, não houve atendimento ao chamado por interfone ou contato com a signatária para solicitação de readequação de data da vistoria. Uma unidade de apartamento similar, de mesma planta e prumada, foi disponibilizada no mesmo Edifício para fim de execução de vistoria e assim procedimento de avaliação indireta através de Exemplar equivalente. A vistoria foi acompanhada pelo Senhor Silvano, atual zelado do Edifício Ubatuba. Avaliação de forma indireta (através de imóvel similar) é prevista nas principais normas técnicas que tratam de avaliações de imóveis, a exemplo do item 7.3.5.2 da NBR 14.653 – Parte 2 da ABNT, e do item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

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 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 HISTÓRIA

2.1 Localização

O apartamento avaliado, localiza-se em Edifício na Avenida Puglisi, segunda quadra com referência ao polo valorizante local, à Praia de Pitangueiras. Pertence a quadra delimitada seguindo em sentido horário, a partir da Avenida Puglisi, pelas vias; Rua Mário Ribeiro, Rua Benjamin Constant e Avenida Leomil. A região possui excelente estrutura de comércio e serviços.

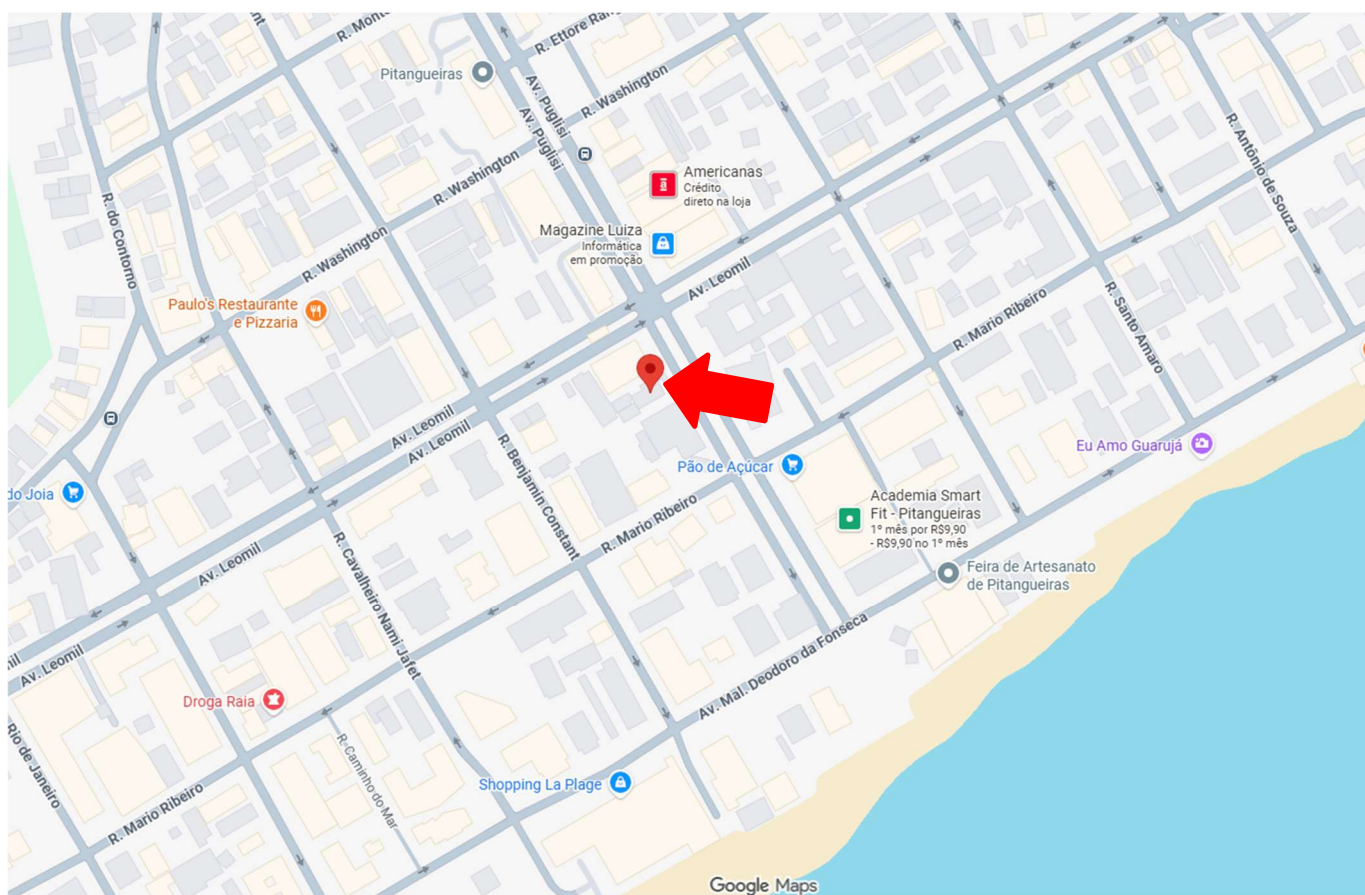


Figura 1 – Planta de Localização Geral do Edifício, Fonte: Google Maps

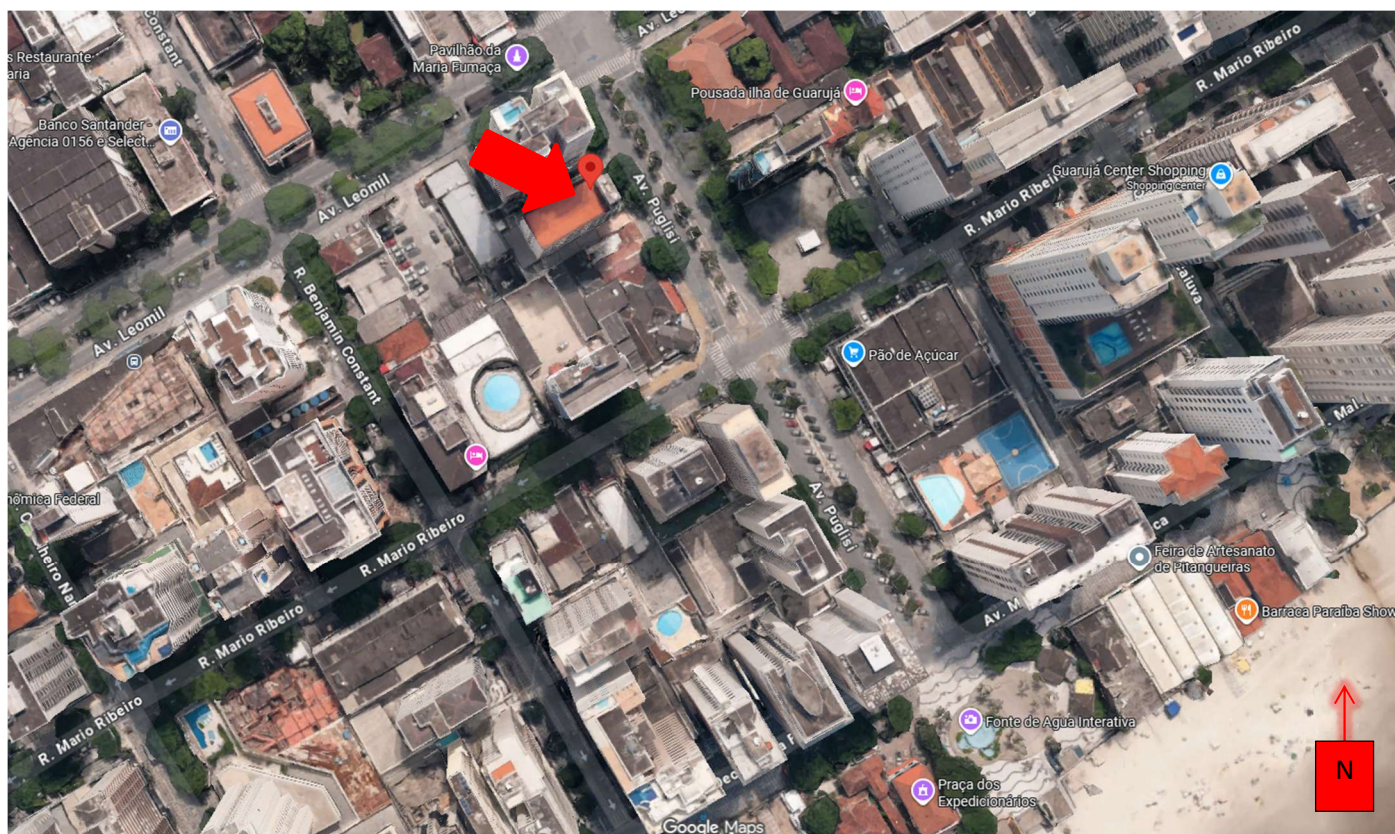


Figura 2 – Imagem Vista em Planta por Satélite com indicação das coordenadas geográficas (norte). Fonte: Google Maps.

