Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

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

Processo nº : 1015919-85.2024.8.26.0223
Classe/Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício
Exequente : Panoramique Spe Ltda
Executado : Victor José Santos

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 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Índice Analítico

1. OBJETIVO DO TRABALHO 3
2. VISTORIA 5

2.1 Localização 5
2.2 Características da Região 7
2.3 Características do Imóvel Avaliado 10
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 36

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS 37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do **valor de venda** de mercado à vista, **de um apartamento, nº 172 (Cento e setenta e dois), localizado no 17º pavimento, do EDIFÍCIO PANORAMIQUE 180º, situado à Rua "26", atual Rua Professor Mario de Almeida Pires nº126,** no Loteamento Jardim Centenário, Praia da Enseada, no município e comarca de Guarujá-SP.

A Matrícula do **imóvel nº113611** do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativos ao imóvel objeto da presente Perícia encontra-se protocolada aos autos as fls. 79/82.

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

A vistoria ao imóvel foi realizada conforme agendamento, na data de 27 de Janeiro de 2026, as 14h50m, conforme protocolado nos Autos, às fls.157 e disponibilidade de publicação à data de 20 de Dezembro de 2025. Na data e hora em questão esta signatária foi Recebida pelo Zelador do Edifício Panoramique 180º. O mesmo tentou contato por interfone com a atual moradora Sra. Rita sem sucesso. Ao contatar o síndico do edifício Sr. Kawaí por contato telefônico informado na própria guarita do Edifício, um apartamento similar de mesma planta e prumada foi disponibilizado para realização da vistoria. Procedo a avaliação de forma indireta, através de vistoria à unidade **nº32**.

Avaliação indireta 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 – 2011, ambos abaixo reproduzidos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.
Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

2 VISTORIA

2.1 Localização

O Imóvel avaliado localiza-se na **Rua Professor Mario de Almeida Pires, nº 126,** tem sua quadra delimitada sequentemente em sentido horário a partir da Rua Professor Mario de Almeida Pires, pela Rua Leonor da silva Quadros, Rua Dr. Júlio Prestes de Albuquerque e Avenida Atlântica. Trata-se da quinta quadra com referência ao polo valorizante local, a Praia da Enseada.

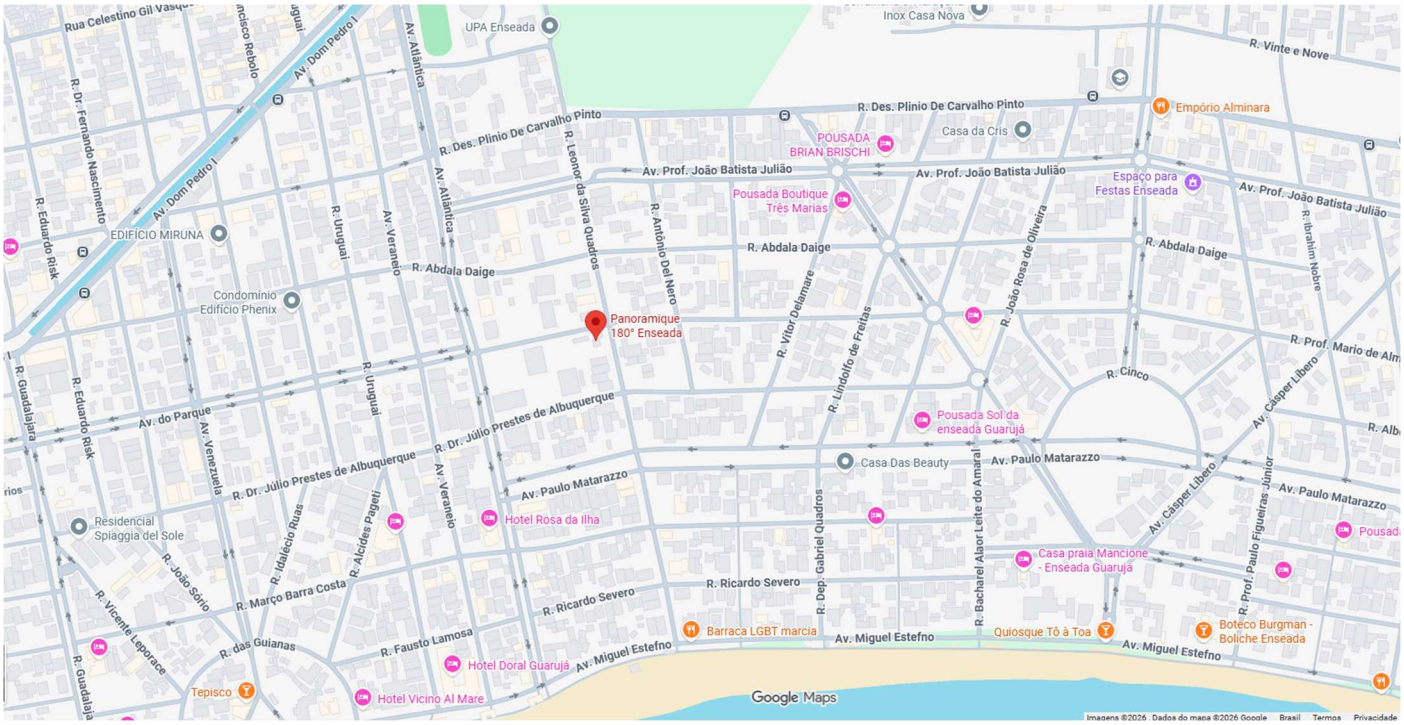


Figura 1 – Planta de Localização da quadra do Condomínio e Edifício Residencial Panoramique 180º. Fonte: Google Maps.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

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

Figura 3 –Imagem mais aproximada de satélite da área e do entorno do edifício avaliado .Revelando implantação do condomínio e volumetrias. 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 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figura 4 – Imagem Ilustrativa da implantação do Edifício Panoramique 180º. Fonte: Rocaz Construtora.

2.2 Características da Região

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

O Bairro do imóvel avaliado é o Jardim Centenário e a Praia da Enseada:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

