

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**Processo Digital nº: **0001689-60.2021.8.26.0223**

Maria Thereza Vazquez Pimentel, arquiteta, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Ex.^a o resultado do seu trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, o qual requer a sua juntada no processo em referência.

Requer que Vossa Excelência se digne determinar a liberação de seus honorários, conforme ofício de fls. 451.

Termos em que
Pede juntada e deferimento

Santos, 24 de junho de 2025

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial
Assinado eletronicamente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 11 do
Edifício Bacaitava**

Av. da Saudade nº 468

Enseada, Guarujá/SP

**Matricula 79.835 do CRI
do Guarujá**

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****RESUMO EXECUTIVO**

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel penhorado, para junho de 2025, é de:

VALOR TOTAL
(em números comerciais)

V total: R\$ 280.000,00
(Duzentos e oitenta mil reais)
Valor para o mês de junho de 2025

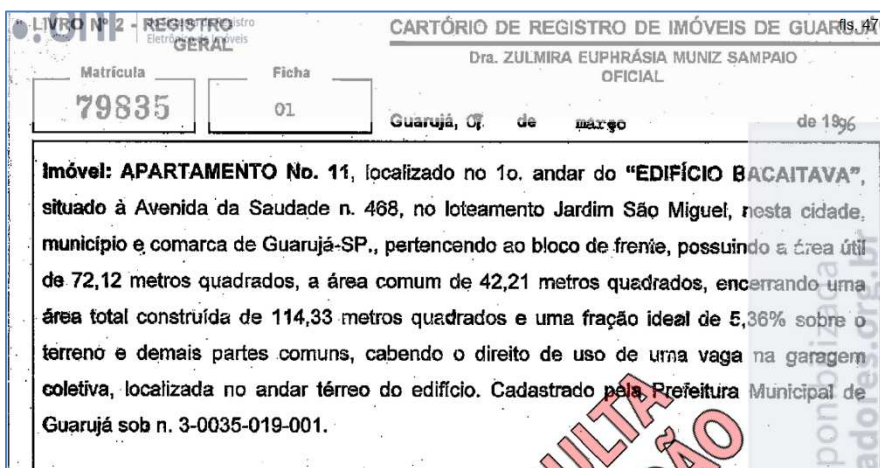
{3}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.2 - Caracterização

A Vistoria foi realizada de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2 “b”, uma vez que não foi possível acessar a unidade internamente: *“Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) 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”*

O imóvel avaliando – apartamento nº 11 - é objeto da matrícula nº 79.835 do CRI Guarujá, e está localizado no 1º andar, com área útil de 72,12 m² e direito a 1 vaga de garagem, conforme reprodução da matrícula a seguir:



{5}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 18:00, sob o número WGJA25701091945. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001689-60.2021.8.26.0223 e código MGMS18Pb.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.1- Escolha do procedimento avaliatório**

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, localizados na mesma região que o avaliando, que é a Praia da Enseada, totalizando **15 elementos**.

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da **inferência estatística**.

3.2- Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **15 elementos**.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de **junho de 2025**.

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

	Endereço	Preço ofertado	Valor total (desc. fator oferta)	Fonte de informação
1	Avenida Santa Maria, 743	320.000,00	288.000,00	Guaru Praia Imóveis Ltda - (13) 99694-8447
2	Avenida Atlântica, 577	450.000,00	405.000,00	Factual Imóveis - REF AP12652
3	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	690.000,00	621.000,00	HORACIO LUIZ MARCATO - (11) 91191-5966
4	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 259	350.000,00	315.000,00	Celso Ferreira - (11) 94758-6961
5	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	450.000,00	405.000,00	WILSON LOPES - (11) 99944-9959
6	Rua Bandeirantes 105	530.000,00	477.000,00	ANUNCIANTE Sergio Modica - (13) 99799-7966
7	Rua Uruguai nº 618	1.600.000,00	1.440.000,00	Praias Imobiliárias - REF. (13) 3398-4000
8	Av. do Parque 83	330.000,00	297.000,00	RODRIGUES E SILVA EMPREENDIMENTOS - (11) 99199-5537
9	Rua Sílvio Daige, 57	1.300.000,00	1.170.000,00	Renato Polvini - (16) 97400-1670
10	Avenida Almirante Tamandaré, 62	395.000,00	355.500,00	Imobiliária Sol & Mar - 23251
11	Rua Sílvio Daige, 285	300.000,00	270.000,00	Inside Imóveis Guarujá
12	Rua Major Manoel Fernandes Neto, 195	250.000,00	225.000,00	Mercuri Negócios Imobiliários AP3036
13	Rua Abdala Daiggi, 258	475.000,00	427.500,00	Newcore Imobiliária 436296B
14	Rua Dois de Junho, 155	360.000,00	324.000,00	Inside Imóveis Guarujá
15	Avenida Venezuela, 167	420.000,00	378.000,00	Newcore Imobiliária 423908M

