

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP

Processo Digital nº: 1008876-63.2025.8.26.0223

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 a expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, juntando formulário MLE em anexo.

Termos em que
Pede juntada e deferimento

Santos, 23 de fevereiro de 2026

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial
Assinado eletronicamente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 21
do Edifício Ile St.
Louis**

**Rua Paraguai nº 480,
Enseada - Guarujá/SP**

**Matricula 71.326 do
CRI do Guarujá**

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 é de:

VALOR TOTAL*(em números comerciais)***V_{total} : R\$ 400.000,00**

(Quatrocentos mil reais)

Valor para o mês de fevereiro de 2026

1- OBJETIVO

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel situado à Rua Paraguai nº 480, apartamento nº 21 do Edifício Ile St. Louis, Enseada, cidade de Guarujá/SP, matrícula 71.326 do CRI Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 1008876-63.2025.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - Localização

O imóvel está localizado na Rua Paraguai, sob o nº 480, cidade de Guarujá/SP, na quadra completada pela Rua Chile, Rua Alberto Quatrini Bianchi e Av. Dom. Pedro I, distando aproximadamente 500,00 m da praia da Enseada, conforme foto aérea e mapa de localização a seguir, com destaque ao imóvel avaliando:



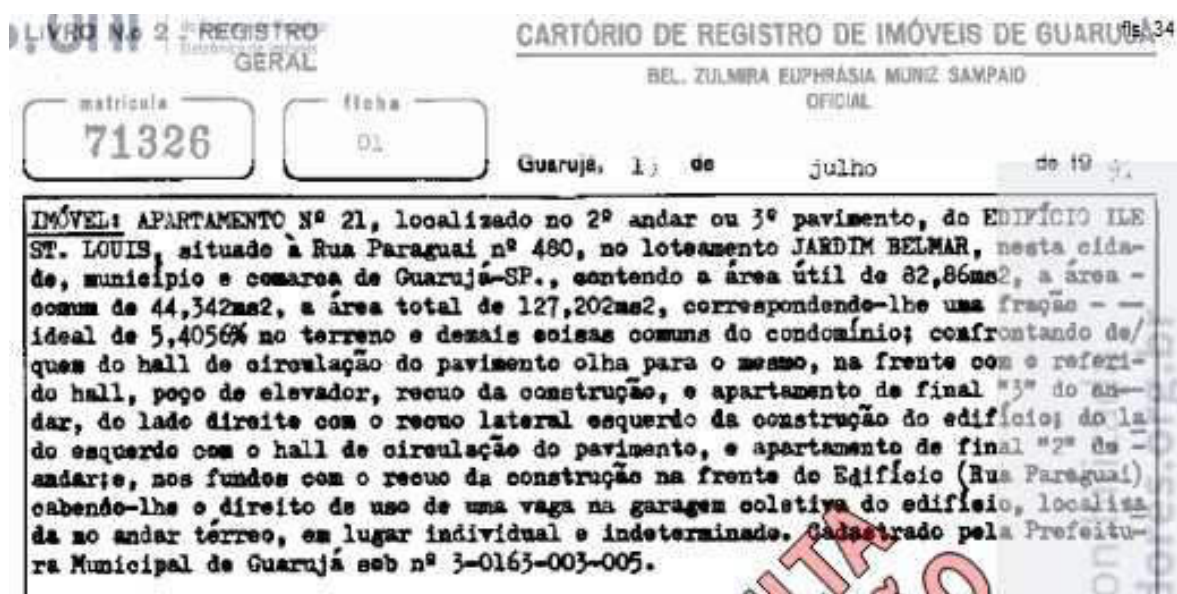
Mapa de localização do imóvel avaliando, em vermelho.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.2 - Caracterização

O Edifício Ile St. Louis trata-se condomínio residencial, contando com cinco (5) pavimentos tipo, e 6º andar contendo apartamentos de cobertura. O Condomínio conta com garagem coletiva no térreo e elevador que serve todos os pavimentos. Não dispõe de portaria e área de lazer.

