

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

Processo nº : 0014942-67.2011.8.26.0223
Classe/Assunto : Procedimento Comum Cível – Prestação de Serviços
Exequente : Unimed Paulistana Cooperativa de Trabalho Medico Em Liquidação
Extrajudicial
Executado : Satelite do Guarujá Equipamentos de Telecomunicação Ltda e outros

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V.Ex.^a as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

Laudo de Avaliação Mercadológica.

Índice Analítico

1. OBJETIVO DO TRABALHO.....	3
2. VISTORIA.....	4
2.1 Localização.....	4
2.2 Características da Região	7
2.3 Características do Imóvel Avaliado	9
2.4 Área Construída	11
2.5 Estado de Conservação	11
3. AVALIAÇÃO.....	12
3.1 Metodologia Adotada	12
3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado	15
3.3 Especificação da Avaliação	17
4. CONCLUSÃO	18
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	19
6. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	22
ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	23

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 uma Casa residencial superposta, localizada no pavimento térreo**, nº356 da Rua Maranhão, no Loteamento Vila Itapema, (atual Jardim Santense) distrito de Vicente de Carvalho, no município e comarca de Guarujá-SP. Cadastrado pela Prefeitura do Guarujá sob nº **5-0058-005-001**.

A Matrícula do **imóvel nº45.269** do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativos aos imóveis objetos da presente Perícia encontra-se protocolada aos autos as fls. 478/482.

A vistoria do imóvel foi inicialmente agendada para data de 24 de fevereiro de 2026, às 15h10m, conforme protocolado nos Autos, às fls.594/595 por razão de imprevisto na data anteriormente designada para a realização da vistoria, restou inviabilizada o comparecimento desta perita ao local. Ressalta-se que a situação decorreu de circunstância alheia à sua vontade, diante do ocorrido um reagendamento foi realizado para data de 17 de Março de 2026, fls.610/612. Conforme contato para confirmação da disponibilidade do imóvel na data, feito por essa perita com Advogado da parte responsável por apresentar o Imóvel, Dr. Luciano Antônio da Silva Santos via aplicativo WhatsApp, um pedido de readequação de data foi solicitado e acordado para 07 de abril de 2026 às 15h30m (fls. 618). Mesmo constando expressamente a disponibilidade desta perita para eventual ajuste de data mediante contato prévio, o que não ocorreu. Na data e horário designados, esta perita compareceu ao local, não sendo atendida nem obtendo retorno aos contatos realizados, restando inviabilizada a inspeção direta do imóvel. Ressalte-se que somente após a tentativa frustrada de vistoria houve manifestação do Dr. Luciano no sentido de reagendamento. Diante da ausência de disponibilidade no momento oportuno e visando ao regular prosseguimento do feito, opta-se pela adoção de procedimento avaliatório indireto, com base em elementos técnicos disponíveis e dados de mercado pertinentes.

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

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

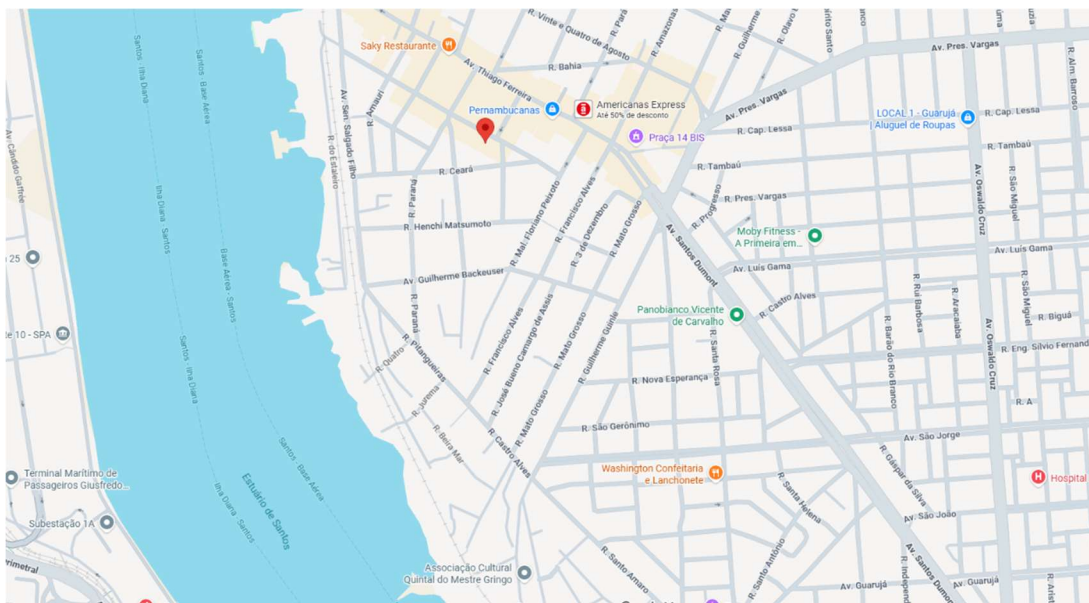
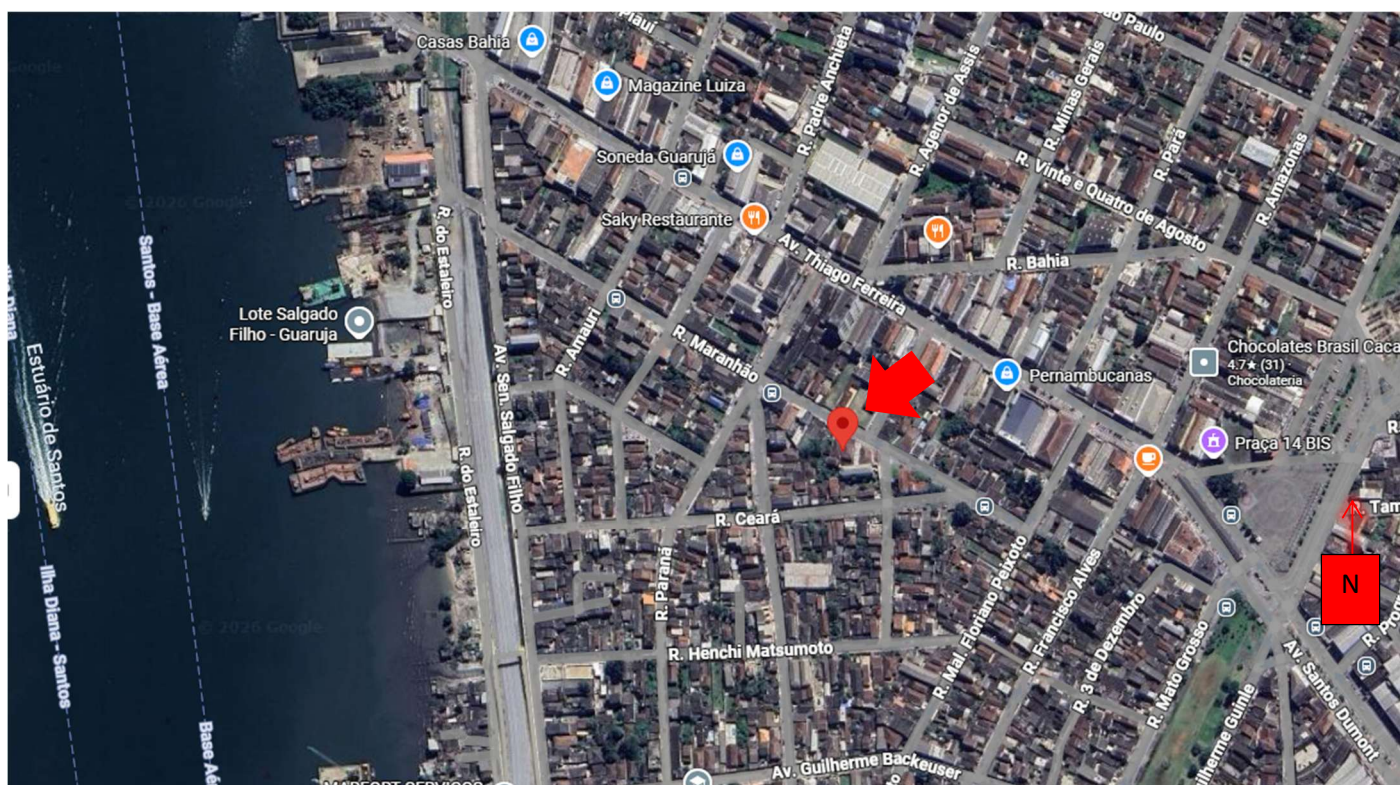
O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e também quanto a vícios construtivos e de habilidade.