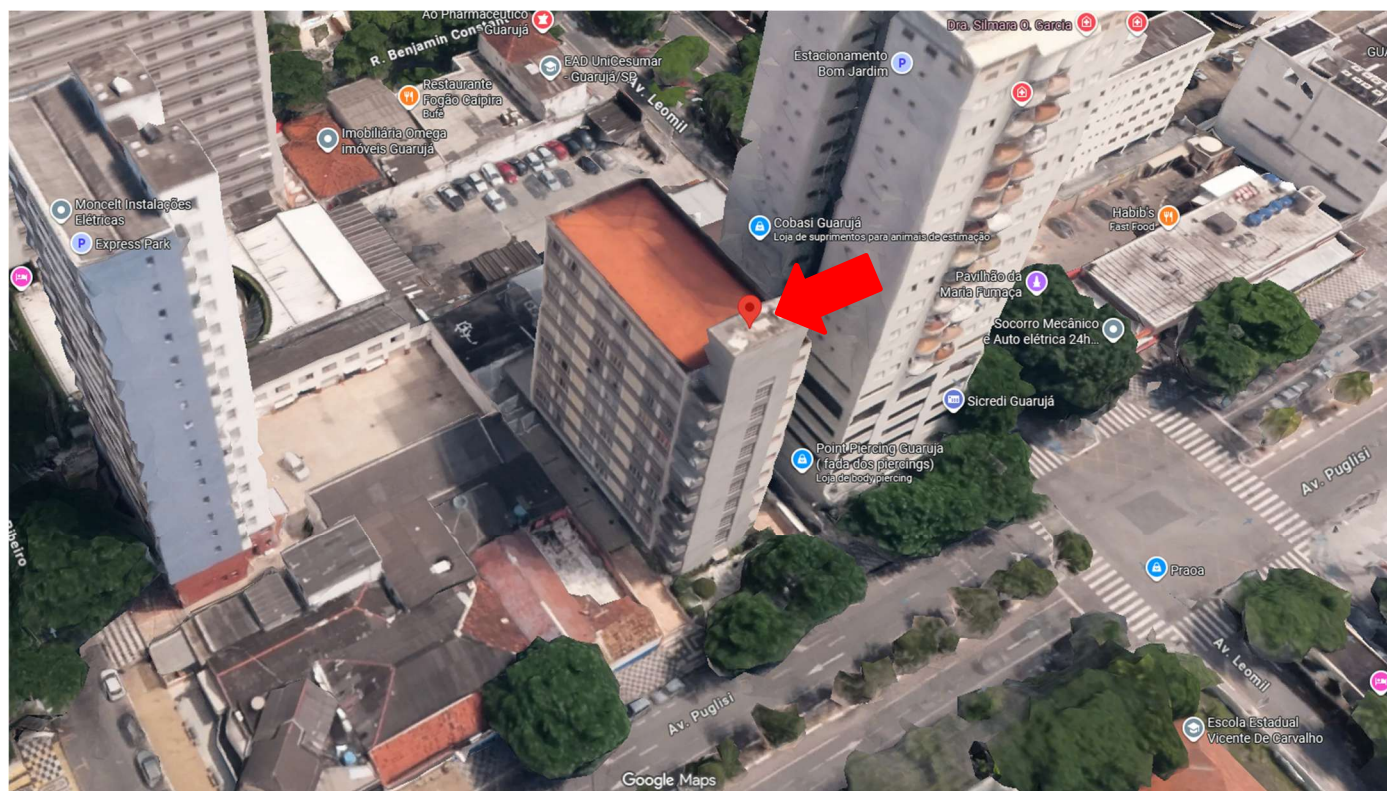


Figura 3 – Imagem via Satélite do Edifício UBATUBA, revelando sua Volumetria. Fonte: Google Maps.

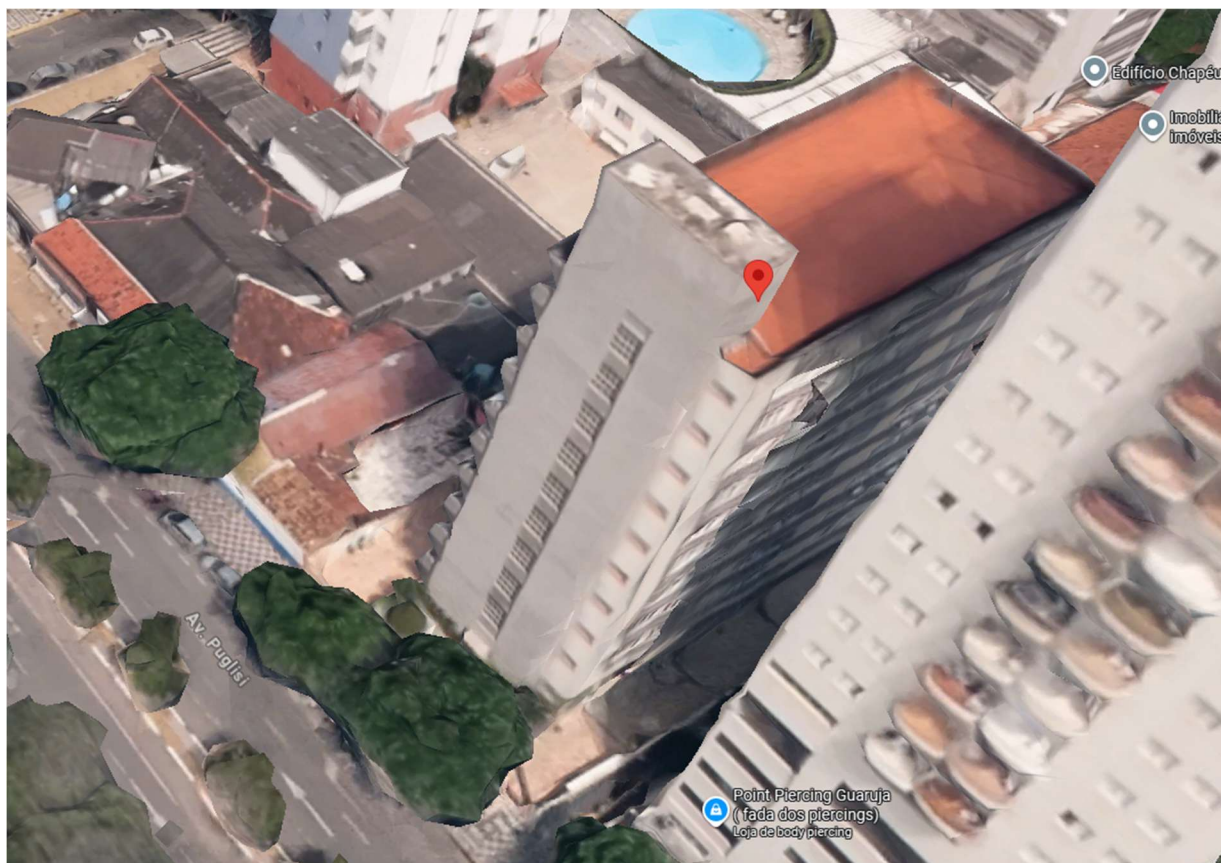


Figura 4 – Imagem Satélite do Edifício UBATUBA. Fonte: Google Maps.

