

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP

Processo n.º 1006895-09.2019.8.26.0223

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA SMERALDA, nos autos da EXECUÇÃO movida em face **AZODIR CATTONI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., informar que o imóvel objeto desta demanda (apartamento 111 do Edifício Lontano) foi avaliado nos autos nº 0000341-03.2004.8.26.0223 que tramita nesta Vara, inclusive pela perita nomeada pelo Juízo nestes autos, Sra. Simone Righi de Souza.

Posto isso, requer a juntada do laudo de avaliação do imóvel citado, que o atribuiu o valor de R\$ 1.100.000,00 (um milhão, cem mil reais), para que seja utilizado como prova emprestada.

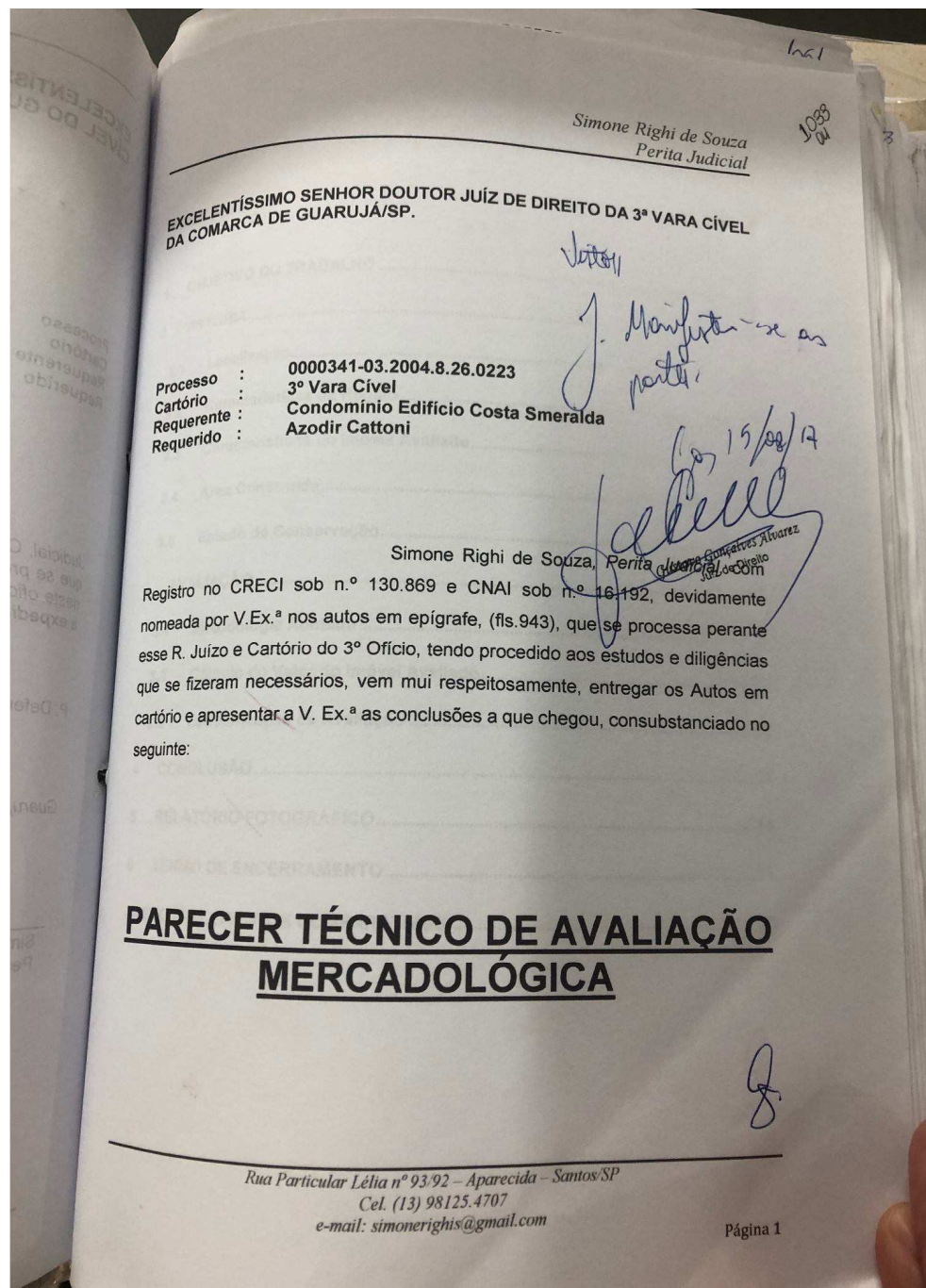
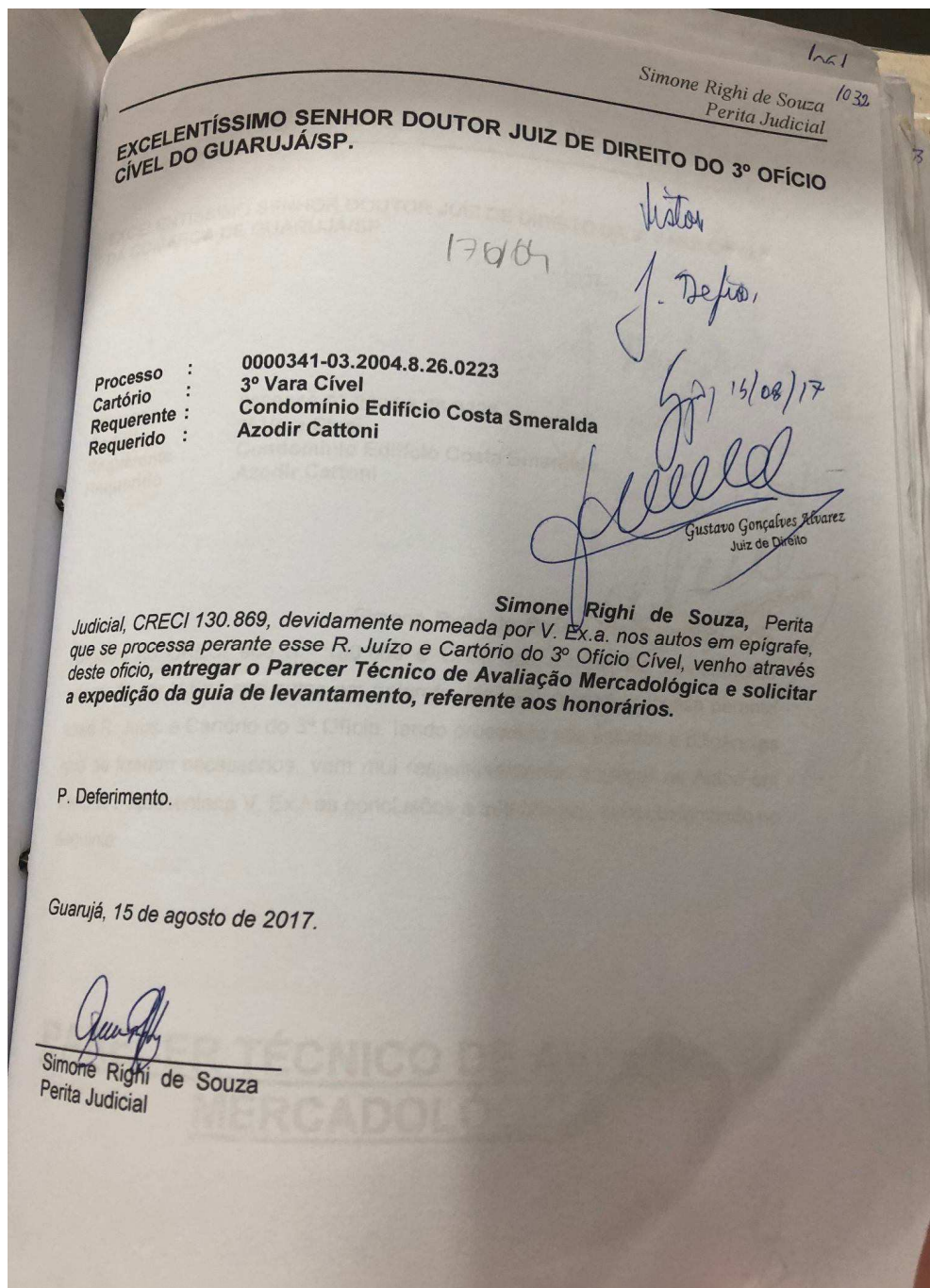
Com o deferimento da prova emprestada, requer ainda:

- a) a intimação do executado, para que, querendo, apresente impugnação;
- b) o registro da penhora na matrícula do imóvel por meio do sistema ARISP;
- c) a inclusão do nome do executado no cadastro de inadimplentes (SPC/Serasa), nos termos do artigo 782, §3º do CPC, juntando a respectiva taxa.