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

2 VISTORIA

2.1 Localização

O Imóvel avaliado localiza-se na **Rua Maranhão, nº 356**. Tem sua quadra delimitada sequentemente em sentido horário a partir da Rua Maranhão, pela Rua Santa Catarina, Rua Ceará e Rua Martins Fontes. Trata-se de área urbana consolidada do município de Guarujá, em zona de ocupação predominantemente residencial, com inserções pontuais de comércio e serviços. Apresenta acessibilidade, com proximidade à **Av. Thiago Ferreira**, importante eixo de circulação intraurbana, e à **Av. Senador Salgado Filho**, via arterial paralela à orla, que assegura conexão com as faixas litorâneas. O entorno imediato é servido por malha viária regular.



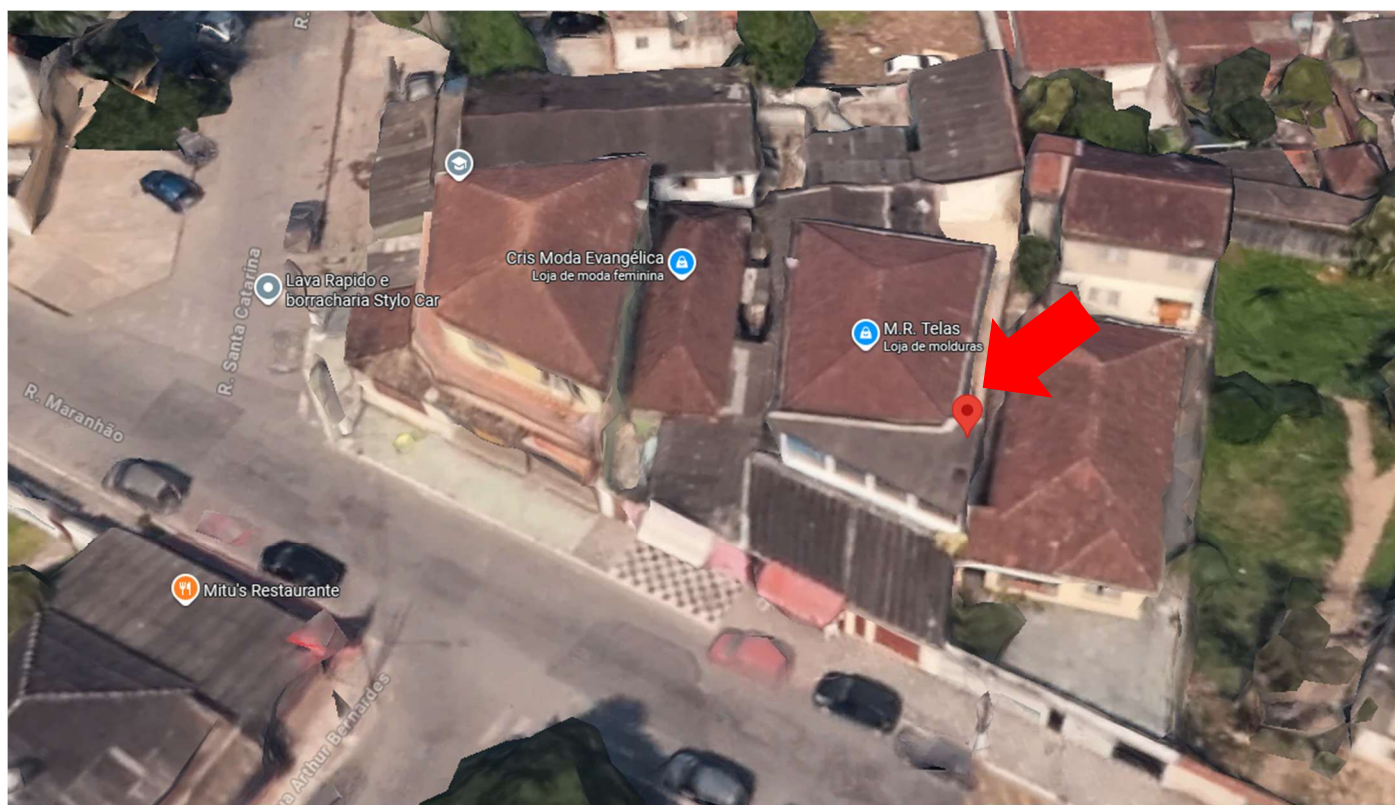


Figura 3 – Imagem Satélite do Imóvel Avaliado, revelando sua Volumetria e do entorno. Fonte: Google Maps.