{8}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.3 - Escolha das variáveis**

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

3.3.1 - Variável dependente

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “**Valor total**” do bem ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor total**”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

3.3.2 – Variáveis independentes

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área total”: Representada pela área útil dos imóveis, medida em m². A área útil do imóvel avaliando é de 72,12 m², conforme consta na matrícula.
- Variável independente quantitativa “Distância a praia”: Representada pela distância em linha reta até a praia. O imóvel avaliando está distante 400,00 m da praia da Enseada.
- Variável independente proxy “Padrão construtivo”: Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a seguinte classificação:

Valor = 1 para imóveis em estado de conservação que necessitam de reparos simples/importantes

Valor = 2 para imóveis em estado de conservação regular

Valor = 3 para imóveis em estado de conservação reformado/novo

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

	Endereço	Valor	Valor total desc. F. oferta	Área	Dist. Polo valorizante	Padrão Construtivo
1	Avenida Santa Maria, 743	320.000,00	288.000,00	70,00	700,00	3,000
2	Avenida Atlântica, 577	450.000,00	405.000,00	120,00	570,00	1,000
3	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	690.000,00	621.000,00	160,00	250,00	2,000
4	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 259	350.000,00	315.000,00	50,00	50,00	2,000
5	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	450.000,00	405.000,00	130,00	450,00	2,000
6	Rua Bandeirantes 105	530.000,00	477.000,00	130,00	350,00	2,000
7	Rua Uruguai nº 618	1.600.000,00	1.440.000,00	233,45	620,00	3,000
8	Av. do Parque 83	330.000,00	297.000,00	97,00	420,00	1,000
9	Rua Sílvio Daige, 57	1.300.000,00	1.170.000,00	166,00	10,00	3,000
10	Avenida Almirante Tamandaré, 62	395.000,00	355.500,00	68,00	350,00	3,000
11	Rua Sílvio Daige, 285	300.000,00	270.000,00	60,00	300,00	2,000
12	Rua Major Manoel Fernandes Neto, 195	250.000,00	225.000,00	54,00	650,00	3,000
13	Rua Abdala Daiggi, 258	475.000,00	427.500,00	116,00	550,00	2,000
14	Rua Dois de Junho, 155	360.000,00	324.000,00	72,00	500,00	2,000
15	Avenida Venezuela, 167	420.000,00	378.000,00	70,00	200,00	3,000

{10}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.4 - Memória de cálculo****Relatório Estatístico - Regressão Linear****Modelo:**

Apto. nº 11 do Edifício Bacaitava

Data de referência:

Junho de 2025

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	15

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9762787 / 0,9960453
Coefficiente de determinação:	0,9531201
Fisher - Snedecor:	74,55
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

{11}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	74,547
Não Explicada	0,000	11	0,000	
Total	0,000	14		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor total½ = +0,002039440681 -6,196967747E-006 * Area total +1,533728586E-005 * Distancia ao polo valorizante½ -1,573118232E-005 * Padrão construtivo ²

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-13,95	0,01
Distancia ao polo valorizante	x½	4,45	0,10
Padrão construtivo	x²	-2,08	6,20
Valor total	1/y½	21,50	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,00	0,78
Padrão construtivo	0,05	0,51
Valor total	-0,92	0,97

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,08	0,39
Valor total	0,30	0,80

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	-0,20	0,53

{12}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 18:00, sob o número WGJA25701091945. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001689-60.2021.8.26.0223 e código MGMS18Pb.

