Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO.

PROCESSO Nº: **1070755-60.2022.8.26.0002**

CLASSE: **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

ASSUNTO: **ALIENAÇÃO JUDICIAL**

REQUERENTE: **MARIA CECILIA MARTINS KUNIGK e outro**

REQUERIDO: **LEO KUNIGK e outros**

AFONSO HIDEO RAFFAELLI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação em referência, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões consubstanciadas no seguinte **LAUDO:**

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sumário

1. Finalidade do Laudo
2. Dados do Imóvel
3. Vistoria
4. Métodos e Critérios
5. Determinação do Valor do imóvel
6. Conclusão
7. Encerramento

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, matrícula nº 14.592 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, depositada às fls. 617 a 620 dos autos, sendo uma vaga de garagem de número 124, situada na Av. Leomil, nº 494, Edifício de Garagens Veleiros, Bairro Pitangueiras, na cidade do Guarujá. CEP: 11410-161.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe ESPECIAL tipo GARAGEM padrão MÉDIO situado na Av. Leomil, nº 494, no Bairro Pitangueiras, na cidade de Guarujá, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob nº 14.592.

O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato retangular, de frente sudeste na Av. Leomil.

A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em telhas de fibrocimento; possui área de uso privativo de 29,72 m², área comum de 3,759 m², totalizando a área de 33,479 m², com idade de 46 anos, conforme Matrícula do imóvel e estado de conservação *Regular*.

O imóvel é constituído por uma vaga de garagem coberta determinada.

O condomínio possui torre única com 7 pavimentos de garagem.

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

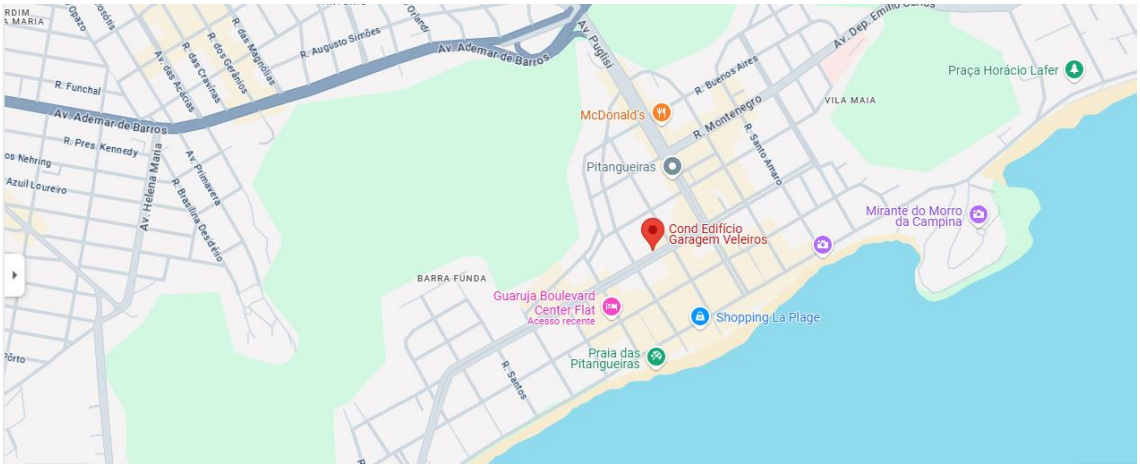


Figura 1: Localização do imóvel na cidade de São Paulo



Figura 2: Localização do imóvel na região

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2.3 INFORMAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

De acordo com a Certidão de Valor Venal do Imóvel da Prefeitura Municipal de Guarujá constante no Anexo II, o imóvel possui as seguintes informações:

ÁREA DO TERRENO	ÁREA EDIFICADA	VALOR VENAL DO IMÓVEL
6,01 m²	33,47 m²	R$ 25.709,06

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 24 de junho de 2025 (terça-feira), às 11h30, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.

Estiveram presentes: este Perito; o Sr. Marcelo Alves Pereira da Silva, RG: 35.095.889-0, Representante do Requerente.

Tanto o Requerente quanto o Requerido não apresentaram Assistente técnico.