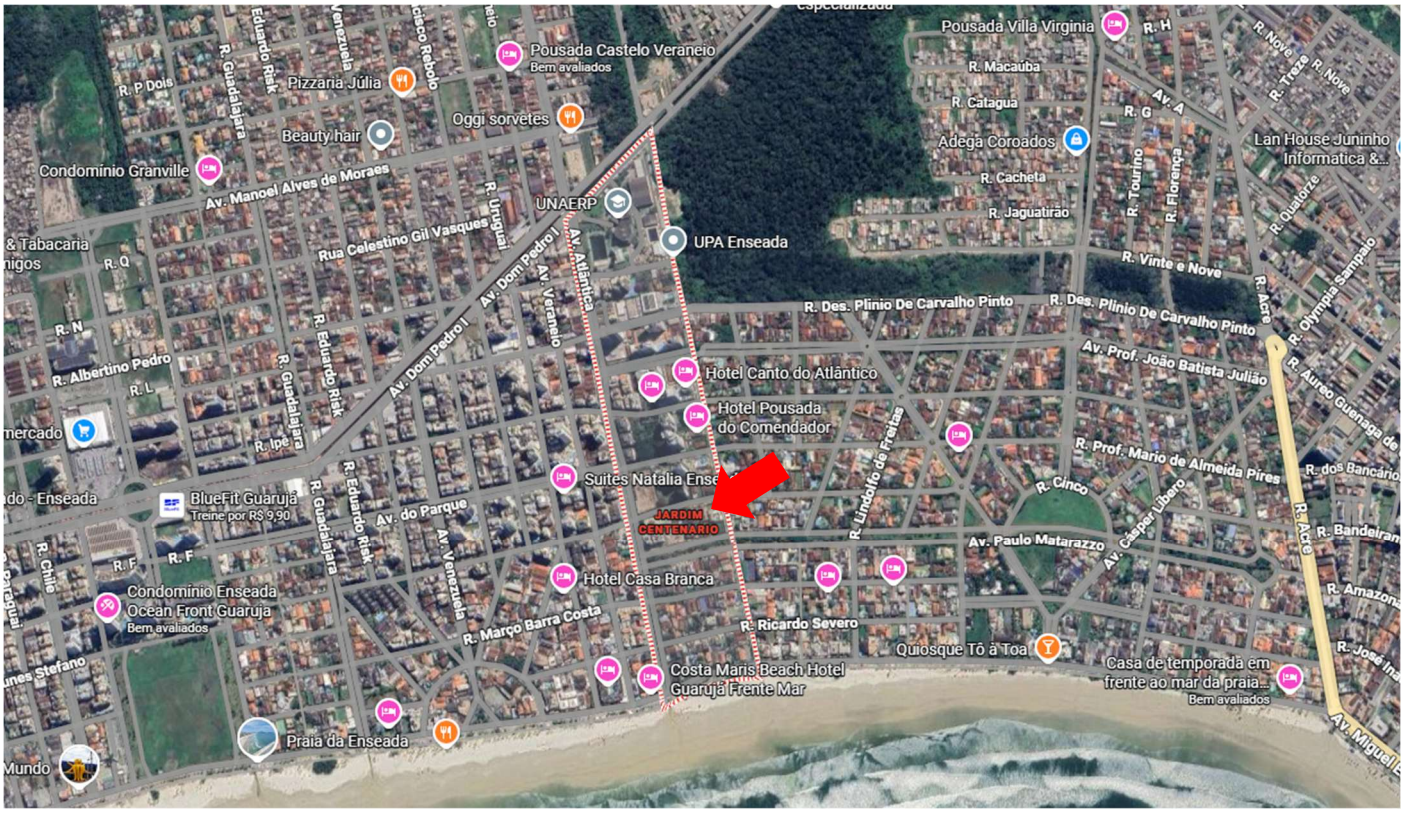


Figura 5 –Mapa com indicação do bairro. Fonte: Google maps.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

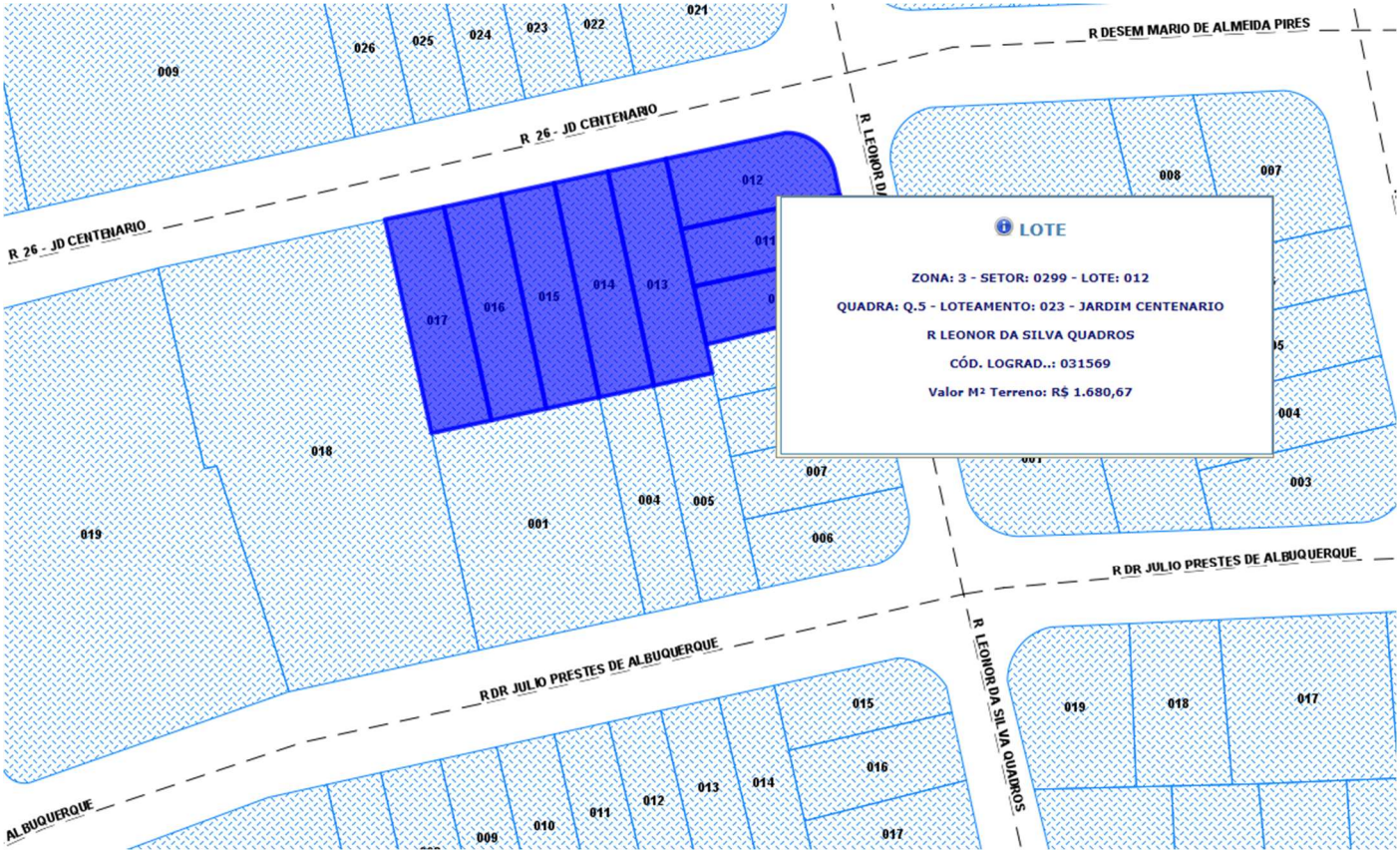


Figura 6 – Identificação dos Lotes do Imóvel avaliado. Zona 3 – Setor 0299. Pela implantação do edifício é possível entender que ocupa os lotes 10, 11, 12 13, 14, 15 16 e 17. Valor M² terreno entre R$1.427,08 e R$1.680,67. Fonte: Mapa de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal do Guarujá.