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I CONFORME ABNT NBR 14.653-2

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

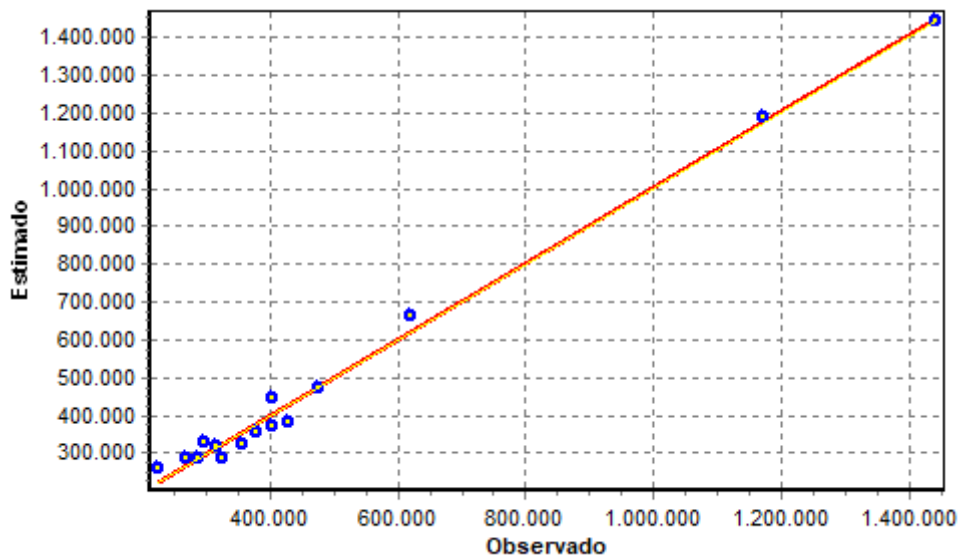
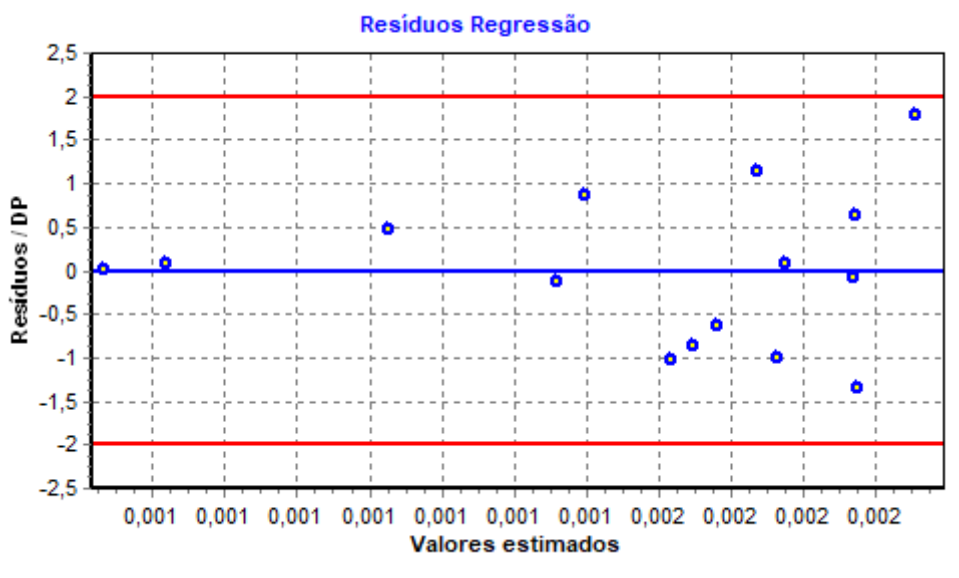


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



{14}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 18:00, sob o número WGJA25701091945. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001689-60.2021.8.26.0223 e código MGMS18Pb.

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão abaixo tem-se:

Regressão Linear	
☐ Valor Unitário	
Mínimo	3.674,02
Médio	3.908,40
Máximo	4.165,95
☐ Valor Total	
Mínimo (6,00%)	264.970,26
Médio	281.873,96
Máximo (6,59%)	300.448,36

VALOR TOTAL
(em números comerciais)

V_{total} : R\$ 280.000,00
(Duzentos e oitenta mil reais)
Valor para o mês de junho de 2025

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com quinze (15) páginas deste papel, impresso em formato PDF, assinado eletronicamente pela perita judicial.