Termos em que,
P. Deferimento.
Guarujá, 15 de setembro de 2020.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER
OAB/SP - 138.165

ANIELE DA SILVA LIMA
OAB/SP – 380.772



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

1024
at

ÍNDICE ANALÍTICO

1	OBJETIVO DO TRABALHO	3
2	VISTORIA	4
2.1	Localização.....	4
2.2	Características da Região	5
2.3	Características do Imóvel Avaliado.....	5
2.4	Área Construída.....	6
2.5	Estado de Conservação.....	7
3	AValiação	8
3.1	Metodologia Adotada	8
3.2	Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado	10
3.3	Especificação da Avaliação	12
4	CONCLUSÃO	13
5	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	14
6	TERMO DE ENCERRAMENTO	21
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	22

8

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Página 2

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

1025
at

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um apartamento nº 111, localizado no 11º andar do Edifício Lontano, que faz parte integrante do Conjunto Residencial Costa Smeralda, situada na Av. General Monteiro de Barros número 1.030, no Bairro Jardim Astúrias da cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

À folha 1023 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 65.906 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 08/08/2017, às 11:30 horas, e foi recebida pelo Sra. Shirlei – moradora.

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.

Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

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 habitabilidade.

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

8

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Página 3

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se na Av. General Monteiro de Barros nº 1.030, apto. 111 do Ed. Lontano, Bairro Jardim Astúrias, Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra de localização do imóvel em questão é formada pela Av. General Monteiro de Barros, Rua Nelson Cajado, Rua das Galhetas, Rua Costa Esmeralda e o mar.



Figura 1 – Planta de Localização

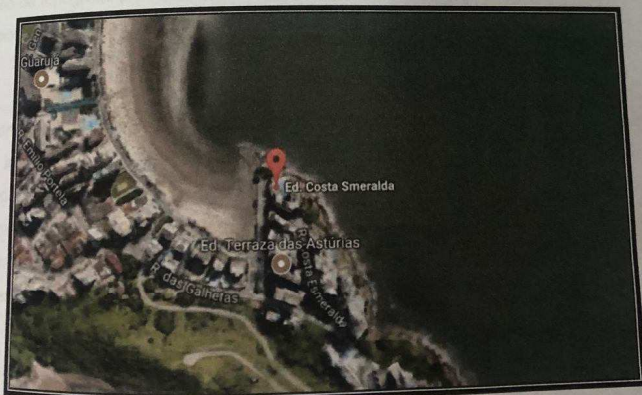


Figura 2 – Imagem de Satélite

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/ SP, conhecida como a "Pérola do Atlântico", devido às suas belas praias e beleza natural, muito procurada pelos turistas na alta temporada. Sua economia está apoiada na atividade turística, e também possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é o Jardim Astúrias, próximo à Praia das Astúrias, sendo uma das praias com maior concentração de turistas.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural, TV a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Condomínio onde se situa o apartamento avaliado, denomina-se "Conjunto Residencial Costa Esmeralda" e é composto por três blocos: Edifício Sardo, Edifício Verona e Edifício Lontano, ligados de modo triangular. Encontra-se implantado em terreno de topografia plana, na ponta de uma "ilha" na qual quase todo o conjunto de edifícios fica rodeado pelo mar. O Edifício Lontano, fica posicionado de frente para o mar.

O apartamento de número 111, localizado no 11º andar do edifício Lontano, que faz parte integrante do Conjunto Residencial Costa Esmeralda, e apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada em pintura, esquadrias em alumínio e vidro, muros de divisa em concreto. Composto de 11 andares, sendo 2 apartamentos por andar em cada bloco, pavimento térreo, um mezanino e dois subsolos (garagens).

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

A área comum do edifício é composta por: hall social e de serviço, salão de festas, churrasqueira, sala de estar, duas piscinas, duas saunas, sendo uma úmida e a outra seca, quadra de esportes, playground e jardins.

O imóvel avaliado é composto na parte inferior por uma área de serviço, quarto e banheiro de serviço, uma suíte, três dormitórios, todos com terraço, dois banheiros sociais, escada de acesso ao nível superior onde fica a cozinha, lavabo, sala para dois ambientes, uma área externa com uma jacuzzi e uma vaga dupla de garagem demarcada (sob o número do apto 111 no segundo subsolo).

Possui os seguintes acabamentos:

Sala – Piso: placas em granito; Paredes: pintura PVA látex; Teto: em placas de gesso; Esquadrias: alumínio galvanizado.

Lavabo – Piso: placas em cerâmica; Paredes: pintura de PVA látex; Teto: em placas de gesso.