A edificação avaliada encontra-se em ZMMD II – Zona Mista Média Densidade II, contemplam áreas que permitem usos residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e turísticos, além de indústrias de pequeno porte, desde que adequadas à categoria da via e à sua compatibilidade.

Possui Taxa de ocupação com Área edificável podendo ocupar até 60% da área do lote.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

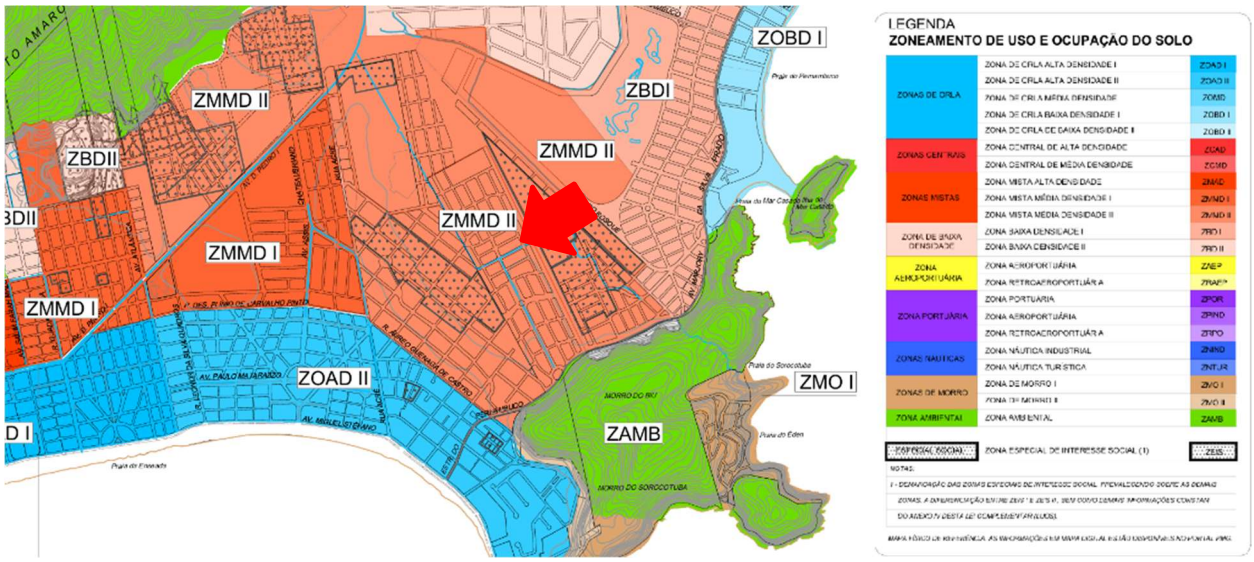


Figura 7 – Identificação de área de Uso e ocupação do Solo Guarujá. Fonte: Mapa de Zoneamento da Prefeitura Municipal do Guarujá.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Edifício Panoramique 180º, é em sua tipologia residencial, erigido em terreno plano e padrão Fino conforme Classificação de tipologia construtiva determinada pelo IBAPE. Formado por um bloco em forma de "Y" e estrutura em concreto armado que recebe revestimento de massa texturizada. Possui 21º (vinte e um) andares. Composto por subsolo e térreo com vagas de garagem, mezanino com área de Lazer, mais 20 (vinte) pavimentos de apartamentos com 6 (seis) apartamentos por andar nos pavimentos tipo e coberturas. Possui três plantas arquitetônicas diferentes, Finais 1 e 2 um padrão, 3 e 4 outro padrão e 5 e 6 outro padrão. O pavimento L de lazer possui Piscinas adulto e infantil, deck de madeira, cascata, espelho d´água, hidromassagem, Sala de descanso, Sala de estética, Sauna e estruturas de apoio, espaço gourmet, churrasqueira, Salão de Festas, brinquedoteca, Sala de Sinuca, Salão fitness. O Condomínio conta com paisagismo. Guarita frontal central entre acessos social e de serviços (pedestres) acesso aos veículos por portões eletrônicos. Possui hall social e é servido por dois elevadores um social e um de serviços. Cada apartamento possui direito a 2 vagas coletivas para autos.

O Edifício possui fechamento frontal muros revestidos e adornados com parcial de vidros temperados. Canteiro de jardim na extensão de seu fechamento. O portões

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

automáticos de acesso de veículos, para Rua Desembargador Mario de Almeida Pires. Área central revestida por pele de vidro espelhado e contorno em pedras naturais granito polido.

Em Síntese, internamente a unidade possui, acesso único, pequeno hall social, lavabo, Sala seguida por varanda com área gourmet. A esquerda de quem adentra a Unidade, cozinha integrada por bancada em marcenaria, seguida de área de serviços com acesso a varanda, a direita de quem adentra área intima com duas suítes onde uma delas possui acesso a varanda. O apartamento tem direito a uma pequena área de deposito externo e uso de duas vagas coletiva de garagem, conforme escritura.

Figura 8 –Ilustração: Planta no padrão do apartamento Avaliado. Edifício Panoramique 180º. Fonte: Foto autoral.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Quanto as informações de acabamentos, não serão pormenorizadas devido a indisponibilidade do bem para vistoria.

2.4 Área Construída:

Área útil = 91,37m².

Área Comum = 63,0715m².

Área total construída = 175,1415².

Fração ideal = 1,012%.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual do exterior do edifício e condomínio e dados obtidos, o edifício possui idade real de 7 (sete) anos e a vida útil remanescente é de 53 (cinquenta e três) anos. Seu estado de conservação encontra-se Regular.

Idade aparente é aquela atribuída pelo avaliador tendo em vista as características visuais de projeto e conservação, atribuídas pela sua experiência profissional. Não existem métodos ou critérios técnicos para a fixação e determinação da idade aparente. Assim, para benfeitorias bem tratadas, conservadas ou mesmo reformadas, a idade aparente será menor que a idade real e, inversamente, ocorrendo falta de tratos, a idade aparente será maior que a real. Resumindo, os principais fatores que contribuem para que a idade aparente seja sempre menor do que a idade real são: • Manutenção de boa qualidade, com mão de obra qualificada; • Pinturas constantes; • Reformas parciais e totais. Vê-se que a atribuição de idade aparente é muito subjetiva, motivo pelo qual não é utilizado atualmente para cálculo de depreciação.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

O imóvel será classificado como regular quanto ao estado de conservação, conforme gradação qualitativa usualmente adotada nas diretrizes da NBR 14.653: **c) regular;** Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

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

3 AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia Adotada

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

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 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. **No caso em tela foi considerado neutro devido as amostras comparativas terem sido adotadas no mesmo Edifício.**

Fator Andar (FA), adotado como fator complementar devido a relevância quanto a **posição vertical** do imóvel que influencia diretamente características como vista, ventilação, redução de ruídos e assim sua atratividade e valor de mercado.