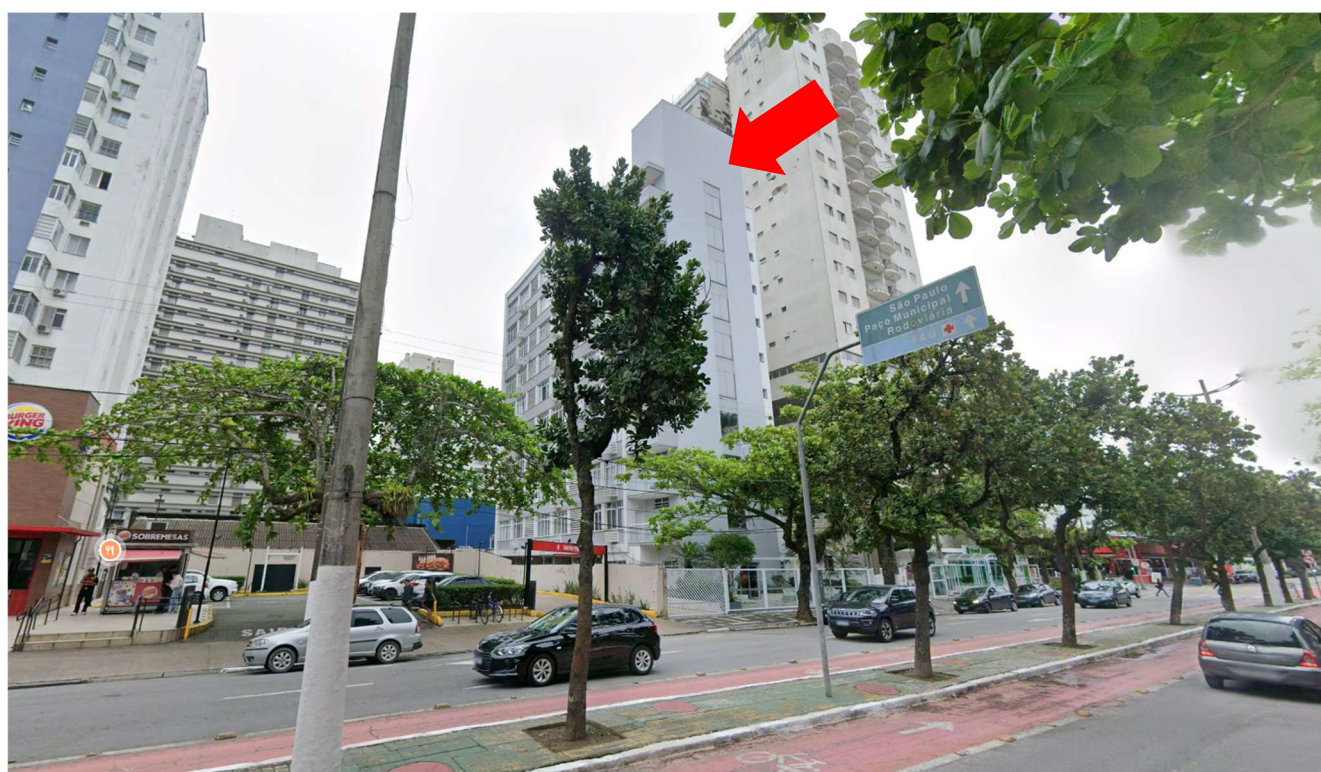


Figura 5 – Imagem Satélite do Edifício avaliado, por outro ângulo. Fonte: Google Maps.

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. O conta com excelente infraestrutura, orla bem urbanizada e todos os melhoramentos públicos essenciais. Por esses motivos também é muito frequentada por turistas.

Trata-se de região residencial de característica vertical. As construções do entorno são de padrão superior. **A Avenida Puglisi funciona como um dos principais eixos estruturantes da região central da cidade.**

Conforme uso e ocupação do solo o residencial se encontra em ZONA 0 e ZOAD I, Zona de orla de alta densidade I.

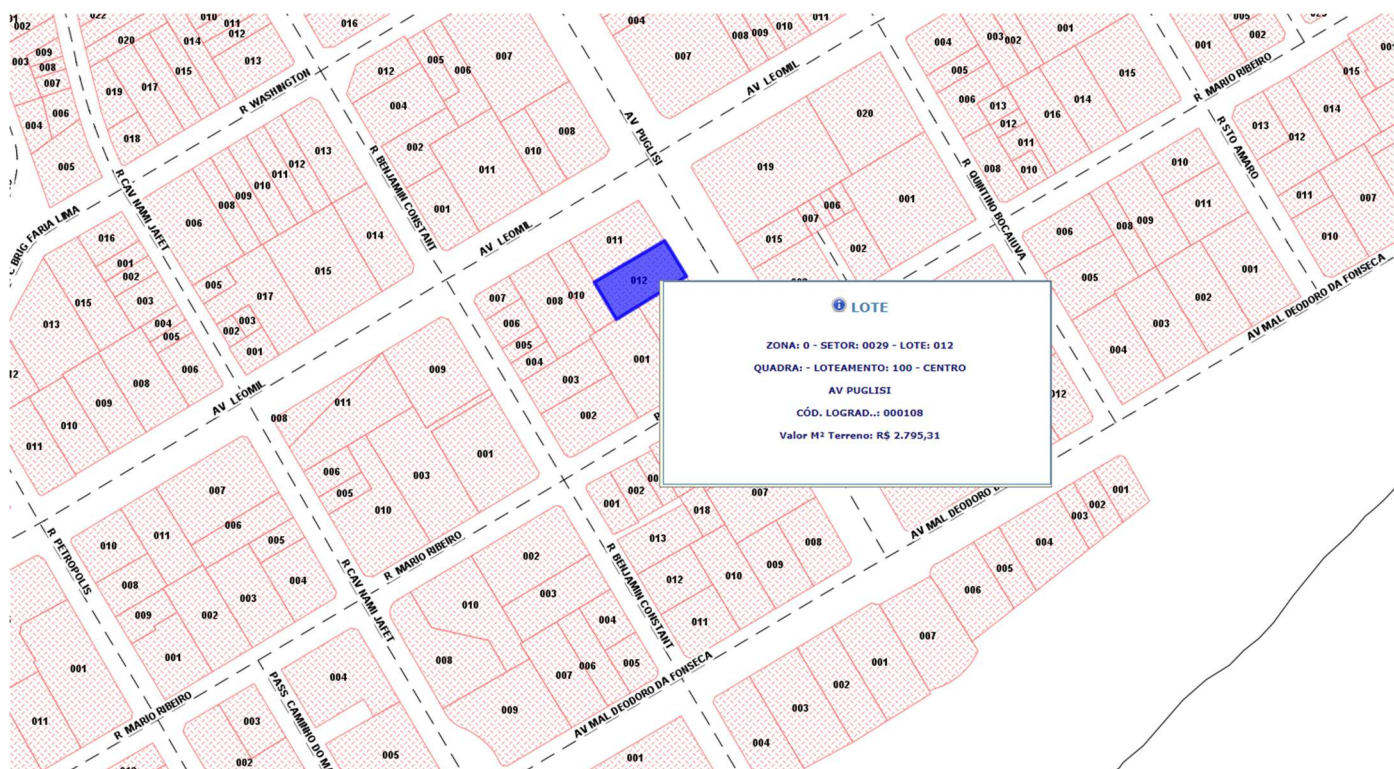


Figura 7 – Mapa delimitação do Lote 012, Setor 0029, Cód. Logradouro: 000108. Valor m² - Terreno R\$2.795,31. Lote que abriga o Edifício Ubatuba. Fonte: Mapa de geoprocessamentos da Prefeitura do Guarujá.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O EDIFÍCIO **UBATUBA**, é em sua tipologia residencial multifamiliar, Padrão médio, erigido em terreno plano, possui estrutura convencional em forma retangular.

Possui no total 9 (nove) andares com 6 (seis) apartamentos por andar. Possui características de Condomínio destinado a veraneio conforme padrão da sua época de construção.

O Edifício possui frente e totalidade de acessos para a Avenida Puglisi. É servido por dois elevadores, social e serviços. O Condomínio possui área frontal com área de estar com bancos ripados e canteiros de vegetação. Fechamento em vidro transparente com esquadrias de alumínio branco, portão de pedestre é central também em vidro transparente e esquadrias de alumínio branco, acionamento automático e cobertura tipo toldo em policarbonato transparente curvado. Os portões para automóveis se localizam nas duas extremidades do terreno e são em gradil de alumínio branco também com acionamento automático. Possui hall social de entrada com balcão de

zeladoria acesso aos elevadores e corpo de escadas. Quanto aos acabamentos do Hall de entrada, possui piso em pedra natural granito, cinza polido, paredes e balcão de zeladora em mármore travertino. Detalhe de revestimento entre elevadores de painel ripado de madeira. Teto com forro de gesso e iluminação indireta embutida.

As fachadas possuem revestimento em pastilhas cerâmicas alternando cores branca e cinza brilhantes. As esquadrias e persianas originais possuem acabamento em Alumínio prata. Possui detalhe externo de “brises” sobrepondo abertura de hall comum. O acabamento de piso da área frontal externa do Condomínio é em pedra natural miracema clara em formatos irregulares orgânicos. Nos fundos do edifício, área de estacionamento de veículos de passeio insuficiente, o piso é em cimento bruto.

O Apartamento vistoriado foi a unidade nº94, que conforme informações obtidas *in loco* possui atualmente mesma distribuição interna que a unidade avaliada nº84 pois recebeu reforma similar inspirada pelo padrão da unidade avaliada nº84. Originalmente tratavam-se de plantas com um dormitório e um banheiro que foram divididos em dois dormitórios e dois banheiros.

