

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Processo Digital nº : 0011663-19.2024.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença – Condomínio
Exequente : Edifício Ventura
Executado : Elisangela Reis Soares, registrado civilmente como
Valdo de Jesus Pereira Dutra Junior

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls. 148), 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:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA**



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 Útil	6
2.5	Estado de Conservação.....	6
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	20
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	21



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 232, localizado no 23º andar do Edifício Ventura, situado à Rua F, 60, no Bairro Guarujá Centra Park, na cidade de Guarujá/SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Às folhas 142/147 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 102.760 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria interna não foi possível, já a externa foi realizada na data de 12/12/2025, às 10:00 horas, e fui acompanhada pelo Sr. João Paulo – zelador. Devido a impossibilidade de vistoria no imóvel, a avaliação interna foi feita através de um imóvel similar no mesmo edifício (apto 202) e ainda considerando necessários reparos internos no mesmo.

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 quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

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



2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se à Rua F nº 60, apartamento nº 232 do Edifício Ventura, Bairro Guarujá Centra Park, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo. A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua F, Rua Boliva, Rua G e Av. Odilon da Silva Rodrigues.

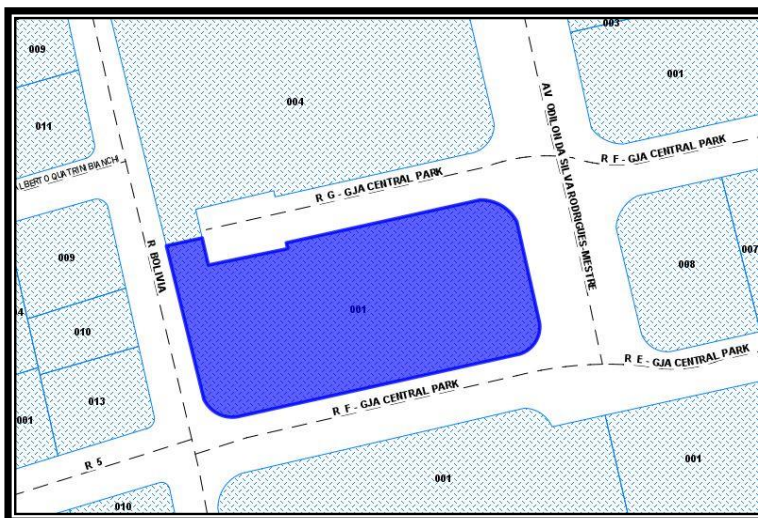


Figura 1 – Imagem geoprocessamento

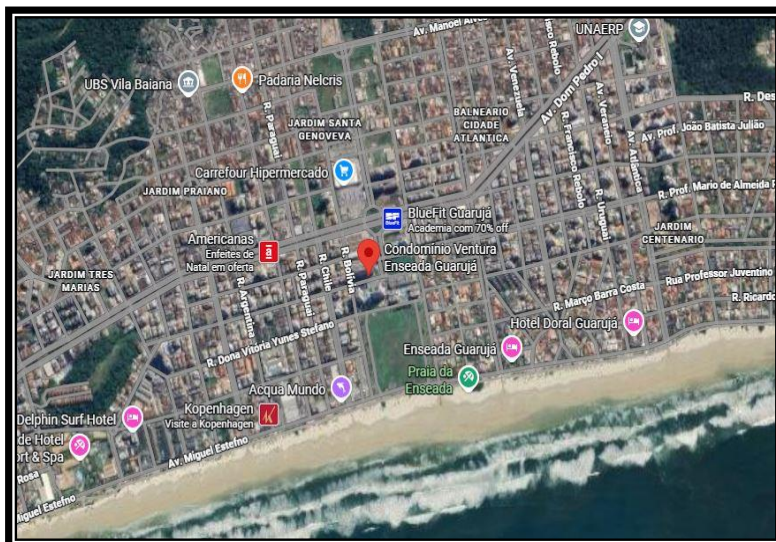


Figura 2 – Imagem de Satélite

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 possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é o Guarujá Centra Park, próximo a praia da Enseada.