O imóvel avaliando é objeto da matrícula nº 71.326 do CRI Guarujá, e está localizado no 2º andar do Edifício, com área útil de 82,86 m², conforme reprodução da matrícula a seguir:



Conta com direito a parada de 1 carro na garagem coletiva do edifício.

A parte executada não se encontrava no local, conforme tentativa de contato através do interfone junto ao portão de acesso.

Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2 "b":

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

“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”.

Foram colhidas informações locais bem como aquelas disponibilizadas em sites de corretoras anunciantes, referente às características internas das unidades autônomas do edifício em unidades previamente comercializadas.

Desta forma, podemos caracterizar o imóvel avaliando, que internamente é distribuído pelas seguintes dependências:

- Sala para 2 ambientes
- 3 Dormitórios, sendo 1 suíte
- Banheiro social
- Cozinha
- Área de serviço
- Dependência de empregada

A seguir, fotos externas do Edifício tiradas na data da vistoria:

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.3 – Registro fotográfico da vistoria



Fachada frontal do Edifício

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fachada frontal do Edifício

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fachada frontal do Edifício

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL. Protocolado em 24/02/2026 às 16:05:24, sob o número WGA26700251052. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1008876-63.2025.8.26.0223 e o código P37f5JNN.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Ivete Nogueira Aimola, liberado nos autos em 02/06/2026 às 09:55.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004816-74.2018.8.26.0008 e código QG0dlMGR.

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.

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 THEREZA 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

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 82,86 m², conforme consta na matrícula imobiliária.
- Variável independente quantitativa “Distância a praia”: Representada pela distância em linha reta até a praia. O imóvel avaliando está distante 500,00 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

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

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.4 - Memória de cálculo

Relatório Estatístico - Regressão Linear**Modelo:**

Apartamento nº 21 – Ed. Ile St. Louis

Data de referência:

Fevereiro de 2026

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%

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):

$1/\text{Valor total}\% = +0,002039440681 - 6,196967747\text{E-}006 * \text{Area total} + 1,533728586\text{E-}005 * \text{Distancia ao polo valorizante}\% - 1,573118232\text{E-}005 * \text{Padrão construtivo}^2$

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

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

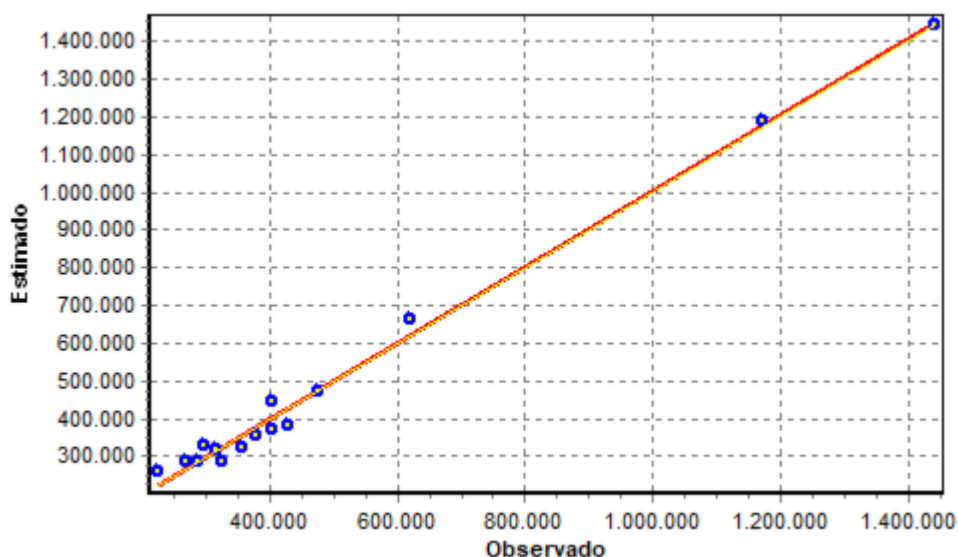
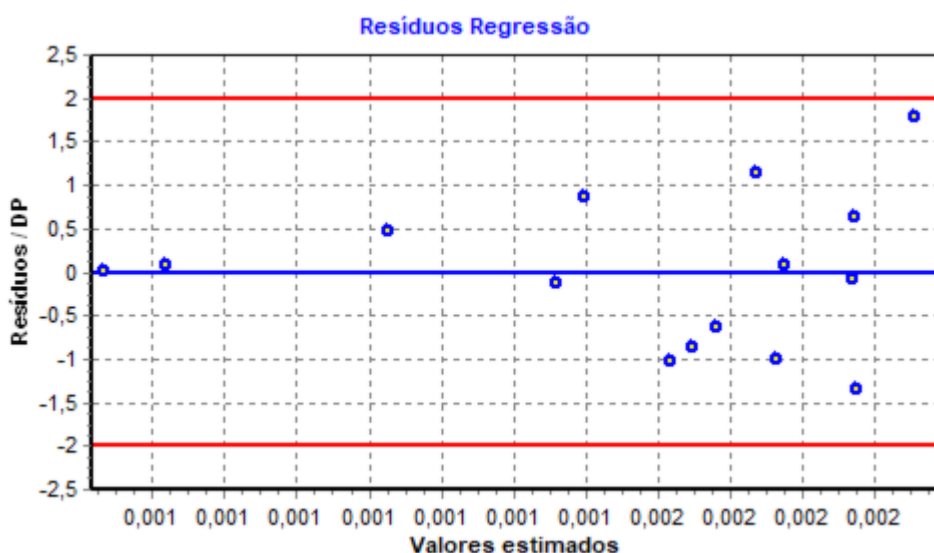


