Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

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

Processo nº : 0008945-93.2017.8.26.0223
Classe/Assunto : Cumprimento de sentença – Despesas Condominiais
Exequente : Condomínio Edifício Boulevard Center
Executado : Boulevard do Guarujá S/C Ltda 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Indíce Analítico

1. OBJETIVO DO TRABALHO..... 3
2. VISTORIA..... 4

2.1 Localização..... 4
2.2 Características da Região..... 6
2.3 Características do Imóvel Avaliado..... 8
2.4 Área Construída..... 12
2.5 Estado de Conservação..... 12

3. AVALIAÇÃO..... 13

3.1 Metodologia Adotada..... 13
3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado..... 16
3.3 Especificação da Avaliação..... 18

4. CONCLUSÃO..... 19
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO..... 20
6. TERMO DE ENCERRAMENTO..... 33
ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS..... 34

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

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 de Cobertura, nº 52 (Cinquenta e dois), bloco "B" localizado no quinto andar, ou 6º pavimento e respectiva vaga de garagem, integrantes do EDIFÍCIO GRANVILLE, situado à Rua Major Manoel Fernandes Neto, nº195,** no Loteamento denominado Jardim Três Marias, Praia da Enseada, no município e comarca de Guarujá-SP. Cadastrado pela Prefeitura do Guarujá sob **nº 3-0064-001-052.**

As Matrículas dos **imóveis respectivamente nº77893 e nº18.770** do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativos aos imóveis objetos da presente Perícia encontra-se protocolada aos autos as fls. 1.373/1.419.

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 Janeiro de 2026, as 14h50m, conforme protocolado nos Autos, às fls.1439 e disponibilidade de publicação à data de 20 de Dezembro de 2025. O imóvel foi disponibilizado e a vistoria foi acompanhada pela Sra. Miriam Moradora e proprietária do imóvel e Dra. Gleice, representante da parte exequente.

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

2 VISTORIA

2.1 Localização

O Imóvel avaliado localiza-se na **Rua Major Manoel Fernandes Neto, nº 195, faz esquina com a Avenida Azor Gomes de Almeida. Localiza-se na ponta da quadra, ocupando totalidade do lote assim possui face também para Rua Caetano Aurélio Pergher.** Tem sua quadra delimitada sequentemente em sentido horário a partir da Rua Maj. Manoel Fernandes Neto, pela Avenida Azor Gomes de Almeida, Rua Caetano Aurélio Pergher e Rua Cláudio dos Santos. Trata-se da sexta quadra com referência ao polo valorizante local, a Praia da Enseada.

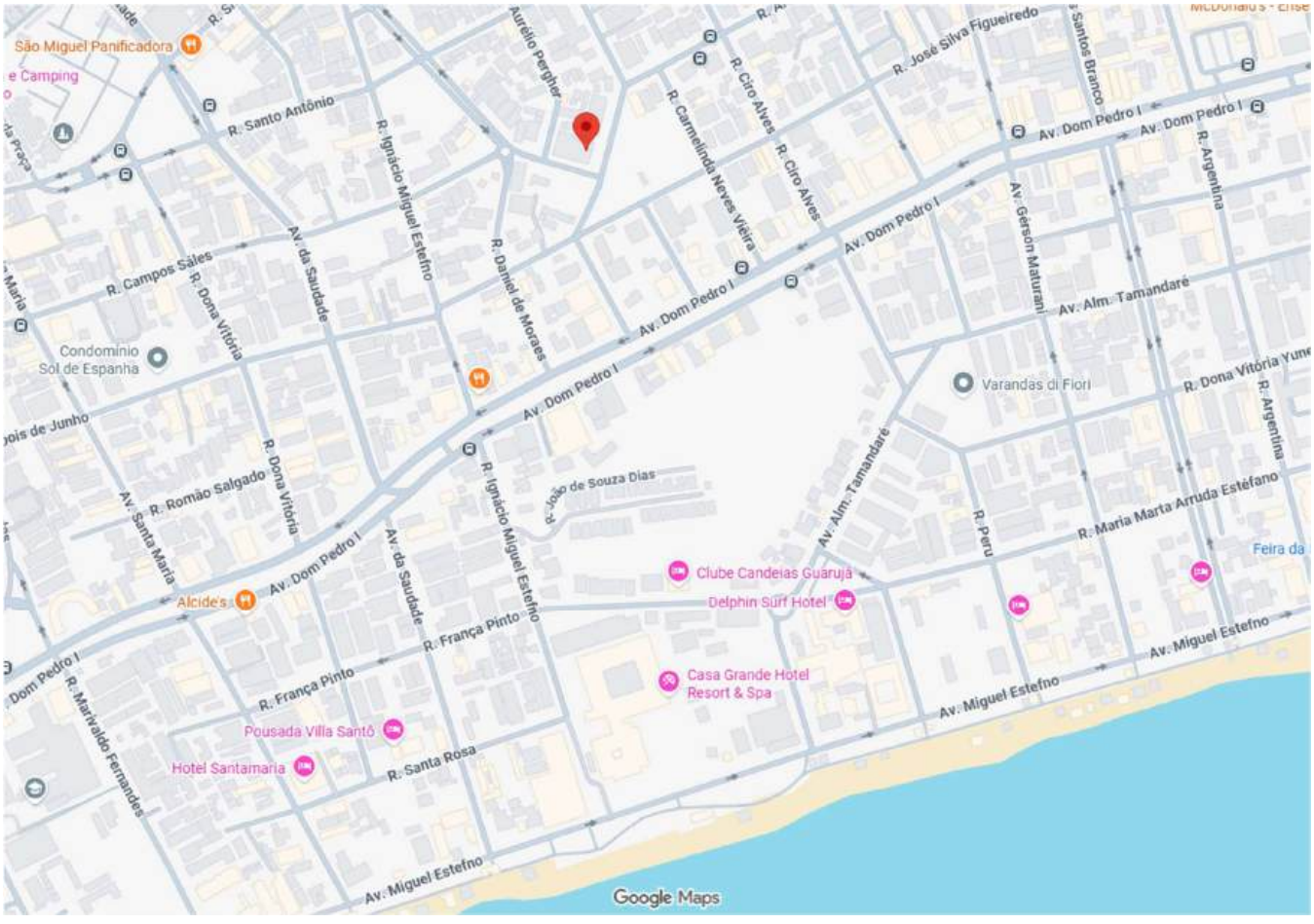


Figura 1 – Planta de Localização da quadra do Condomínio e Edifício Granville. Fonte: Google Maps.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.



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



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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.



Figura 4 – Imagem do Edifício a partir da Av. Azor Gomes de Almeida com a Rua Maj. Manoel Fernandes Neto. 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 atual Jardim Três Marias e a Praia da Enseada:

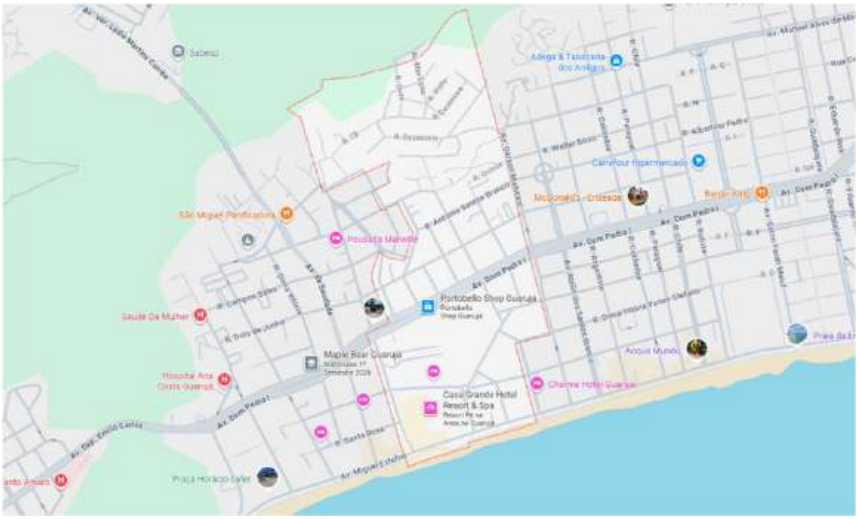


Figura 5 – Mapa com indicação do bairro. Fonte: Google Maps.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

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.

