

**A PEDIDO DA DRA. KATIA PEROZZO ASSUNCAO**  
**REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Apresentamos a conclusão quanto ao valor de comercialização do **Imóvel de MATÍCULA 26261 1º CRI DE GUARUJA-SP**, “O LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Aracati”.

**Método de Avaliação:** A avaliação do imóvel localizado no **Bairro Enseada, guarujá-SP**, foi realizada com base em informações obtidas junto a instituições e profissionais especializados no mercado imobiliário no local. Utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que define o valor do imóvel por meio da comparação com propriedades de características similares na mesma região.

Consultamos informações de mercado fornecidas por instituições imobiliárias e especialistas atuantes em **Guarujá-SP**. Utilizamos também, com base em anúncios online de propriedades semelhantes na mesma área e considerando a localização mais próxima, identificamos imóveis com as mesmas condições a do imóvel avaliando, não é possível determinar especificamente as características, acessões ou melhorias feitas no imóvel devido à falta de informações detalhadas não encontradas (“matrícula do imóvel”) por esse motivo não sabemos especificar as características atuais do bem, melhorias realizadas ou acessões no local.

**Método(s) utilizado(s): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Para chegarmos ao valor de mercado do imóvel em questão, utilizamos como parâmetro anúncios da rede mundial de computadores de imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação e com localização próxima ao imóvel avaliando, **não tendo ocorrido a visitação do bem IN LOCO**.

Não é possível determinar, com base nas informações fornecidas "matrícula do imóvel", as características do bem, suas acessões ou benfeitorias realizadas no local. Apenas foi possível apurar o valor médio dos apartamentos na região, considerando o valor do metro quadrado como referência

Portanto, o cálculo se baseia exclusivamente no valor médio por **METRO QUADRADO** para **lotes** na região, refletindo as condições, **M<sup>2</sup>** e tendências atuais do mercado imobiliário em **Guarujá-SP**.

Conclui-se que com relação ao presente imóvel, entendemos que o valor de mercado no mês de janeiro de 2025, considerando sua localização, e ainda as atuais condições do **Imóvel**. “O LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00

**CRECISP**

ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA  
corretor de imóveis  
CRECISP nº 06605

metros de frente para a Rua Aracati". Entendemos que o valor é de aproximadamente **R\$ 470.000,00** (quatrocentos e setenta mil reais ).

Desde já nos colocamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo – SP, 25 janeiro de 2024



**ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA**  
Corretor de imóveis - CRECISP nº 06605



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**ANTONIO FRANCISCO DA SILVA**  
**CRECI/SP Nº 006605-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **4BE3B86D0B**

Data/hora de emissão: **21 de janeiro de 2025 às 21h44m45s**

Válida até: **21h44m45s de 20 de fevereiro de 2025**

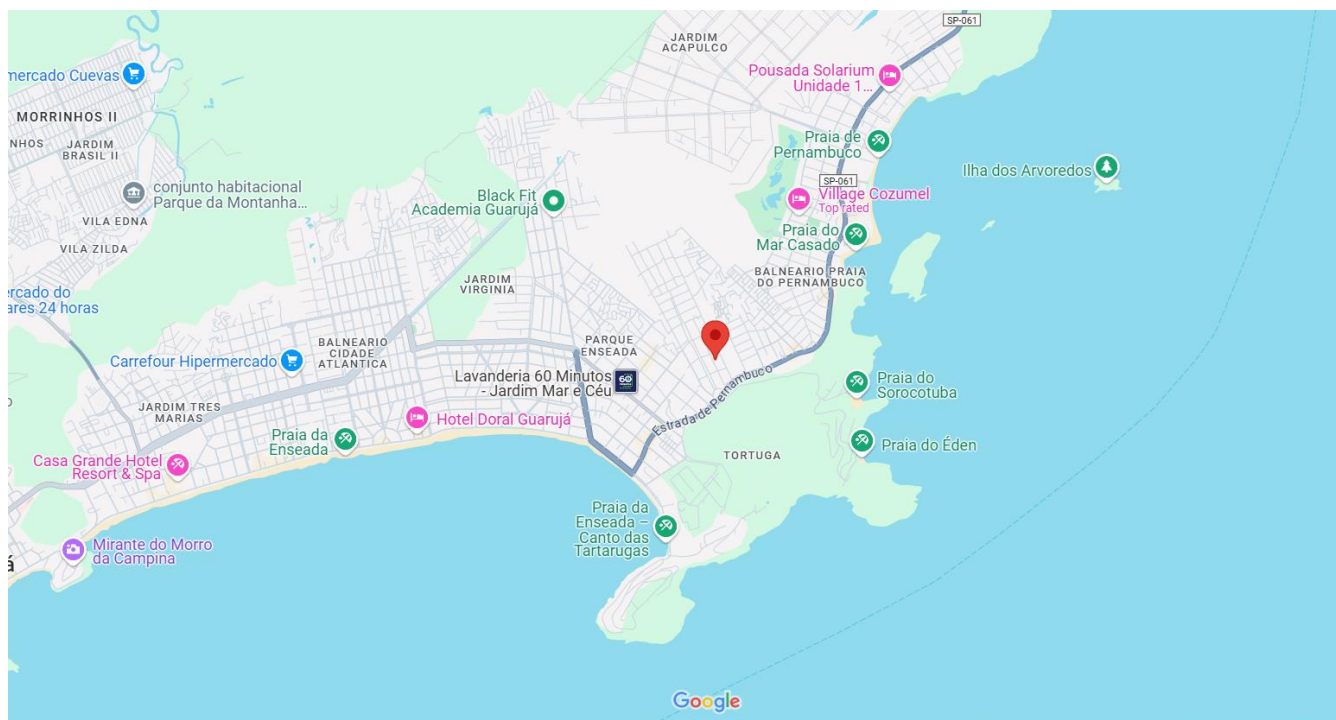
Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.

## REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL NO BAIRRO ENSEADA GUARUJÁ-SP

SOLICITANTE: DRA. KATIA PEROZZO ASSUNCAO



De acordo com a solicitação para avaliação de imóvel, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel descrito abaixo.

### MATÍCULA Nº 262.61 – 1º CRI DE GUARUJÁ-SP

Trata-se de um imóvel urbano. O Lote nº 08 da quadra 07, localizado no Jardim da Enseada, no município, distrito e comarca de Guarujá, possui as seguintes dimensões e confrontações:

- **Frente:** 12,00 metros para a Rua Aracati;
- **Fundos:** 12,00 metros, confrontando com o lote nº 13;
- **Lado direito (frente aos fundos):** 29,50 metros, confrontando com o lote nº 7;
- **Lado esquerdo (frente aos fundos):** 29,50 metros, confrontando com os lotes nºs 9 e 10;
- **Área total:** 354,00 m<sup>2</sup>;
- **Cadastro municipal:** nº 3-0519-008-000 na Prefeitura Municipal de Guarujá.

Tomando-se por base apenas com a descrição da matrícula apresentada pelo interessado, sem considerar eventual benfeitoria existente no local, bem como ônus que possa existir sobre o imóvel, avaliamos o imóvel da seguinte forma:

Essas informações nos permitiram selecionar amostras comparáveis ao imóvel em análise, em pesquisa de mercado realizada com corretores que trabalham com imóveis na região na do imóvel, objeto da presente avaliação, recebi a informação de que existem imóveis com valor de **R\$ 1.000,00 a R\$ 2.000,00/M<sup>2</sup>**, para Casa/Lote, foi utilizado como parâmetro **casa/lotes** disponíveis a venda na internet, pois trata-se de uma área com grande variação de valores imobiliários, podendo os referenciais serem maiores ou menores, a depender do imóvel em anúncio.

A metodologia utilizada requer o tratamento estatístico dos dados pesquisados, que são a **Metodologia Científica**, que usa a Estatística Inferencial e é mais utilizada por ser mais confiável, pois entramos em contato com imobiliárias locais, efetuamos pesquisas na internet e conseguimos estabelecer o estudo da região em especial **o bairro, (ENSEADA)** do requerente que possui unidades a venda.

Acrescido a isso, esta avaliação efetuou análise documental apenas com levantamento das **Certidões de Matrícula do Imóvel. Sem visitaçao ao imóvel avaliando.**

Importante esclarecer ao interessado que em sendo necessário. A presente avaliação levou em consideração apenas o valor do **metro quadrado** praticado na região do imóvel, buscando anúncios de imóveis semelhantes e tirando a média de preço.

Conclui-se, imóvel **MATÍCULA Nº 262.61 1º CRI DE GUARUJÁ-SP**, O Lote nº 08 da quadra 07, localizado no Jardim da Enseada, no município, distrito e comarca de Guarujá. O valor é de **APROXIMADAMENTE, R\$ 450.000,00** (*quatrocentos e cinquenta mil reais*)

São Paulo – SP, 20 janeiro de 2025

**LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO**  
**CORRETORA – CRECI nº 177073-F**





Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO**  
**CRECI/SP Nº 177073-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **5F7F230490**

Data/hora de emissão: **21 de janeiro de 2025 às 21h46m36s**

Válida até: **21h46m36s de 20 de fevereiro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.





**CRECISP**  
**Nº 288-362-F**

**SOLICITANTE DO PARECER: DRA. KATIA PEROZZO ASSUNCAO**

**MOTIVO: APRESENTAÇÃO EM PROCESSO JUDICIAL**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL**

**PROCESSO Nº 0556225.72.1999.8.26.0100**

**MATRÍCULA: 26.261**

**1º CRI DE GUARUJÁ**






**CRECISP**  
**Nº 288-362-F**

A pedido da Dra. Katia Perozzo, avaliamos o imóvel objeto da presente avaliação. Trata-se de um "LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Aracati; 12,00 metros pelos fundos, onde confronta com o lote 13; 29,50 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem olha da rua o terreno, onde confronta com o lote nº 7; 29,50 metros pelo lado esquerdo, confrontando com os lotes nºs.9, 10 II, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra 7, do referido loteamento, encerrando a área de 354,00ms2., cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº3-0519-008-000."

**DE ACORDO COM A CERTIDÃO DE MATRÍCULA**

 O N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**

*Dr. Gumercindo Munia Sampato*  
- OFICIAL VITALÍCIO -

aqui  
mento matrícula  
**26261**

ficha  
**01**

Guarujá, 10 de Agosto de 1981

**Imóvel:-** O LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Aracati; 12,00 metros pelos fundos, onde confronta com o lote 13; 29,50 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem olha da rua o terreno, onde confronta com o lote nº 7; 29,50 metros pelo lado esquerdo, confrontando com os lotes nºs.9, 10 e 11, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra 7, do referido loteamento, encerrando a área de 354,00ms2., cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0519-008-000.