Figura 4 – Imagem da residência Térrea (Avaliada) e Sobreposta, localizada conforme nº de registro da prefeitura municipal e mapa de geoprocessamento ilustrado mais adiante. Fonte: Google Maps. Numeração emplacada encontrada não compatível.

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.

A área conhecida como Vila Itapema, atualmente também identificada em plataformas digitais como Jardim Santense, corresponde a setor urbano consolidado do distrito de Vicente de Carvalho, com origem histórica vinculada aos primeiros núcleos de ocupação da região. Apresenta parcelamento consolidado, uso predominantemente residencial com inserções comerciais de apoio e padrão construtivo homogêneo de médio a baixo padrão, caracterizando-se como zona de moradia permanente, com boa funcionalidade urbana e liquidez, porém sem atributos locais de excepcional valorização.

Jardim Santense:

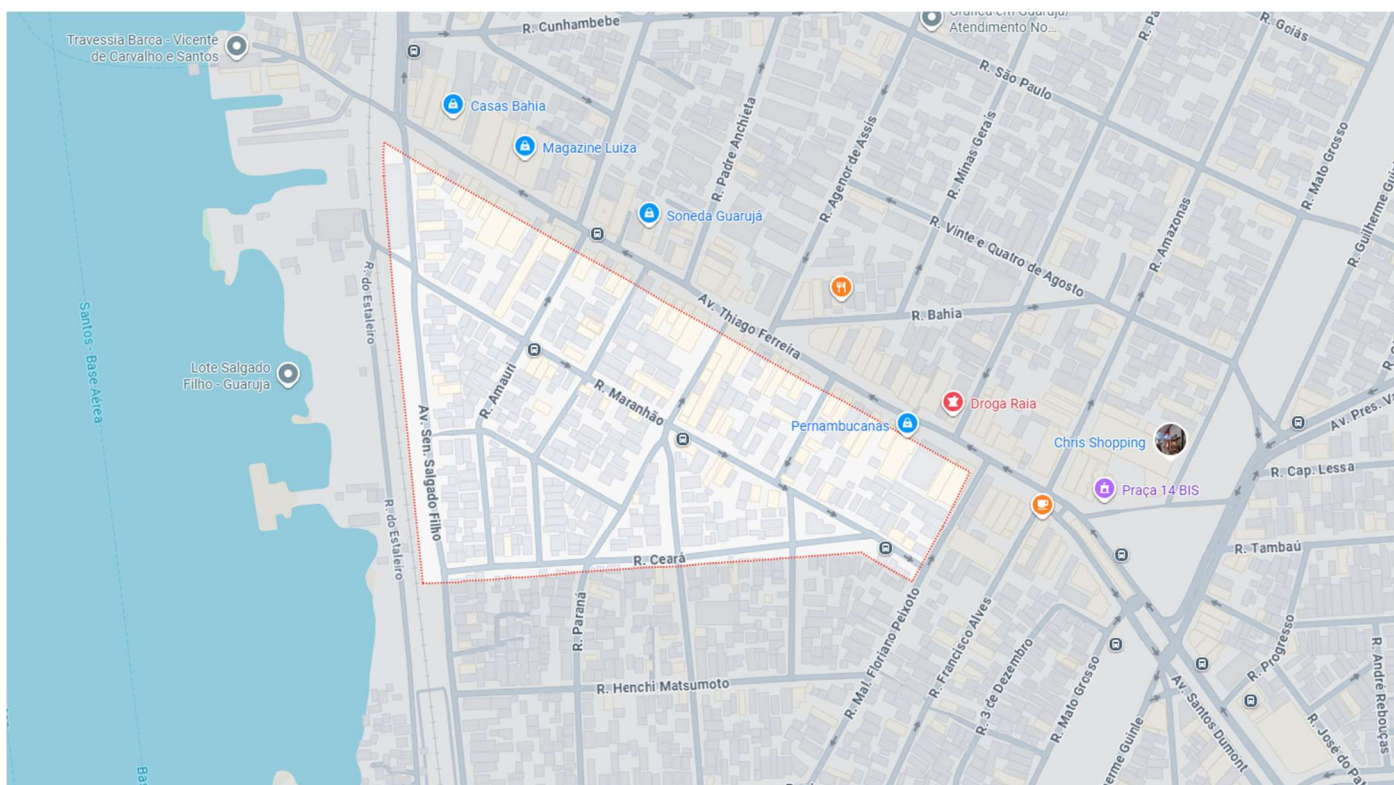


Figura 5 – Mapa com indicação do bairro. Fonte: Google Maps.

A região apresenta estrutura urbana consolidada, com malha viária regular composta predominantemente por vias locais de baixa a média hierarquia, assegurando adequada acessibilidade interna. **É atendida por infraestrutura básica urbana,**

incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica e coleta de resíduos, com sistema de drenagem funcional, ainda que sujeito a limitações pontuais. A ocupação é densa e contínua, com presença de comércio e serviços de apoio distribuídos, caracterizando área funcional voltada à moradia permanente, com integração satisfatória ao contexto urbano do distrito de Vicente de Carvalho.

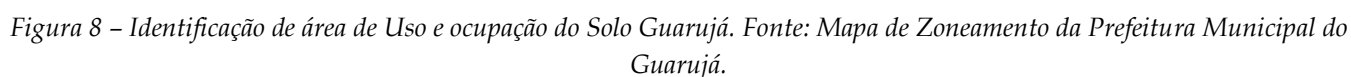


Figura 6 – Identificação do Lote do Imóvel avaliado. Zona 5 – Setor 0058 Lote 005. Fonte: Mapa de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal do Guarujá.