Existem pendências urbanísticas históricas, como infraestrutura limitada em algumas áreas de loteamentos ao longo das praias.



Figura 6 – Identificação do Lote do Imóvel avaliado. Zona 3 – Setor 0413 Lote 010. Fonte: Mapa de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal do Guarujá.

A edificação avaliada encontra-se em **ZMAD – Zona Mista de Alta Densidade**, compreende áreas destinadas à ocupação intensiva do solo urbano, permitindo usos residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e turísticos, com maior grau de adensamento e verticalização. Caracteriza-se pela ampla diversidade de usos e pela concentração de atividades urbanas, sendo compatível com eixos estruturais e vias de maior capacidade. Possui taxa de ocupação com área edificável podendo atingir, em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

regra, até aproximadamente **70% da área do lote**, observadas as disposições específicas da legislação municipal vigente.

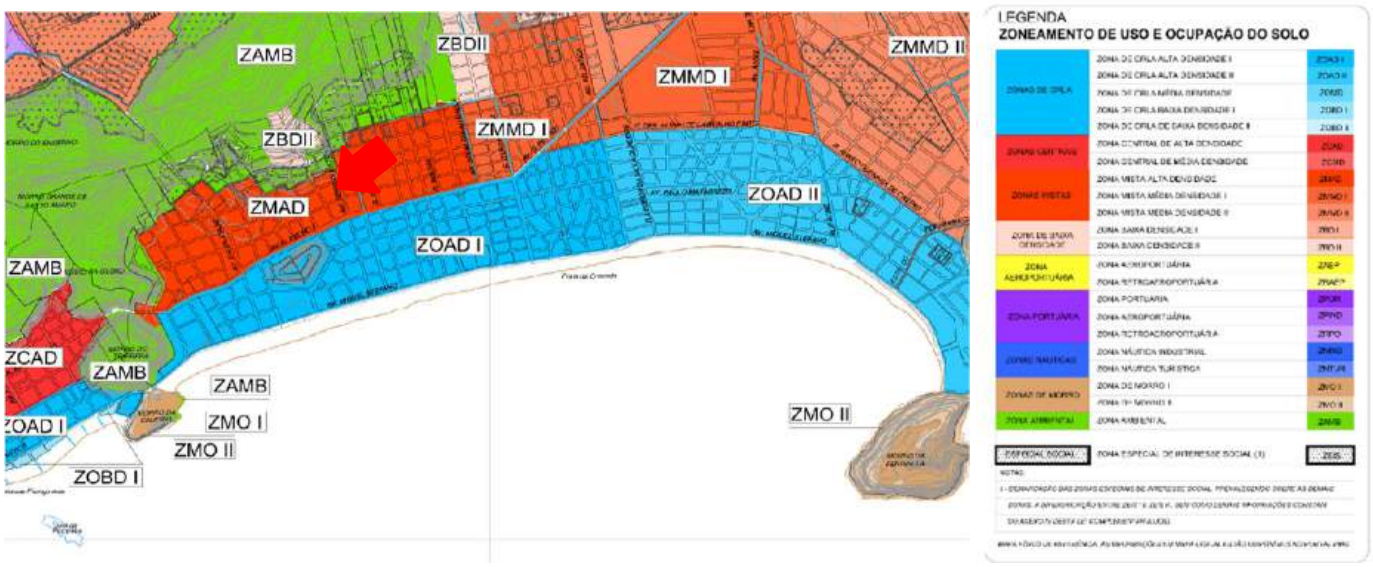


Figura 7 – Identificação de área de Uso e ocupação do Solo Guarujá. Fonte: Mapa de Zoneamento da Prefeitura Municipal do Guarujá.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Edifício Granville, é em sua tipologia residencial multifamiliar vertical, erigido em terreno plano, com **implantação em duas esquinas**, proporcionando três frentes viárias. O edifício apresenta **padrão construtivo médio**, com estrutura aparente em **concreto armado**, Formato retangular, vedação em alvenaria e revestimento externo predominantemente em pastilhas cerâmicas. Possui dois Blocos distintos denominados, Bloco A e B. A edificação possui pavimento térreo em pilotis, destinado à circulação e estacionamento de veículos, com vagas demarcadas no piso, acesso controlado por portões metálicos automatizados e fechamento perimetral em gradil metálico. Acessos de veículos acontece pelas três ruas circundantes. Possui cinco pavimentos de apartamentos sendo que no Térreo abriga além da circulação e vagas para automóveis, halls de entrada distintas para os dois Blocos. Cada andar possui seis apartamentos. E o andar de coberturas quatro apartamentos. O Condomínio possui, Zeladoria em horário comercial. Cada bloco é servido por um elevador e cada apartamento de uma vaga demarcada.

As áreas comuns do térreo apresentam, piso em revestimento cimentício nas áreas de circulação veicular; Forro revestido em madeira na área de acesso principal; Presença

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

de guarita/controle de acesso e equipamentos de segurança (hidrantes/extintores visíveis); Áreas ajardinadas pontuais com paisagismo simples.

A fachada evidencia, sacadas com guarda-corpo em vidro e/ou material translúcido; Esquadrias em padrão metálico com venezianas.

O condomínio conta com pequena piscina, área de churrasqueira coberta e salão de Jogos.

O hall de acesso às unidades autônomas do pavimento apresenta piso revestido em pedra natural irregular (tipo São Tomé ou similar), com rejuntamento aparente. Paredes revestidas com pintura lisa em cor clara; Rodapés e guarnições em madeira, acompanhando o padrão das portas; Portas das unidades em madeira maciça ou semioca, com acabamento envernizado; Esquadrias internas padronizadas.

Em Síntese, internamente a unidade possui, entradas distintas social e serviços, Sala dois ambientes, seguida por mais um cômodo, (utilizado como dormitório, mas que pode ser utilizado como sala/escritório/sala de tv). A partir da sala acesso para terraço com área de churrasqueira, deck com piscina. Retornando a sala que é espaço central a esquerda se encaminha para cozinha seguida de área de serviços, suporte de serviços (ou despensa) e banheiro de serviços. A partir da sala para direita se encaminha para área intima distribuída por hall em formato de corredor que abriga um dormitório um banheiro social e um dormitório com suíte. O apartamento possui uma vaga demarcada para automóvel.

<u>Informações e acabamentos:</u>

Salas; Piso revestido em cerâmica de padrão médio, com juntas aparentes; Paredes com acabamento em pintura lisa, em tonalidade clara; Teto com acabamento em pintura simples, com pontos de iluminação central pendente; Rodapés cerâmicos compatíveis com o piso. Abertura frontal com esquadrias em alumínio e fechamento em vidro, do tipo correr; integração direta com área externa/varanda. Porta de acesso interna em madeira, padrão residencial; Presença de elementos decorativos fixos e nichos embutidos.