Av.2/26.261

05 de Maio de 1.982

Por requerimento datado de 29 de abril de 1.982, Reginaldo Benacchio Regino acima qualificado, requereu a presente averbação para ficar constando que sobre o imóvel acima descrito foram construídas a residência e edícula, que tomou o nº 226 da Rua Aracati, conforme Carta de Habite-se nº 9968/82 expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, em data de 12 de abril de 1.982.- Averbado por

escrevente autorizado.-

JS

Av.3/26.261

05 de Maio de 1.982

Por requerimento datado de 29 de abril de 1.982, Reginaldo Benacchio Regino, requereu a presente averbação para ficar constando a apresentação do Certificado de Quitação nº 682.580 serie B, expedido pelo IAPAS, agência em Santos, em data de 28 de abril de 1.982.- Averbado por

escrevente autorizado.-

JS

continua no verso

## DO LOTE AVALIANDO

### Dimensões:

Frente: 12,00 metros até a Rua Aracati.

Fundos: 12,00 metros, confrontando com o lote nº 13.

### Laterais:

Direita: 29,50 metros, confrontando com o lote nº 7.

Esquerda: 29,50 metros, confrontando com os lotes nºs 9, 10 e 11.

Área Total: 354,00m<sup>2</sup>.

Área Edificada: 320,35m<sup>2</sup>

Cadastro Municipal: nº 30519008000.

### Averbações:

#### 1. Av.2/26.261 (05 de maio de 1982):

Foi registrada a construção de uma residência e edícula no imóvel.

O imóvel passou a ser identificado pelo nº 226 da Rua Aracati.

A construção foi aprovada pela Prefeitura Municipal de Guarujá, com Carta de Habite-se nº 9968/82, emitida em 12 de abril de 1982.



**CRECISP**  
**Nº 288-362-F**



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **R ARACATI - JD ENSEADA nº 00226 , 00 0000 - JD. DA ENSEADA** - sob Lançamento **3-0519-008-000**, Proprietário(a) **YUNEN LIU** , o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019**, atualizada pelo Decreto nº **16.387/2024** é de:

Área do Terreno: **354,00 m2** Valor Venal **R\$ 40.122,36**

**Quarenta Mil, Cento e Vinte e Dois Reais e Trinta e Seis Centavos**

Área Edificada: **320,35 m2** Valor Venal **R\$ 256.901,79**

**Duzentos e Cinquenta e Seis Mil, Novecentos e Um Reais e Setenta e Nove Centavos**

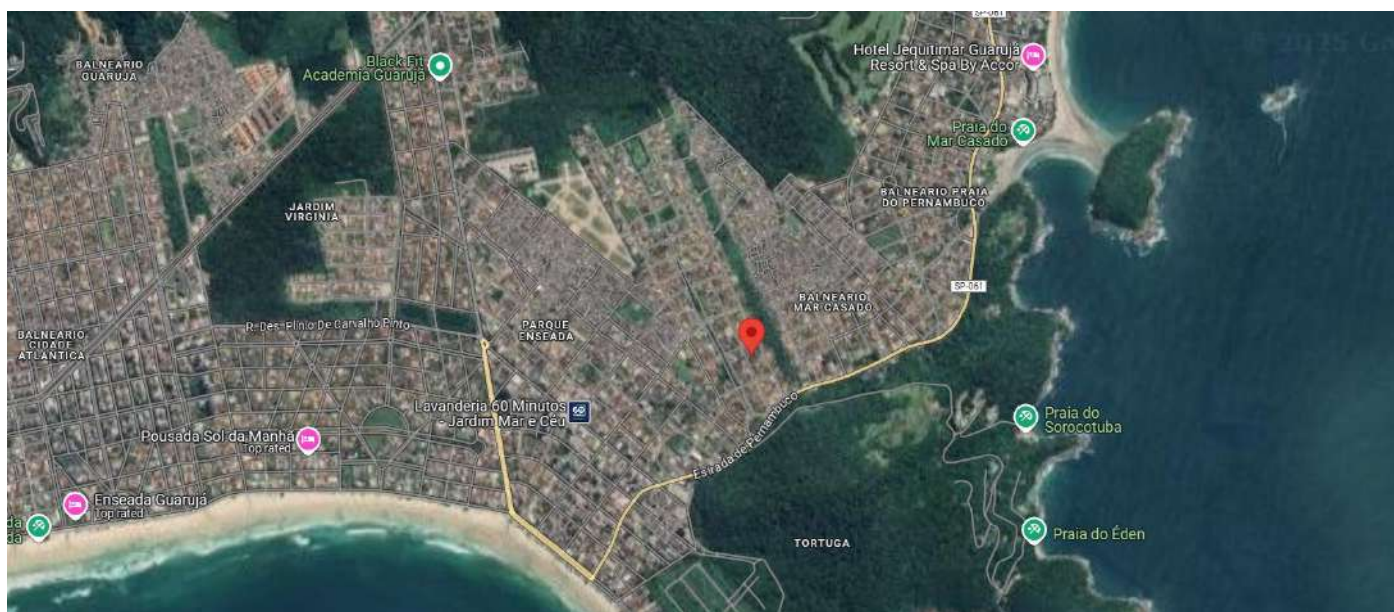
Valor Venal do Imóvel **R\$ 297.024,15**