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 Edifício Ventura, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e grandes proporções. O condomínio é formado por um único edifício, com dois blocos com halls de entrada separados, com um elevador social e um de serviço, vinte e três andares, sendo três apartamentos por andar em cada bloco, totalizando cento e trinta e oito unidades. No pavimento térreo encontram-se as vagas de garagem, a área de lazer com três piscinas adulto e duas infantil, duas churrasqueiras, uma quadra, sala de jogos, salão de festa, saunas seca e úmida, academia, playground e brinquedoteca. No subsolo estão localizadas as demais vagas de garagem.

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada em pastilha, esquadrias em alumínio, muros de divisa em concreto. O imóvel avaliado é um apartamento tipo, de frente, com vista para o mar, localizado no 23º andar do Edifício Ventura, composto por uma sala, uma varanda com vista mar, uma cozinha, área de serviço, um banheiro social, uma suíte, dois quartos e duas vagas de garagem coletiva. Conforme ilustrado em fotos similares no item 5.



2.4 Área Útil

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

Área Útil Total = 119,31 m².

Área Comum = 65,32 m².

Área Construída = 184,63 m².

Fração Ideal = 0,728 %.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Edifício Ventura 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 13 (treze) anos e a vida útil remanescente é de 47 (quarenta e sete) 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 pelo fato de não ter sido possível a vistoria interna, o imóvel avaliado será classificado como: **d) entre regular e necessitando de reparos simples**, cujo estado geral externo pode ser considerado regular, já que o sistema estrutural está preservado, as instalações hidráulicas e elétricas, alvenarias e lajes apresentando em regular estado, mas necessitando de reparos simples internamente.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 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, 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 semelhantes 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 útil) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa, 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 homogeneiza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência, **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado, 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	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 garagens (12m² por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 (m2)	Valor Unitário (R\$/m2)	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\$/m2)
					Planta Genérica (R\$/m2)	FL	Fator k	FOC	Vagas	FG	
Avaliado	-	119	-	-	R\$ 2.598,08	-	0,864	-	2	-	-
Amostra 1	R\$ 1.400.000,00	119	R\$ 11.734,14	0,90	R\$ 2.598,08	1,0000	0,904	0,9555	2	1,0000	R\$ 10.090,79
Amostra 2	R\$ 1.400.000,00	119	R\$ 11.734,14	0,90	R\$ 2.598,08	1,0000	0,904	0,9555	2	1,0000	R\$ 10.090,79
Amostra 3	R\$ 1.500.000,00	124	R\$ 12.096,77	0,90	R\$ 2.598,08	1,0000	0,904	0,9555	2	1,0035	R\$ 10.438,72
Amostra 4	R\$ 1.450.000,00	119	R\$ 12.154,23	0,90	R\$ 2.598,08	1,0000	0,904	0,9555	2	1,0000	R\$ 10.451,97
Amostra 5	R\$ 1.500.000,00	124	R\$ 12.096,77	0,90	R\$ 2.598,08	1,0000	0,904	0,9555	2	1,0035	R\$ 10.438,72
									Média		R\$ 10.302,19
									Limite superior +30%		R\$ 13.392,85
									Limite inferior -30%		R\$ 7.211,54
									Amostras fora da média:		0
									Desvio Padrão		R\$ 193,06
									Intervalo de Confiança (80%)		R\$ 10.412,85
											R\$ 10.191,54

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 10.302,19/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Mínimo: R\$ 10.191,54/m²

Máximo: R\$ 10.412,85/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 10.302,19/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:

$V = 119,31\text{m}^2 \times \text{R\$ } 10.302,19/\text{m}^2$

$V = \text{R\$ } 1.229.154,28$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 1.230.000,00
(um milhão, duzentos e trinta 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.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 de o presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, caracteriza-se 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**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situado no Edifício Ventura, localizado na Rua F, 60, apartamento nº 232, 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\$ 1.230.000,00 (um milhão, duzentos e trinta mil reais)** válido para o mês de **dezembro de 2025**.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 1.220.000,00 (um milhão, duzentos e vinte mil reais) à R\$ 1.240.000,00 (um milhão, duzentos e quarenta 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”.