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



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	4.542,59
Médio	4.823,52
Máximo	5.112,87

VALOR TOTAL

(em números comerciais)

V total : R\$ 400.000,00

(Quatrocentos mil reais)

Valor para o mês de fevereiro de 2026

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezenove (19) páginas deste papel, impresso em formato PDF, assinado eletronicamente pela perita judicial.

Santos, 23 de fevereiro de 2023

Maria Thereza Vazquez Pimentel

Perita judicial

Assinado eletronicamente

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

Vila Júlia

Venda

R\$ 320.000

Condomínio R\$ 530 IPTU R\$ 345

70 m² 2 quartos 2 banheiros 3 andar Mobilidade

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

Enviar mensagem

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

Avenida Atlântica

Venda

R\$ 450.000

Condomínio R\$ 2.500 IPTU R\$ 765

140 m² 4 quartos 2 banheiros 4 andar

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\$ 450.000

Enviar mensagem

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enxadas

R\$ 690.000

Condomínio: R\$ 3.300 IPTU: R\$ 584

173 m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas 2 suítes

Endereço: Enxadas, 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: 886 | Código no VivaReal: 258512821]

Rua Bulhões Prado com Piscina aquecida, todos os dias, sauna e 2 quadras de praia com serviço de bar e 5 churrasqueiras cobertas para uso exclusivo dos moradores, sendo 3 churrasqueiras cobertas para uso exclusivo dos moradores.

HORACIO LUIZ MARGATO
Cred: 34230-SP

4/5 (2 classificações)

49 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento - Enxadas, Guarujá - SP. Rua Bulhões Prado com Piscina aquecida, todos os dias, sauna e 2 quadras de praia com serviço de bar e 5 churrasqueiras cobertas para uso exclusivo dos moradores, sendo 3 churrasqueiras cobertas para uso exclusivo dos moradores.

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enxadas / Rua Doutor João Prestes de Albuquerque

R\$ 350.000

Condomínio: R\$ 600 IPTU: R\$ 120

50 m² 2 quartos 1 banheiro 1 living 1 varanda

Todos os característicos

Endereço: Rua Doutor João Prestes de Albuquerque, 389 - Enxadas, Guarujá - SP

Explore a localização do imóvel

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

Carlsier Imóveis
Cred: 9485-SP

Nenhuma classificação

25 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 João Prestes de Albuquerque, 389 - Enxadas, Guarujá - SP.