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

A documentação do imóvel, disponibilizada pelas partes e verificada pelo Perito, conforme abaixo:

- ✓ Matrícula nº 14.592 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, depositada às fls. 617 a 620 dos autos

4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

A metodologia básica para avaliação do imóvel em estudo fundamenta-se na Norma Brasileira NBR-14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, sendo empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

Também foram utilizadas as seguintes normas e estudos:

- NBR-13752/96 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL
- NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA do IBAPE/SP
- ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS do IBAPE/SP – versão 2019
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com imóveis semelhantes no que concerne a localização, área, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

No processo avaliatório com tratamento por fatores serão empregados os seguintes fatores de homogeneização:

A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias.
B) FATOR ÁREA: Para o cálculo desse fator será empregado o critério do livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" do Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.
C) FATOR LOCALIZAÇÃO: Consiste em restringir a pesquisa á imóveis que possuam coerência entre os índices fiscais, ou seja, na mesma região sócio econômica.

5.1 PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

Para o cálculo do valor do imóvel será utilizada a listagem de elementos a seguir, obtida em anúncios de ofertas de imóveis para venda. Sobre esses imóveis pesquisados será feito o Teste de semelhança de atributos a fim de determinar alguma divergência e posteriormente, através do Método de Tratamento por fatores, serão aplicados os fatores na Homogeneização e será feito o Saneamento para o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel.

Elemento	Logradouro	Área m²	Valor
Imóvel avaliando	Av. Leomil, 494	29,72	
1	Avenida Leomil, 494 - Pitangueiras – Guarujá - SP	29,72	R$40.000,00
2	Avenida Leomil, 494 - Pitangueiras – Guarujá - SP	29,72	R$35.000,00
3	Avenida Leomil, 494 - Pitangueiras – Guarujá - SP	29,72	R$35.000,00
4	Avenida Leomil, 494 - Pitangueiras – Guarujá - SP	29,72	R$40.000,00
5	Avenida Leomil, 494 - Pitangueiras – Guarujá - SP	29,72	R$29.500,00

Tabela 1: Listagem inicial de elementos da pesquisa de preços de mercado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.2 TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

O teste de semelhança dos atributos identifica os elementos que não possuam coerência com o imóvel avaliando e demais elementos da pesquisa, restringindo-se a pesquisa dentro do intervalo entre a metade e o dobro do imóvel avaliando, conforme especifica a norma técnica, sendo aplicável ao fator área.

Devido à grande quantidade de unidades no Edifício de Garagens Veleiros, há uma boa quantidade de ofertas de garagens à venda no referido condomínio. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades no Edifício de Garagens Veleiros a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem a mesma área, desta forma, sendo dispensável o Teste de semelhança de atributos.

5.3 TRATAMENTO POR FATORES

No método comparativo de valores, o valor do imóvel será determinado por uma comparação com valores de outros imóveis. O tratamento por fatores visa homogeneizar estes valores para compatibilização com as características do imóvel avaliando.

Os fatores a serem utilizados serão os seguintes:

- Fator Oferta
- Fator Área
- Fator Localização

5.3.1 Fator Oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

5.3.2 Fator Área

O Fator Área, de acordo com o livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", deve ser calculado pela seguinte equação:

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \textbf{Quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \textbf{Quando a diferença for superior a 30\%}$$

Devido à grande quantidade de unidades no Edifício de Garagens Veleiros, há uma boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no referido condomínio. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades no Edifício de Garagens Veleiros a fim de aumentar a precisão no valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.3.3 Fator Localização

O Fator Localização consiste em restringir a pesquisa a imóveis que possuam coerência entre os índices fiscais, ou seja, na mesma região sócio econômica do imóvel avaliando.

Devido à grande quantidade de unidades no Edifício de Garagens Veleiros, há uma boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no referido condomínio. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades no Edifício de Garagens Veleiros a fim de aumentar a precisão no valor.

5.4 HOMOGENEIZAÇÃO

Com todas essas informações, é montada a tabela de tratamento por fatores, onde é feita a Homogeneização dos elementos aplicando-se todos os fatores em todos os elementos, para que seja possível proceder com o Saneamento.