Santos, 25 de junho de 2025

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial
Assinado eletronicamente

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{16}

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

18 fotos Mapa

GP **Guaru Praia Imóveis Ltda**

★ Nenhuma classificação ⓪
🏠 784 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento - Vila Júlia, Guarujá - SP que encontrei no VivaReal.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Vila Júlia

Venda

R\$ 320.000 * Condomínio R\$ 630 IPTU R\$ 345

📏 70 m² 🛏️ 2 quartos 🚿 2 banheiros

🚗 1 vaga 🏢 3 andar 🪑 Mobiliado

Todas as características ▾

Endereço

Vila Júlia, Guarujá - SP

📍 Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 320.000

Código de anúncio: 200124456116 - Real: 200124456116

{17}

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Aju

22 fotos Mapa

Factual Negócios Imobiliários ...
Cred: 022835-J-SP

★ 2.5/5 (1 classificação) ⓪
🏠 2106 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Atlântica, 577 - Enseada, Guarujá - SP que

Receber ofertas similares.

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / Avenida Atlântica

Venda

R\$ 450.000 * Condomínio R\$ 2.500 IPTU R\$ 788

Preço abaixo do mercado 📉

📏 140 m² 🛏️ 4 quartos 🚿 2 banheiros

🚗 1 vaga 🏢 4 andar 🪑 2 suítes

Todas as características ▾

Endereço

Avenida Atlântica, 577 - Enseada, Guarujá - SP

📍 Explore a localização do imóvel

Apartamento com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 140 m² por R\$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 18:00, sob o número WGJA25701091945. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001689-60.2021.8.26.0223 e código MGMS18Pb.

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada

Venda
R\$ 690.000 * Condomínio **R\$ 2.300** IPTU **R\$ 584**

173 m² 3 quartos 3 banheiros
 2 vagas 2 suítes

Endereço
Enseada, Guarujá - SP
 Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 173 m² por R\$ 690.000
 (Código do anunciante: 888 | Código no Viva Real: 258572833)
 Rua Bolívia Prédio com Piscina aquecida, Salão Festas, sauna a 2 quadra da praia com serviços de praia 3 dormitórios suite de casal ar-condicionado, armários sala 2 ambientes ampla com

HORACIO LUIZ MARCATO
 Creci: 34250-F-SP
 3/5 (2 classificações)
 69 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
 Insira seu nome
 Insira seu e-mail
 Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento - Enseada, Guarujá - SP que encontrei no VivaReal

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

{18}

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque

Venda
R\$ 350.000 * Condomínio **R\$ 600** IPTU **R\$ 120**

50 m² 2 quartos 1 banheiro
 1 vaga Varanda Condomínio

Todas as características

Endereço
Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 359 - Enseada, Guarujá - SP
 Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 350.000

Corbisier Imóveis
 Creci: 84143-F-SP
 Nenhuma classificação
 26 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
 Insira seu nome
 Insira seu e-mail
 Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 359

Receber ofertas similares.

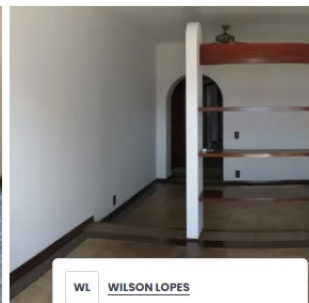
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 18:00, sob o número WGJA25701091945. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001689-60.2021.8.26.0223 e código MGMS18Pb.

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta



Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento ▾



{19}

Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / Rua Alberto Quatrini Bianchi

Venda
R\$ 450.000 Condomínio R\$ 1.300 IPTU R\$ 6.000

130 m² 4 quartos 3 banheiros
 2 vagas 1 andar 1 suíte

Todas as características ▾

Endereço
Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540 - Enseada, Guarujá - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 450.000

(Código do anunciante: ZCETN2AX | Código no Viva Real: 2499103485)

WL WILSON LOPES

★ Nenhuma classificação Ⓞ
 🏠 1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

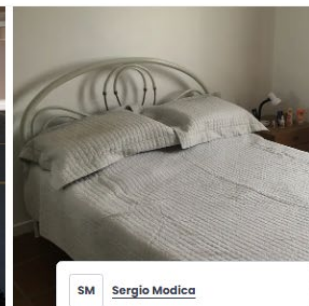
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540 - Enseada, Guarujá - SP

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem



Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento ▾



Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / Rua Bandeirantes

Venda
R\$ 530.000 Condomínio R\$ 530 IPTU R\$ 4.500

130 m² 3 quartos 2 banheiros
 1 vaga 4 andar Mobiliado

Todas as características ▾

Endereço
Rua Bandeirantes, 105 - Enseada, Guarujá - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 530.000