Terraço; Piso revestido em pedra natural irregular (tipo São Tomé ou similar), com rejuntamento aparente; Perímetro delimitado por mureta revestida; Área

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

parcialmente protegida por cobertura leve (estrutura metálica) em trecho específico. Presença de estrutura elevada revestida em material cerâmico, compatível com piscina de pequeno porte, com bordas acabadas e integração ao piso do terraço; Área adjacente com revestimento cerâmico de acabamento rustico para área externa. Existência de ducha externa; Área coberta anexa com fechamento em alvenaria e revestimento cerâmico, abriga espaço gourmet (churrasqueira), integrada ao terraço.

Ambiente multiuso/transição; Trata-se de ambiente interno configurado como área de transição entre a sala de estar e o terraço. Piso e rodapé em cerâmica, padrão; Paredes com acabamento em pintura lisa, em tonalidade clara; Teto com acabamento simples.

Cozinha; Piso: revestimento em cerâmica esmaltada, com paginação regular, juntas aparentes e padrão marmorizado em tonalidade clara; Paredes: revestidas com azulejos cerâmicos até o teto, em cor branca, garantindo proteção e facilidade de higienização nas áreas molhadas; Teto: acabamento em pintura lisa sobre reboco, em cor clara; Bancada: executada em pedra natural polida (granito ou similar), com acabamento resistente ao uso contínuo; Marcenaria fixa: presença de armários planejados com estrutura em madeira e acabamento laminado, com portas superiores e inferiores; Esquadrias: Porta de acesso em madeira pintada; Abertura para área externa/serviço com esquadria metálica e fechamento em vidro.

Área de serviços; Piso: revestimento em cerâmica esmaltada, padrão marmorizado em tonalidade clara, com juntas regulares e superfície de fácil manutenção; Paredes: integralmente revestidas com azulejos cerâmicos até o teto, em cor branca; Teto: acabamento em pintura lisa sobre reboco; Presença de tanque em material cerâmico/louça, com apoio lateral em superfície revestida; Esquadrias: janela com caixilharia metálica (alumínio) e fechamento em vidro.

Suporte de serviços; Piso: revestimento em cerâmica; Paredes: revestidas com azulejos cerâmicos em toda a extensão observável; Teto: acabamento em pintura sobre reboco; Esquadrias: porta de acesso em madeira pintada.

Banheiro serviço; Piso: revestimento em cerâmica; Paredes: revestidas com azulejos cerâmicos até o teto, em tonalidade clara; Teto: acabamento em pintura sobre reboco; Esquadrias: janela com caixilharia metálica e fechamento em vidro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Circulação área intima; Piso: revestimento em cerâmica, padrão marmorizado em tonalidade média, com paginação regular; Paredes: acabamento em pintura sobre reboco, em cor clara; Teto: acabamento em pintura lisa, com ponto de iluminação central; Rodapés: cerâmicos, acompanhando o padrão do piso; Esquadrias: portas internas em madeira, com acabamento envernizado;

Dormitório 1; Piso: revestimento em cerâmica, padrão marmorizado em tonalidade clara, com paginação regular; Paredes: acabamento em pintura sobre reboco, em cor clara, com presença pontual de textura decorativa em um dos planos; Teto: acabamento em pintura lisa, com ponto de iluminação central; Rodapés: cerâmicos, acompanhando o padrão do piso; Esquadrias: janela com caixilharia metálica (alumínio) e fechamento em vidro, com elemento de proteção solar (persiana); Marcenaria fixa: presença de armário embutido de grande extensão, em madeira, com portas e módulos superiores, integrando nichos e espelho; Portas internas: em madeira, com acabamento envernizado ou pintado;

Banheiro social; Piso: revestimento em cerâmica, em tonalidade escura, com paginação regular; Paredes: revestidas com azulejos cerâmicos até o teto, em cor clara; Teto: acabamento em pintura sobre reboco; Bancada: em pedra natural polida (granito), com cuba embutida; Louças e metais: bacia sanitária e lavatório em louça, com metais cromados; Box: área de banho delimitada por fechamento em vidro blindex; Espelho: fixado sobre a bancada, com moldura em madeira; Esquadrias: janela com caixilharia metálica e fechamento em vidro; Porta: em madeira, com acabamento envernizado ou pintado.

Dormitório 2 Suíte; Piso: revestimento em cerâmica, padrão marmorizado em tonalidade clara, com paginação regular; Paredes: acabamento em pintura sobre reboco, com presença de textura decorativa em parte das superfícies; Teto: acabamento em pintura lisa, com ponto de iluminação central; Rodapés: cerâmicos, acompanhando o padrão do piso; Esquadrias: janela com caixilharia metálica (alumínio ou similar) e fechamento em vidro; Porta: em madeira, com acabamento envernizado ou pintado; Integração: dormitório com acesso direto a banheiro privativo (suíte).

Banheiro suíte; Piso: revestimento em cerâmica, em tonalidade clara/média, com paginação regular; Paredes: revestidas com azulejos cerâmicos até o teto, em cor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

clara; Teto: acabamento em pintura sobre reboco; Bancada: em pedra natural polida (granito), com cuba embutida; Louças e metais: bacia sanitária e lavatório em louça, com metais cromados; Box: área de banho delimitada por fechamento em vidro blindex; Esquadrias: janela com caixilharia metálica e fechamento em vidro, permitindo ventilação e iluminação natural; Porta: em madeira, com acabamento envernizado ou pintado.

2.4 Área Construída:

Área privativa = 173,90m².

Área Comum = 51,48m².

Área útil e total construída = 235,30m².

Fração ideal = 3,659969%.

2.5 Estado de Conservação

O imóvel avaliando está inserido em edificação com idade aproximada de 30 anos, considerando dados disponíveis de constituição e características construtivas do condomínio, datados de meados da década de 1990. Tal enquadramento posiciona o bem em faixa intermediária de vida útil, compatível com edificações que, embora não recentes, ainda apresentam desempenho funcional adequado, condicionando sua depreciação ao estado de conservação observado. Admitindo-se vida útil referencial de 70 anos para edificações residenciais verticais, a idade corresponde a 44,29% da vida útil total.

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.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

O imóvel apresenta-se em estado de conservação, conforme gradação qualitativa usualmente adotada nas diretrizes da NBR 14.653: enquadra-se no estado **c)Regular**, conforme critérios técnicos adotados pelas normas do IBAPE-SP, caracterizando-se por apresentar condições normais de uso, com desgastes naturais decorrentes do tempo e da utilização, sem comprometimento estrutural ou funcional relevante, podendo demandar manutenções de pequena a média monta.

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 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.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

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 homogeneiza 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. 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.

Contudo verificou-se que a aplicação direta dos referenciais locacionais extraídos da planta de valores conduziu a fatores excessivamente discrepantes, sem aderência proporcional ao comportamento efetivo do mercado para imóveis de características semelhantes. Diante disso, concluiu-se pela inadequação do uso direto de tal referencial para o presente caso, recomendando-se a adoção de critério locacional alternativo, mais compatível com a realidade mercadológica observada.

Diante disso, optou-se pela adoção de tratamento qualitativo da variável "localização", com enquadramento dos elementos comparativos em classes relativas ao imóvel avaliando, conforme análise do mercado local.

Considerando que todos os elementos amostrais se situam em regiões com padrão locacional superior ao do imóvel avaliando, foi adotado fator de localização único de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

1,10, correspondente à condição "superior", conforme prática consagrada em avaliações imobiliárias.

Tal procedimento assegura maior aderência ao comportamento efetivo do mercado, evitando distorções decorrentes da utilização de referenciais fiscais não representativos da dinâmica imobiliária local.