1- Tabela de parâmetros adotados;

Categoria	Andares	Índice (Fator)	Ajuste (%)	Critério
Muito Alto (Paradigma)	16º ao 18º	**1,00**	0%	Equiparado ao imóvel avaliado
Alto	12º ao 15º	**1,03**	+3%	Pequena diferença de altura
Intermediário	9º ao 11º	**1,05**	+5%	Diferença moderada
Médio	6º ao 8º	**1,08**	+8%	Diferença significativa
Baixo	3º ao 5º	**1,10**	+10%	Pavimentos inferiores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Categoria	Andares	Índice (Fator)	Ajuste (%)	Critério
Muito baixo	1º ao 2º	**1,12**	+12%	Maior discrepância

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:

Tabela 2 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), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

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 garagem.

Tabela 3 – Cálculo do Valor do m²

					Cálculo de Fatores						
Imóvel	**Valor(R$)**	**Área (m²)**	**Valor unitário (R$/m²)**	**Fator de Oferta (FO)**	**Fator Andar**		**Obsolescência e Conservação (FOC)**		**Garagem (FG)**		**Valor Unitário Final (R$/m²)**
					Categoria	FA	Fator K	FOC	Vagas	FG	
AVALIADO		91,37			17º		0,945		2		
Amostra 1	$ 900.000,00	91,47	$ 9.839,29	0,90	9º	1,05	0,945	0,956	2	1,0000	$ 8.889,01
Amostra 2	$ 750.000,00	69,00	$ 10.869,57	0,90	3º	1,10	0,945	0,956	2	1,0000	$ 10.287,39
Amostra 3	$ 800.000,00	69,00	$ 11.594,20	0,90	8º	1,08	0,945	0,956	2	1,0000	$ 10.773,70
Amostra 4	$1.100.000,00	80,00	$ 13.750,00	0,90	12º	1,03	0,945	0,956	2	1,0000	$ 12.185,42
Amostra 5	$1.100.000,00	92,00	$ 11.956,52	0,90	10º	1,05	0,945	0,956	2	1,0000	$ 10.801,76
Amostra 6	$ 850.000,00	91,47	$ 9.292,66	0,90	6º	1,08	0,945	0,956	2	1,0000	$ 8.635,04
									Média		**$10.262,05**
									Limite superior (+30%)		$ 13.340,67
									Limite Inferior (-30%)		$ 7.183,44
									Amostra fora da		$ -
									Desvio Padrão		**$ 1.325,55**
									Intervalo de confiança (80%)		**$10.955,57**
											$ 9.568,54

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R$10.262,05/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 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Mínimo: R$9.568,54/m² **Máximo: R$10.955,57/m²**

Será adotado o valor médio estimado: Vu= R$10.262,05/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=91,37m²x R$10.262,05/m²

V= R$937.643,51

Será adotado, em números comerciais arredondados:

Valor imóvel (método Comparativo Direto)= R$938.000,00

(Novecentos e trinta 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 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

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 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel, **um apartamento, nº 172 (Cento e setenta e dois), localizado no 17º pavimento, do EDIFÍCIO PANORAMIQUE 180º, situado à Rua "26", atual Rua Professor Mario de Almeida Pires nº126,** no Loteamento Jardim Centenário, 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$ R$938.000,00 (Novecentos e trinta e oito mil Reais**) válido para mês de Março de 2026.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima **o Campo de eventual negociação para o imóvel** variando entre **R$844.000,00** (Oitocentos e quarenta e quatro Mil Reais) a **R$1.031.000,00** (Um milhão e trinta 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".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Figura 09 – Frente do Condomínio e edifício avaliado Panoramique 180º.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figura 10 – Vista do Térreo do Condomínio (seus acessos) e extensão da Rua Professor Mario de Almeida Pires .

Figura 11 – Vista ao adentrarmos pelo acesso de pedestres ao condomínio, a direita Guarita e acesso aos serviços. Centralmente área de hall social e a esquerda da imagem estacionamento de autos.

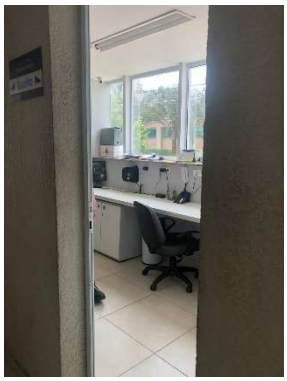
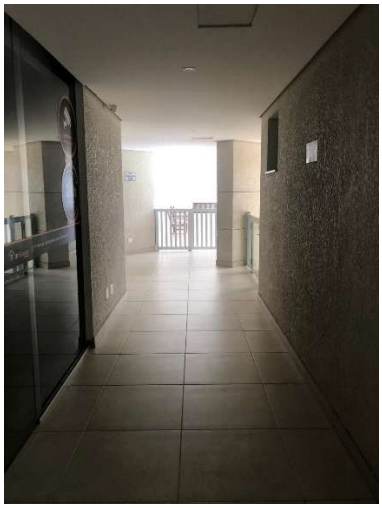


Figura 12 - Vista detalhe, Guarita.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.



Figuras 13 e 14 – Vistas acesso a área de lazer e entrada com acessibilidade.

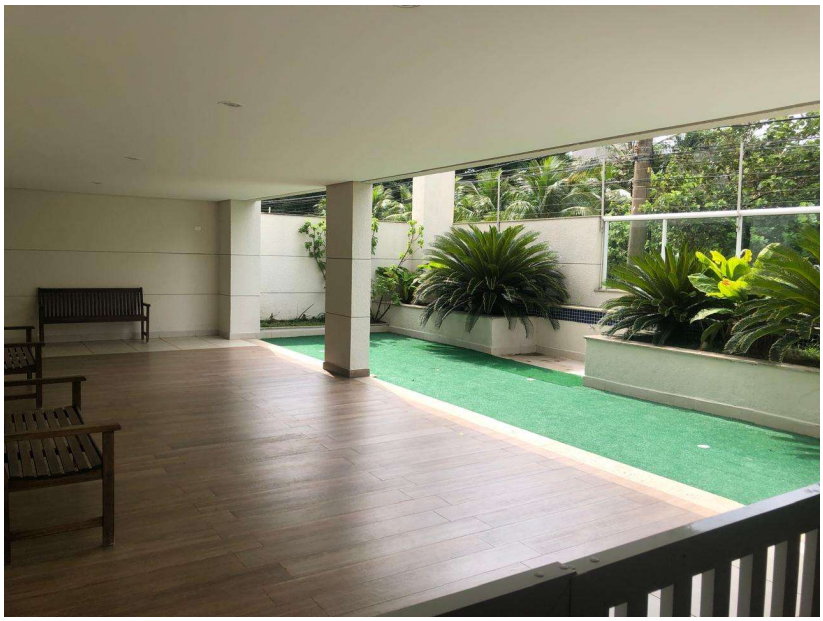


Figura 15 – Vista Jardim paisagismo lateral.

Figura 16 – Hall de entrada social do Edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figura 17 – Vista elevadores no térreo.

As Fotos a seguir são do interior do condomínio pavimento L áreas de Lazer:

Figura 18 – Vista sala de Jogos e Bilhar.

Figura 19 – Área de descanso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figura 20 – Vista Salão de festas.