**Duzentos e Noventa e Sete Mil, Vinte e Quatro Reais e Quinze Centavos**

Certidão emitida no dia: **21/01/2025**

Término das informações referentes a esta Certidão

**DA LOCALIZAÇÃO**





**CRECISP**  
**Nº 288-362-F**

O Jardim Enseada, localizado no Guarujá, São Paulo, é um bairro residencial que combina tranquilidade com uma infraestrutura completa. As principais vias de acesso incluem a Rua Cajari, Avenida Araguaia, Rua Aratinga, Rua Araguaçu e Rua Aracati, facilitando a mobilidade dos moradores.

A proximidade com a Praia da Enseada, a maior da cidade com aproximadamente 6 km de extensão, oferece opções de lazer como hotéis, pousadas, restaurantes e quiosques. Além disso, o bairro conta com mercados locais, como o Minimercado Itacira e o Mercado Nice, atendendo às necessidades diárias dos residentes.

O Jardim Enseada possui uma densidade demográfica baixa, com predominância de residências de verão.

### **DAS REFERÊNCIAS MERCADOLÓGICA**

Para obtenção do valor médio do metro quadrado na área do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da Rede Mundial de Computadores, servindo como valor base a média do preço por metro quadrado. Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração a divisão do imóvel e suas fronteiras, mas apenas a documentação apresentada pelo interessado, ou seja, a **Certidão de Matrícula** do imóvel, sendo obtido o valor médio do M<sup>2</sup> com base em anúncios da rede mundial de computadores. **SEM VISITA TÉCNICA**

Foi utilizado o método comparativo direto de avaliação de imóveis, que é amplamente utilizado por corretores de imóveis para determinar o valor de mercado de um bem. Este método baseia-se na comparação de propriedades similares que foram vendidas recentemente no mercado.

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M <sup>2</sup>	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M <sup>2</sup>
1	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	418	R\$ 470.000,00	R\$ 1.124,40
2	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	219	R\$ 480.000,00	R\$ 2.191,78
3	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	360	R\$ 420.000,00	R\$ 1.166,67
4	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	399	R\$ 650.000,00	R\$ 1.629,07
5	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	462	R\$ 600.000,00	R\$ 1.298,70
	<b>MÉDIA DOS PREÇOS</b>		<b>R\$ 2.620.000,00</b>	<b>R\$ 7.410,62</b>
	<b>MÉDIA POR M<sup>2</sup></b>		<b>R\$ 524.000,00</b>	<b>R\$ 1.482,12</b>
	<b>RESULTADO</b>	<b>320,35</b>		<b>R\$ 474.798,64</b>

Aqui está uma descrição detalhada do método:

#### **1. Coleta de Dados de Comparáveis**

A primeira etapa envolve a coleta de dados de propriedades comparáveis (chamadas de "comparáveis").

#### **2. Seleção dos Comparáveis**





**CRECISP**  
**Nº 288-362-F**

A seguir, os comparáveis são selecionados com base em sua semelhança com a propriedade a ser avaliada. A escolha deve considerar:

- Proximidade geográfica
- Semelhança em termos de tamanho, estilo, idade e estado de conservação

### **3. Ajustes de Valores**

As propriedades comparáveis raramente são idênticas à propriedade em avaliação. Portanto, ajustes são necessários para refletir as diferenças.

### **4. Cálculo do Valor**

Após realizar os ajustes necessários, o valor ajustado de cada comparável é calculado. Esses valores ajustados são então analisados para determinar uma faixa de valor ou um valor estimado para a propriedade em avaliação. A média ou mediana dos valores ajustados dos comparáveis geralmente é utilizada como a estimativa final do valor de mercado da propriedade.

### **5. Relatório de Avaliação**

Finalmente, um relatório de avaliação é elaborado, que neste caso foi apenas com base na documentação apresentada, qual seja, matrícula do imóvel e certidão negativa de débitos federais.

### **Normas COFECI**

A utilização do método comparativo direto é regulamentada pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI). A norma específica que trata desse método é a NBR 14.653, item 8.2.1 (método priorizado), que é a Norma Brasileira para Avaliações de Bens. Esta norma fornece diretrizes sobre a execução de avaliações, garantindo que os procedimentos adotados pelos corretores sejam padronizados e tecnicamente fundamentados.

### **Importância do Método**

O método comparativo direto é valorizado por sua praticidade e confiabilidade, pois reflete as condições reais do mercado imobiliário. No entanto, sua precisão depende da qualidade e da quantidade dos dados de comparáveis disponíveis, bem como da experiência e do julgamento profissional do avaliador.

## **CONCLUSÃO**

O valor de mercado para o imóvel, de **MATRÍCULA Nº 26261 do 1º CRI DE GUARUJÁ-SP**. trata-se de um LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município





**CRECISP**  
**Nº 288-362-F**

distrito e comarca de Guarujá **área edificada 320,35M<sup>2</sup>. O valor é de APROXIMADAMENTE, R\$ 474.798,00** (quatrocentos e setenta e quatro mil, setecentos e noventa e oito reais).