Área Externa – Piso: placas em granito; Teto: cobertura parcial em alumínio branco e vidro; Guarda Corpo: concreto e grade de ferro galvanizado; Paredes: pintura PVA látex e uma jacuzzi em fibra.

Escada – em granito preto.

Cozinha – Piso: placa cerâmica; Paredes: revestida com azulejo até o teto; Esquadrias: alumínio; churrasqueira em granito preto.

Área de Serviço – Piso: placas em granito; Paredes: revestidas de azulejo até o teto; Esquadrias: alumínio; Teto: em placas de gesso.

Dormitórios – Piso: placas em granito; Paredes: pintura PVA látex; Esquadrias: alumínio; Teto: em placas de gesso.

Banheiros – Piso: placas em granito; Paredes: revestidas em azulejo até o teto; Esquadrias: alumínio; Box: em vidro.

2.4 Área Construída

De acordo com a Matrícula do imóvel, o apartamento avaliado possui as seguintes áreas:

Área Útil = 231,04m².

Área Comum = 57,07m².

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Página 6

Área Total = 288,11m².
Fração Ideal = 1,588%.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Edifício Lontano e o apartamento avaliado, encontram-se em bom estado de conservação e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade aparente de 27 (vinte e sete) anos e a vida útil remanescente é de 33 trinta e três) anos.

Com o objetivo de balizar os pareceres 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 reparo simples; f) necessitando de reparos simples a importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.

Com base na vistoria realizada nas dependências externa e interna, o imóvel avaliado pode ser classificado como: **c) regular**, cujo estado geral pode ser considerado regular, já que o sistema estrutural está preservado, as instalações hidráulicas e elétricas, alvenarias e lajes apresentando em regular estado.

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

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Página 7

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, qualidade e 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 em oferta de venda, com características físicas e construtivas idênticas 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 Parecer técnico.

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

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

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

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**.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Além do fator anteriormente citado, considere, conforme NBR 14653-2, mais três 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, e **Fator de Garagem (FG)**, que ajusta a quantidade de vagas de garagens 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 1 - 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	1,000	0,997	0,980	0,935	0,855			
5	0,964	0,961	0,945	0,902	0,826	0,734	0,579	0,398
10	0,922	0,920	0,904	0,864	0,792	0,710	0,562	0,389
15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,682	0,542	0,379
20	0,822	0,820	0,807	0,772	0,710	0,651	0,520	0,367
25	0,764	0,762	0,750	0,718	0,662	0,616	0,495	0,354
30	0,700	0,698	0,687	0,660	0,610	0,577	0,467	0,340
35	0,631	0,629	0,620	0,596	0,553	0,534	0,437	0,324
40	0,556	0,554	0,547	0,527	0,491	0,488	0,404	0,307
45	0,475	0,474	0,468	0,453	0,425	0,438	0,369	0,288
50	0,389	0,388	0,384	0,374	0,355	0,384	0,330	0,268
55	0,297	0,297	0,295	0,289	0,326	0,326	0,290	0,247
60	0,200	0,200	0,200	0,200	0,280	0,265	0,246	0,224
					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.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagens (12m² por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento.

A avaliação está 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

Tabela 2 - Cálculo do valor do m²

Imóvel	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator de Oferta (FO)	Cálculo do Fator de Localização (FL)		Cálculo do Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)		Cálculo do Fator de Garagem (FG)		Valor Unitário Final (R\$/m ²)
					Planta Genérica (R\$/m ²)	FL	Fator k	FOC	Vagas	FG	
Imóvel	-	231	-	-	R\$ 1.723,17	-	0,750	-	2	-	-
Imóvel 1	R\$ 1.800.000,00	320	R\$ 5.625,00	0,90	R\$ 1.723,17	1,0000	0,750	1,0000	4	0,9785	R\$ 4.953,90
Imóvel 2	R\$ 1.250.000,00	253	R\$ 4.940,71	0,90	R\$ 1.723,17	1,0000	0,750	1,0000	2	1,0043	R\$ 4.465,78
Imóvel 3	R\$ 1.100.000,00	248	R\$ 4.435,48	0,90	R\$ 1.723,17	1,0000	0,750	1,0000	3	0,9808	R\$ 3.915,11
Imóvel 4	R\$ 800.000,00	150	R\$ 5.333,33	0,90	R\$ 1.723,17	1,0000	0,750	1,0000	2	0,9740	R\$ 4.675,28
Imóvel 5	R\$ 950.000,00	150	R\$ 6.333,33	0,90	R\$ 1.723,17	1,0000	0,750	1,0000	2	0,9740	R\$ 5.551,90
Imóvel 6	R\$ 1.250.000,00	251	R\$ 4.980,08	0,90	R\$ 1.723,17	1,0000	0,687	1,0906	2	1,0039	R\$ 4.907,42
Média											R\$ 4.744,90
Limite superior +30%											R\$ 6.168,37
Limite inferior -30%											R\$ 3.321,43
Amostras fora da média:											0
Desvio Padrão											R\$ 546,38
Intervalo de Confiança (80%)											R\$ 5.030,76
											R\$ 4.459,04