Receber ofertas similares

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

VivaReal

Alugar · Comprar · Lançamentos · Descubrir · Anunciar · Financiamento



Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Imóvel: [Rua Alberto Quatrini Bianchi](#)

Venda
R\$ 450.000

Condômino R\$ 1.300 IPTU R\$ 0.000

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

Todas as características

Endereço:
Rua Alberto Quatrini Bianchi, 545 - 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 anúncio: BCTH04X | Código na Viva Real: 243993485)

WL **WILSON LOPES**

★ Nenhuma classificação
🏠 1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

Envie seu nome

Envie seu e-mail

Envie seu telefone

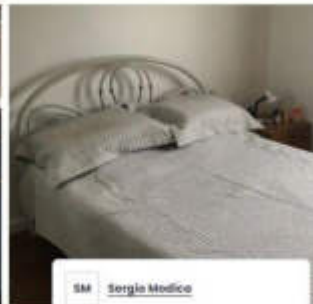
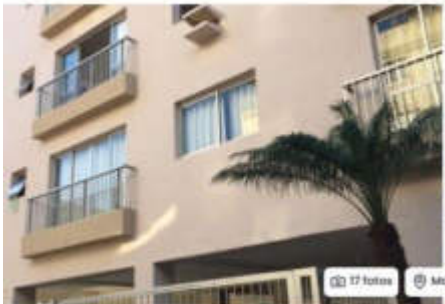
Ok, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento, Rua Alberto Quatrini Bianchi, 545 - Enseada, Guarujá - SP

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

VivaReal

Alugar · Comprar · Lançamentos · Descubrir · Anunciar · Financiamento



Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Imóvel: [Rua Bandeirantes](#)

Venda
R\$ 530.000

Condômino R\$ 530 IPTU R\$ 4.500

130 m² 3 quartos 2 banheiros
1 vaga 4 andar Mobiliado

Todas as características

Endereço:
Rua Bandeirantes, 195 - 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 anúncio: B0XHZ21 | Código na Viva Real: 2433402840)

SM **Sergio Medice**

★ Nenhuma classificação
🏠 1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

Envie seu nome

Envie seu e-mail

Envie seu telefone

Ok, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento, Rua Bandeirantes, 195 - Enseada, Guarujá - SP

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

PRAIAS IMOBILIÁRIA GUARUJÁ
Cria 2021-1-SP

5/5 (1 classificação) 3.965 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Seu nome:

Seu e-mail:

Seu telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: cobertura, Rua Uruguai - Enseada, Guarujá - SP.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Cobertura

Venda / SP / Cobertura à venda em Guarujá / Enseada / Rua Uruguai

Venda

R\$ 1.600.000 Condomínio: R\$ 2.234 IPTU: R\$ 2.108

313 m² 3 quartos 4 banheiros

3 vagas 17 andar 2 suítes

Todos os característicos

Indereço: Rua Uruguai - Enseada, Guarujá - SP

Explore a localização do imóvel

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

(Código do anúncio: 83072) Código no Viva Real: 300861057

REF. 83072

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

RE ROCHA E SILVA EMPREENDIMENTOS

Nenhuma classificação 1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

Seu nome:

Seu e-mail:

Seu telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida do Parque, 23 - Enseada, Guarujá - SP.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Cobertura