Figura 7 – Identificação do Lote do Imóvel avaliado com foto aérea e identificação da edificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/04/2026 às 14:51 , sob o número WGJAJA26700618568. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014942-67.2011.8.26.0223 e código nEhm4H18.



Trata-se de uma unidade residencial do tipo **casa sobreposta, implantada no pavimento térreo**, integrante de edificação composta por dois pavimentos, localizada sob o nº 356 da Rua Maranhão, inserida no Loteamento Vila Itapema (atual Jardim Santense), no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá.

9

Diante disso, a correta individualização do imóvel foi realizada com base em **elementos complementares**, tais como localização na quadra, confrontações, características físicas da edificação e demais referências obtidas e **validada junto a matrícula imobiliária**.

O imóvel apresenta implantação típica de lote urbano estreito e profundo, com ocupação praticamente integral da testada, evidenciada pela presença de fechamento frontal em alvenaria, portões metálicos e acesso direto à via pública. A unidade térrea possui acesso independente, característico deste tipo construtivo.

A edificação é executada predominantemente em alvenaria convencional, com cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura aparente, observando-se, no pavimento superior, fechamento em esquadrias de vidro ao longo da fachada frontal, indicando adaptação ou ampliação posterior.

No pavimento térreo (unidade avalianda), verifica-se:

- **Área frontal parcialmente coberta, com uso compatível a garagem/abrigo de veículos**
- **Fechamento por portões metálicos basculantes**
- **Recuo frontal inexistente ou mínimo, alinhado ao padrão predominante da via.**

A partir da análise visual, o imóvel apresenta padrão construtivo simples a médio, com sinais de envelhecimento natural e necessidade de manutenção, compatível com estado de conservação aparente.

A delimitação da unidade no lote, conforme imagem aérea analisada, indica ocupação longitudinal típica, sugerindo divisão funcional entre unidades sobrepostas, sem, contudo, permitir a aferição precisa de áreas internas.

2.4 Área Construída:

Área total construída (conforme matrícula)= 118,26m².

Fração ideal = 50%.

2.5 Estado de Conservação

Com base nas características construtivas observadas, tipologia arquitetônica e padrão de implantação, o imóvel apresenta idade aparente estimada entre **35 e 45 anos**, compatível com edificações implantadas entre o final da década de 1970 e meados da década de 1980. Considerando as características construtivas observadas, a tipologia de casa residencial sobreposta, o padrão de implantação urbana, os materiais aparentes e a informação registral com referência a matrícula de 1985, adota-se, para fins de avaliação, **idade aparente estimada de 40 anos**. Para a tipologia analisada, admite-se **vida útil referencial de 60 anos**, compatível com edificação residencial em alvenaria convencional, ressaltando-se que tal parâmetro decorre de estimativa técnica visual e documental.

Relação idade/vida útil:

$40 \div 60 = 0,6667$, ou seja, aproximadamente 66,67% da vida útil referencial já transcorrida.

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

O imóvel apresenta-se em estado de conservação, conforme gradação qualitativa usualmente adotada nas diretrizes da NBR 14.653: enquadra-se no estado **d) entre regular e necessitando de reparos simples**; Imóvel em estado de conservação

intermediário, entre regular e necessitando de reparos simples, apresentando desgaste natural e demandando intervenções de manutenção de baixa complexidade, sem indícios de comprometimento estrutural.

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

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

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

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

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

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

Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), que 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 locais 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.

Procedeu-se à análise da **média de valores dos terrenos conforme planta genérica de valores do Município**, correlacionando-se tais parâmetros com as áreas dos imóveis amostrados. A partir dessa leitura, foram definidos **percentuais de tratamento compatíveis com a localização relativa dos elementos em relação ao avaliando**, de modo a refletir a variação do comportamento do mercado em função da área, evitando distorções decorrentes de imóveis com metragens significativamente

distintas. 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
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		118,26			\$ 371,97	1,00	0,148	0,319	1		
Amostra 1	\$ 250.000,00	53,00	\$ 4.716,98	0,90	\$ 301,08	1,24	0,148	0,897	1	1,0000	\$ 4.702,33
Amostra 2	\$ 250.000,00	180,00	\$ 1.388,89	0,90	\$ 301,08	1,24	0,148	0,840	1	1,0000	\$ 1.296,55
Amostra 3	\$ 290.000,00	200,00	\$ 1.450,00	0,90	\$ 371,97	1,00	0,148	1,000	1	1,0000	\$ 1.305,00
Amostra 4	\$ 450.000,00	176,00	\$ 2.556,82	0,90	\$ 301,08	1,24	0,148	1,000	2	0,9670	\$ 2.749,01
Amostra 5	\$ 500.000,00	148,00	\$ 3.378,38	0,90	\$ 301,08	1,24	0,148	0,937	2	0,9610	\$ 3.394,24
Amostra 6	\$ 500.000,00	189,00	\$ 2.645,50	0,90	\$ 301,08	1,24	0,148	1,000	1	1,0000	\$ 2.952,38
									Média		\$ 2.733,25
									Limite superior (+30%)		\$ 3.553,23
									Limite Inferior (-30%)		\$ 1.913,28
									Amostra fora da		\$ -
									Desvio Padrão		\$ 1.301,26
									Intervalo de confiança (80%)		\$ 2.779,22
											\$ 2.687,28

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$2.733,25/m²** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$2.687,28/m²

Máximo: R\$2.779,22/m²

Será adotado o valor médio estimado: $V_u = R\$2.733,25/m^2$

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:

$$V = 118,26m^2 \times R\$2.733,25/m^2$$

$$V = R\$ 323.213,45$$

Será adotado, em números comerciais arredondados:

Valor imóvel (método Comparativo Direto) = R\$323.000,00

(Trezentos e vinte e três 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**.

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel, **uma Casa residencial superposta, localizada no pavimento térreo**, nº356 da Rua Maranhão, no Loteamento Vila Itapema, (atual Jardim Santense) distrito de Vicente de Carvalho, 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\$323.000,00 (Trezentos e vinte e três mil Reais)** válido para mês de Abril/Maio de 2026.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima **o Campo de eventual negociação para o imóvel** variando entre **R\$290.000,00** (Duzentos e noventa Mil Reais) a **R\$355.000,00** (Trezentos e cinquenta e cinco Mil Reais), para a mesma data.