Rua Particular Lélia nº 93/92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonari@uol.com

página 10

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de R\$ 4.744,90/m², considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo : R\$ 4.459,04/m²

Máximo : R\$ 5.030,76/m²

Será adotado o valor médio estimado: Vu = R\$ 4.744,90/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 = 231,04m² x R\$ 4.744,90/m²

V = R\$ 1.096.261,69

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 1.100.000,00
(um milhão, cem mil reais)

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no Grau II de especificação da ABNT NBR 14.653-2.

Rua Particular Lélia nº 93/92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonari@uol.com

página 11

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 como Parecer Técnico Fundamentado no Grau II.

Quanto à Precisão, segundo o item 9.2.3 e 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**.

Rua Particular Lélia nº 93/92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighi@gmail.com

Página 12

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situado no Conjunto Residencial Costa Smeralda, localizado na Av. General Monteiro de Barros, nº 1030, apto nº 111 do Ed. Lontano, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$ 1.100.000,00 (um milhão, cem mil reais)**, válido para agosto de 2017.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 1.000.000,00 (um milhão) a R\$ 1.200.000,00 (um milhão, duzentos mil reais), para a mesma data.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor de 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".

Rua Particular Lélia nº 93/92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighi@gmail.com

Página 13

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

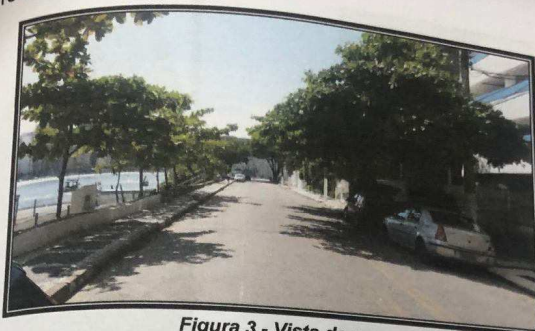


Figura 3 - Vista da rua



Figura 4 - Entrada do Condomínio



Figura 5 - Guarita do Condomínio

Rua Particular Lélia nº 93.92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Página 14

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

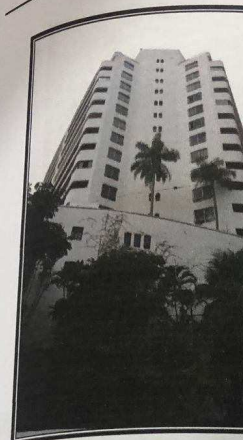


Figura 6 - Vista frontal do prédio



Figura 7 - Garagem

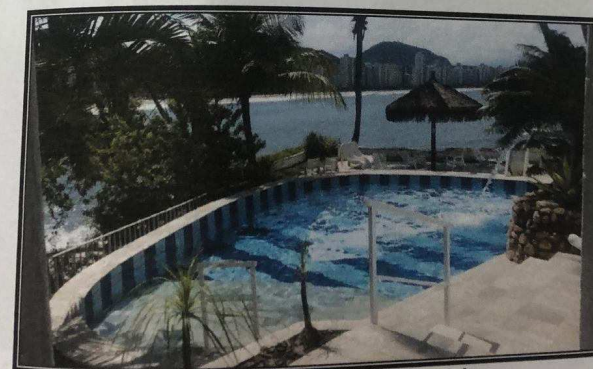


Figura 8 - Piscina do Condomínio

Rua Particular Lélia nº 93.92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Página 15

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 9 - Salão de festas do Condomínio



Figura 10 - Sala



Figura 11 - Sala

Rua Particular Lélia nº 93/92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Página 16