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 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

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

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)
					Valor m²	FL	Fator K	FOC	Vagas	FG	
AVALIADO		173,90			$ 325,54	1,00	0,666		1		
Amostra 1	$ 699.000,00	296,44	$ 2.357,98	0,90	$ 1.306,01	1,10	0,666	1,000	3	0,9091	$ 2.122,20
Amostra 2	$ 650.000,00	137,00	$ 4.744,53	0,90	$ 1.257,39	1,10	0,666	1,000	1	1,0000	$ 4.697,08
Amostra 3	$ 530.000,00	180,00	$ 2.944,44	0,90	$ 1.680,67	1,10	0,666	1,000	2	0,9524	$ 2.776,25
Amostra 4	$ 730.000,00	180,00	$ 4.055,56	0,90	$ 2.577,01	1,10	0,666	1,000	1	1,0000	$ 4.015,00
Amostra 5	$ 500.000,00	148,00	$ 3.378,38	0,90	$ 2.577,01	1,10	0,666	1,000	2	0,9524	$ 3.185,39
Amostra 6	$ 700.000,00	180,00	$ 3.888,89	0,90	$ 2.795,31	1,10	0,666	1,000	1	1,0000	$ 3.850,00
									Média		$ 3.440,99
									Limite superior (+30%)		$ 4.473,28
									Limite Inferior (-30%)		$ 2.408,69
									Amostra fora da		$ -
									Desvio Padrão		$ 929,62
									Intervalo de		$ 3.927,36
									confiança (80%)		$ 2.954,62

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R$3.440,99/m²** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Mínimo: R$2.954,62/m² **Máximo: R$3.927,36/m²**

Será adotado o valor médio estimado: Vu= R$3.440,99/m²

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=173,90m²x R$3.440,99/m²

V= R$598.358,06

Será adotado, em números comerciais arredondados:

Valor imóvel (método Comparativo Direto)= R$598.000,00

(Quinhentos e noventa e oito 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

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.**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel, **de um apartamento de Cobertura, nº 52 (Cinquenta e dois), bloco "B" localizado no quinto andar, ou 6º pavimento e respectiva vaga de garagem, integrantes do EDIFÍCIO GRANVILLE, situado à Rua Major Manoel Fernandes Neto, nº195,** no Loteamento denominado 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$598.000,00 (Quinhentos e noventa e oito mil Reais**) válido para mês de Março/abril de 2026.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima **o Campo de eventual negociação para o imóvel** variando entre **R$538.000,00** (Quinhentos e trinta e oito Mil Reais) a **R$658.000,00** (Seiscentos e cinquenta e oito 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".

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 08 – Vista frontal do Edifício Granville – e Avenida Azor Gomes de Almeida. (principal acesso pedestres)



Figura 09 – Vista a partir da esquina das vias Rua Caetano Aurélio Pergher e Avenida Azor Gomes de Almeida, para o Edifício Avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.



Figura 10– Vista da Rua Rua Caetano Aurélio Pergher e Ed. Granville.



Figura 11- Vista da Avenida Azor Gomes de Almeida e Edifício Granville.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.



Figura 12 – Vistado interior do Condomínio, frente Avenida Azor Gomes de Almeida .



Figura 13 – Vista Térreo. Internamente, canteiros de jardim, vagas para autos e entrada do Hall de acesso Bloco B.



Figura 14 – Vistas interior do condomínio.



Figura 15 – Vista hall de elevador e escadas Bloco B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.



Figura 16 – Internamente Hall de acessos aos apartamentos Bloco B, elevador 5ºandar.



Figura 17 – Vista acesso social apartamento avaliado.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

As Fotos a seguir são do interior do apartamento avaliado nº52.



Figura 18 – Vista ao adentrar ao imóvel avaliado apt. Nº 52. ***Salas, acesso ao terraço e ao cômodo transição identificado por seta.***



Figura 19– Vista Salas por outro ângulo, entrada social. A direita acesso para cozinha e hall que distribui área intima.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.



Figura 20 – Vista salas, por outro ângulo acesso para terraço .



Figura 21 – Salas, vista destaque ao nicho embutido.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.



Figura 22 - Vista Terraço, deck, piscina área com cobertura churrasqueira e apoio.

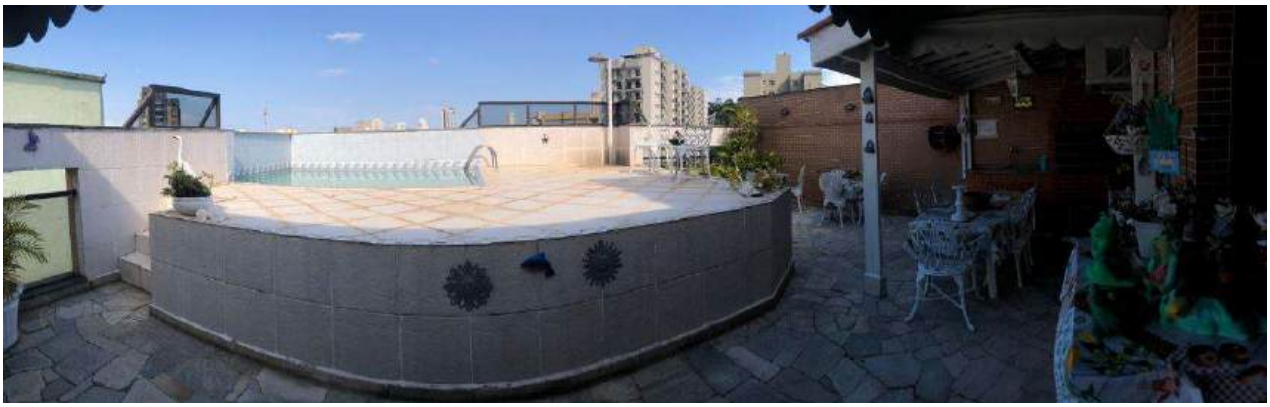


Figura 23 – Vista terraço detalhes.



Figura 24 – Terraço visto por outro ângulo, piscina e área com cobertura.



Figura 25 – Vista a partir do terraço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