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

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 09 – Vista da frente do imóvel avaliado com indicação em vermelho e Rua Maranhão onde o mesmo se localiza.



Figura 10– Vista da extensão da Rua Maranhão.



Figura 11- Vista frontal da parte térrea e superior da Edificação sobreposta.



Figura 12 – Vista aproximada do imóvel avaliado e destaque para o emplaceamento incompatível.



Figura 13 – Vista para extensão da Rua Maranhão e lotes seguintes com intuito de contagem para conferência e identificação do imóvel avaliado.

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo técnico, que possui 22 (Vinte e duas) 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 - pag. 23 à 29.

Santos, 30 de Abril de 2026.

Ana Cláudia Leite Marinho

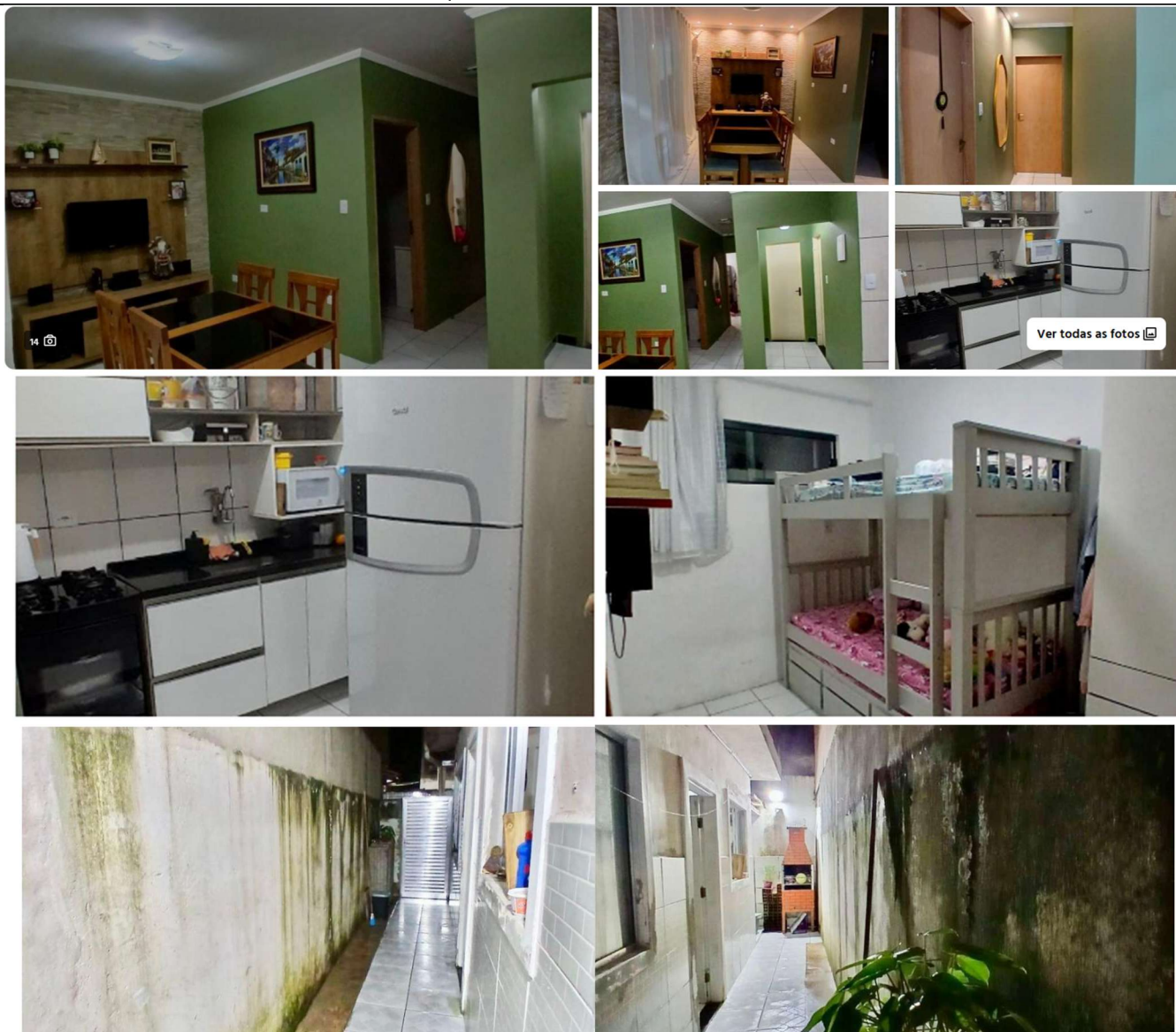
Perita Judicial

CAU

Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

<i>Elemento 1</i>	
Local: Casa Sobreposta Baixa, Parque Estuário (Itapema)	
Fonte: Vera Lucia Oliveira da Silva Martines	Cód. SB00052
Valor: R\$250.000,00	Área Útil: 53m ²
Vagas: 1	Data: 20.04.2026
Idade: 35 anos aprox.	Nota: D

Característica do anúncio: **VENDE-SE SOBREPOSTA BAIXA PARQUE ESTUÁRIO**
3 DORMITÓRIOS SALA DOIS AMBIENTES COZINHA BANHEIRO ÁREA DE SERVIÇO
VAGA DE GARAGEMCHURRASQUEIRA



Elemento 2

Local: Casa Triplex, Parque Estuário (Itapema)

Fonte: Osni Junior

Tel: (13)