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 12 - Lavabo



Figura 13 - Cozinha



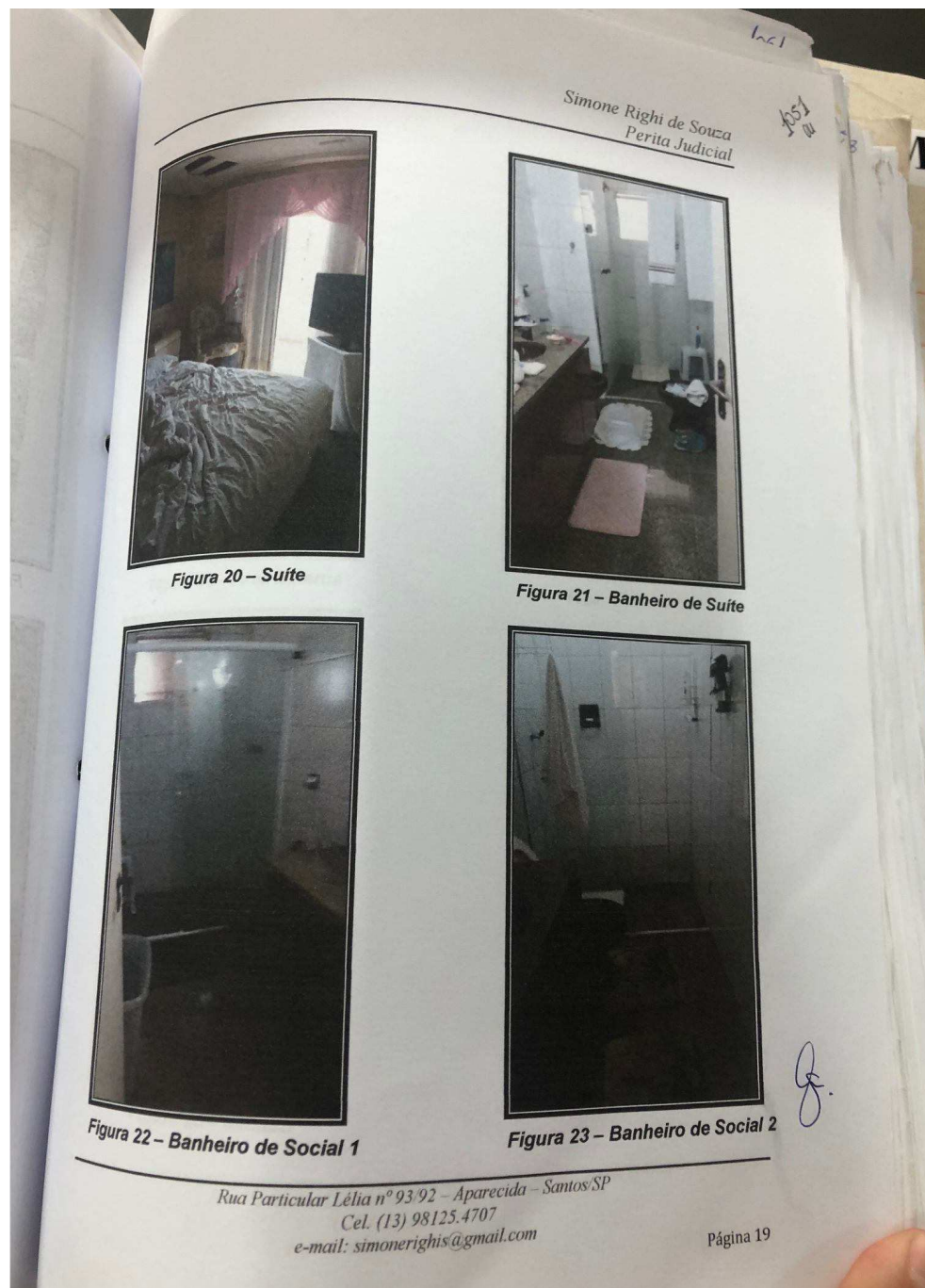
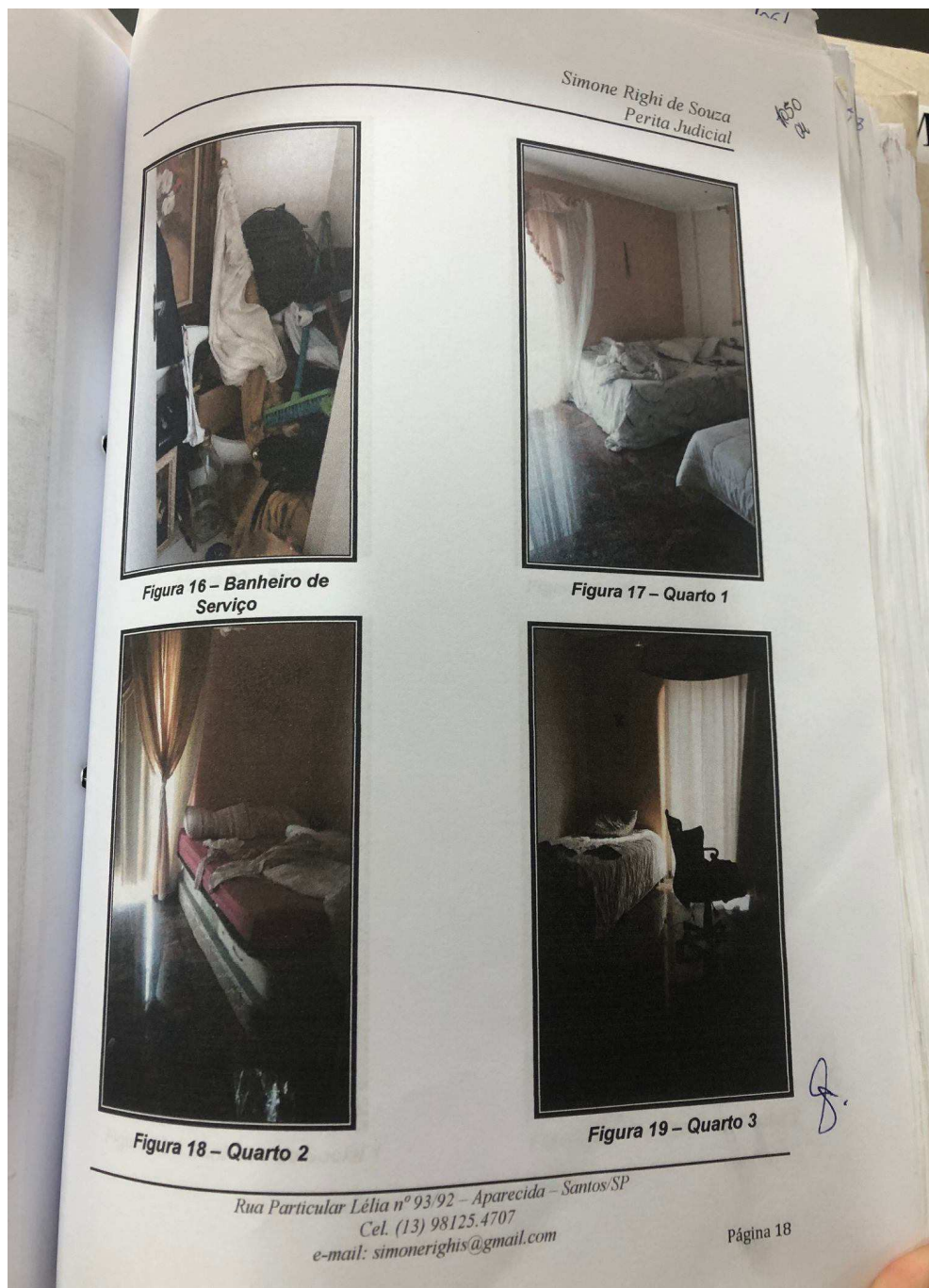
Figura 14 - Área de Serviço