Sendo o valor médio do **M<sup>2</sup>** do na região é de **APROXIMADAEMTNE R\$ 2.154,00** (dois mil, cento e cinquenta e quatro reais).

São Paulo – SP, 11 de janeiro de 2025

**KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO**

**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
**CRECI-SP Nº 288.362-F**

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M <sup>2</sup>	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M <sup>2</sup>
1	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	418	R\$ 470.000,00	R\$ 1.124,40
2	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	219	R\$ 480.000,00	R\$ 2.191,78
3	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	360	R\$ 420.000,00	R\$ 1.166,67
4	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	399	R\$ 650.000,00	R\$ 1.629,07
5	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	462	R\$ 600.000,00	R\$ 1.298,70
	<b>MÉDIA DOS PREÇOS</b>		<b>R\$ 2.620.000,00</b>	<b>R\$ 7.410,62</b>
	<b>MÉDIA POR M<sup>2</sup></b>		<b>R\$ 524.000,00</b>	<b>R\$ 1.482,12</b>
	<b>RESULTADO</b>	<b>320,35</b>		<b>R\$ 474.798,64</b>

REFERÊNCIA	LINK
1	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-enseada-guaruja-sp-418m2-id-2769722123/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-enseada-guaruja-sp-418m2-id-2769722123/</a>
2	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-santo-antonio-bairros-guaruja-com-garagem-219m2-venda-RS480000-id-2738239866/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-santo-antonio-bairros-guaruja-com-garagem-219m2-venda-RS480000-id-2738239866/</a>
3	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vicente-de-carvalho-bairros-guaruja-com-garagem-360m2-venda-RS420000-id-2583244358/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vicente-de-carvalho-bairros-guaruja-com-garagem-360m2-venda-RS420000-id-2583244358/</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-399m2-venda-RS650000-id-2628844667/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-399m2-venda-RS650000-id-2628844667/</a>
5	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-virginia-bairros-guaruja-com-garagem-462m2-venda-RS600000-id-2749484229/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-virginia-bairros-guaruja-com-garagem-462m2-venda-RS600000-id-2749484229/</a>



Criar conta

Entrar



1/2

Mapa

Destaque



Casas à Venda / ... / Rua Lavanda

Venda

**R\$ 470.000**

Condomínio **isento** IPTU **não informado**

418 m²

5 quartos

7 banheiros

5 suítes

Endereço

Rua Lavanda, 29 - Enseada, Guarujá - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

### Casa com 5 Quartos à venda, 418m² - Enseada

(Código do anunciante: 19921 | Código no Zap: 2769722123)

Rua Lavanda, 29 – Enseada - Guarujá - SP

Casa com 418,83 m², 5 dormitórios (sendo 5 suíte) piscina.

Matrícula nº 37069 do CRI local.

Descrição completa ▾

(11) 99119-... [Ver telefone](#)

VI

**Vidot Investimentos**

Creci: 240909-F-SP

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏠 76 imóveis cadastrados

### Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARB

kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 470.000, Rua Lavanda, 29 - Enseada, Guarujá - SP, que encontrei no ZAP. Aguarde seu contato

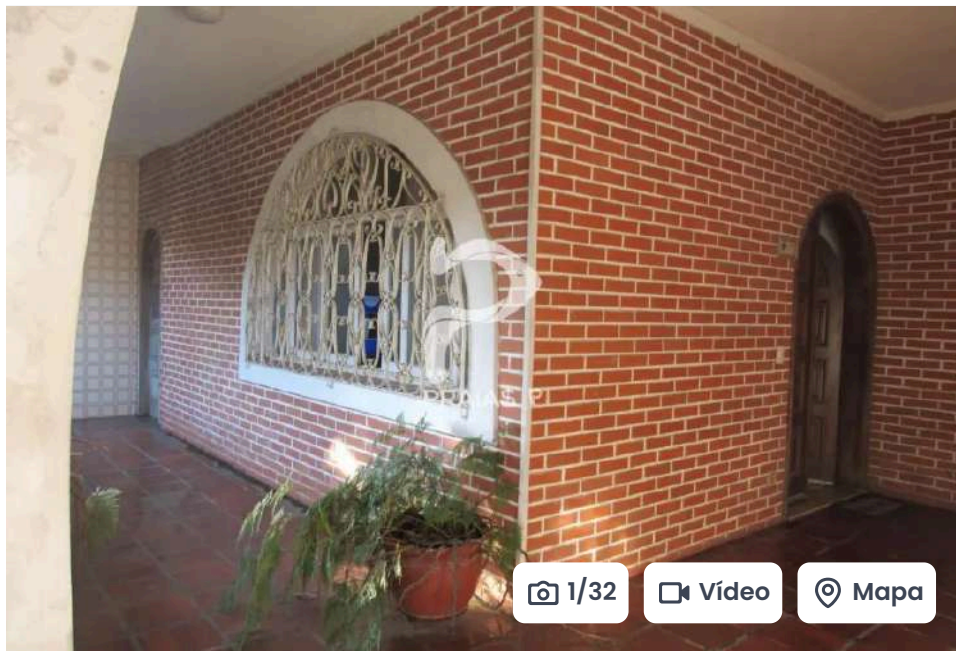
Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem



Criar conta

Entrar



1/32

Vídeo

Mapa



Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Manoel Araújo

Venda

R\$ 480.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio isento IPTU R\$ 450

219 m²

5 quartos

3 banheiros

2 vagas

1 suíte

Cozinha

Endereço

Rua Manoel Araújo - Vila Santo Antônio, Guarujá - SP

Explore a localização do imóvel

### Casa com 5 Quartos e 3 banheiros à Venda, 219 m² por R\$ 480.000

(Código do anunciante: 83319 | Código no Viva Real: 2738239866)

REF. 83319

Casa tipo sobrado, região Santo Antônio, com edícula, 5 dormitórios sendo 1 suíte, sala de TV, sala de jantar, cozinha planejada com armários embutidos, 3 banheiros, área de serviço,

Descrição completa

(13) 3398-... Ver telefone

PRAIAS IMOBILIÁRIA GUARUJÁ

Creci: 26037-J-SP

5/5 (4 classificações)

3.002 imóveis cadastrados

#### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 480.000, Rua Manoel Araújo - Vila Santo Antônio, Guarujá - SP

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com



🕒 Anúncio criado em 28 de agosto de 2024, atualizado há 19 horas.

**PRAIAS IMOBILIÁRIA GUARUJÁ**

Creci: 26037-J-SP

### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 480.000, Rua Manoel Araújo - Vila Santo Antônio, Guarujá - SP, que encontrei no VIVAREAL. Aguardo seu contato obrigado.

 Receber ofertas de imóveis similares.[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

### Fale com o anunciante

[📞 \(13\) 3398-... Ver telefone](#)

⚠️ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

## Casa com 5 Quartos e 3 banheiros à Venda, 219 m<sup>2</sup> por R\$ 480.000

(Código do anunciante: 83319 | Código no Viva Real: 2738239866)

REF. 83319


Casa tipo sobrado, região Santo Antônio, com edícula, 5 dormitórios sendo 1 suíte, sala de TV, sala de jantar, cozinha planejada com armários embutidos, 3 banheiros, área de serviço,

[Descrição completa](#) ▾

Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

[Acessar minha conta](#)[Criar conta](#)[📍 Favoritos](#)[Alugar](#)[Comprar](#)[Lançamentos](#) ▾[Descobrir](#)[Anunciar](#) ▾[Financiamento](#)[Ajuda](#)

(13) 3398-... [Ver telefone](#)



**PRAIAS IMOBILIÁRIA G...**  
Creci: 26037-J-SP

★ 5/5 (4 classificações) ⓘ

🏠 3.002 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

Mais ofertas deste anunciante

**Precisa financiar?**


O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)

🔔

**Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!**

[Criar alerta de imóveis similares](#)



**PRAIAS IMOBILIÁRIA G...**  
Creci: 26037-J-SP

★ 5/5 (4 classificações) ⓘ

🏠 3.002 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA PEROZZO ASSUNCAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 15:01, sob o número WJEC25700119315. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0556225-72.1999.8.26.0100 e código 5d1um739.

[Venda](#) / [...](#) / [Rua Manoel Araújo](#)

## Outros tipos de imóveis à venda

### Imóveis à venda em Guarujá

### Apartamentos à venda em Guarujá

### Sobrados à venda em Guarujá

#### Encontre imóveis

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Simulador de financiamento](#)

#### Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

#### Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

#### Social



[Termos de uso](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA PEROZZO ASSUNCAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 15:01, sob o número WJEC25700119315. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0556225-72.1999.8.26.0100 e código 5d1um739.

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa



Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

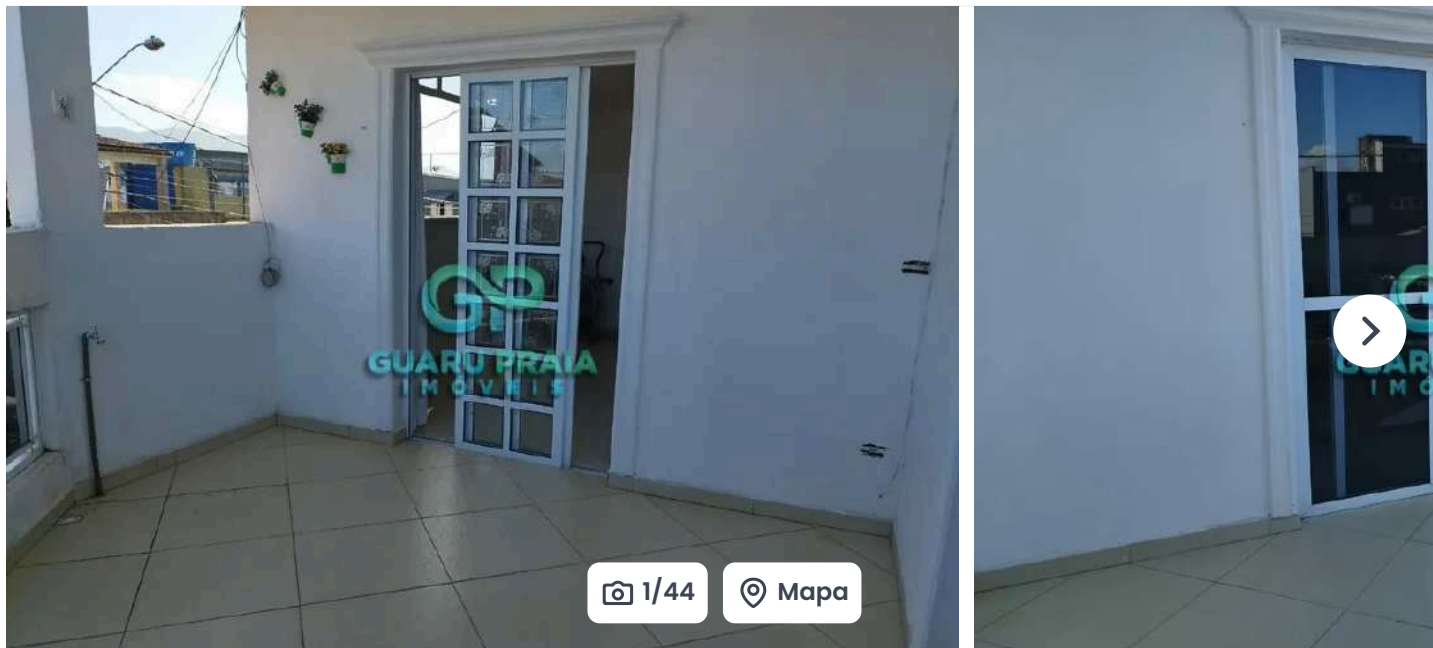
Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914