Elemento	Área privativa	Valor unitário		Fator oferta			Fator Área			Fator localização			Unitário final homogeneizado
		Valor anunciado	Valor unitário	F_f	Variação R$/m²	V_u1 R$/m²	F_a	Variação R$/m²	V_u2 R$/m²	F_l	Variação R$/m²	V_u3 R$/m²	V_u R$/m²
1	29,72	40.000,00	1.345,90	0,90	-134,59	1.211,31	1,00	0,00	1.211,31	1,00	0,00	1.211,31	1.211,31
2	29,72	35.000,00	1.177,66	0,90	-117,77	1.059,89	1,00	0,00	1.059,89	1,00	0,00	1.059,89	1.059,89
3	29,72	35.000,00	1.177,66	0,90	-117,77	1.059,89	1,00	0,00	1.059,89	1,00	0,00	1.059,89	1.059,89
4	29,72	40.000,00	1.345,90	0,90	-134,59	1.211,31	1,00	0,00	1.211,31	1,00	0,00	1.211,31	1.211,31
5	29,72	29.500,00	992,60	0,90	-99,26	893,34	1,00	0,00	893,34	1,00	0,00	893,34	893,34

Média	**1.087,15**	1.087,15	1.087,15	1.087,15
Desvio padrão	**132,17**	132,17	132,17	132,17
Coef. Variação	**0,12**	0,12	0,12	0,12

Imóvel avaliando

Endereço	Área privativa
Av. Leomil, 494	29,72

Limite inferior -30%	761,00
Limite superior +30%	1.413,29
Média homogeneizada	**1.087,15**

Tabela 2: Homogeneização dos fatores antes do saneamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnI.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.5 SANEAMENTO

A esta tabela de Homogeneização é aplicado o saneamento, que consiste na supressão dos elementos cujo valor discrepe da média homogeneizada. Os elementos discrepantes são suprimidos um a um, até que seja alcançado um valor homogeneizado sem que nenhum dos elementos comparativos seja discrepante.

Saneamento	1ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	1.211,31	11,42%
2	1.059,89	-2,51%
3	1.059,89	-2,51%
4	1.211,31	11,42%
5	893,34	-17,83%

Média	1.087,15
Desvio padrão	132,17
Coef. Variação	12,16%
Limite superior	1.413,29
Limite inferior	761,00
Elemento discrepante	não há

Tabela 3: Saneamento dos elementos

Não há nenhum elemento discrepante.

A homogeneização é feita considerando um imóvel paradigma com medidas de referência para a pesquisa efetuada. Para calcularmos o valor do imóvel são aplicados os mesmos fatores, de onde obtemos o valor unitário de R$ 1.087,15.

O valor total do imóvel consiste na multiplicação do valor unitário médio pela área privativa do imóvel, que resulta:

29,72 m²
x R$ 1.087,15 /m²
R$ 32.310,00

Arredondamento: **R$ 32.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Av. Leomil, nº 494, Edifício de Garagens Veleiros, vaga 124, Bairro Pitangueiras, na cidade de Guarujá, ofertados nos termos dos autos do processo **nº 1070755-60.2022.8.26.0002**, requerido por **MARIA CECILIA MARTINS KUNIGK e outro** contra **LEO KUNIGK e outros**, em curso na **11ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**, corresponde a:

Valor do imóvel	**R$ 32.000,00**
TRINTA E DOIS MIL REAIS	
Válido para	**JULHO DE 2025**

7. ENCERRAMENTO

Ficando à disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente Laudo Pericial de Avaliação, composto por 8 (oito) folhas assinadas digitalmente. Acompanham 3 (três) anexos, conforme relação.

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Documentos
Anexo III	Elementos da amostra

São Paulo, 16 de julho de 2025

<<<<assinatura eletrônica>>>>
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil
CREA/SP 5060787749
afonso.raffaelli@hotmail.com
(11) 99139-6215

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	10 a 11
Fotos das áreas comuns do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	11 a 13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 1: Vaga



Foto 2: Vaga visto por outro ângulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 3: Vaga visto de lado