O condomínio conta com Portaria 24 horas e serviços de Praia. **Não consta no documento de matrícula do referido imóvel direito a vaga de garagem para veículo de passeio no Condomínio.**

Em síntese o apartamento nº 84, é originalmente 1 (um) Dormitório. Mas atualmente conforme informações in loco, conta com a seguinte descrição (Idem ao apartamento vistoriado e ilustrado em relatório fotográfico mais adiante neste trabalho): Possui entrada única, ao entrarmos na unidade nos deparamos com a sala, a direita pequena cozinha integrada. A partir da sala, de quem entra, do lado esquerdo se distribui dois dormitórios, ambos com suítes. Os banheiros destas suítes se comunicam por abertura no superior da parede comum e intermediária e possuem sistema de exaustor, não possuindo janelas para o exterior em ambos. Um dos banheiros possui estrutura hidráulica para de máquina de lavar roupas e tanque. Um dos dormitórios possui metragem mínima e não possui janelas, possui abertura superior na parede comum intermediária com outro dormitório. As Janelas da Sala, dormitório 1 e cozinha possuem vista parcial para o mar.

As informações de acabamentos por cômodos não serão detalhadas devido a vistoria ter sido realizada em apartamento similar.

2.4 Área Construída

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

Área Útil= 46,7269m².

Área comum= 14,7925m².

Área total construída= 61,5194m².

Fração Ideal=1,6619%.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Edifício UBATUBA e Apartamento nº84 (conforme informações obtidas), encontram-se em Regular estado de conservação e manutenção. O Edifício se encontra com aberturas no forro do pavimento térreo onde expõe parcialmente estruturas e ferragens das mesmas demonstrando estar em processo de avaliação para manutenção.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício UBATUBA, onde se encontra a unidade avaliada nº84, possuem idade real aproximada de 46 anos.

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

Conforme análise do caso, o imóvel avaliado será classificado como:

C) Regular; Edificação 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, 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. Também foram consideradas as quantidades de ofertas similares existentes atualmente e relação com a liquidez do mercado.

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

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

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

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por 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, considere conforme BR 14653-2, mais quatro fatores de influência nos preços de mercado:

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

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

Tabela1 Ross-Heideck -

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

IDADE 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. **No caso em tela os valores permanecem os mesmos devido as amostras coletadas integrarem o mesmo condomínio e endereço.**

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 e Vagas de Garagens.

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)
					Valor m²	FL	Fator K	FOC	Vagas	FG	
AVALIADO		47,00			\$ 2.795,31	1,00	0,468				
Amostra 1	\$ 318.000,00	47,00	\$ 6.765,96	0,90	\$ 2.795,31	1,00	0,468	1,000	0	1,0000	\$ 6.089,36
Amostra 2	\$ 350.000,00	47,00	\$ 7.446,81	0,90	\$ 2.795,31	1,00	0,468	1,000	0	1,0000	\$ 6.702,13
Amostra 3	\$ 350.000,00	47,00	\$ 7.446,81	0,90	\$ 2.795,31	1,00	0,468	1,000	0	1,0000	\$ 6.702,13
Amostra 4	\$ 300.000,00	47,00	\$ 6.382,98	0,90	\$ 2.795,31	1,00	0,468	1,000	0	1,0000	\$ 5.744,68
Amostra 5	\$ 290.000,00	47,00	\$ 6.170,21	0,90	\$ 2.795,31	1,00	0,468	1,000	0	1,0000	\$ 5.553,19
Amostra 6	\$ 320.000,00	47,00	\$ 6.808,51	0,90	\$ 2.795,31	1,00	0,468	1,000	0	1,0000	\$ 6.127,66
										Média	\$ 6.153,19
										Limite superior (+30%)	\$ 7.999,15
										Limite Inferior (-30%)	\$ 4.307,23
										Amostra fora da	\$ -
										Desvio Padrão	\$ 476,29
										Intervalo de	\$ 6.402,38
										confiança (80%)	\$ 5.904,00

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$6.153,19/m²** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$5.904,00/m²

Máximo: R\$6.402,38/m²

Será adotado o valor médio estimado: $V_u = R\$6.153,19/m^2$

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:

$$V = 47,00m^2 \times R\$6.153,19/m^2$$

$$V = R\$289.199,93$$

Será adotado, em números arredondados comerciais:

Valor do imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$289.000,00
(Duzentos e oitenta e nove 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 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 III com 8,10%** em torno do valor central.

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel, **um apartamento, nº 84** (Oitenta e quatro), localizado no 8º andar do **Edifício UBATUBA**, situado à Avenida Puglisi, nº 169, Bairro Centro, 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\$289.000,00 (Duzentos e oitenta e nove mil Reais)** válido para mês Janeiro/Fevereiro de 2026.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando em valores comerciais de R\$278.000,00 (Duzentos e setenta e oito mil Reais) a R\$301.000,00 (Trezentos e um 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



Figuras 08 e 09 – Vistas de frente do Edifício Ubatuba a partir da Avenida Puglisi



Figura 10 – Vista da Avenida Puglisi e térreo do edifício Ubatuba, sentido Praia das Pitangueiras.



Figura 11 – Vista da entrada de pedestres térreo do Edifício Avaliado.



Figura 12 – Vista interna do Condomínio Ubatuba, parte frontal.



Figura 13 – Hall Social acessos aos elevadores, escadas e balcão de zeladoria.



Figura 14 – Vista do balcão de zeladoria e sistema de câmeras de segurança.



Figura 15 – Vista Hall comum de apartamentos 9º andar.

As fotos a seguir são do interior da unidade de apartamento similar vistoriado unidade nº94:



Figuras 16 e 17 – Vistas da porta de entrada única do apartamento vistoriado.



Figura 18 – Vista ao adentrarmos ao apartamento. Sala.

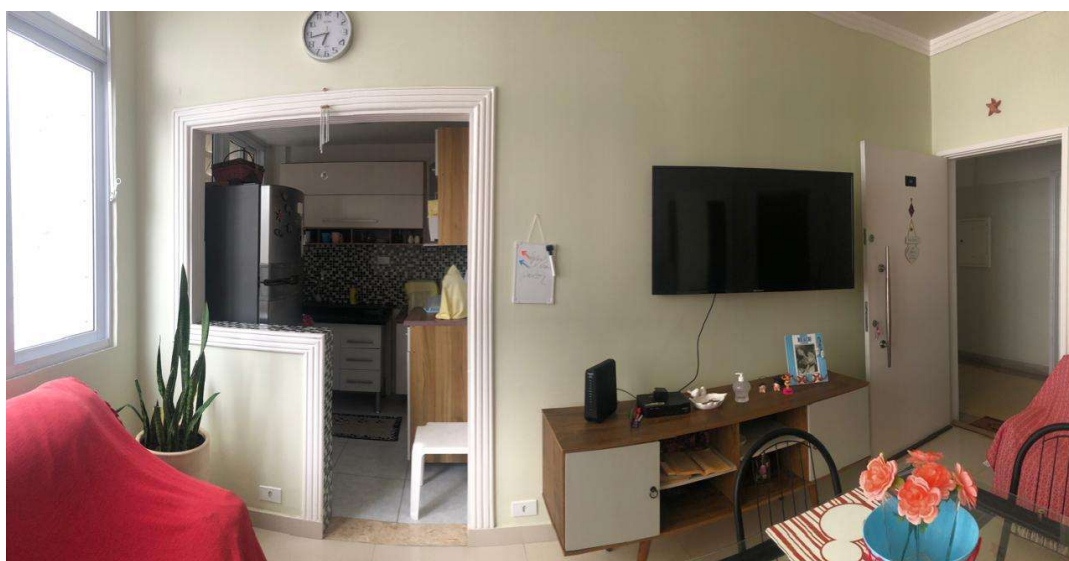


Figura 19 – A partir da sala, vista da cozinha integrada e entrada única .



Figuras 20 e 21 – Vista cozinha integrada.



Figuras 22 e 23 – Vistas a partir da janela da sala.



Figura 24 – A partir da Sala, vista de portas de acesso aos dormitórios e banheiros.



Figura 25 – Vista Dormitório 1, com janela e suíte.



Figura 26 – Vista Dormitório 1 por outro ângulo.



Figura 27 – Banheiro suíte dormitório 1, e suporte para “lavanderia”.

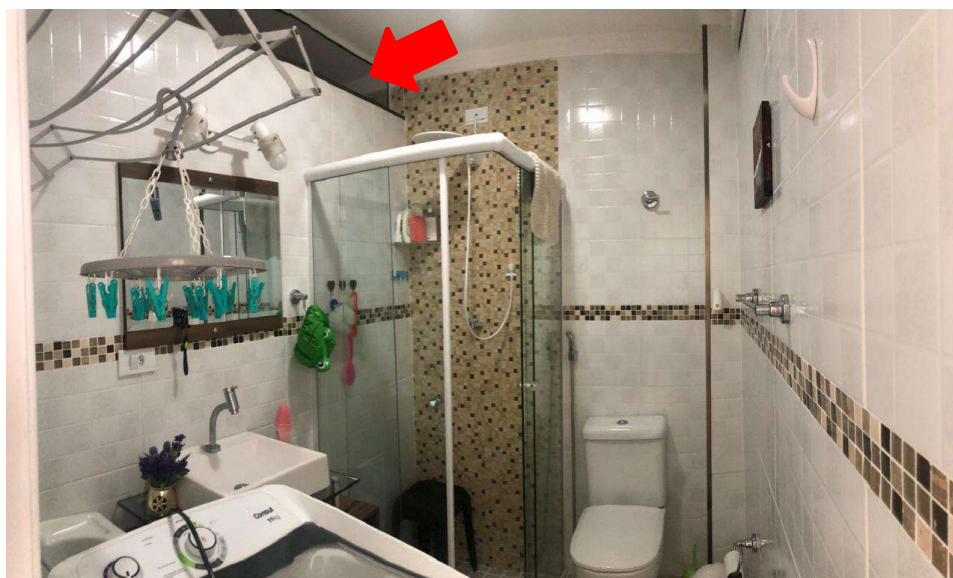


Figura 28 – Banheiro suíte dormitório 1, com abertura no superior comunicação com o banheiro ao lado em destaque.