Criar conta

Entrar



1/44

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Vicente de Carvalho

Venda

**R\$ 420.000**

Compartilhar

Favoritar

Condomínio **isento** IPTU **isento**

360 m²

3 quartos

4 banheiros

2 vagas

3 suítes

Mobiliado

Todas as características ▾

Endereço

**Vicente de Carvalho, Guarujá - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

### Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 360 m² por R\$ 420.000

(Código do anunciante: 1667 | Código no Viva Real: 2583244358)

Casa triplex, com uma ótima localização na entrada da Vila Aurea, tendo 360m2 de área construída, 3 quartos, todos suítes, sala, cozinha.

Servindo tanto para moradia como para comércio.

Descrição completa ▾

(13) 3355-... [Ver telefone](#)

**GP** **Guaru Praia Imóveis Ltda**

★ 3.3/5 (2 classificações) ⓘ

🏠 735 imóveis cadastrados

#### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 420.000, Vicente de Carvalho, Guarujá - SP, que encontrei no

Receber ofertas de imóveis similares.

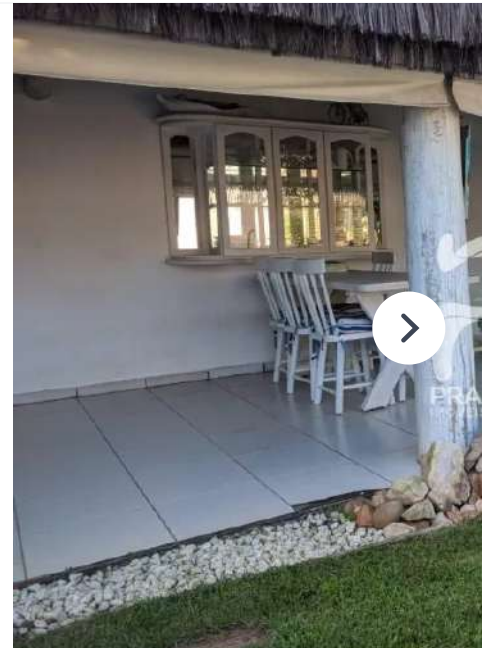
Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com



Criar conta

Entrar



1/14

Vídeo

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Acre

Venda

R\$ 650.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio isento IPTU R\$ 120

399 m²

2 quartos

2 banheiros

2 vagas

Mobiliado

Piscina

Todas as características

Endereço

Rua Acre - Enseada, Guarujá - SP

Explore a localização do imóvel

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 399 m² por R\$ 650.000

(Código do anunciante: 80333 | Código no Viva Real: 2628844667)

REF. 80333

Casa localizada no Jardim Virginia, com piscina, lado praia, 2 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha com armários, 2 banheiros,

Descrição completa

(13) 3398-... Ver telefone



PRAIAS IMOBILIÁRIA GUARUJÁ

Creci: 26037-J-SP

5/5 (4 classificações)

3.002 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 650.000, Rua Acre - Enseada, Guarujá - SP, que encontrei no

Receber ofertas de imóveis similares.

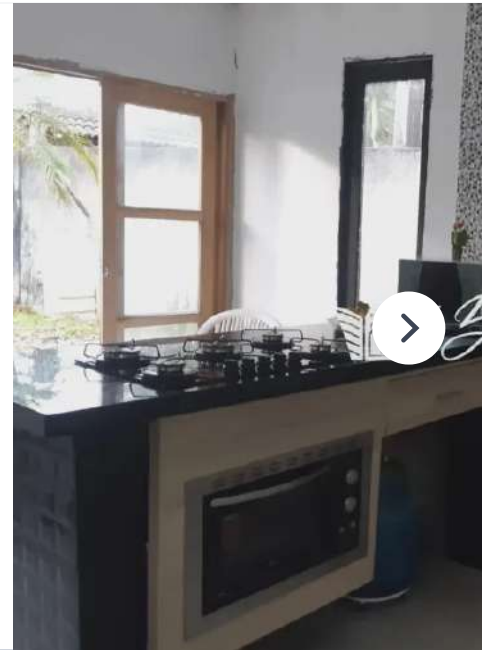
Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com