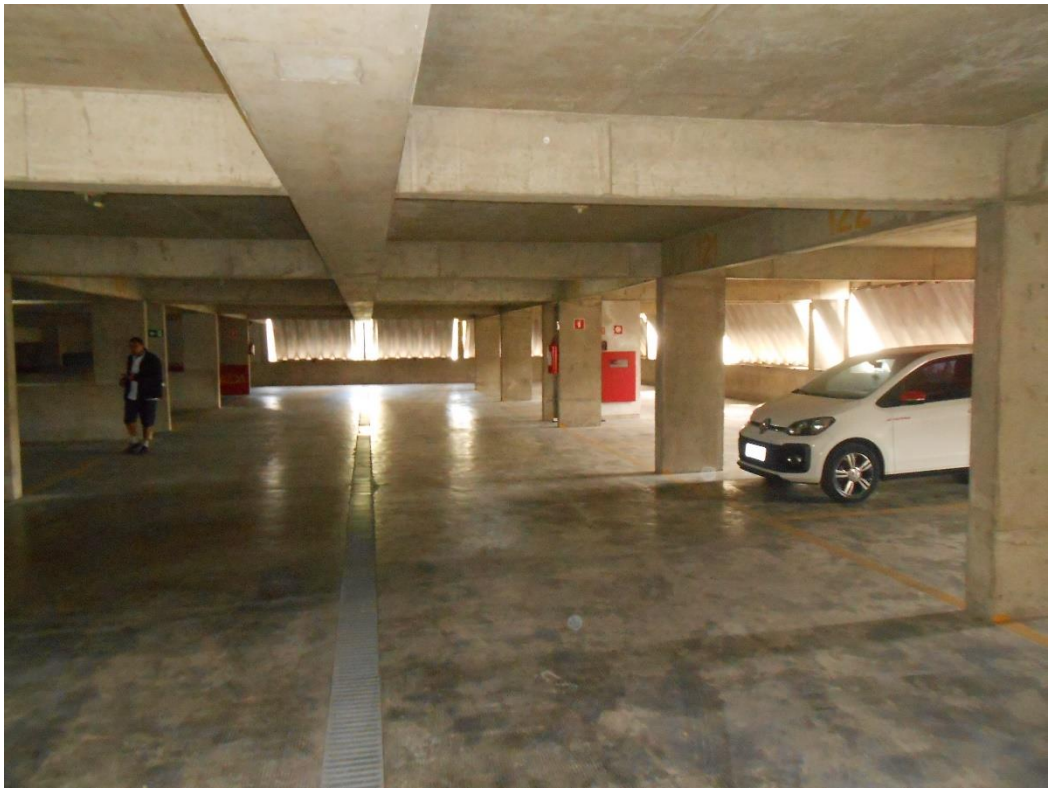


Foto 4: Circulação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 5: Rampas



Foto 6: Entrada de pedestres

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 7: Entrada de veículos



Foto 8: Empreendimento visto da rua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Valor Venal – 2025	15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

SCIM v.2.7 08d974ee

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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **AV LEOMIL** nº **00494 , 00 0000 - PITANGUEIRAS , GAR 124**- sob Lançamento **0-0045-015-124**, Proprietário(a) **ESPÓLIO DE LEO KUNIGK NETO** , Compromissário(a) **CARLOS MARTINS KUNIGK 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: 6,01 m2 Valor Venal R$ 14.736,33

Quatorze Mil, Setecentos e Trinta e Seis Reais e Trinta e Três Centavos

Área Edificada: 33,47 m2 Valor Venal R$ 10.972,73

Dez Mil, Novecentos e Setenta e Dois Reais e Setenta e Três Centavos

Valor Venal do Imóvel R$ 25.709,06

Vinte e Cinco Mil, Setecentos e Nove Reais e Seis Centavos

Certidão emitida no dia: 24/06/2025

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Terça-feira, 24 de Junho de 2025 às 17h33m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Pesquisa de preços de imóveis da região	17 a 21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1 Garagem à venda na Avenida Leomil, Pitangueiras, Guarujá
CONDOMÍNIO: R$ 392.00 TRIMESTRAIS
IPTU: R$ 63,91
PITANGUEIRAS - GARAGEM DEMARCADA DISPONÍVEL PARA VENDA A DUAS QUADRAS DA PRAIA, NA AVENIDA LEOMIL COM 29,72 M² ÚTEIS, PORTARIA 24 HORAS, ELEVADOR PARA PEDESTRE, PRÓXIMO A SUPERMERCADOS, FARMÁCIAS, SORVETERIAS, FEIRA DE