Cód. CA00338

Valor: R\$250.000,00

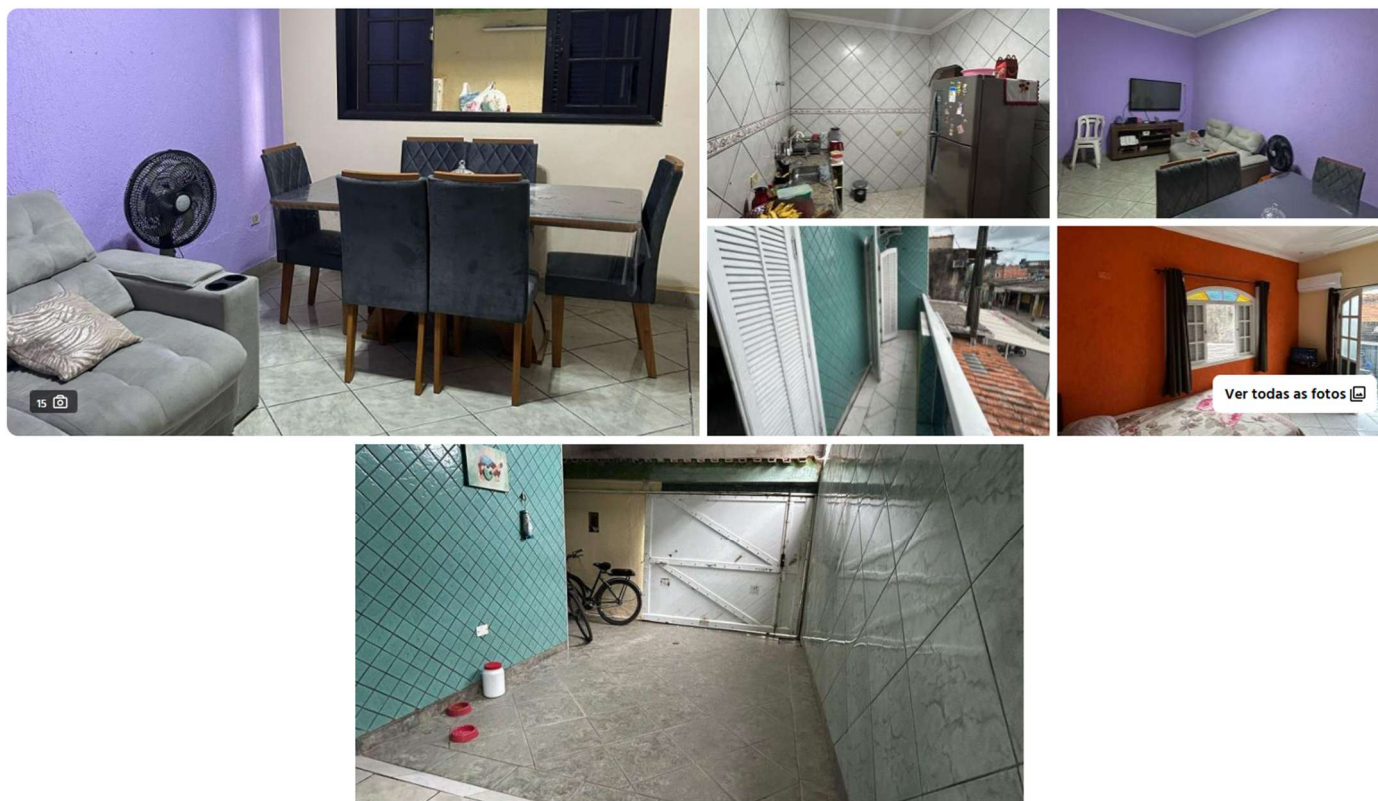
Área Util: 180m²

Vagas: 1

Data: 20.04.2026

Idade: 35 aprox. anos

Nota: C

Característica do anúncio: **LOCALIZAÇÃO: Parque Estuário 03 Dormitórios Sala Cozinha 02 Banheiros Área gourmet Área de serviço Terraço Garagem****Elemento 3**