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Enseada / Avenida do Parque

Venda

R\$ 330.000 Preço abaixo do mercado Preço abaixo do mercado

87 m² 2 quartos 2 banheiros

1 vaga 3 andar 1 suíte

Todos os característicos

Indereço: Avenida do Parque, 23 - Enseada, Guarujá - SP

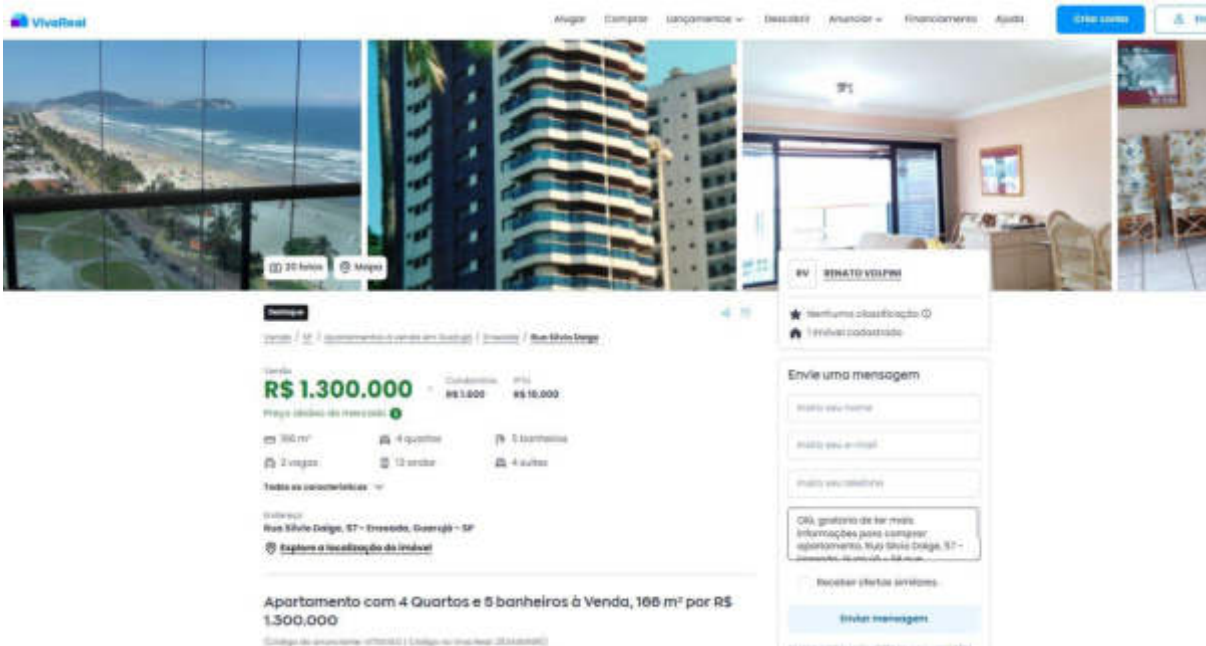
Explore a localização do imóvel

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

(Código do anúncio: 270434) Código no Viva Real: 200046381

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta



VivaReal

Alugar Comprar Financiamentos Descontar Anunciar Financiamentos Ajuda

Imóvel

Venda / SP / Departamento de vendas em Guarujá / Guarujá / Rua Silvio Dalgas

Venda

R\$ 1.300.000

Preço médio do mercado

306 m² 4 quartos 5 banheiros

2 vagas 12 andar 4 suites

Todos os características

Descrição

Rua Silvio Dalgas, 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 de anúncio: 1070000] [Código de venda: 200000000]