5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 – Vista da Rua



Figura 4 – Vista frente do Edifício

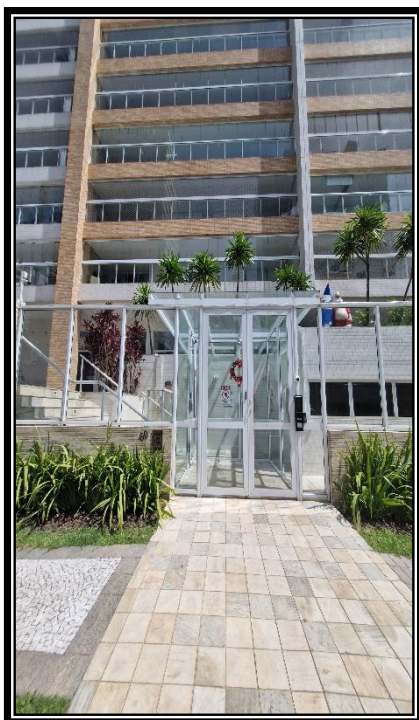


Figura 6 – Entrada do Edifício



Figura 5 – Vista fundo do Edifício

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

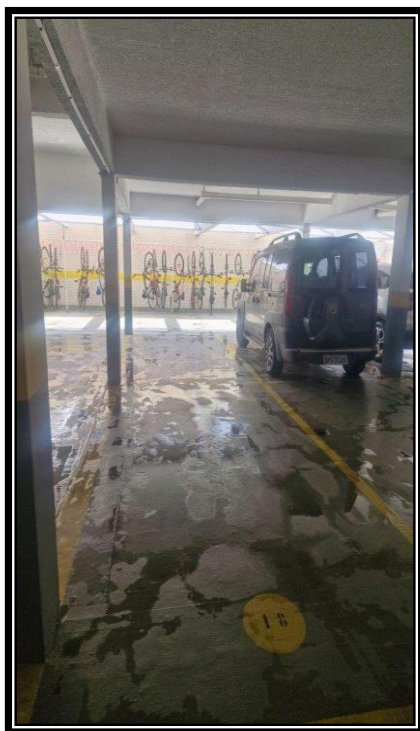


Figura 8 – Garagem

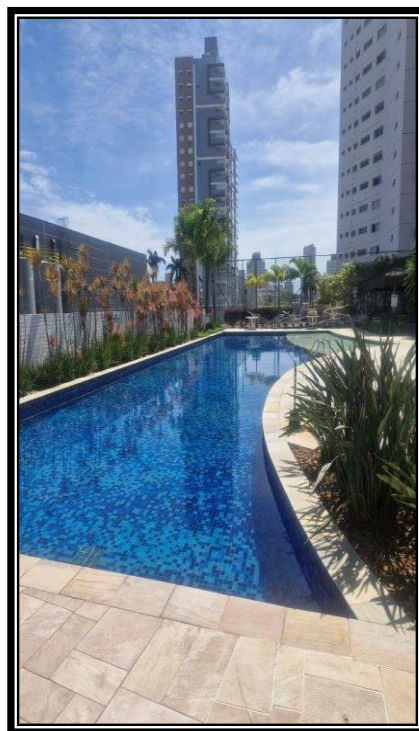


Figura 7 – Piscina do Edifício



Figura 10 – Quadra do Edifício



Figura 9 – Churrasqueira do Edifício

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 12 – Saunas

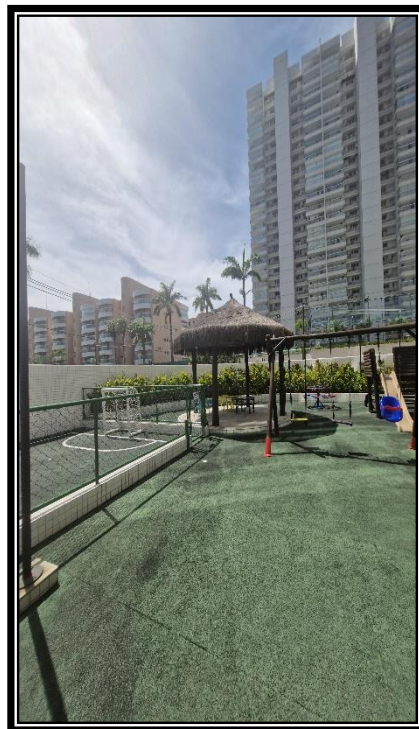


Figura 11 – Playground



Figura 14 – Brinquedoteca

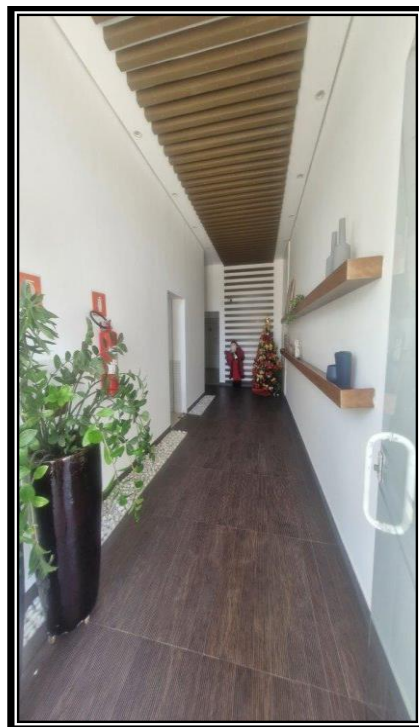


Figura 13 – Hall de entrada

[Handwritten signature]