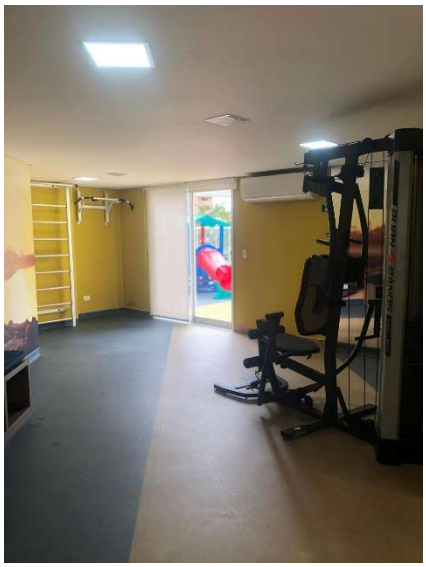
Figura 21 – Vista a por outro ângulo salão de festas.

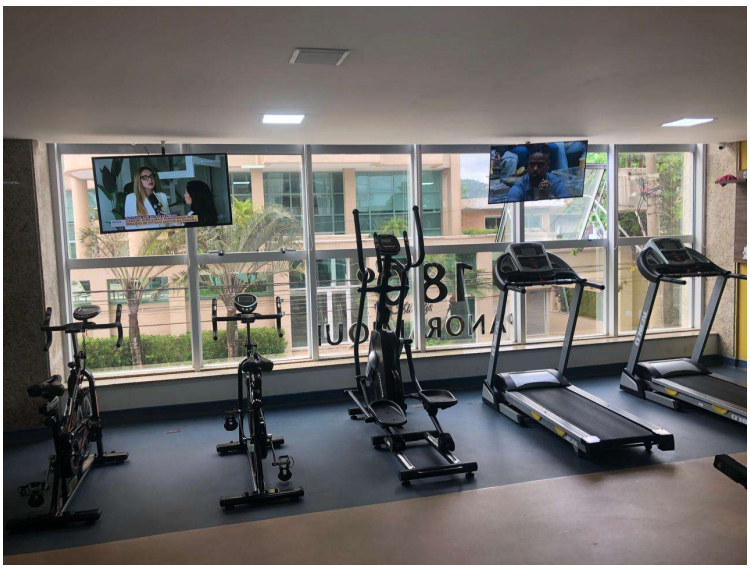
Figura 22 – Vista (detalhe) churrasqueira salão de festas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figura 23 – Vista brinquedoteca.

Figura 24 – Vista Sala Fitness.





Figuras 25 e 26 – Vista (detalhes) sala fitness.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figura 27 – Vista área de convívio externo.

Figura 28 – Bar social.

Figura 29 – Vita Hidromassagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figura 30 – Vista Sauna e suporte.

Figura 31 – Vista cascata e acesso as piscinas e área molhada.

Figura 32 – Deck e piscinas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figuras 33, 34 e 35 – Detalhe área de piscinas e decks.

Figura 36 – Detalhe área de piscinas.

As Fotos a seguir são do interior de apartamento nº32 similar ao avaliado para fins ilustrativos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figuras 37 e 38 – Pavimento tipo e acesso ao imóvel.

Figuras 39 e 40 – Acesso único e vista para ambos os lados a partir da entrada do imóvel.

Figura 41 – Lavabo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figura 42 – Vista geral ao adentrar ao apartamento.

Figura 43 – Vista da entrada por outro ângulo.

Figura 44 – Cozinha integrada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figuras 45, 46 e 47 – Área de serviços por ângulos diversos. ***(comunicação com a varanda)***

Figura 48 – Extremo da varanda gourmet.

Figura 49 – Vista varanda gourmet.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figuras 50 e 51 – Varanda gourmet por outros ângulos (detalhes).

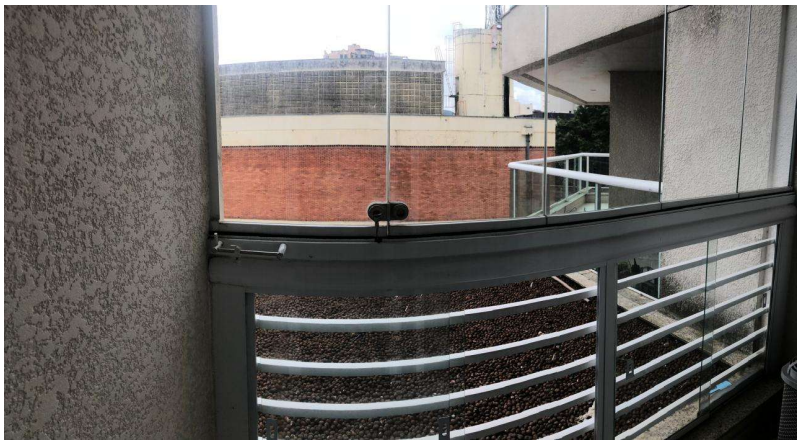
Figuras 52, 53 e 54 – Dormitório Suíte principal acesso e banheiro. (acesso a varanda gourmet)

Figura 55 – Vista Dormitório suíte principal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figura 56 – Dormitório suíte secundário.

Figura 57 – Vista banheiro suíte secundária.



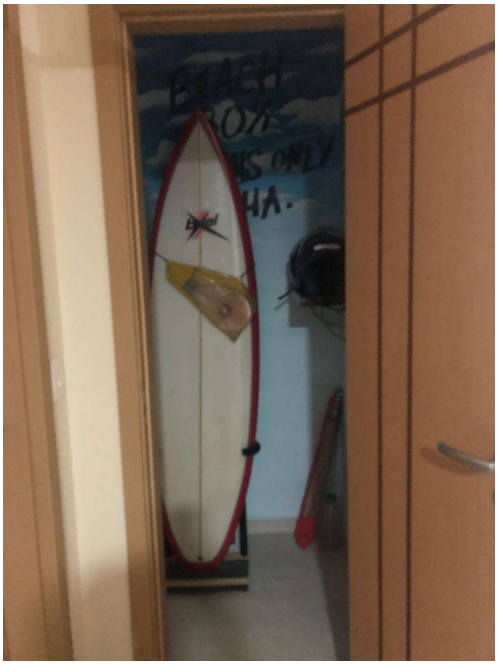
Figuras 58 e 59 – Varanda dormitório secundário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Figura 60 – Dormitório suíte 2 por outro ângulo.

Figura 51 – Detalhe Sala vista 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 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.



Figuras 52 e 53 – Pavimento Tipo porta de acesso e deposito externo, individual da unidade.

Figura 54 – Área de garagens térreo

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo técnico, que possui 36 (Trinta e seis) folhas de apenas um Laudo técnico, estando as mesmas assinadas eletronicamente através de protocolo eletrônico e a última datada e assinada eletronicamente e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 09 (nove) folhas – págs. 37 à 45;

Santos, 12 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 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1		
Local: Apt. 9º aprox. Edifício Panoramique 180º – Rua Desembargador Mario de Almeida Pires, nº126		
Fonte: Factual Imóveis	Telefone; (13)97414-9376	Cód. **AP19333-FAC**
Valor: R$900.000,00	Área Útil: 91,47m²	
Vagas: 2	Data: 20.02.2026	
Idade: 7 anos.	Nota: Regular	

Característica do anúncio: Apartamento à venda Praia da Enseada, Guarujá/SP (região da Brunella).