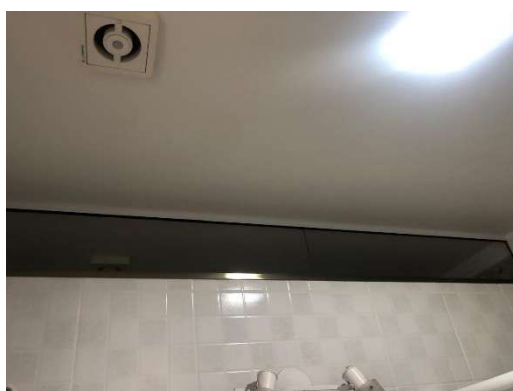


Figura 29 – Vista sistema de exaustor e comunicação entre banheiros.



Figuras 30 e 31 – Vista dormitório 2 por dois ângulos diferentes.

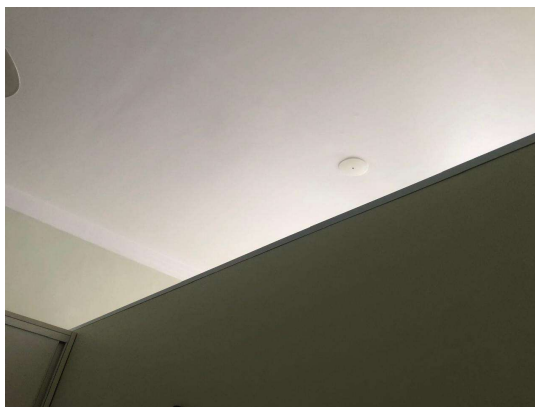


Figura 32 – Vista abertura superior da divisória dormitório 2.



Figura 33 – Vista banheiro suíte 2.

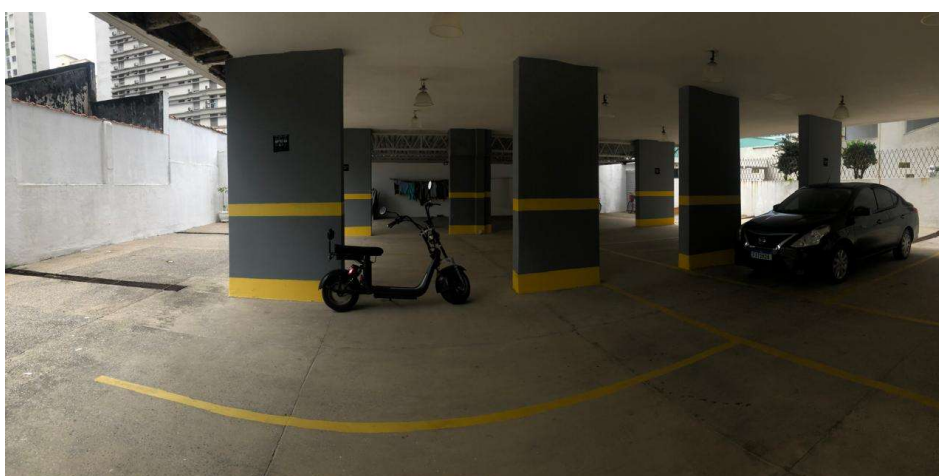


Figura 34 – Condomínio Ubatuba, área de vagas de garagem coberta sob a estrutura em pilotis.



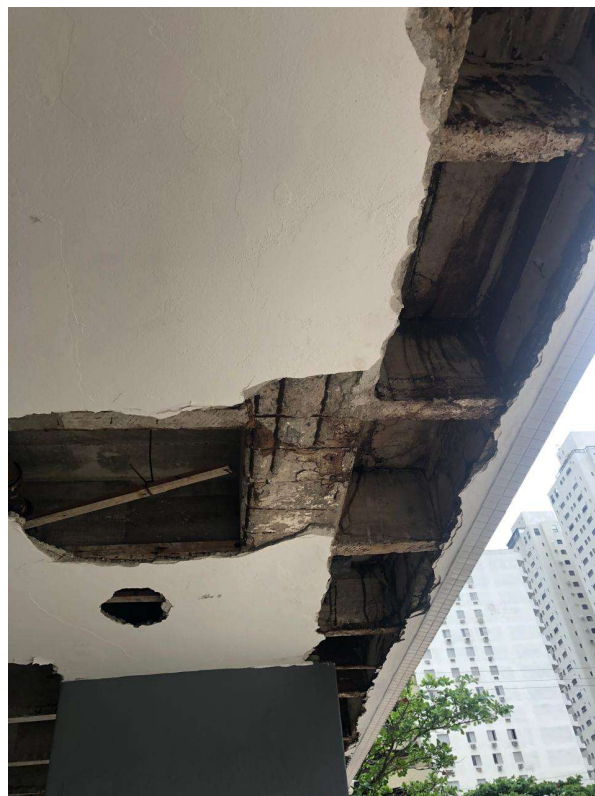
Figura 35 – Vista lateral do Edifício e cond. Ubatuba.



Figura 36 – Vista lateral Cond. Ubatuba.



Figura 37 – Vista da lateral do Edifício Ubatuba revelando forro aberto e obra de manutenção.



Figuras 38 e 39 – Vistas pavimento térreo, forro aberto revelando estruturas e ferragens expostas do Condomínio Ubatuba.



Figura 40 – Vista acesso de veículos lado direito de quem de dentro do condomínio olha para avenida .

7 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo técnico, que possui 28 (vinte e oito) folhas de apenas um laudo, estando as mesmas assinadas e protocoladas digitalmente e a penúltima datada, assinada e protocolada digitalmente, possui Anexo I – Elementos Comparativos, com 6 (seis) folhas – pág. 29 à 35;

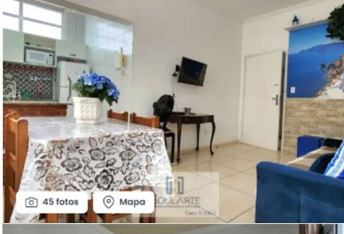
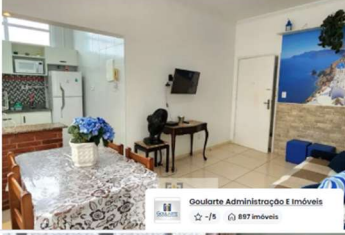
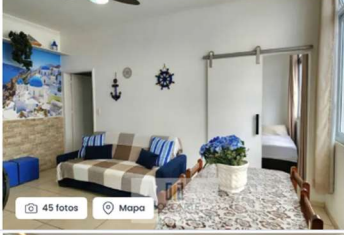
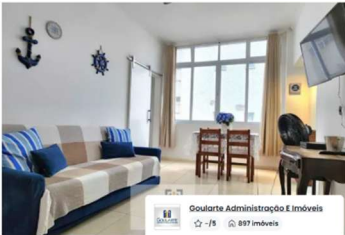
Santos, 30 de Janeiro de 2026.