Local: Casa Sobrado Geminado – Jardim Santense - Itapema

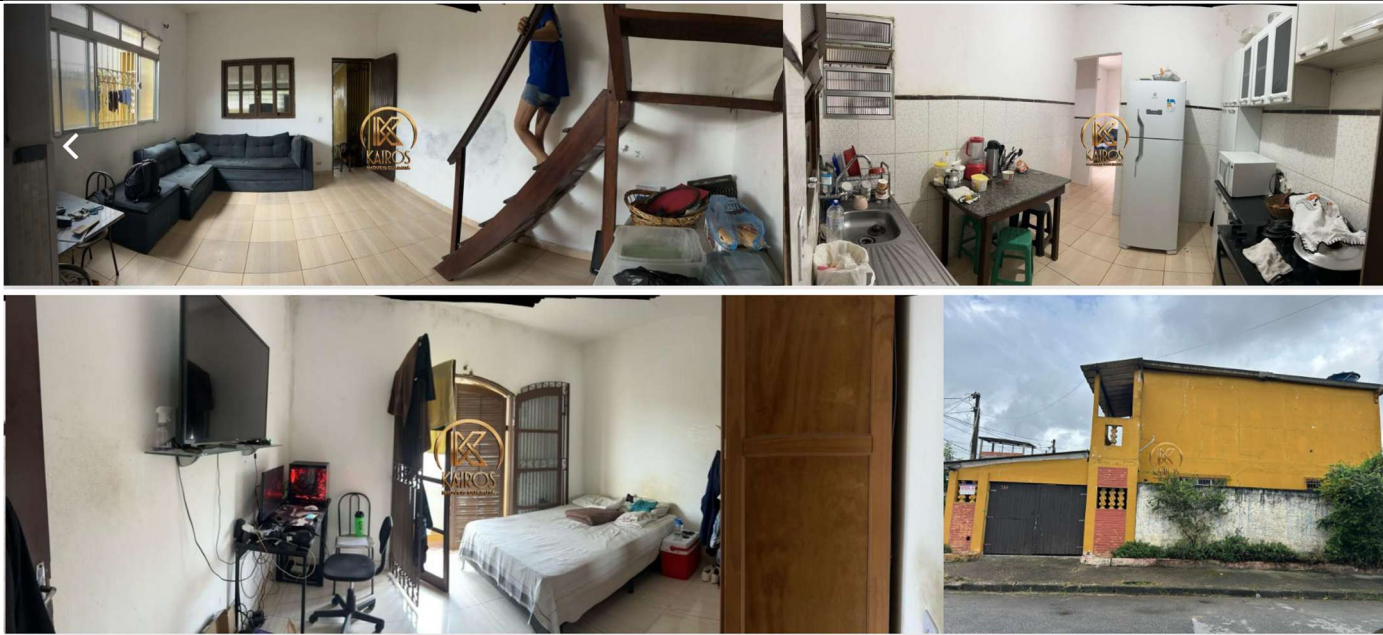
Fonte: Kairós Imóveis Guarujá

Tel: (13) 3342-8016

Cód. M109- Casa

Valor: R\$290.000,00

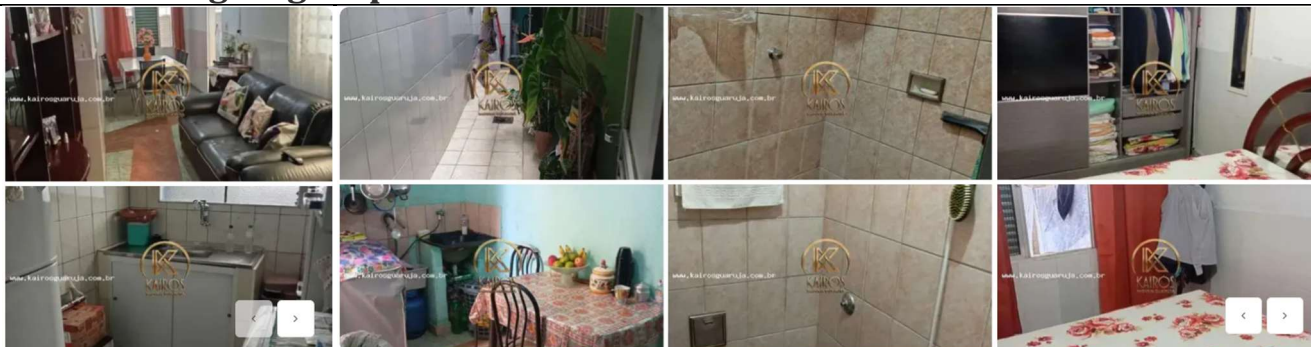
Área Útil: 200m²

Vagas: 1	Data: 20.04.2026
Idade: 40 anos aprox.	Nota: D
<p>Característica do anúncio: SOBRADO GEMINADO LOCALIZADO EM VICENTE DE CARVALHO JARDIM SANTENSE R\$ 290,000.00 A VISTA 02 Dormitório 01 Sala 01 Cozinha 01 Área de serviço 01 Banheiro 01 Garagem 01 Quarto + Cozinha nos fundos</p>	
	

Elemento 4		
Local: Casa Térrea (Sítio Paecara)		
Fonte: Kairós Imóveis Guarujá	Tel: (13)	Cód. J13
Valor: R\$450.000,00	Área Útil: 176m²	
Vagas: 2	Data: 20.04.2026	
Idade: 40 anos aprox.	Nota: D	

Característica do anúncio: **CASA TÉRREA À VENDA.**

**Bairro: Pae-Cara Valor: 405.000,00 02 dormitórios Sala 01 Cozinha 01
Banheiro garagem para 02 carros. Casa com edícula nos fundos.**



Elemento 5

Local: Casa Rua Ubatuba, nº 139 - Sítio Paecara

Fonte: Mercuri Negócios Imobiliário

Tel: (13)

Cód. C0289

Valor: R\$380.000,00

Área Útil: 160m²

Vagas: 2

Data: 20.04.2026

Idade: 40 anos Aprox.

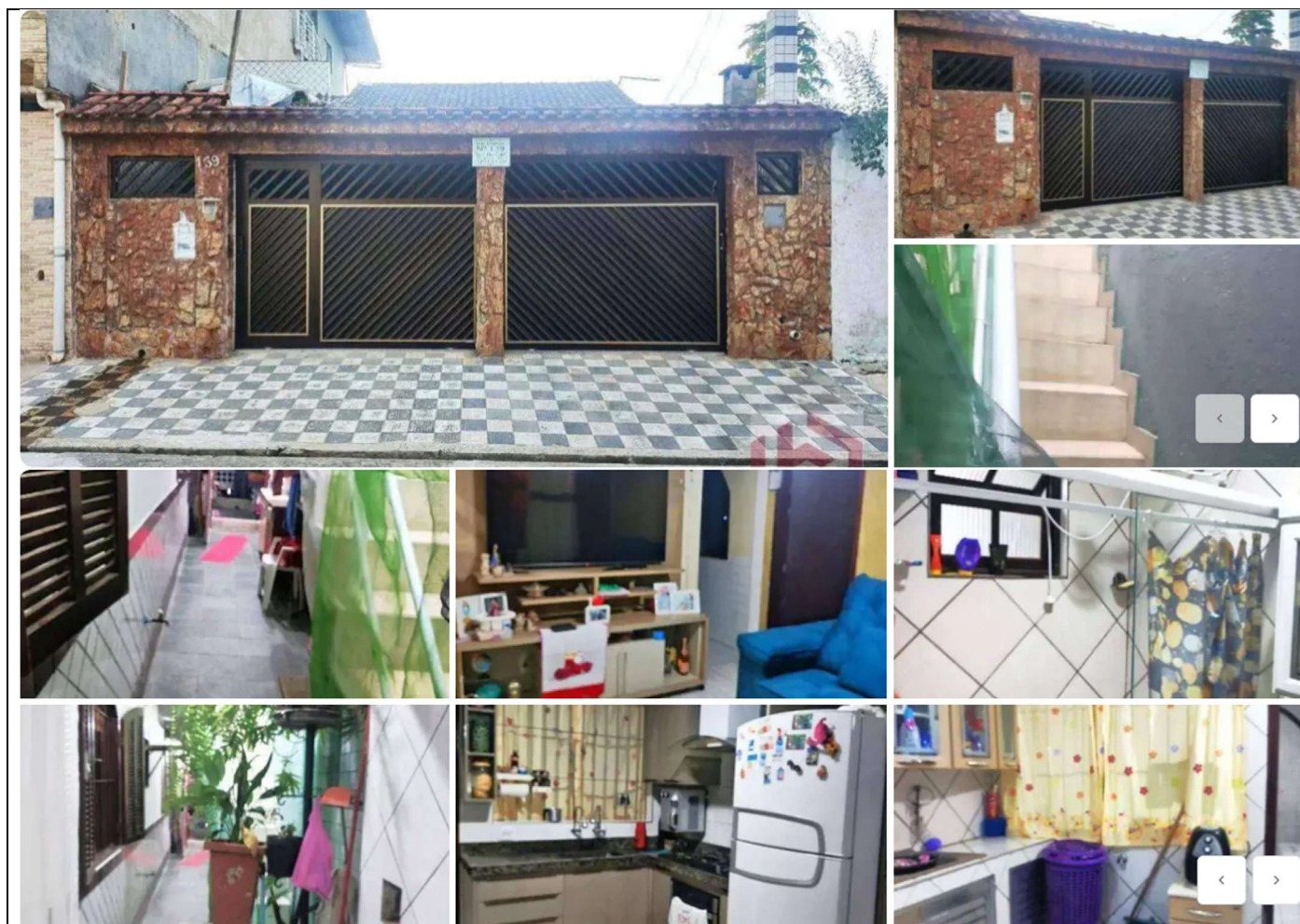
Nota: C

Característica do anúncio: Casa térrea à venda em Vicente de Carvalho, em ótima localização, com ambientes amplos, bem distribuídos e excelente espaço externo, situada em Guarujá.