Sobre o imóvel:
- Área útil: 91,37m²
- 2 Suítes
- Sala de estar e jantar
- Terraço gourmet
- Lavabo
- Cozinha americana
- Área de serviço
- Depósito privativo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Elemento 2		
Local: Apt. 3º andar. Edifício Panoramique 180º – Rua Desembargador Mario de Almeida Pires, nº126		
Fonte: Qvista Imóveis	Tel: (13)	Cód. AP1367_QVISTA
Valor: R$750.000,00	Área Util: 69m²	
Vagas: 2	Data: 20.02.2026	
Idade: 7 anos	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 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Característica do anúncio: **Apartamento decorado à venda na praia da Enseada, Guarujá, localização privilegiada apenas 400m da praia com excelente distribuição. Confira!**

CARACTERÍSTICAS:

2 quartos climatizados;

Sala com 2 ambientes;

Sacada gourmet com churrasqueira;

Cozinha;

Gás encanado

Área de serviço;

2 vagas de garagem;

DETALHES:

Acabamento em cerâmicas ;

Ventiladores na sala e no quartos;

CONDOMINIO

Prédio com ótima infraestrutura, 1 bloco sendo 4 apartamentos por andar, elevadores, entrada de social, entrada de serviço e banhistas, portão eletrônico com controle de acesso e portaria 24h.

LAZER DE RESORT

Desfrute de uma infraestrutura de lazer comparável a um resort de alto padrão, incluindo:

Piscina adulto com raia de 25 metros e piscina infantil.

Deck seco e molhado para relaxamento e diversão.

Cinema, sala de jogos e salões de festas com espaço gourmet.

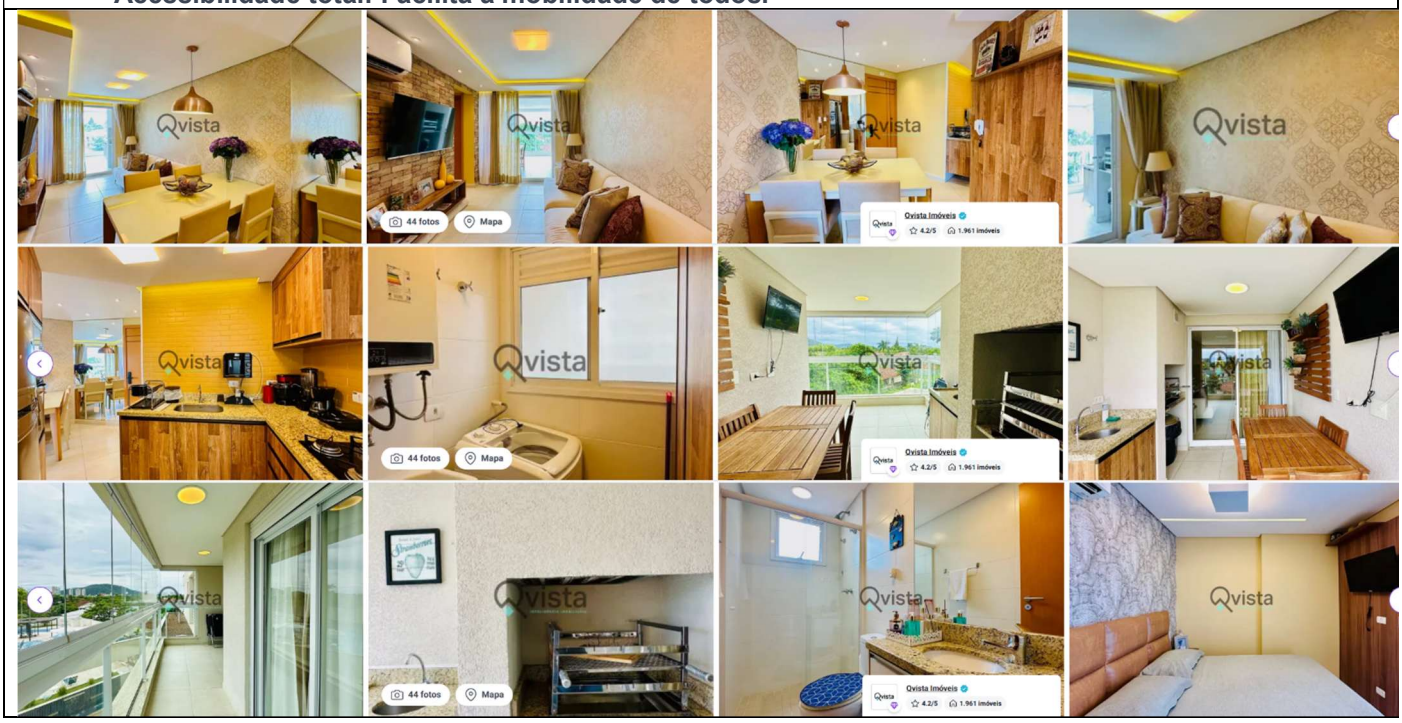
Churrasqueira, sauna e ducha para seu bem-estar.

Sala fitness, bicicletário e quadra poliesportiva para atividades físicas.

Playground e brinquedoteca para as crianças.

Lounge, praça de conveniência, gazebo e espaço zen.

Acessibilidade total: Facilita a mobilidade de todos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Elemento 3		
Local: Apt. 8º andar. Edifício Panoramique 180º – Rua Desembargador Mario de Almeida Pires, nº126		
Fonte: Qvista	Tel: (13)	Cód. AP1368_QVISTA
Valor: R$800.000,00	Área Útil: 69m²	
Vagas: 2	Data: 20.02.2026	
Idade: 07 anos.	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 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Característica do anúncio: **Apartamento decorado à venda na praia da Enseada, Guarujá, localização privilegiada apenas 400m da praia com excelente distribuição. Confira!**

CARACTERÍSTICAS:

2 quartos climatizados;

Sala com 2 ambientes;

Sacada gourmet com churrasqueira;

Cozinha;