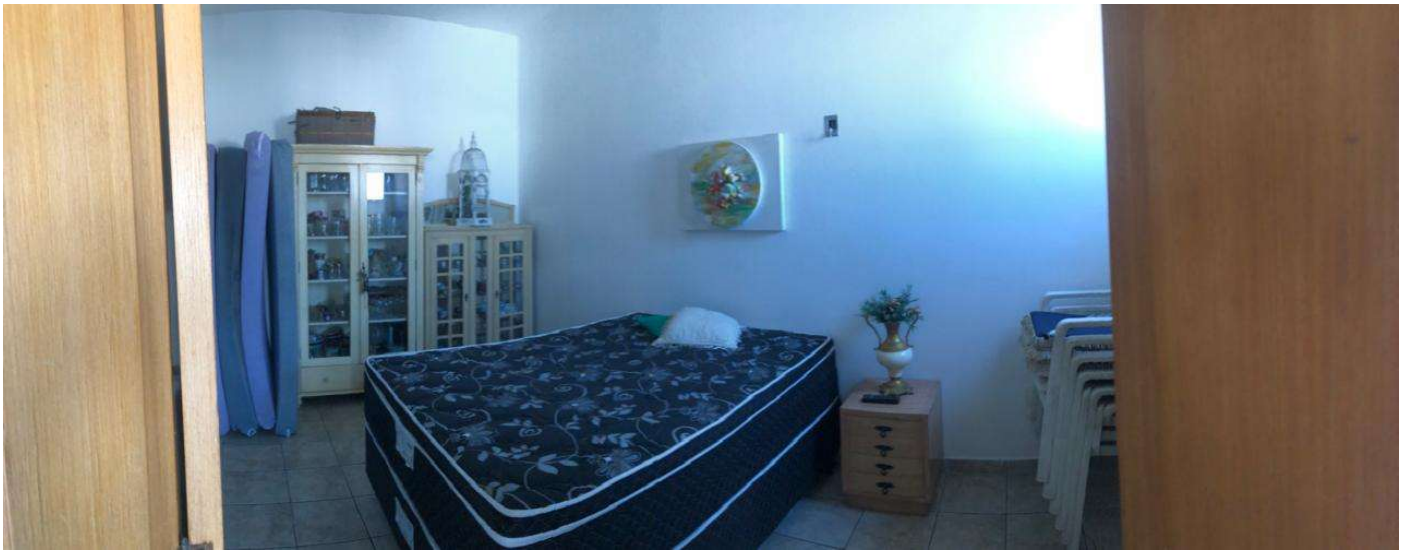


Figura 26 – Espaço multiuso, transição entre salas e terraço.



Figura 27 – Cozinha.



Figura 28 – Vista cozinha por outro ângulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.



Figura 29 – Vista área de serviços.





Figuras 30 e 31 – Vistas respectivamente apoio de serviços e banho de serviços.



Figura 32 – Área de circulação (área íntima).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

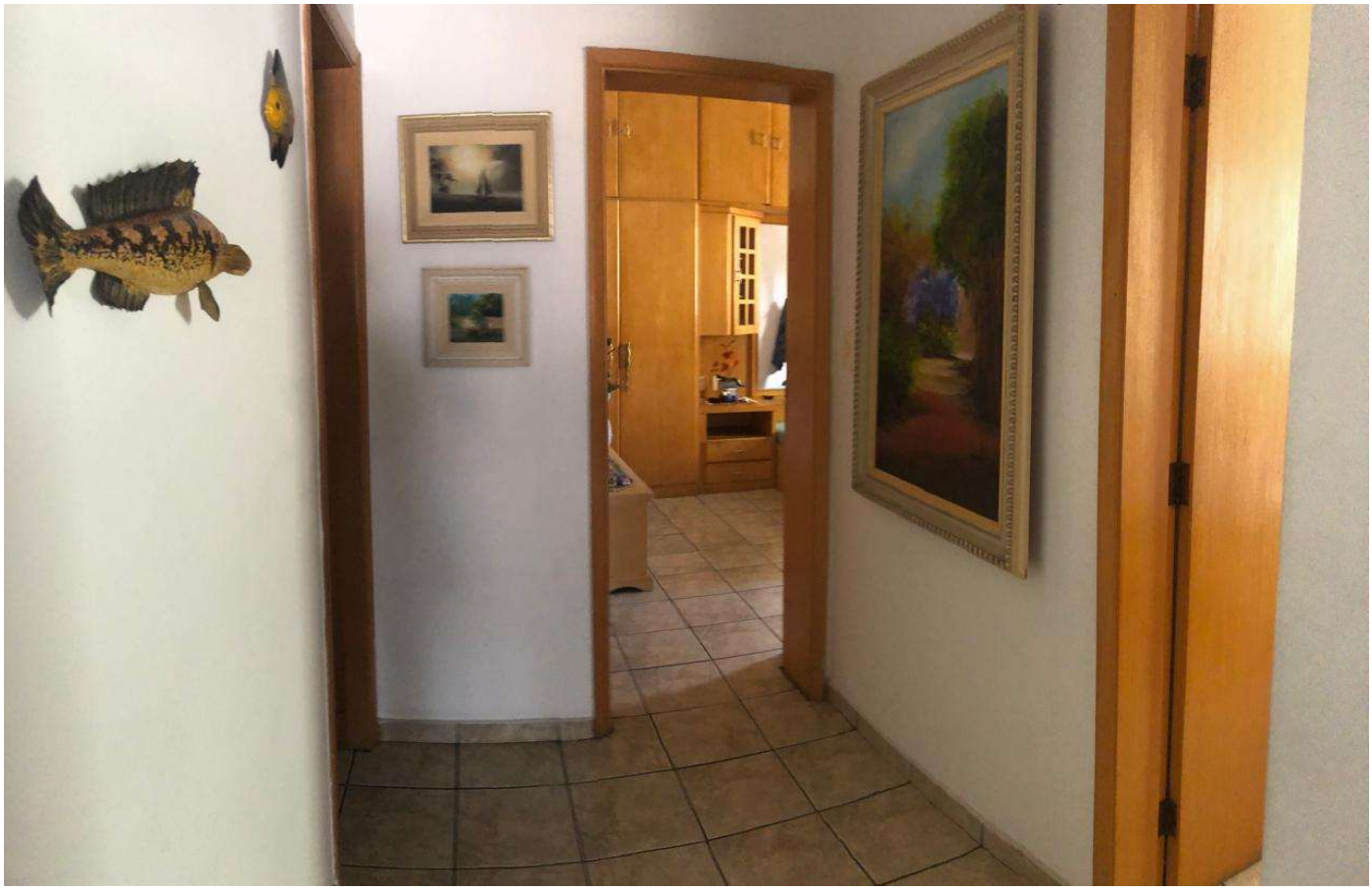


Figura 33 –Hall área íntima.



Figura 34 – Dormitório 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.



Figura 35 – Dormitório 1 por outro ângulo.



Figura 36– Dormitório 2, suíte.



Figura 37 – Dormitório 2 por outro ângulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.



Figura 38 – Banheiro suíte dormitório 2.



Figura 39 – Vista banho social.



Figura 40 – Banho social (complemento).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.



Figura 41 – Vista vaga demarcada garagem nº52B.



Figura 42 – Vista vaga demarcada garagem por outro ângulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo técnico, que possui 33 (Trinta e três) folhas de apenas um Laudo técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e os Anexos - I – Elementos Comparativos, com 11 (Onze) folhas – pág. 34 à 45.

Santos, 24 de Março de 2026.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