Imóvel ideal para quem busca conforto, praticidade e espaço para a família, com quintal na frente e nos fundos, além de área para lazer.

3 quartos 2 salas amplas 2 banheiros Cozinha com planejados Quintal na frente e nos fundos

Churrasqueira Garagem para 2 carros independentes Imóvel com armários planejados



Elemento 6

Local: Casa Rua São Gerônimo, nº 19 – Sítio Paecara

Fonte: Karla Lima Imóveis

Tel: (13)

Cód. 275

Valor: R\$500.000,00

Área Útil: 189m²

Vagas: 1

Data: 20.04.2026

Idade: 40 anos aprox.

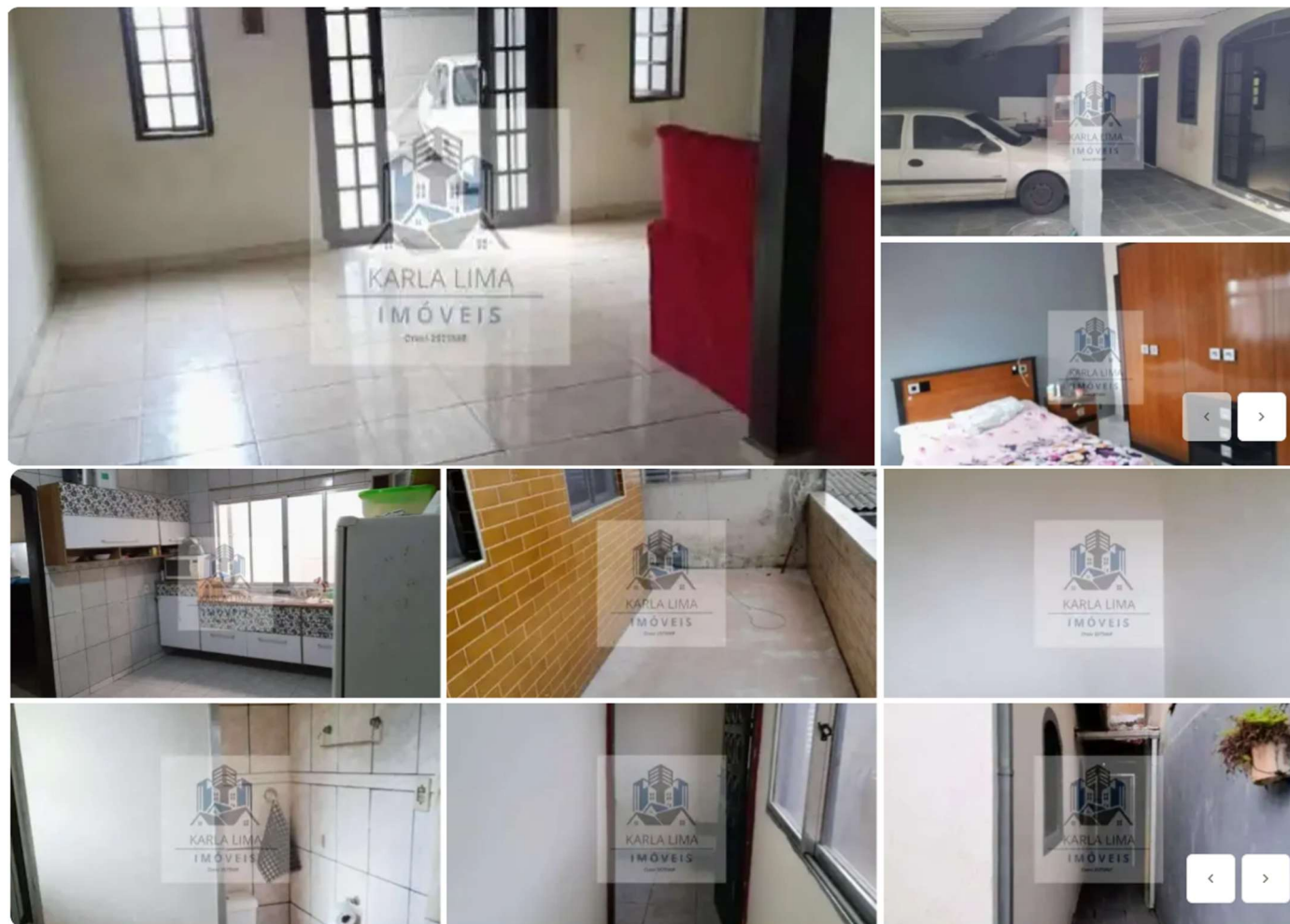
Nota: D

Característica do anúncio: Está procurando uma casa que seja sua cara? Então você não precisa procurar mais, temos a Casa ideal para você que busca algo espaçoso e aconchegante.

Detalhes do imóvel:

- 02 quartos, sendo 01 Suíte;
- 01 WC social;
- Área de serviço;
- Sala grande;
- Cozinha ampla;

- Quartos em cima;
- Edícula nos fundos com saída independente;
- Sala e cozinha pequenas;
- 02 Quartos pequenos;
- 01 WC social;



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

Processo nº : 0014942-67.2011.8.26.0223
Classe/Assunto : Procedimento Comum Cível – Prestação de Serviços
Exequente : Unimed Paulistana Cooperativa de Trabalho Medico Em Liquidação
Extrajudicial
Executado : Satelite do Guarujá Equipamentos de Telecomunicação Ltda e outros

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, entregar o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e solicitar a transferência dos honorários para a conta corrente indicada abaixo:

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

P. Deferimento.

Guarujá, 30 de Abril 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): 0014942-67.2011.8.26.0223**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:**