Figura 15 - Quarto de Serviço

Rua Particular Lélia nº 93/92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Página 17



Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 24 - Área Externa



Figura 25 - Vista



Figura 26 - Jacuzzi

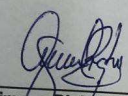
Rua Particular Lélia nº 93/92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 21 (vinte e uma) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I - Elementos Comparativos, com 02 (duas) folhas - pág. 22 e 23;

Santos, 15 de agosto de 2017.


Simone Righi de Souza
Perita Judicial
CRECI: 130.869
CNAI 16.192

Rua Particular Lélia nº 93/92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 1

Local: Rua das Galhetas

Fonte: Pitangueiras Imóveis – tel. (13) 991632442 Cód. CO0118

Valor: R\$ 1.800.000,00

Idade: 25 anos

Nota: regular

Data: 13/08/2017

Área Privativa: 320 m²

Vagas: 04

Característica do anúncio: Cobertura cinematográfica sobre o Mar, amplo terraço com Vista Panorâmica para Astúrias, Pitangueiras e Tombo com Piscina e Churrasqueira Privativa, ampla sala 4 ambientes, lavabo, 3 suítes, dependência completa de empregada, copa, cozinha, despensa, área de serviço, totalmente mobiliado, piso todo em granito, 4 garagens no prédio, 320 m² de área útil, Local nobre, Prédio Altíssimo padrão com Lazer completo, Piscinas, Churrasqueira com quiosque, solarium com vista total para o Mar, quadra, play ground, salão de festas e de jogos, academia, serviço de praia, Segurança 24 horas com circuito interno de tv, Portões eletrônicos, Próximo a comércio.