Envie uma mensagem

Seu nome

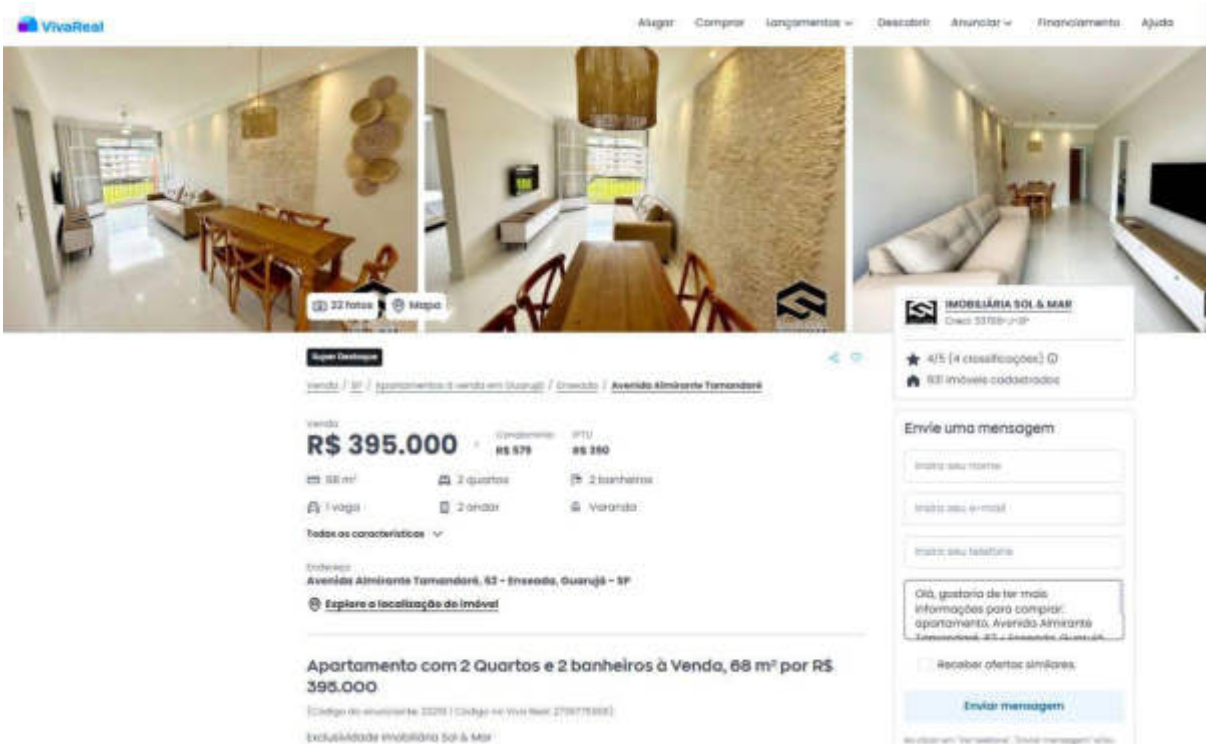
Seu e-mail

Seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento, Rua Silvio Dalgas, 57 - Enseada, Guarujá - SP

☐ Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)



VivaReal

Alugar Comprar Financiamentos Descontar Anunciar Financiamentos Ajuda

Imóvel

Venda / SP / Departamento de vendas em Guarujá / Guarujá / Avenida Almirante Tamandaré

Venda

R\$ 395.000

Preço médio do mercado

68 m² 2 quartos 2 banheiros

1 vaga 2 andar Varanda

Todos os características

Descrição

Avenida Almirante Tamandaré, 63 - Enseada, Guarujá - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 68 m² por R\$ 395.000

[Código de anúncio: 2000] [Código de venda: 270077000]

Exclusividade imobiliária Sol & Mar

Envie uma mensagem

Seu nome

Seu e-mail

Seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento, Avenida Almirante Tamandaré, 63 - Enseada, Guarujá - SP

☐ Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL. Protocolado em 24/02/2026 às 16:05:24, sob o número WGA26700251052. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1008876-63.2025.8.26.0223 e o código P37f5JNN.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Ivete Nogueira Aimola, liberado nos autos em 02/06/2026 às 09:55 .

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004816-74.2018.8.26.0008 e código QG0dIMGR.

VivaReal

Alugar Comprar Financiamentos Decore Anuncie Ajuda Crie o seu perfil

Apartamento com 1 quarto e 2 banheiros à Venda, 54 m² por R\$ 250.000

Rua Major Manoel Fernandes Neto, 195 - Encosta, Ouratubá - SP

R\$ 250.000

54 m² | 1 quarto | 2 banheiros | 1 vaga | 1 andar | Varanda

Enviar mensagem

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento, Rua Major Manoel Fernandes Neto, 195 - Encosta - Ouratubá - SP.