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 16 – Sala - apto similar

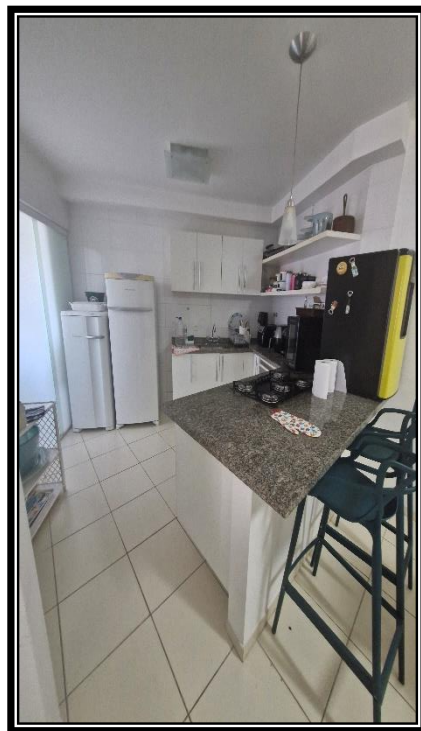


Figura 15 – Cozinha – apto similar

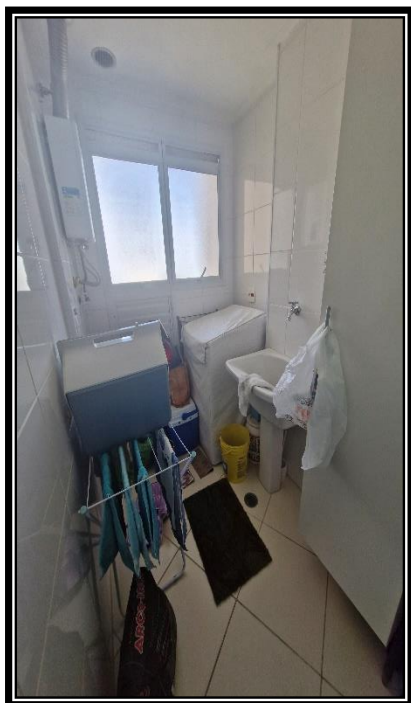


Figura 18 – Área de serviço apto similar

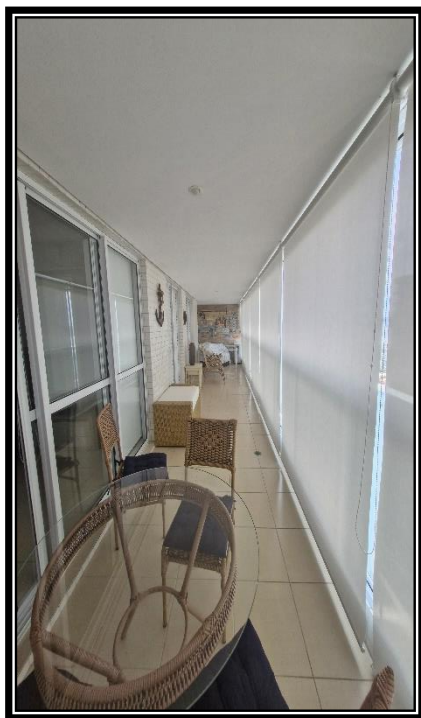


Figura 17 – Varanda – apto similar

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

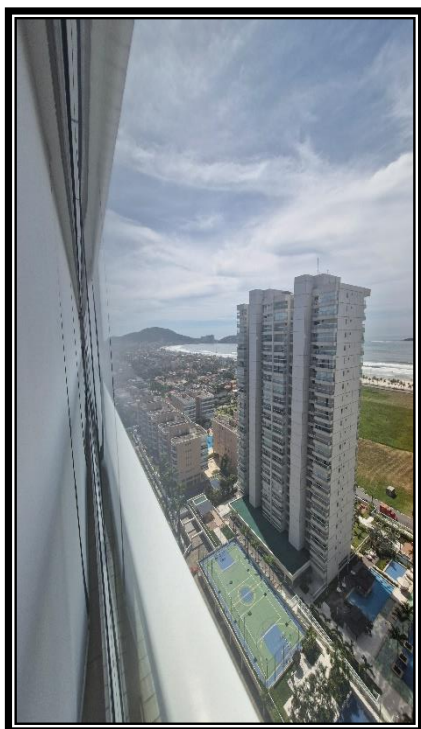


Figura 19 – Vista varanda - apto similar 20º andar

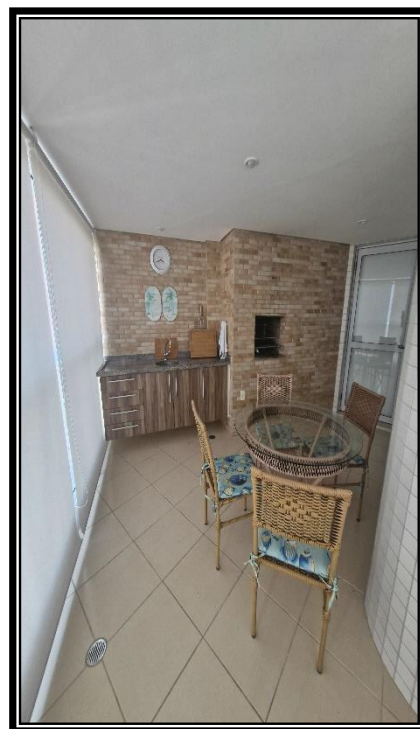


Figura 20 – Churrasqueira varanda – apto similar



Figura 22 – Vista varanda - apto similar 20º andar

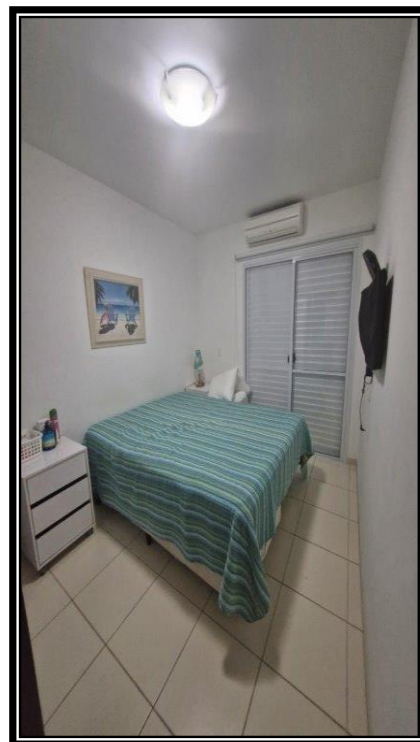


Figura 21 – Suíte - apto similar

g.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 23 – Banheiro Suíte – apto similar



Figura 24 – Banheiro Social – apto similar



Figura 25 – Quarto 1 – apto similar



Figura 26 – Quarto 2 – apto similar

g.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer Técnico, que possui 20 (vinte) 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. 21 e 22.

Santos, 15 de dezembro de 2025.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Rua F, 60 - Balneário Cidade Atlântica , Guarujá – SP

Fonte: Factual Negócios Imobiliário – tel. (13) 2191-1800

Cód. AP18263

Data: 13/12/2025

Valor: R\$ 1.400.000,00

Área Útil: 119 m²

Idade: 13 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento com vista mar à venda no Guarujá -Central Park. Detalhes do imóvel: Área útil: 119 m², 3 quartos sendo 1 suíte, Sala para dois ambientes, Mobiliado, Varanda gourmet com churrasqueira à carvão, Cozinha com armários embutidos, 2 banheiros, Todos ambientes arejados, climatizados e com iluminação natural, 02 vagas de garagem cobertas.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-balneario-cidade-atlantica-bairros-guaruja-com-garagem-119m2-venda-RS1400000-id-2824165222/?source=ranking%2Crp>