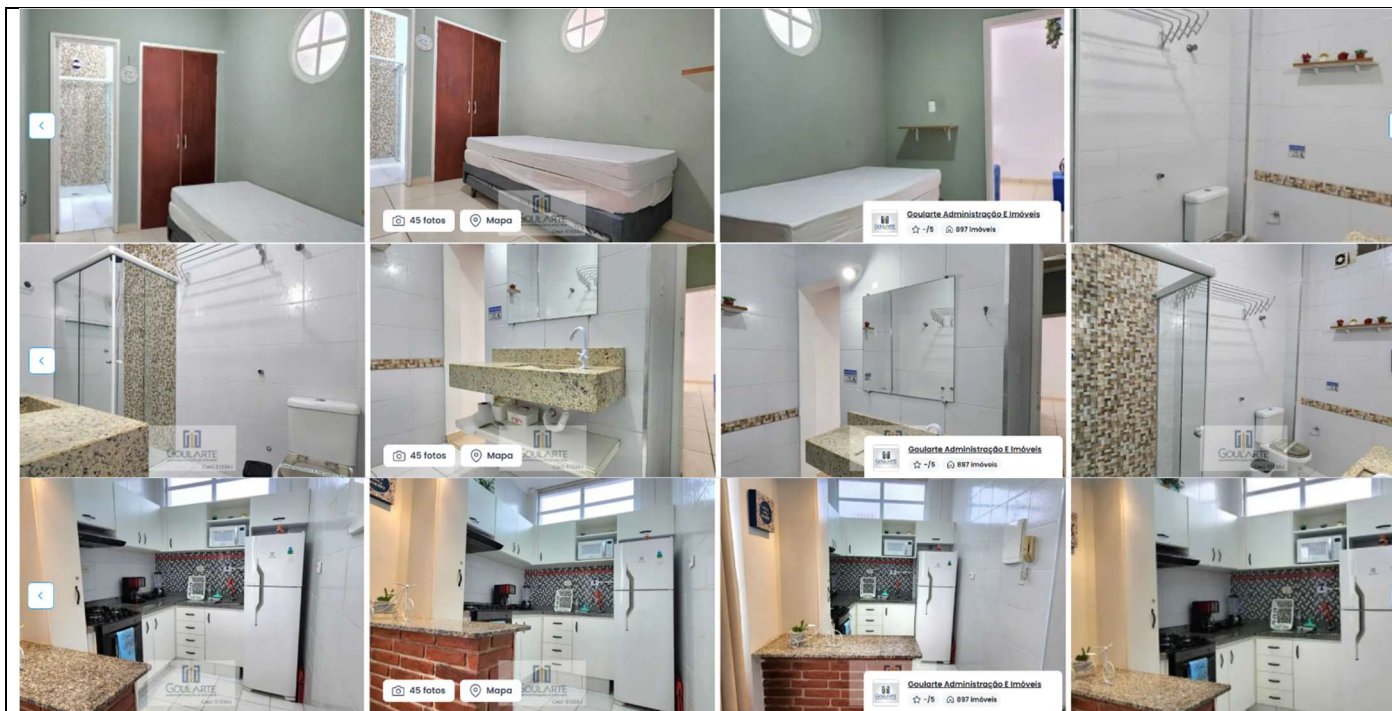
Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

CAU

Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1		
Local: Apt. Edifício Ubatuba, Avenida Puglisi, 169 – Pitangueiras		
Fonte: Goularte Administração e Imóveis	Tel: (13) 3357-7069	Cód. 5759
Valor: R\$318.000,00	Área Útil: 50m² (47m²)	
Vagas: 0	Data: 20.01.2026	
Idade real : 46 anos aprox.	Nota: Regular	
Característica do anúncio: Apartamento reformado, à menos de 100 metros do mar, 2 suítes, na praia das PITANGUEIRAS-Guarujá/SP. Sala 2 ambientes, 2 suíte compartilhadas com 1 banheiro, 1 cozinha americana e 1 entrada (social/serviço) O condomínio oferece: portaria 24 horas e elevador social. Valor de venda: R\$318.000,00		
		



Elemento 2

Local: Apt. Edifício Ubatuba, Avenida Puglisi, 169 – Pitangueiras

Fonte: Factual Negócios Imobiliários

Tel: (13) 2191-1800

Cód. AP17189

Valor: R\$350.000,00

Área Util: 47m²

Vagas: 0

Data: 20.01.2026

Idade real : 46 anos aprox.

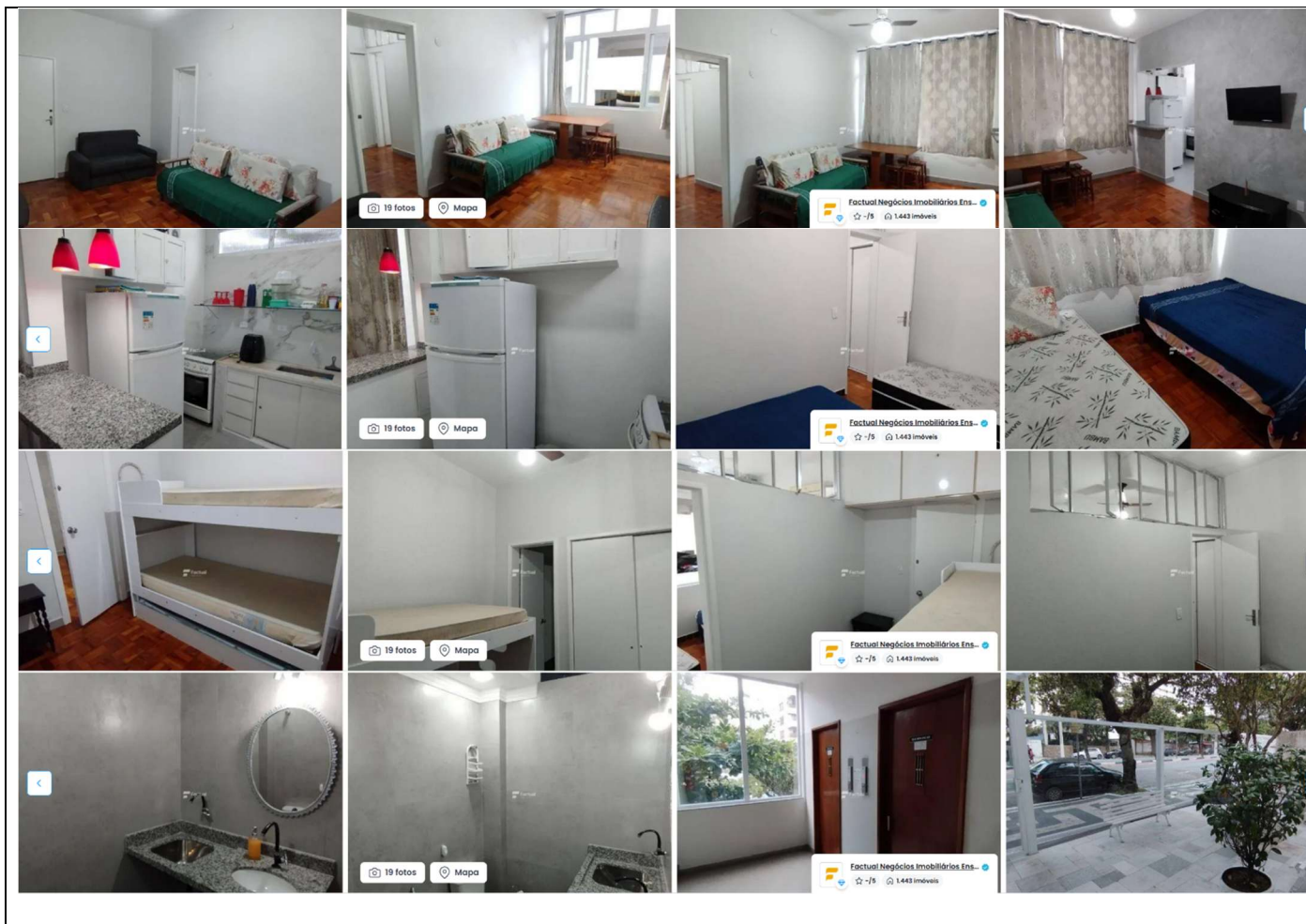
Nota: Regular

Característica do anúncio: Apartamento à venda na Praia de Pitangueiras - Guarujá /SP.

Sobre o imóvel:- Área útil: 47,78m²;- 2 quartos;- 1 suíte;- 1 banheiro;- Sala;- Cozinha americana;- Mobiliado;- Piso cerâmico.

Sobre o condomínio:- Zeladoria;- Portaria 24 horas;- Elevador social e de serviço;- Portões eletrônicos;- Serviço de praia somente no período de temporada de verão;- Prédio todo reformado (elevadores e fachada) recentemente.