Local	Avenida Leomil, 494 - Pitangueiras – Guarujá - SP

Preço	R$40.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Pitangueiras Imóveis Rua Mário Ribeiro 1084, Pitangueiras, Guarujá fone: 13 3387-2442
Origem	www. chavesnamao.com.br
Data da oferta	13/07/25

Área	29,72 m²







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2 Box/Garagem à venda por R$ 35.000,00 - Pitangueiras
01 vaga de garagem bem localizada no centro de Pitangueiras, a 300 metros da praia, bom espaço para proteger o seu veiculo com sistema de segurança. Ótimo preço.
Valores de condomínio e IPTU poderá sofrer alterações.

Local	Avenida Leomil, 494 - Pitangueiras – Guarujá - SP

Preço	R$35.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Factual Imóveis Alameda Das Samambaias 2869, LJ 12, Riviera, Bertioga fone: 13 2191-1800
Origem	www. chavesnamao.com.br
Data da oferta	13/07/25

Área	29,72 m²







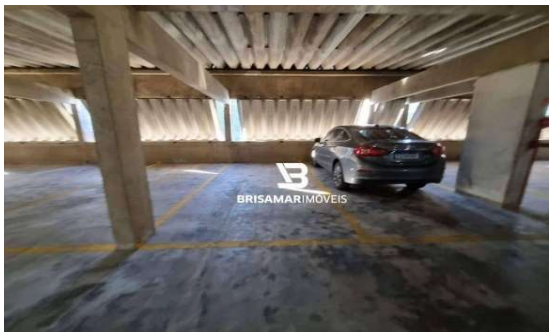


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3 PITANGUEIRAS- BOX DE GARAGEM AO LADO DO BANCO SANTANDER
PITANGUEIRAS - GARAGEM DEMARCADA, PRÉDIO SOMENTE DE GARAGEM COM CONDOMÍNIO BAIXO, PORTARIA 24 HORAS E CIRCUITO INTERNO DE TV.
LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA AO LADO DO BANCO SANTANDER , PRÓXIMO AO SHOPPING, PADARIAS, AGÊNCIAS BANCÁRIAS.

Local	Avenida Leomil, 494 - Pitangueiras – Guarujá - SP



Preço	R$35.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Brisamar Imóveis Rua Mário Ribeiro 1080, LOJA 04, Pitangueiras fone: 13 3395-7584
Origem	www. chavesnamao.com.br
Data da oferta	13/07/25

Área	29,72 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4 Box/Garagem à venda por R$ 40.000,00 - Pitangueiras
01 vaga de garagem próximo ao comercio, bem localizada no centro de Pitangueiras, a 300 metros da praia, ótimo espaço para proteger o seu veículo, O prédio com elevador, conta com sistema de segurança, alarmes e câmeras de vigilância.

Local	Avenida Leomil, 494 - Pitangueiras – Guarujá - SP

Preço	R$40.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Factual Imóveis Alameda Das Samambaias 2869, LJ 12, Riviera, Bertioga fone: 13 2191-1800
Origem	www. chavesnamao.com.br
Data da oferta	13/07/25

Área	29,72 m²









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5 Garagem à venda na Avenida Leomil, 494, Pitangueiras
PITANGUEIRAS GARAGEM DEMARCADA A DUAS QUADRAS DA PRAIA, 29,72 M² ÚTEIS, 33,47 M² TOTAL, PORTARIA 24 HORAS, ELEVADOR PARA PEDESTRE, PRÓXIMO A SUPERMERCADOS, FARMÁCIAS, SORVETERIAS, FEIRA DE ARTESANATO E DEMAIS COMÉRCIOS DA REGIÃO.

Local	Avenida Leomil, 494 - Pitangueiras – Guarujá - SP

Preço	R$29.500,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Brisamar Imóveis Rua Mário Ribeiro 1080, LOJA 04, Pitangueiras fone: 13 3395-7584
Origem	www. chavesnamao.com.br
Data da oferta	14/07/25

Área	29,72 m²



Línk para vídeo
https://youtu.be/ChkrITIBczk

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código LLFZZMnl.