Enviar mensagem

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

VivaReal

Alugar Comprar Financiamentos Descubrir Anunciar Financiamentos Ajuda Crie conta



Imagens de 19 fotos Vídeos Mapa

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Guarujá / Rua Abdala Dalgli

Preço: **R\$ 474.800** Condomínio: R\$ 900 IPTU: R\$ 500

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

Todas as características

Endereço: Rua Abdala Dalgli, 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 de anúncio: 4002881 Código de VivaReal: 276483420

Apartamento no Royal Eagle à venda em Rua Abdala Dalgli - Enseada - Guarujá/SP

4,5/5 (145 classificações) 77.536 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Envie seu nome

Envie seu e-mail

Envie seu telefone

Clique para ver mais informações para comprar: apartamento, Rua Abdala Dalgli, 258 - Enseada, 474.800 - R\$ 474.800

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

VivaReal

Alugar Comprar Financiamentos Descubrir Anunciar Financiamentos Ajuda Crie conta



Imagens de 41 fotos Vídeos Mapa

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Guarujá / Rua Dora de Junho

Preço: **R\$ 360.000** Condomínio: R\$ 600 IPTU: R\$ 400

72 m² 2 quartos 2 banheiros 2 vagas 1 suíte 1 suíte

Todas as características

Endereço: Rua Dora 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 de anúncio: 477083 Código de VivaReal: 276470000

5/5 (1 classificação) 5.79 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Envie seu nome

Envie seu e-mail

Envie seu telefone

Clique para ver mais informações para comprar: apartamento, Rua Dora de Junho, 155 - Enseada, 360.000 - R\$ 360.000

Receber ofertas similares

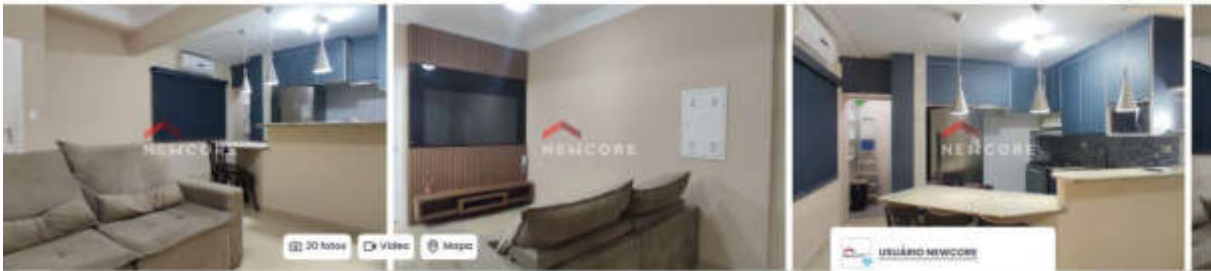
Enviar mensagem

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

VivaReal

Alugar Comprar Financiamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda Crie perfil



30 fotos Vídeos Mapa

USUÁRIO NEWCORE

4,5/5 (145 classificações) 71.538 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Enviar pelo nome

Enviar pelo e-mail

Enviar pelo telefone

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

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Venda

RS 419.710

2 quartos 70 m² 1 vaga 1 suite Acabado premium

Interessou? Avenida Venezuela, 167 - Enseada, Guarujá - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por RS 419,710

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL. Protocolado em 24/02/2026 às 16:05:24, sob o número WGJA26700251052. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1008876-63.2025.8.26.0223 e o código P37f5JNN.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Ivete Nogueira Almola, liberado nos autos em 02/06/2026 às 09:55.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004816-74.2018.8.26.0008 e código QG0dlMGR.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

2ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, nº 280, --, Jardim Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3346-4807, Guarujá-SP - E-mail: upj1a4cvguaruja@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1008876-63.2025.8.26.0223**
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente: **BANCO BRADESCO S.A.**
Requerido: **Vmax Materiais Técnicos Comércio, Importação e Exportação Ltda. e outros**

CONCLUSÃO

Em 18 de Março de 2026.

Faço estes autos conclusos a MM. Juíza de Direito

Dr(a). GLADIS NAIRA CUVERO

Eu, Jefferson Bauer Bezerra, Escrevente – Matrícula 376441, subscrevi.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gladis Naira Cuvero**

Vistos.

Devolva-se a presente carta precatória ao Juízo Deprecante, com nossos cumprimentos.

Intime-se.

Guarujá, 18 de março de 2026.

GLADIS NAIRA CUVERO

Juíza de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**