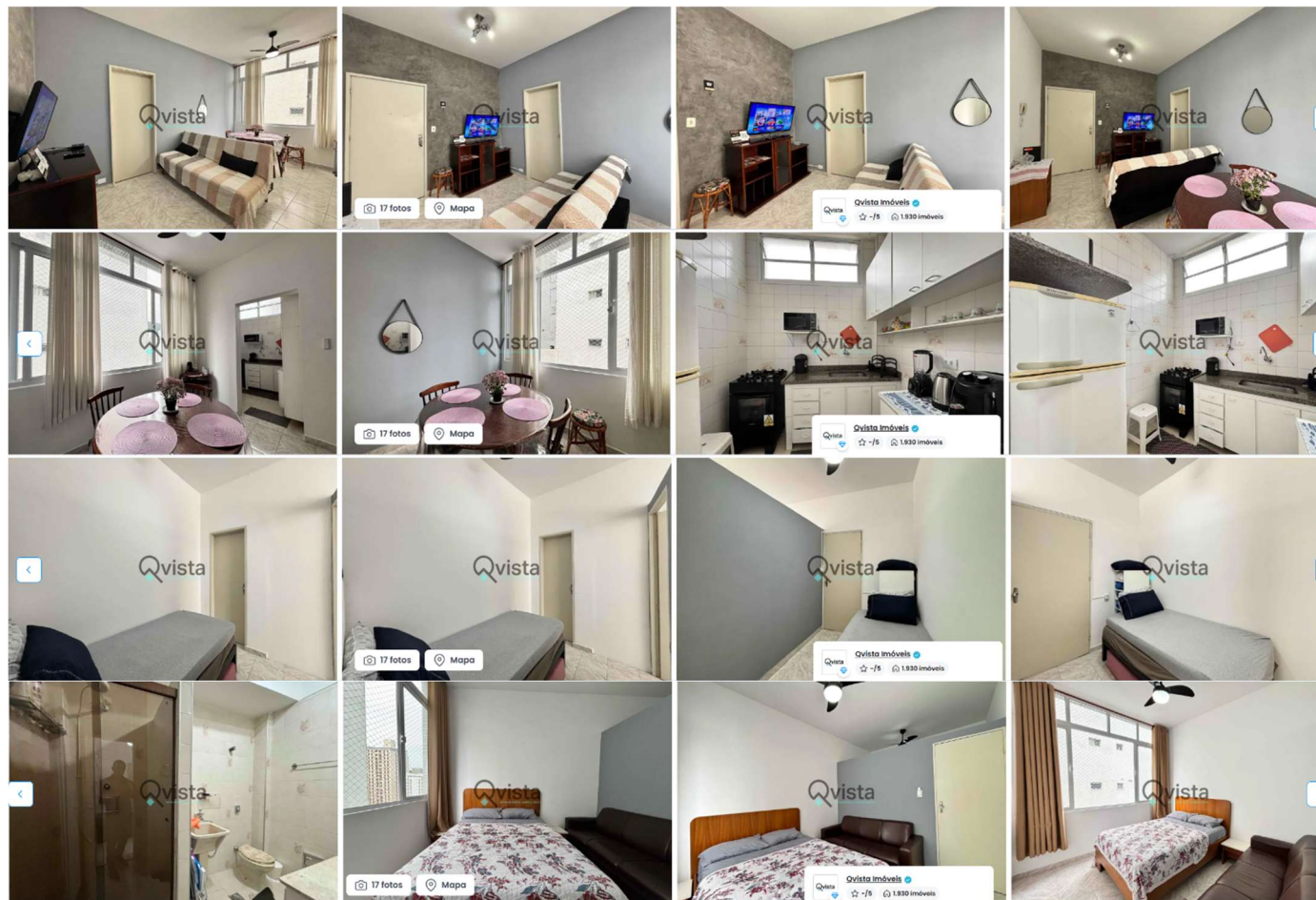
Sobre a Localização:- A 150 metros da praia;- Fácil acesso;- Próximo a diversos comércios .



Elemento 3		
Local: Apt. Edifício Ubatuba, Avenida Puglise, 169 – Pitangueiras		
Fonte: Qvista Imóveis	Tel: (13) 99636-8080	Cód. AP0647_QVISTA
Valor: R\$350.000,00	Área Útil: 47m²	
Vagas: 0	Data: 20.01.2026	
Idade real: Aprox. 46 anos	Nota: Regular	
Característica do anúncio: Apartamento na quadra da praia das Pitangueira Guarujá, Centro. Confira! CARACTERÍSTICAS:1 Dormitórios;1 Dormitório extra com suíte;Sala para 2 ambientes;Cozinha conceito aberto.		

DETALHES:Acabamento em piso cerâmica;Ventiladores de teto na sala e nos quartos;Armários planejados.

CONDOMÍNIO Prédio com ótimo padrão de construção e bom estado de conservação, ótima localização (50 metros da praia) próximo ao comércio da região. Oferece serviços de zeladoria, aceita pet , serviço de praia.



Elemento 4

Local: Apt. (1º andar) Edifício Ubatuba, Avenida Puglisi, 169 – Pitangueiras

Fonte: Brisamar

Tel: (13) 3395-7584

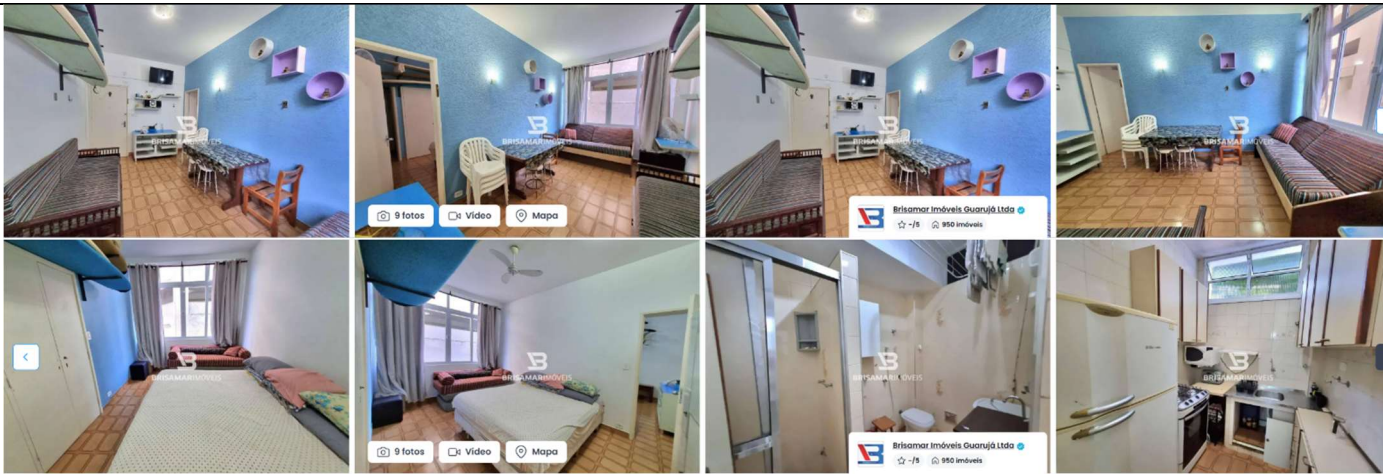
Cód. AP7291

Valor: R\$300.000,00

Área Útil: 42m² (47m²)

Vagas: 0

Data: 20.01.2026

Idade real : Aprox. 46 anos	Nota: Regular
Característica do anúncio: APRESENTO A VOCÊ UM APARTAMENTO INCRÍVEL, IDEAL PARA QUEM BUSCA CONFORTO, PRATICIDADE E UMA LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA. ESTE APARTAMENTO, COM UMA SUÍTE, É A ESCOLHA PERFEITA PARA FAMÍLIAS, CASAL OU ATÉ MESMO PARA QUEM DESEJA UM ESPAÇO ADICIONAL PARA RECEBER AMIGOS E FAMILIARES. A PRIMEIRA IMPRESSÃO É A QUE FICA, E AO ENTRAR NESTE APARTAMENTO, VOCÊ SERÁ RECEBIDO POR UMA SALA AMPLA E ILUMINADA, QUE PROPORCIONA UMA SENSAÇÃO DE ESPAÇO E LIBERDADE. A SALA É O CORAÇÃO DO LAR, PERFEITA PARA MOMENTOS DE CONVIVÊNCIA, SEJA PARA UM JANTAR EM FAMÍLIA OU PARA UM MOMENTO DE DESCONTRAÇÃO COM AMIGOS. A DECORAÇÃO E A ILUMINAÇÃO NATURAL QUE ENTRA PELAS JANELAS CRIAM UM AMBIENTE ACONCHEGANTE E HARMONIOSO. O APARTAMENTO CONTA COM UMA SUÍTE, ESPAÇOSO E BEM ILUMINADO, OFERECENDO O CONFORTO NECESSÁRIO PARA UM BOM DESCANSO. O DORMITÓRIO É IDEALMENTE DISTRIBUÍDOS, GARANTINDO PRIVACIDADE E TRANQUILIDADE. A REFORMA RECENTE GARANTE QUE TUDO ESTEJA EM PERFEITAS CONDIÇÕES, COM ACABAMENTOS DE ALTA QUALIDADE E UM TOQUE MODERNO QUE AGRADA A TODOS OS GOSTOS. O WC DA SUÍTE É OUTRO PONTO ALTO DO APARTAMENTO, EQUIPADO COM INSTALAÇÕES MODERNAS, PROPORCIONANDO CONFORTO E FUNCIONALIDADE NO DIA A DIA.	
	