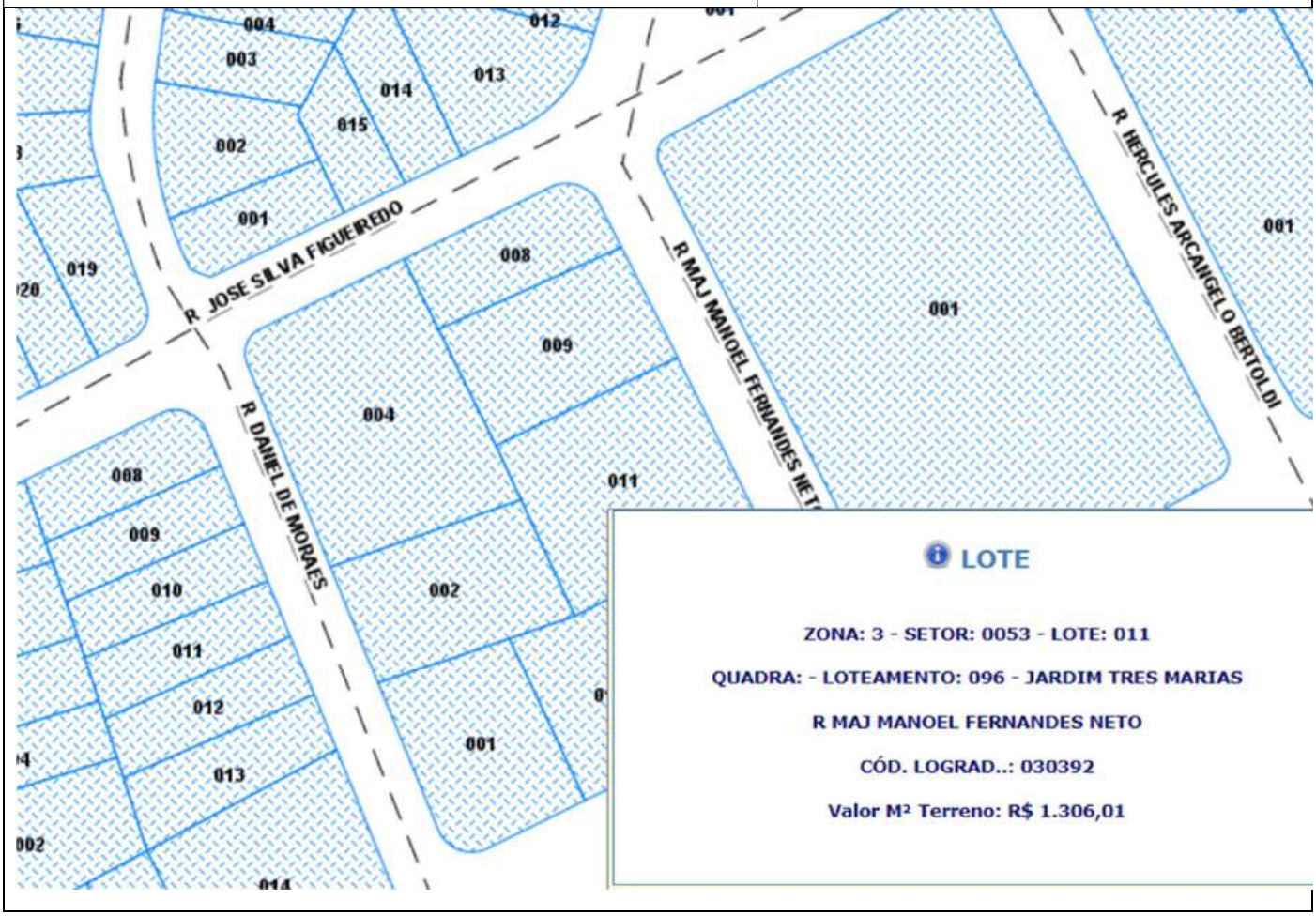
CAU

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1	
Local: Apt.de cobertura Edifício Marcelo I – Rua Maj. Manoel Fernandes Neto , nº 45 – Jardim Três Marias	
Fonte: Alto do Ipiranga Imobiliária	Cód. CO0186
Valor: R$699.000,00	Área Útil: 296,44m²
Vagas: 3	Data: 15.03.2026
Idade: 35 anos aprox.	Nota:



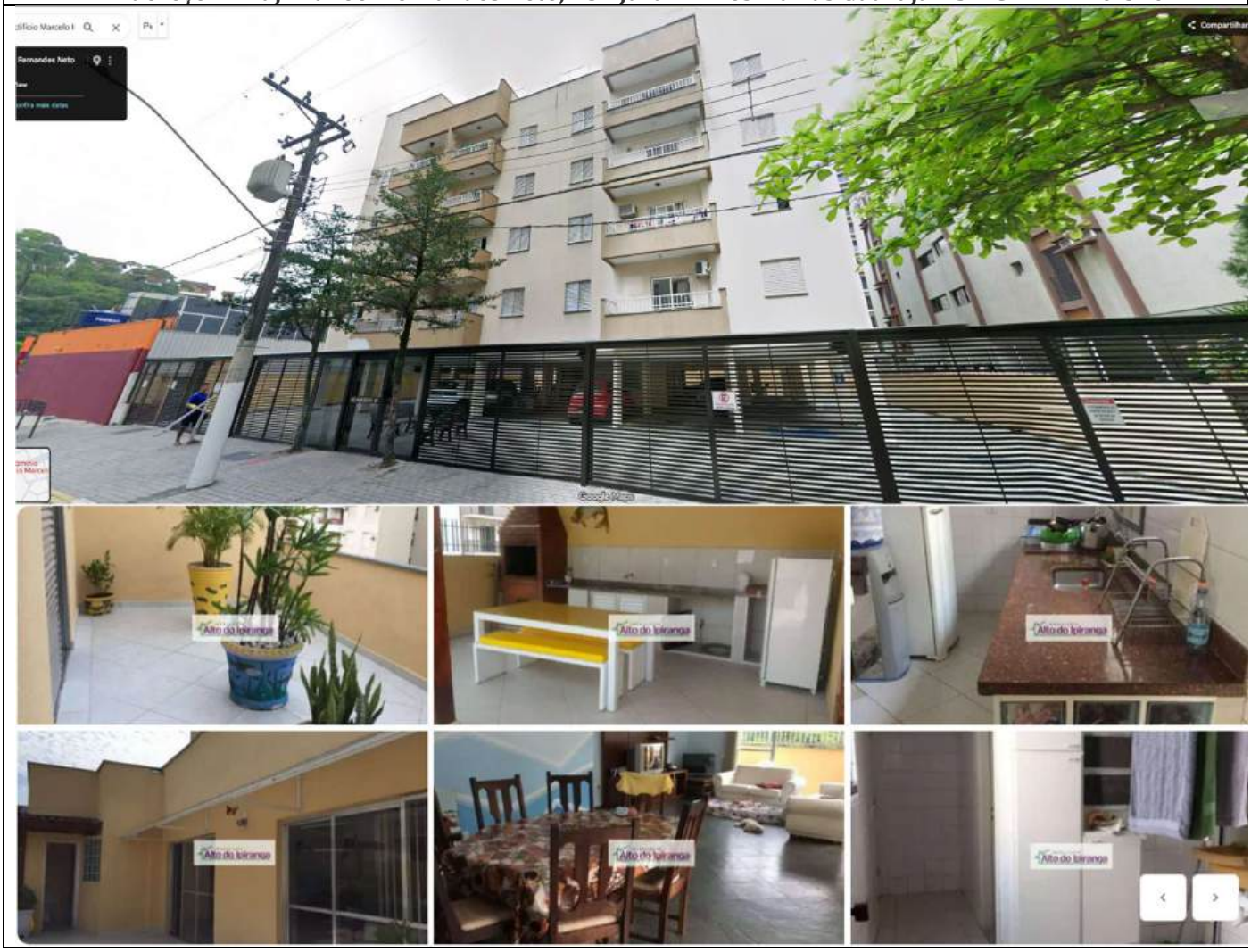
Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Característica do anúncio: **Oportunidade ! Cobertura Penthouse No Gurarujá**

São 296,44 metros de área privativa Aceita Proposta Com 3 dormitórios, sendo 2 suítes com sacada, dormitório com sacada, cozinha, área de serviço com banheiro, ampla varanda com área gourmet e jacuzzi.Garagem para 3 veículos cobertos. Instalações do condomínio : Churrasqueira Elevador Portaria Salão de festas Edifício Marcelo 1 está próximo a praia, Av Dom Pedro I

Endereço R. Maj. Manoel Fernandes Neto, 45 - Jardim Três Marias Guarujá – SP CEP 11440-320



Elemento 2		
Local: Apt. Cobertura, Edifício Siena do Sul - Rua José Silva Figueira, nº 415 – Jardim Três Marias		
Fonte: Myx Imóveis	Tel: (13)	Cód. CO0146
Valor: R$605.000,00	Área Util: 137m²	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Vagas: 1	Data: 15.03.2026
Idade: 35 aprox. anos	Nota:



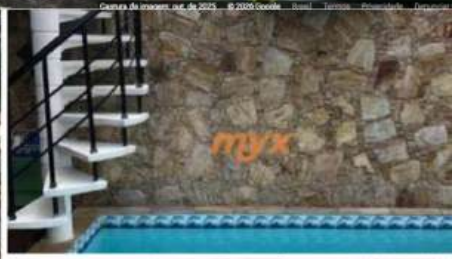
Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

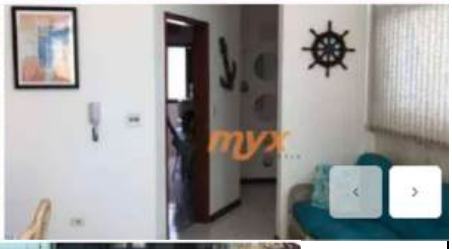
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Característica do anúncio: **Cobertura no Guarujá com três dormitórios, sendo dois com ar condicionado, uma suíte, banheiro social, um banheiro de apoio, área externa com churrasqueira e piscina e uma vaga de garagem.**









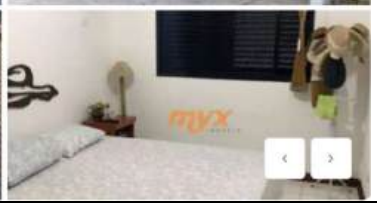












Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Elemento 3		
Local: Apt. De cobertura no condomínio Ilhas do Atlântico – Avenida Dom Pedro I, nº1692 - Jardim Três Marias		
Fonte: 2sea Reatty	Tel: (13)	Cód. 680
Valor: R$530.000,00	Área Útil: 120m²	
Vagas: 2	Data: 15.03.2026	
Idade: 35 anos aprox.	Nota: Regular	



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Característica do anúncio: **Cobertura com 3 quartos à venda na Avenida Dom Pedro I, Jardim Três Marias, Guarujá**

Descrição Última atualização: 14/02/2026 às 12:49h | Ref: 680 Cobertura no Jardim Três Marias - Guarujá/SP A poucos metros da Praia da Enseada!

Seja para morar, investir ou ter seu espaço de descanso no litoral, esta cobertura é a oportunidade perfeita para quem busca conforto, liberdade e qualidade de vida.

Localização Estratégica: Apenas 3 quadras da Praia da Enseada

Próxima a supermercados, padarias, farmácias, academias e muito mais

Cobertura no 4° andar 2 vagas de garagem Área externa espaçosa: jacuzzi, área gourmet com churrasqueira, espaço kids ou lounge para receber amigos e família



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Elemento 4		
Local: Apt. De cobertura nº55 – Edificio - Rua Benedito Cardoso Adriano Filho nº 55- Jardim Três Marias		
Fonte: Verano Negócios Imobiliários	Tel: (13) 2191-3030	Cód. CO0672
Valor: R$730.000,00	Área Útil: 180m²	
Vagas: 1	Data: 15.03.2026	
Idade: 35 anos aprox.	Nota: Regular	



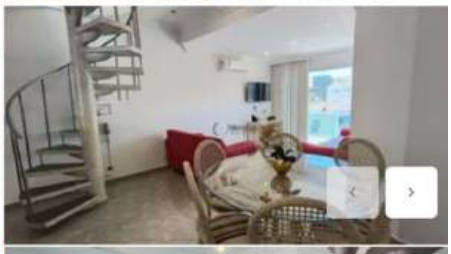
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

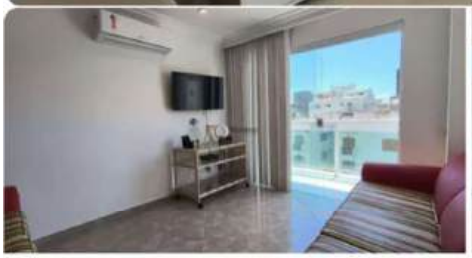
Característica do anúncio: **Descrição do Apartamento;- 3 quartos - Sala ampla para dois ambientes com varanda - 2 banheiros no total- 180 m² de área útil- 1 vaga de garagem- Lazer privativo - Espaço gourmet climatizado- Hidromassagem Detalhes;- Climatizado (Ar Split em todos os comodos) - Persianas- Fechamento com vidros na varanda- Piso de porcelanato - Duplex Descrição do Prédio;- Contém 4 andares- 2 blocos- 1 elevadores por bloco- 4 apartamentos por andar- Fachada em textura Lazer;- Espaço Gourmet- Sala de Jogos- Sala de festa - Playground Serviços Diversos;- Portaria 24 horas- Portões automáticos- Monitoramento com cameras A Região dos Hotéis é conhecida na Enseada/Guarujá**