Gás encanado

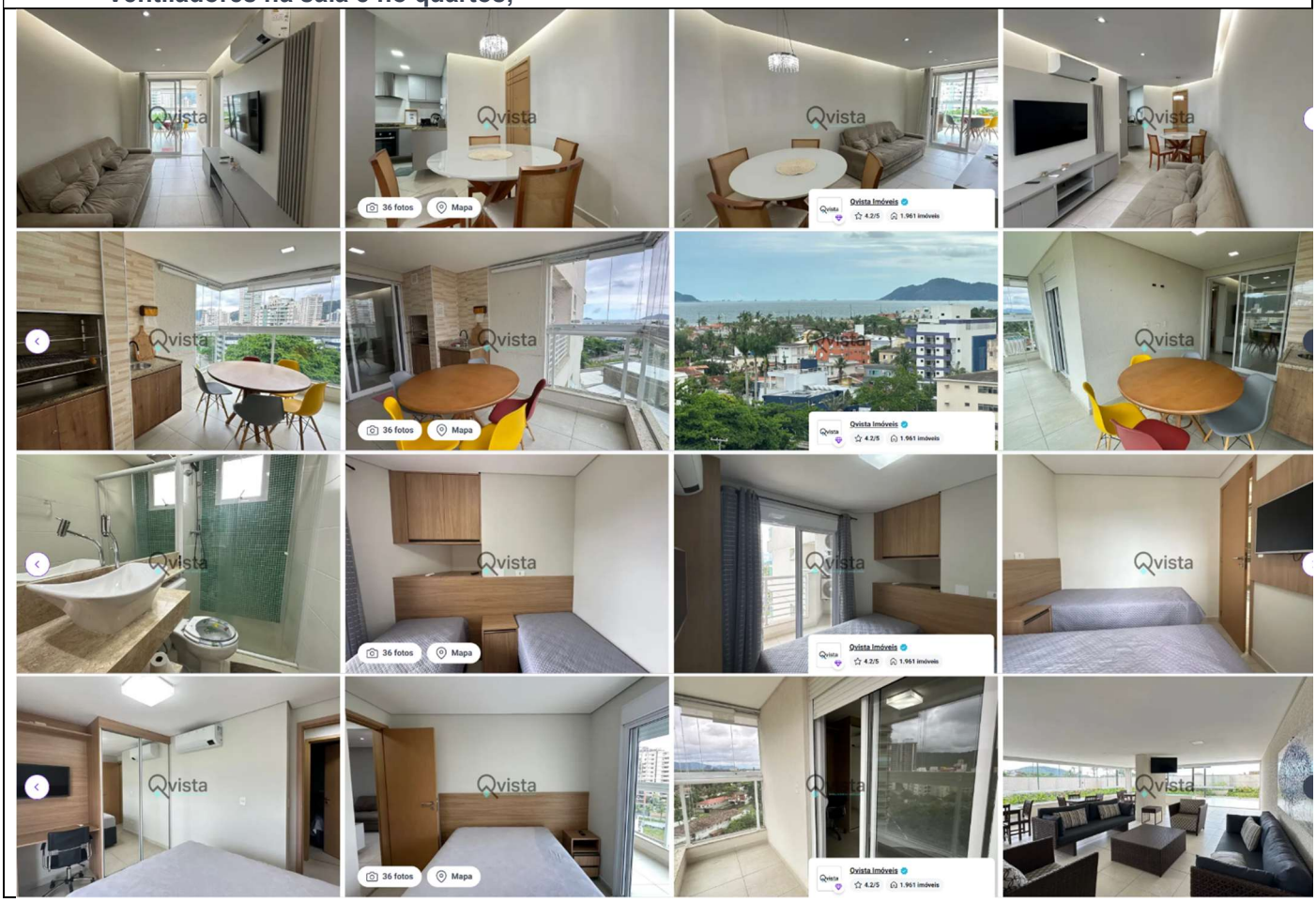
Área de serviço;

2 vagas de garagem;

DETALHES:

Acabamento em cerâmicas ;

Ventiladores na sala e no quartos;



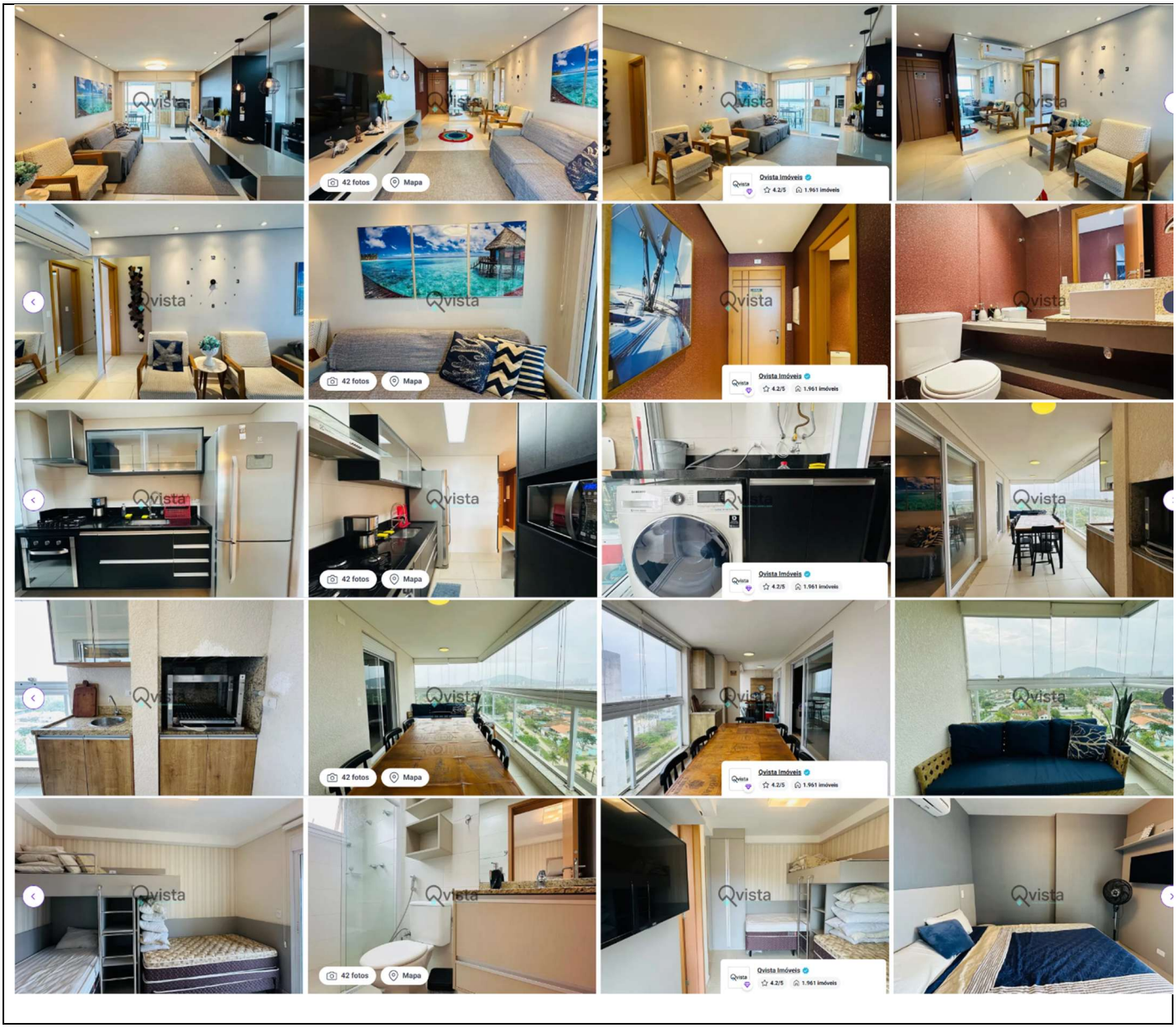
Elemento 4

Local: Apt. 12º andar. Edifício Panoramique 180º – Rua Desembargador Mario de Almeida Pires, nº126 – Jardim Centenário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Fonte: Qvista Imóveis	Tel: (13)	Cód. AP1555_QVISTA
Valor: R$1.100.000,00	Área Útil: 80m²	
Vagas: 2	Data: 20.02.2026	
Idade: 7 anos	Nota: Regular	
Característica do anúncio: Apartamento decorado com vista para o mar e varanda gourmet à venda na praia da Enseada, Guarujá, localização privilegiada apenas 400m da praia com excelente distribuição. Confira! CARACTERÍSTICAS: 2 quartos sendo 2 suítes; Sala com 2 ambientes; 1 lavabo; Sacada gourmet com churrasqueira; Vista para o mar; Cozinha americana; Gás encanado; Área de serviço; 2 vagas de garagem; DETALHES: Acabamento em cerâmicas ; Ventiladores na sala e no quartos;		