Elemento 2

Local: Avenida General Monteiro de Barros

Fonte: Guarujá Beach Imóveis – tel. (13) 3357-5586 Cód. COA819

Valor: R\$ 1.250.000,00

Idade: 25 anos

Nota: regular

Data: 10/08/2017

Área Privativa: 253 m²

Vagas: 02

Característica do anúncio: Cobertura nas Astúrias com vista total para o oceano. O duplex tem 2 salas, uma delas situada no andar superior da cobertura, com terraço que tem visão total sobre a orla de Guarujá e o mar e apresentando uma piscina. A cozinha, também, fica ao lado da sala, como também um lavabo. No andar inferior, além de uma outra sala, tem um hall de entrada, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, todos com vista para o mar, 2 banheiros, a área de serviço e a dependência de empregada, com 2 quartos. O condomínio tem todo o tipo de lazer, com piscinas infantil e adulto e uma outra piscina de água de mar. 2 vagas de garagem, serviço de praia e portaria 24 horas.

Elemento 3

Local: Rua das Galhetas

Fonte: Rocha Imóveis – tel. (13) 3355-5048 Cód. AP2748

Valor: R\$ 1.100.000,00

Idade: 25 anos

Nota: regular

Data: 14/08/2017

Área Privativa: 248 m²

Vagas: 03

Característica do anúncio: Apartamento de alto padrão à venda na praia das Astúrias no Guarujá, localização privilegiada, imóvel com 4 suítes + 2 dependências e banheiro de empregada, sala ampla pra 3 ambientes e sacada com linda vista mar, lavabo, copa cozinha e área de serviço. Condomínio dispõe de excelente estrutura de lazer, quadra poliesportiva, sauna, churrasqueira, salão de festas com deck pro mar e academia.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 4

Local: Avenida General Monteiro de Barros

Fonte: Roberto Correa – tel. (13) 3354-3434 Cód. zap: IM113287925

Valor: R\$ 800.000,00

Idade: 25 anos

Nota: regular

Data: 02/08/2017

Área Privativa: 150 m²

Vagas: 02

Característica do anúncio: Ampla Varanda | Vista ao Mar | Praia das Astúrias 3 Dormitórios (Suíte) + Suíte de Empregada, Sala com Ampla Varanda, Vista ao Mar, Cozinha com Armários, Área de Serviço, Banheiro Social, Área de Lazer com Piscina de Água Doce e Água Salgada, Academia, Playground, Churrasqueira, Pier de Pesca, Salão de Festas e Salão de Jogos; Serviço de Praia Disponível.

Elemento 5

Local: Avenida General Monteiro de Barros

Fonte: Rocha Imóveis – tel. (13) 3355-5048

Cód. AP2345

Valor: R\$ 950.000,00

Idade: 25 anos

Nota: regular

Data: 11/08/2017

Área Privativa: 150 m²

Vagas: 02

Característica do anúncio: Apartamento FRENTE TOTAL PARA O MAR à venda na praia das Astúrias no Guarujá, localização privilegiada, imóvel amplo com 3 dormitórios sendo 1 suíte + suíte de empregada, sala ampla com 2 ambientes e sacada com linda vista para o mar, copa cozinha, banheiro social e área de serviço. Condomínio dispõe de excelente área de lazer, com 2 piscinas sendo uma com água salobra, espaço gourmet com churrasqueira, sauna, salão de festas e jogos, espaço fitness.

Elemento 6

Local: Rua das Galhetas

Fonte: Flynt Imóveis – tel. (13) 3459-8768 Cód. AP3863

Valor: R\$ 1.250.000,00

Idade: 30 anos

Nota: regular

Data: 12/08/2017

Área Privativa: 251 m²

Vagas: 02

Característica do anúncio: Apartamento original, muito bem conservado, todo mobiliado, vista panorâmica para praia, 251 m², 04 suítes com armários, ar condicionado e ventilador de teto, cozinha planejada, sala ampla para vários ambientes com varanda, banheiros com gabinetes, quarto e banheiro de empregada, área de serviço. Lazer: churrasqueira, Copa, Frente para o mar, Piscina, Sauna