Criar conta

Entrar



1/21

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Avenida Professor João Batista Julião

Venda

R\$ 600.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio isento IPTU R\$ 435

462 m²

4 quartos

3 banheiros

4 vagas

2 suítes

Mobiliado

Todas as características

Endereço

Avenida Professor João Batista Julião - Jardim Virgínia, Guarujá - SP

Explore a localização do imóvel

### Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 462 m² por R\$ 600.000

(Código do anunciante: ZT573 | Código no Viva Real: 2749484229)

Mobiliado, reformado, armários comuns nos ambientes, sala 02 ambientes ampla, quintal com piscina privativa, ar condicionados de caixa, cozinha americana completa, área de serviço, piso porcelanato.

04 quartos sendo 02 suítes.

03 banheiros sendo 01 social.

(13) 99154-...[Ver telefone](#)

DZ Dirce Zatorski

★ Nenhuma classificação

🏠 150 imóveis cadastrados

#### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 600.000, Avenida Professor João Batista Julião - Jardim Virgínia

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com





**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **R ARACATI - JD ENSEADA nº 00226 , 00 0000 - JD. DA ENSEADA** - sob Lançamento **3-0519-008-000**, Proprietário(a) **YUNEN LIU** , o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019, atualizada pelo Decreto nº 16.387/2024** é de:

Área do Terreno: **354,00 m2** Valor Venal **R\$ 40.122,36**

**Quarenta Mil, Cento e Vinte e Dois Reais e Trinta e Seis Centavos**

Área Edificada: **320,35 m2** Valor Venal **R\$ 256.901,79**

**Duzentos e Cinquenta e Seis Mil, Novecentos e Um Reais e Setenta e Nove Centavos**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 297.024,15**

**Duzentos e Noventa e Sete Mil, Vinte e Quatro Reais e Quinze Centavos**

Certidão emitida no dia: **21/01/2025**

Término das informações referentes a esta Certidão





O N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio  
- OFICIAL VITALÍCIO -

Valide aqui este documento

matricula  
**26261**

ficha  
**01**

Guarujá, 10 de Agosto de 1981

**Imóvel:-** O LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Aracati; 12,00 metros pelos fundos, onde confronta com o lote 13; 29,50 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem olha da rua o terreno, onde confronta com o lote nº 7; 29,50 metros pelo lado esquerdo, confrontando com os lotes nºs. 9, 10 e 11, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra 7, do referido loteamento, encerrando a área de 354,00ms<sup>2</sup>., cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0519-008-000.

**Proprietários:-** FRANCISCO REGINO, portador da cédula de identidade/RG.nº 150.004-SP e sua mulher ASSUMPTA RUOCCO REGINO, portadora da cedula de identidade RG.nº 824.735-SP, brasileiros, proprietários, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 003.932.408-72, residentes e domiciliados a Rua Augusta nº 1.819, apto 81, em São Paulo.

**Registro Anterior:-** Transcrição nº 40.186 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

O Escrevente autorizado

**N.1/26.261** 10 de Agosto, de 1.981  
Por escritura de 22 de Maio de 1981, do 1º Cartorio de Notas de São Paulo, livro 1.800, fls.120, os proprietarios acima qualificados, - **venderam**, o imovel acima descrito a REGINALDO BENACCHIO REGINO. brasileiro, comerciante, casado pelo regime de separação de bens, com VIVIANE RIBEIRO BENACCHIO REGINO, nos termos da escritura de pacto antenupcial, lavrada no 4º Cartorio de Notas de Sao Paulo, em 10.12.76, livro 1.400, fls. 266, registrada sob nº 454, no 13º Cartorio de Registro de Imóveis de S.Paulo, portador da cedula de identidade RG.nº 4.643.939-SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 852.392.168-00, residente e domiciliado a Rua Baltazar da Veiga nº 297, em S.Paulo, pelo preço de Cr\$400.000,00.- Registrado por Escrevente autorizado-(waf)

**Av.2/26.261** 05 de Maio de 1.982  
Por requerimento datado de 29 de abril de 1.982, Reginaldo Benacchio Regino acima qualificado, requereu a presente averbação para ficar constando que sobre o imovel acima descrito foram construidas a residencia e edicula, que tomou o nº 226 da Rua Aracati, conforme Carta de Habite-se nº 9968/82 expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, em data de 12 de abril de 1.982.- Averbada por escrevente autorizado.-

**Av.3/26.261** 05 de Maio de 1.982  
Por requerimento datado de 29 de abril de 1.982, Reginaldo Benacchio Regino, requereu a presente averbação para ficar constando a apresentação do Certificado de Quitação nº 682.580 serie B, expedido pelo IAPAS, agencia em Santos, em data de 28 de abril de 1.982.- Averbado por escrevente autorizado.-

JS

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9SRRR-5EFT7-QEMX7-AFXKG>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Dr. Gumercindo Muniz Sampaio em 29/01/2025 às 15:01, sob o número WJEC25700119315. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0556225-72.1999.8.26.0100 e código S04egn7339.