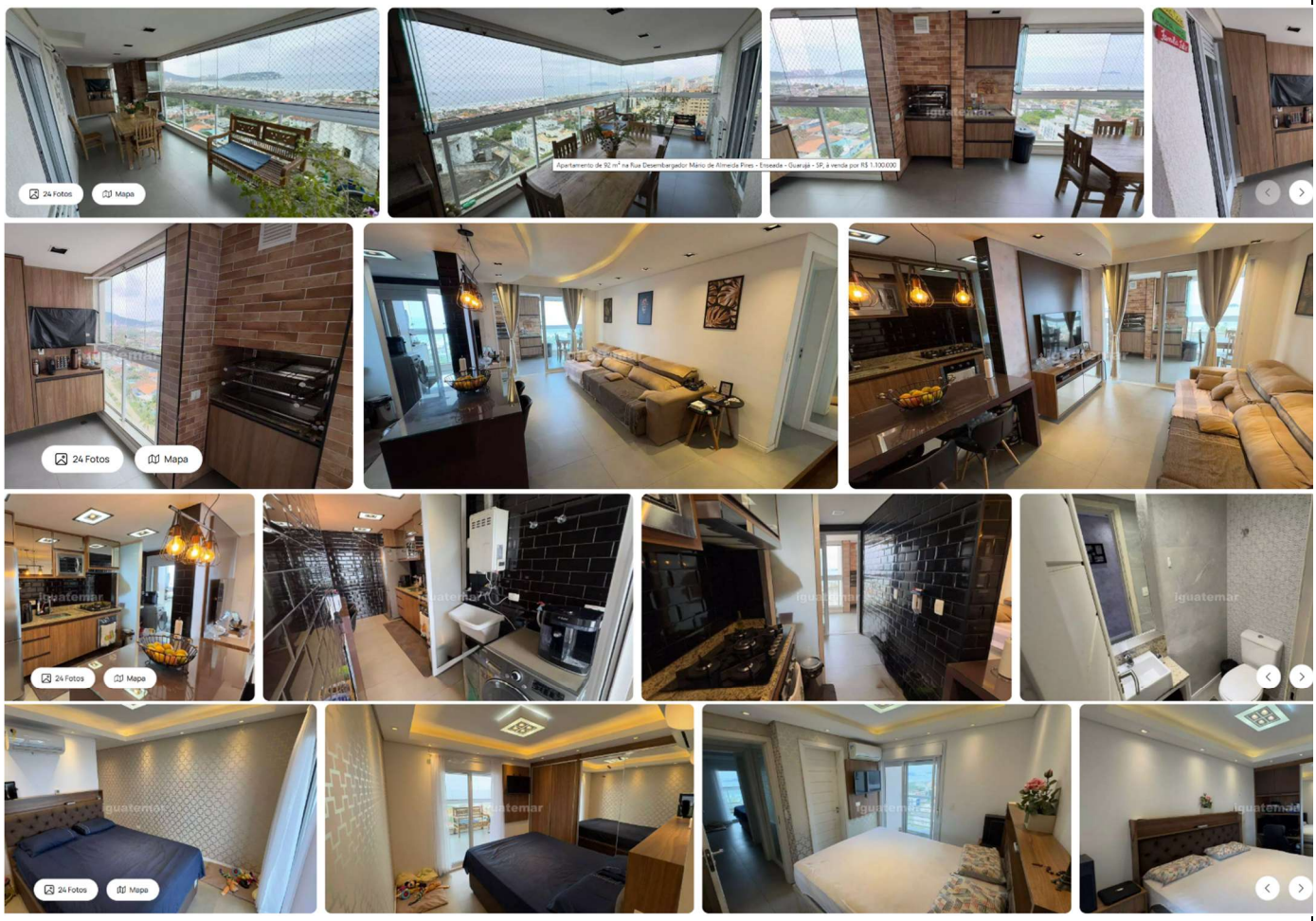
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.



Elemento 5		
Local: Apt. 10º andar aprox. Edifício Panoramique 180º – Rua Desembargador Mario de Almeida Pires, nº126 – Jardim Centenário.		
Fonte: Iguatemar Imóveis	Tel: (13) 3398 9000	Cód. **AP4714-IGUF**
Valor: R$1.100.000,00	Área Útil: 92m²	
Vagas: 2	Data: 22.02.2026	
Idade: 7 anos	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 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Característica do anúncio: Excelente Apartamento com vista para o mar na Praia da Enseada, região da Brunella no Guarujá.
2 Dormitórios com armários, sendo 2 suítes.
Lavabo.
Sala para 2 ambientes com terraço gourmet.
Cozinha com armários e área de serviço.
2 Vagas na garagem.
Lazer no condomínio: Piscina, espaço gourmet, salão de festas, salão de jogos, sala fitness, quadra poliesportiva, brinquedoteca e sauna.



Elemento 6		
Apt. 6º andar aprox. Edifício Panoramique 180º – Rua Desembargador Mario de Almeida Pires, nº126 – Jardim Centenário.		
Fonte: Factual Imóveis	Tel: (13) 97414-9376	Cód. **AP19603-FAC**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

Valor: R$850.000,00	Área Útil: 91,47m²
Vagas: 2	Data: 20.02.2026
Idade: 7 anos	Nota: Regular

Característica do anúncio: Apartamento com vista para o mar, à venda no Panoramique 180º localizado a poucos metros do mar na Praia da Enseada no Guarujá.

2 Suítes com terraço.
Sala ampla 2 ambientes.
3 Banheiros.
Cozinha americana.
Área de serviço.
Terraço gourmet.
2 Vagas.
Depósito privativo.

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 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

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

Processo nº : 1015919-85.2024.8.26.0223
Classe/Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício
Exequente : Panoramique Spe Ltda
Executado : Victor José Santos

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, 12 de Março de 2026.

Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.

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)*: **1015919-85.2024.8.26.0223**

Nome do beneficiário do levantamento: Ana Cláudia Leite Marinho

CPF/CNPJ: 273.676.758-69

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

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

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

(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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 17:26 , sob o número WGJA26700356806
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código COSfv3cG.