Elemento 2

Local: Rua F, 60 - Balneário Cidade Atlântica , Guarujá – SP

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

Cód. AP6445

Data: 13/12/2025

Valor: R\$ 1.400.000,00

Área Útil: 119 m²

Idade: 13 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento de alto padrão com localização na Praia da Enseada. Imóvel com excelente vista para o mar, finamente reformado e decorado, dispõe de excelente distribuição proporcionando um ambiente amplo e confortável, claro e arejado, excelente para a moradia ou veraneio. 3 Dormitórios, sendo 1 Suíte; Sala Ampla, dispõe de 3 ambientes; Cozinha Ampla com armários planejados; Área de Serviço; Banheiro Social; 2 Vagas de Garagem.

[Apartamento na Avenida Almirante Tamandaré, 60, Enseada em Guarujá, por R\\$ 1.400.000 - Viva Real](#)



Elemento 3

Local: Rua F, 60 - Balneário Cidade Atlântica , Guarujá – SP

Fonte: Praias Imobiliária Guarujá– tel. ((13) 3398-4000

Cód. 86685

Data: 13/12/2025

Valor: R\$ 1.500.000,00

Área Útil: 124 m²

Idade: 13 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Mobiliado, 124 m² de área privativa, varanda gourmet com churrasqueira e vista para o mar, sala dois ambientes, estar e jantar com acesso à varanda, 15 andar, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, cozinha americana,

[Handwritten signature]

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

área de serviço e 2 vagas. O condomínio oferece diversas comodidades, como piscina coletiva, salão de festas, sala de fitness, e segurança 24 horas, proporcionando tranquilidade e diversão.

[Apartamento com varanda gourmet e vista para o mar, 3 dormitórios, Enseada](#)



Elemento 4

Local: Rua F, 60 - Balneário Cidade Atlântica, Guarujá – SP

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

Cód. AP9805

Data: 13/12/2025

Valor: R\$ 1.450.000,00

Área Útil: 119 m²

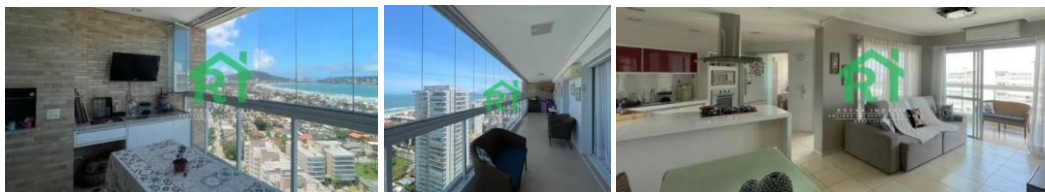
Idade: 13 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento Beira mar, com localização privilegiada na Praia da Enseada. Imóvel com excelente vista para o mar, finamente reformado e decorado, dispõe de excelente distribuição proporcionando um ambiente amplo e confortável, claro e arejado, excelente pra moradia ou veraneio. Confira abaixo a distribuição do imóvel: Dispõe de vista panorâmica (vista para o mar); varanda gourmet toda envidraçada; 23 andar; 3 dormitórios, sendo 1 suíte; sala ampla, dispõe de 3 ambientes; cozinha ampla com armários planejados; área de serviço; banheiro social; 2 vagas de garagem.

[Apartamento na Avenida Almirante Tamandaré, 60, Enseada em Guarujá, por R\\$ 1.450.000 - Viva Real](#)



Elemento 5

Local: Rua F, 60 - Balneário Cidade Atlântica, Guarujá – SP

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

Cód. E3780

Data: 13/12/2025

Valor: R\$ 1.500.000,00

Área Útil: 124 m²

Idade: 13 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Este maravilhoso apartamento conta com uma espaçosa sala para 2 ambientes, 21 andar, varanda gourmet que proporciona uma vista incrível para a praia da Enseada. São 3 dormitórios sendo 2 suítes + 1 dependência de empregada, 1 banheiro social, cozinha equipada com móveis planejados e a área de serviço. No condomínio: 2 vagas de garagem, piscina, churrasqueira, sauna, salão de jogos, salão de festas, serviço de praia, quadra poliesportiva, portão eletrônico e portaria 24h.

[Apartamento à venda no bairro Enseada em Guarujá/SP](#)



fr.