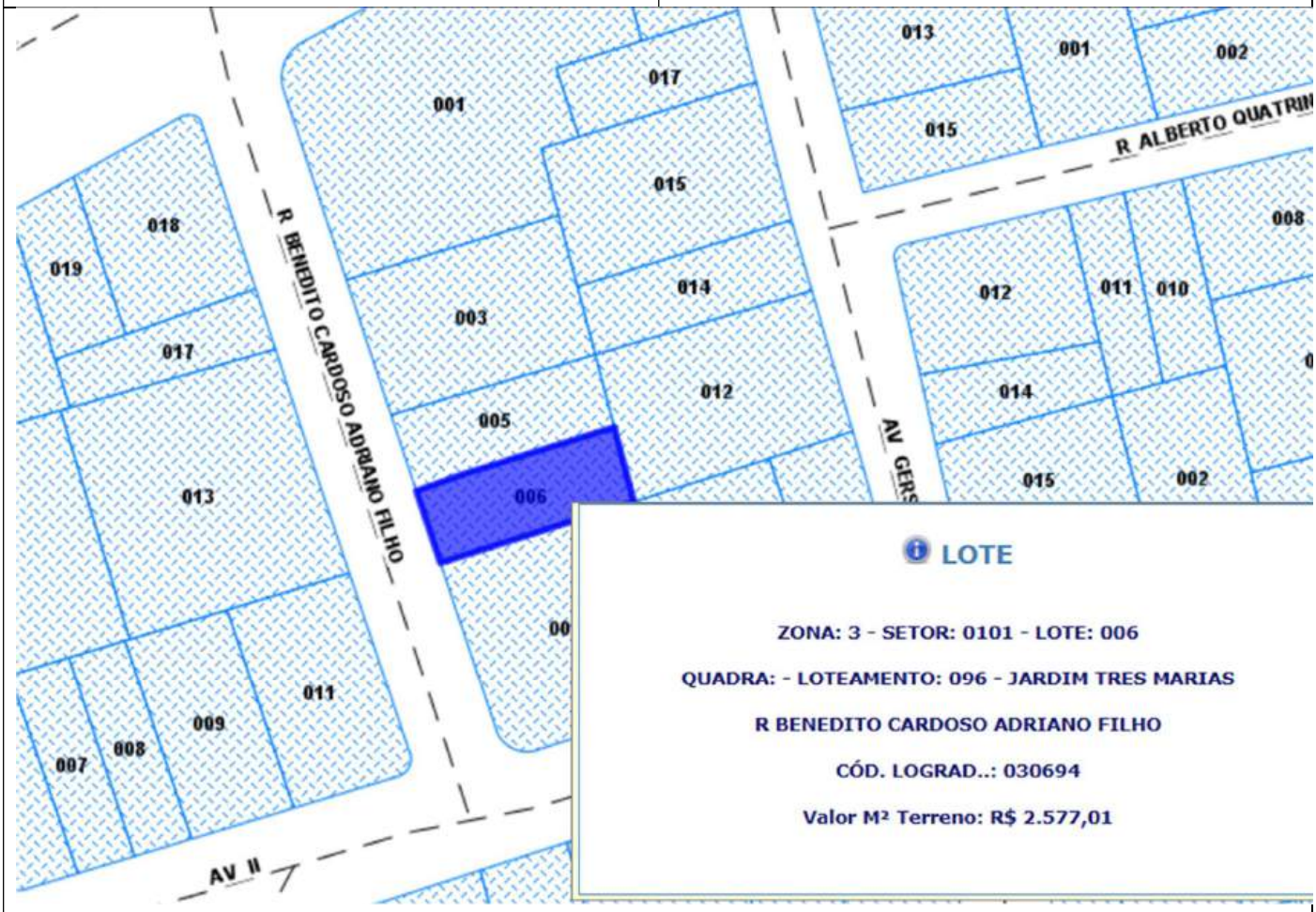






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Elemento 5		
Local: Apt. de cobertura Edifício Chanceller – R. Benedito Cardoso Adriano Filho, 42 - Jardim Três Marias		
Fonte: Mercuri Negócios Imobiliário	Tel: (13)	Cód. C0289
Valor: R$500.000,00	Área Útil: 148m²	
Vagas: 2	Data: 15.03.2026	
Idade: 30 anos	Nota: Regular	



Característica do anúncio: Cobertura à venda no Guarujá, Enseada, região do Hotéis.

Sobre o Imóvel:- 3 Dormitórios- 1 Suíte- Banheiro Social- Sala para 2 Ambientes- Sacada- Cozinha - Área de Serviço- 2 Vagas de Garagem- Churrasqueira

Sobre o condomínio:- Deposito Individual- Portão Eletrônico

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.





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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

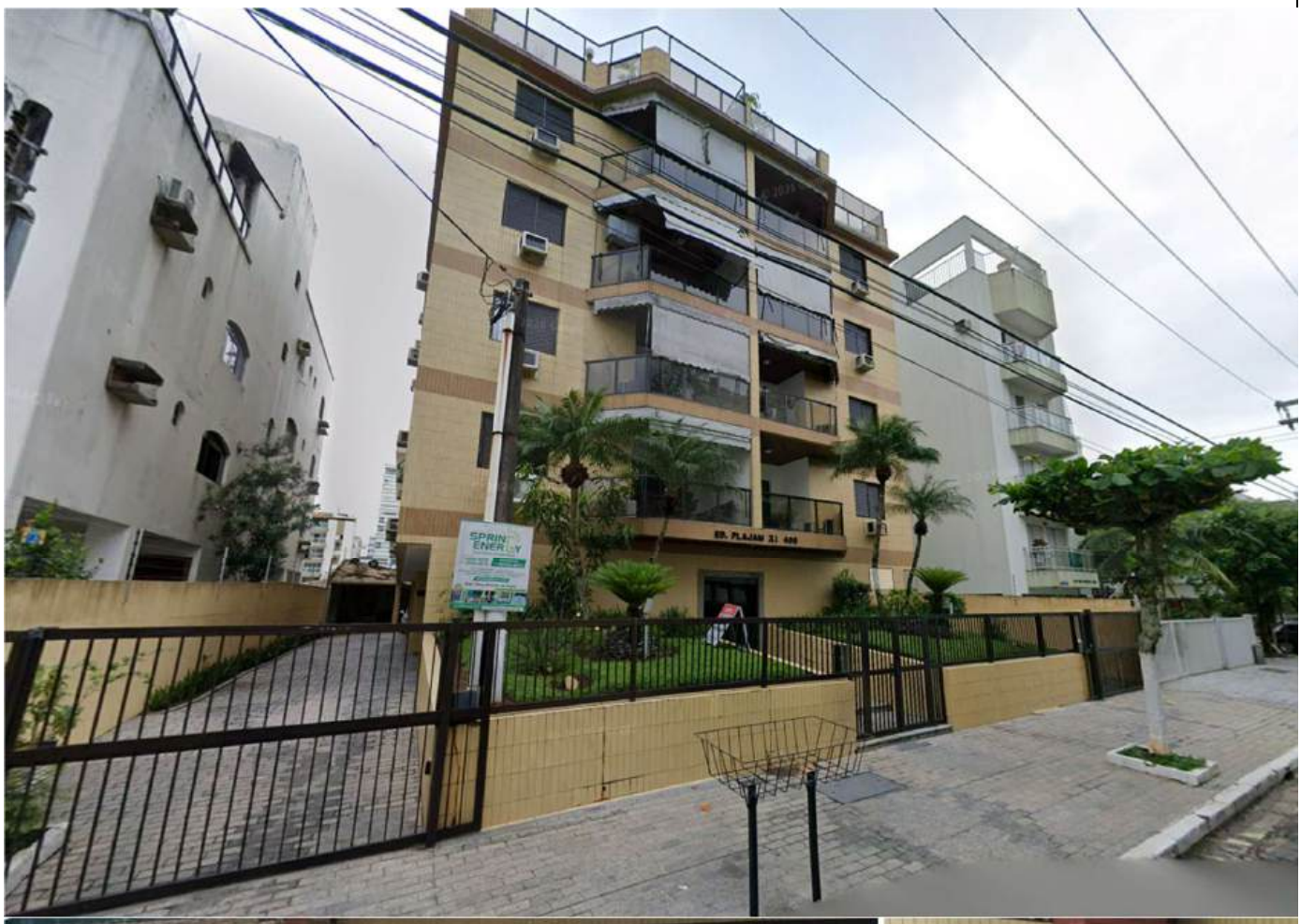


Elemento 6		
Local: Apt.de cobertura Ed. Plajam XI Av. Gerson Maturani nº408		
Fonte: Guarujá House	Tel: (13) 99731 0909	Cód. 0259
Valor: R$700.000,00	Área Útil: 180m²	
Vagas: 1	Data: 15.03.2026	
Idade: 35 anos aprox.	Nota: Regular	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

Característica do anúncio: Pent house, Uma Jóia, uma casa sobre o prédio, pra quem busca conforto, 3 dormts com uma suíte, 180 metros úteis, piscina e churrasqueira, 3 quadras do mar, o prédio tem serviço de praia, muito bem mobiliada, próxima entre meio ao mar e área comercia









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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

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

Processo nº : 0008945-93.2017.8.26.0223
Classe/Assunto : Cumprimento de sentença – Despesas Condominiais
Exequente : Condomínio Edifício Boulevard Center
Executado : Boulevard do Guarujá S/C Ltda 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 oficio, entregar o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e solicitar a transferência dos honorários para a conta corrente indicada abaixo:

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

P. Deferimento.

Guarujá, 24 de Março de 2026.

Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.

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)*: **0008945-93.2017.8.26.0223**

Nome do beneficiário do levantamento: Ana Cláudia Leite Marinho

CPF/CNPJ: 273.676.758-69

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(x) Terceiro

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

(x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

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

Tipo de levantamento:

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

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

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

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

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

Nome do titular da conta: Ana Cláudia Leite Marinho

CPF/CNPJ do titular da conta: 273.676.758-69

Banco: Bradesco Código do Banco: 237

Agência: 3084 8

Conta nº: 0186512 9 Tipo de Conta: (X) Corrente ( ) Poupança

Observações:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2026 às 01:24 , sob o número WGJA26700419913
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008945-93.2017.8.26.0223 e código thNQjNCD.