(Código do anunciante: 6ILKH223 | Código no Viva Real: 2488462896)

SM Sergio Modica

★ Nenhuma classificação Ⓞ
 🏠 1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone


Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Bandeirantes, 105 - Enseada, Guarujá - SP

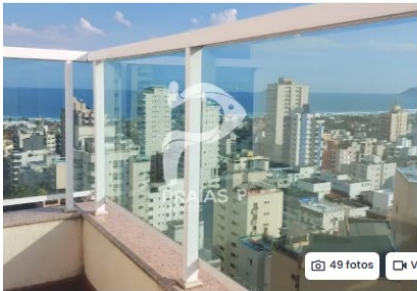


Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta


Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

Cobertura com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 233 m² por R\$ 1.600.000

(Código do anunciante: 83072 | Código no Viva Real: 2628843667)

REF. 83072

PRAIAS IMOBILIÁRIA GUARUJÁ
Cred: 26037-J-SP

★ 5/5 (1 classificação) @

🏠 2.965 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail


Insira seu telefone

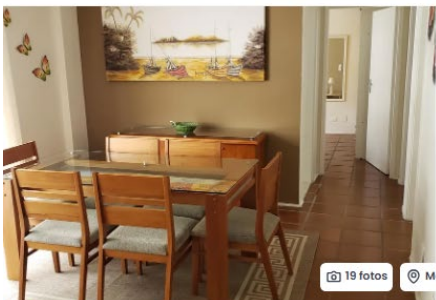


Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: cobertura, Rua Uruguai - Enseada, Guarujá - SP que anunciaria no

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou


Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 97 m² por R\$ 330.000

(Código do anunciante: 270J343H | Código no Viva Real: 2550646391)

RE RODRIGUES E SILVA EMPREEND.

★ Nenhuma classificação @

🏠 1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida do Parque, 83 - Enseada Guarujá - SP que

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou


{20}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 18:00, sob o número WGJA25701091945. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001689-60.2021.8.26.0223 e código MGMS18Pb.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)



Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / Rua Silvio Daige

Venda **R\$ 1.300.000** Condomínio R\$ 1.600 IPTU R\$ 10.000
 Preço abaixo do mercado

166 m² 4 quartos 5 banheiros
 2 vagas 13 andar 4 suítes

Todas as características

Endereço
 Rua Silvio Daige, 57 - Enseada, Guarujá - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 166 m² por R\$ 1.300.000
(Código do anunciante: V7E0XEO | Código no Viva Real: 2534468916)

RV RENATO VOLPINI
 Nenhuma classificação
 1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

Insira seu nome
 Insira seu e-mail
 Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Silvio Daige, 57 - Enseada, Guarujá - SP, SP, SP, SP


Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou

{21}

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda



Super Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / Avenida Almirante Tamandaré

Venda **R\$ 395.000** Condomínio R\$ 579 IPTU R\$ 390
 68 m² 2 quartos 2 banheiros
 1 vaga 2 andar Varanda

Todas as características

Endereço
 Avenida Almirante Tamandaré, 62 - Enseada, Guarujá - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 68 m² por R\$ 395.000
(Código do anunciante: 23251 | Código no Viva Real: 2736775900)

Exclusividade Imobiliária Sol & Mar

IMOBILIÁRIA SOL & MAR
 Creci: 33769-J-SP

4/5 (4 classificações)
 931 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome
 Insira seu e-mail
 Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Almirante Tamandaré, 62 - Enseada, Guarujá

Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 18:00, sob o número WGJA25701091945. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001689-60.2021.8.26.0223 e código MGMS18Pb.

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta

32 fotos Vídeo Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / **Rua Sílvio Daige**

Venda
R\$ 300.000 * Condomínio R\$ 750 IPTU R\$ 330

60 m² 2 quartos 2 banheiros
 1 vaga 1 suíte Mobilizado

Todas as características

Endereço
Rua Sílvio Daige, 285 - Enseada, Guarujá - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 300.000
 (Código do anunciante: AP0427 | Código no Viva Real: 2781047660)

Apartamento mobilizado com 2 quartos (sendo 1 suíte), sala ampla para 2 ambientes, banheiro social,

Inside Imóveis Guarujá
 Credi: 249158-F-SP
 5/5 (1 classificação) 579 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Sílvio Daige, 285 - Enseada, Guarujá - SP, SP, SP

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou

{22}

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar co

21 fotos Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / **Rua Major Manoel Fernandes Neto**

