

**Simone Feltoza Silva Granero**  
**Corretora de Imóveis**  
**CRECI-SP Delegacia Sub Regional de Santos**  
**CRECI/SP nº 289.900-F**

### **PARECER SOBRE AVALIAÇÃO DE PREÇO DE IMÓVEL**

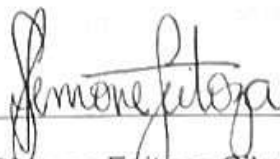
Por meio deste documento, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que o imóvel localizado na Rua Governador Pedro de Toledo, número 102- B, , apartamento nº 13, no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Três Poderes, na cidade de Santos, Estado de São Paulo.

Corresponde a uma unidade com área útil de 39,47 m<sup>2</sup>, área comum de 18,04 m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de 57,51 m<sup>2</sup>.

Registrado sob a matrícula nº 3.293 do 2º Oficial de Registro de Imóvel de Santos, Estado de São Paulo, livro número 2 do Registro Geral, com o intuito de avaliar para fins de comercialização imobiliária, concluo que o valor de mercado é de R\$ 295.000,00 (Duzentos e noventa e cinco mil reais).

De modo a garantir a sua validade legal e jurídica, eu, Simone Feitoza Silva Granero, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI da 2ª Região sob o nº 289.900-F, assino e certifico este parecer, elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Santos, 06 de fevereiro de 2026.



Simone Feitoza Silva Granero

**Ana Carolina Dy Mauricio Ayres**  
**Corretora de Imóveis**  
**CreCI-SP Delegacia Sub Regional de Santos/SP**  
**CRECI/SP Nº 165.402-F**

**PARECER SOBRE AVALIAÇÃO DE PREÇO DE IMÓVEL**

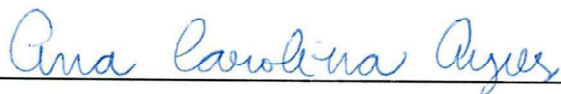
Pelo presente documento, declaro a avaliação do valor para comercialização do imóvel, atendendo a pedido da parte interessada e para os fins que se fizerem necessários, situado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Três Poderes, número 102- B, da Rua Governador Pedro de Toledo, apartamento nº13, na cidade de Santos, Estado de São Paulo.

Refere-se a uma unidade com área útil de 39,47 m<sup>2</sup>, área comum de 18,04 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 57,51 m<sup>2</sup>.

Registrado sob a matrícula nº 3.2932, do 2º Oficial de Registro de Imóvel de Santos/SP, livro nº 2 do Registro Geral, avaliado para fins de comercialização imobiliária. Perante isso, o valor de mercado, conforme avaliação, é de R\$ 305.000,00 (Trezentos e cinco mil reais).

Para maior clareza, eu, Ana Carolina Dy Mauricio Ayres , corretora de imóveis inscrita no CRECI da 2ª Região sob o número 165.402- F, firmo a presente declaração de avaliação, elaborada de acordo com o artigo 3º da lei 6.530/78.

Santos, 06 de fevereiro de 2026.



Ana Carolina Dy Mauricio Ayres

Fernanda de Oliveira Baraçal Luz  
Creci-Sp Delegacia Sub Regional de Santos  
Corretora de Imóveis  
Creci 248942 - F

## PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

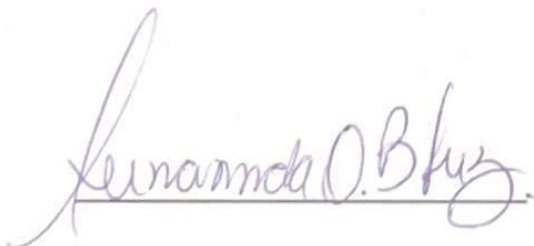
Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, o imóvel situado na Rua Governador Pedro de Toledo n.102-B, Apartamento 13, Edifício TRÊS PODERES, localizado no segundo pavimento ou primeiro andar, na cidade de Santos, estado de São Paulo.

Consistente de uma unidade, contendo 39,47m<sup>2</sup> de área privativa, 18,04m<sup>2</sup> de área comum, perfazendo um total de 57,51m<sup>2</sup>.

Registrado com matrícula n° 3.293 do 2° REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS/SP a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de Mercado mediante avaliação é de R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais).

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Fernanda de Oliveira Baraçal Luz, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob n° 248942- F, na cidade de Santos-SP, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3° da Lei 6.530/78.

Santos, 06 de Fevereiro de 2026.



Fernanda de Oliveira Baraçal Luz  
Creci 248942-F



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

11ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 62/64, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0009720-80.2025.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Três Poderes**  
 Executado: **Guarnaira Procopio da Silva - Espólio**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Ribeiro de Paula**

Vistos.

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 3293 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 98/101), em nome da parte executada.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário. Registre-se que a utilização do sistema online não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

11ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 62/64, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)  
3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, adoto como valor a média das avaliações de fls. 103/105: R\$ 305.000,00.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

**DANIEL RIBEIRO DE PAULA**

**JUIZ DE DIREITO**

Santos, 02 de março de 2026.