<i>Elemento 5</i>		
Local: Apt. Edifício Ubatuba, Avenida Puglisi, 169 – Pitangueiras		
Fonte: Teixeira Imóveis Guarujá	Tel: (13) 99658-3004	Cód. AP2166

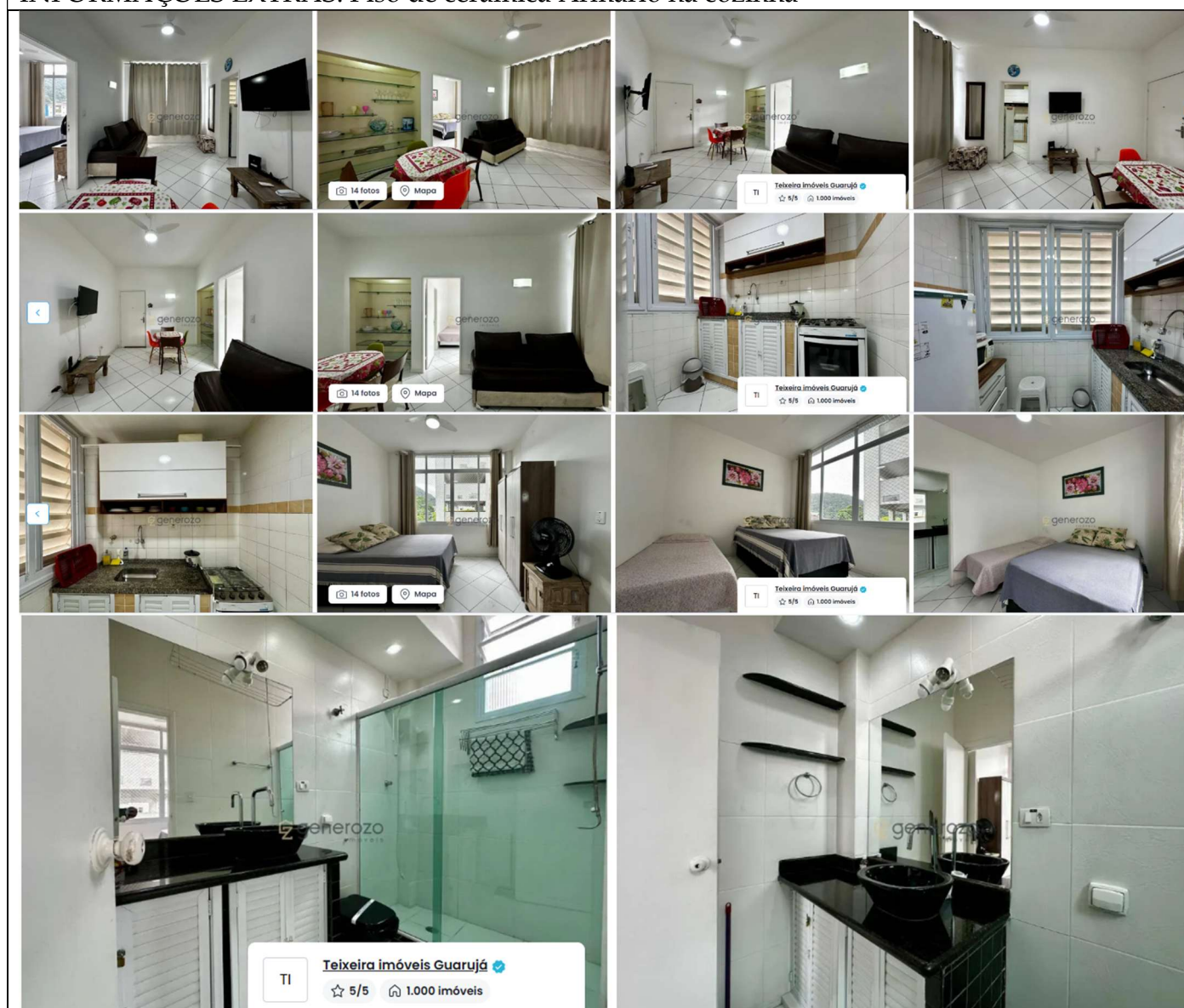
Valor: R\$290.000,00	Área Útil: 42m² (47m)
Vagas: 0	Data: 20.01.2026
Idade real : 46 anos aproximadamente	Nota: Regular

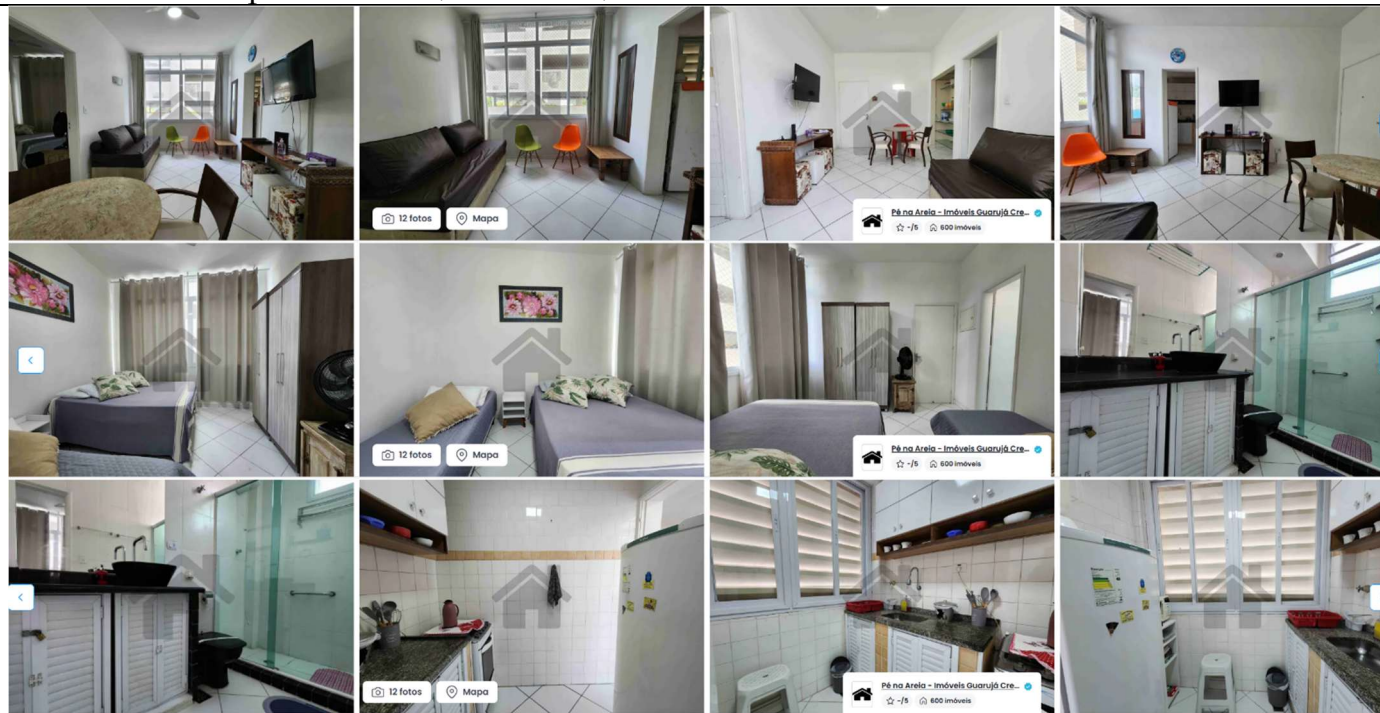
Característica do anúncio: Prédio localizado na praia das Pitangueiras, 02 quadras da praia, região do comércio local, ótimo estado de conservação, bem arejado, confira:

CARACTERÍSTICAS:

Reformado 01 dormitório (suíte) Sala 02 ambientes Cozinha conceito aberto Mobiliado

INFORMAÇÕES EXTRAS: Piso de cerâmica Armário na cozinha



Elemento 6**Local:** Apt. Edifício Ubatuba, Avenida Puglisi, 169 – Pitangueiras**Fonte:** Pé na Areia Imóveis Guarujá**Tel:** (13) 33024100**Cód.** 422**Valor:** R\$320.000,00**Área Útil:** 47,00m²**Vagas:** 0**Data:** 20.01.2026**Idade real :** 46 anos**Nota:** Regular**Característica do anúncio:** CARACTERÍSTICAS:1 Dormitório, Sala ampla com 2 ambientes, 1 Banheiro, Cozinha, Área de serviço, 1 Vaga de Garagem**DETALHES:****Acabamento em piso cerâmica, Mobiliado, Armários Embutidos**

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

Processo nº : 1000950-31.2025.8.26.0223
Classe/Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais
Exequente : Condomínio Edifício Ubatuba
Executado : Vincenzo Di Gennaro

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls. 119), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, entregar o Laudo 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, 30 de Janeiro 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): 1000950-31.2025.8.26.0223**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:**