Venda
R\$ 250.000 * Condomínio R\$ 736 IPTU R\$ 243

54 m² 1 quarto 2 banheiros
 1 andar Varanda

Todas as características

Endereço
Rua Major Manoel Fernandes Neto, 195 - Enseada, Guarujá - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 54 m² por R\$ 250.000
 (Código do anunciante: AP9036 | Código no Viva Real: 2782915051)

Apartamento na Praia da Enseada - Sacada e 3 Ambientes

Mercuri Negócios Imobiliarios
 Credi: 037670-J-SP
 4/5 (2 classificações) 1.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Major Manoel Fernandes Neto, 195 - Enseada, Guarujá - SP, SP, SP

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem


Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 18:00, sob o número WGJA25701091945. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001689-60.2021.8.26.0223 e código MGMS18Pb.

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta



USUÁRIO NEWCORE
 4.5/5 (145 classificações)
 77.538 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
 Insira seu nome
 Insira seu e-mail
 Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Abdala Daiggi, 258 - Enseada, Guarujá - SP, ou

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / **Rua Abdala Daiggi**

Venda
R\$ 474.800 * Condomínio R\$ 900 IPTU R\$ 500

116 m² 2 quartos 4 banheiros
 2 vagas 2 suítes Aceita animais

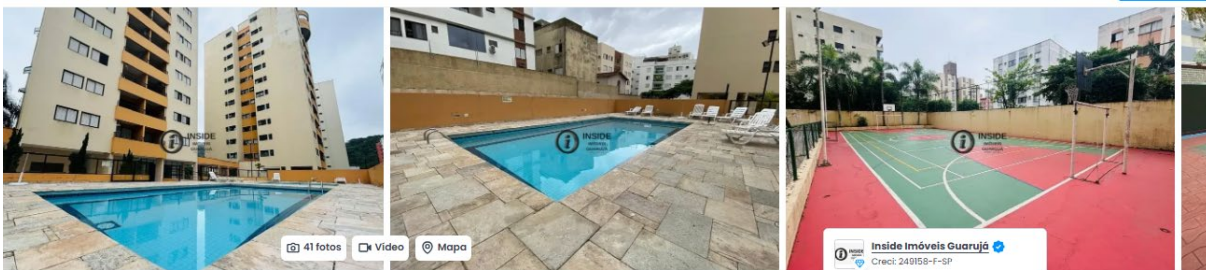
Todos os características

Endereço
Rua Abdala Daiggi, 258 - Enseada, Guarujá - SP
 Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 4 banheiros à Venda, 116 m² por R\$ 474.800
 (Código do anunciante: 4362968 | Código no Viva Real: 2784182421)
 Apartamento no Royal Eagle a venda em Rua Abdala Daiggi - Enseada - Guarujá/SP

{23}

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta



Insíde Imóveis Guarujá
 Creci: 248158-F-SP

5/5 (1 classificação)
 579 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
 Insira seu nome
 Insira seu e-mail
 Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Dois de Junho, 155 - Enseada, Guarujá - SP, ou

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / **Rua Dois de Junho**

Venda
R\$ 360.000 * Condomínio R\$ 800 IPTU R\$ 400

72 m² 2 quartos 2 banheiros
 2 vagas 1 suíte Mobilizado

Todos os características

Endereço
Rua Dois de Junho, 155 - Enseada, Guarujá - SP
 Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 72 m² por R\$ 360.000
 (Código do anunciante: AP0082 | Código no Viva Real: 2756476353)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 18:00, sob o número WGJA25701091945. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001689-60.2021.8.26.0223 e código MGMS18Pb.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descubrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)

20 fotos Vídeo Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / **Avenida Venezuela**

Venda
R\$ 419.710 * Condomínio R\$ 770 IPTU R\$ 3.792

70 m² 2 quartos 2 banheiros
 1 vaga 1 suite Aceita animais

Todas as características ▾

Endereço
Avenida Venezuela, 167 - Enseada, Guarujá - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 419.710

(Dados do anúncio: 43950044 | Dados do Usuário: 33677924)

USUÁRIO NEWCORE

★ 4.5/5 (145 classificações) ©
 77.538 Imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Venezuela, 167 - Enseada, Guarujá - SP que

Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

{24}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 18:00, sob o número WGJA25701091945. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001689-60.2021.8.26.0223 e código MGMS18Pb.