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 27.732 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, depositada às fls. 615 a 616 dos autos, sendo uma vaga de garagem de número 4-C, situada na Rua Vereador João de Souza, nº 45, Condomínio Pátio do Chafariz, Bairro Pitangueiras, na cidade do Guarujá. CEP: 11410-210.

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 o2T3wjow.

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 Rua Vereador João de Souza, nº 45, no Bairro Pitangueiras, na cidade de Guarujá, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob nº 27.732.

O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato irregular, frente nor-noroeste na Rua Vereador João de Souza.

A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em alvenaria; possui área de uso privativo de 21,50 m², área comum de 12,85 m², totalizando a área de 34,35 m², com idade de 44 anos, conforme Matrícula do imóvel e estado de conservação *Regular*.

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

O condomínio se resume a dois pavimentos de garagem, sendo um subsolo e outro, sobressolo.

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

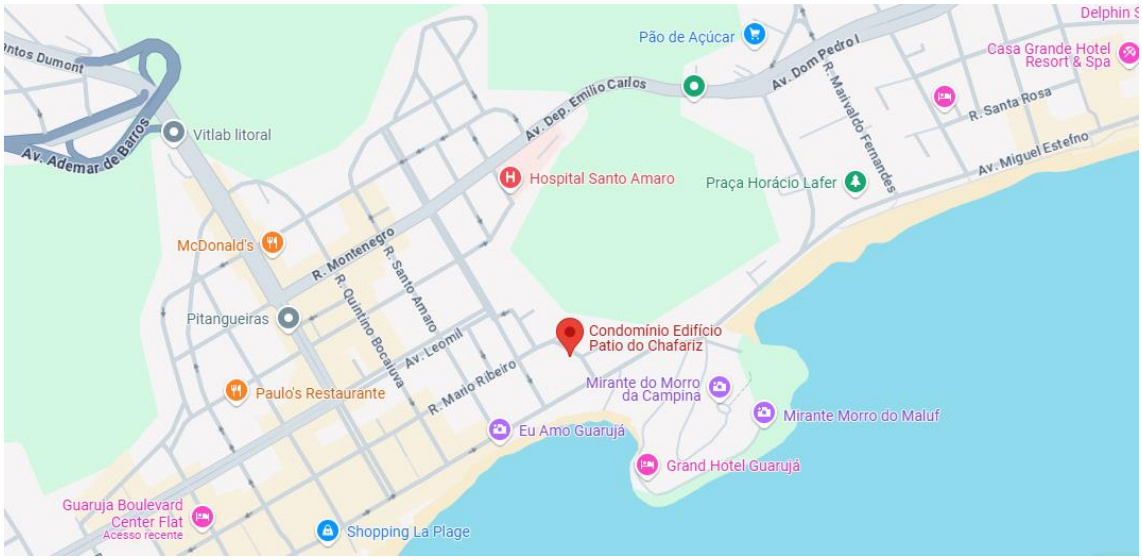


Figura 1: Localização do imóvel na cidade de São Paulo

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

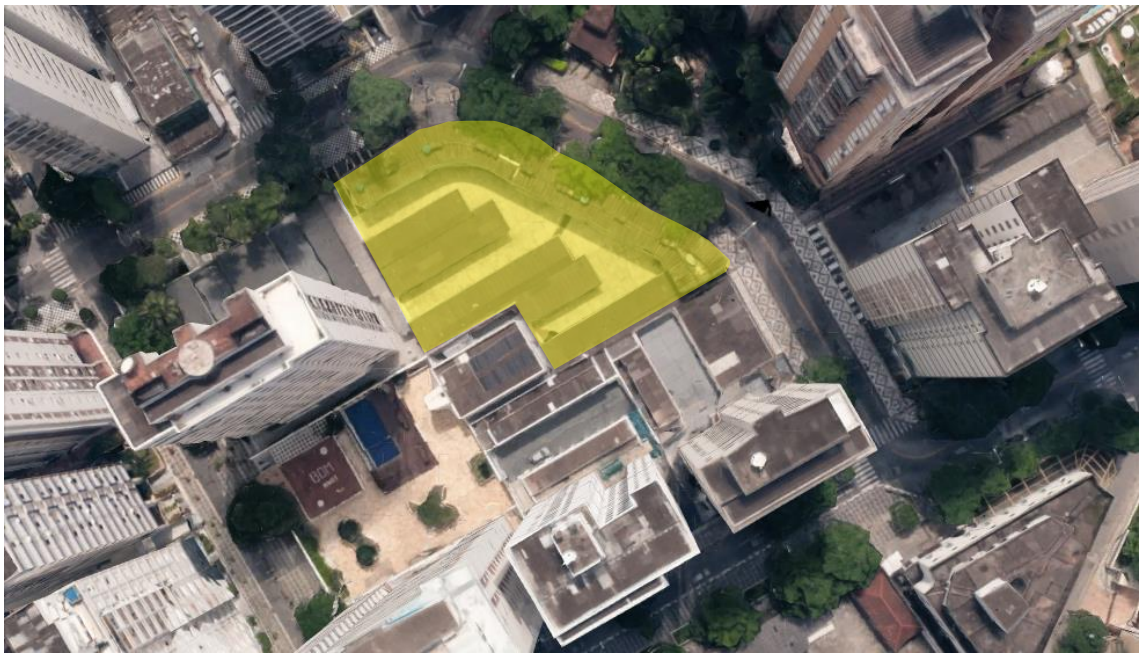


Figura 2: Localização do imóvel na região

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
14,94 m²	25,60 m²	R$ 59.745,63

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 24 de junho de 2025 (terça-feira), às 11h, 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.

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

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

- ✓ Matrícula nº 27.732 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, depositada às fls. 615 a 616 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

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.

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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	**Rua Vereador João de Souza, 45**	**21,50**	
1	Rua Mário Ribeiro, 810 - Pitangueiras – Guarujá - SP	12,00	R$25.000,00
2	Rua Vereador João de Souza, 45 - Pitangueiras – Guarujá - SP	21,50	R$50.000,00
3	Rua Mário Ribeiro, 45 - Pitangueiras – Guarujá - SP	21,50	R$45.000,00
4	Rua Mário Ribeiro, 810 - Pitangueiras – Guarujá - SP	12,00	R$30.000,00
5	Rua Vereador João de Souza 45 - Pitangueiras – Guarujá - SP	21,50	R$30.000,00

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

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.

Na Localização será verificada a discrepância entre os índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores.

Na Área será verificada a discrepância entre as áreas dos elementos em relação à área do imóvel avaliando.

Elemento	Logradouro	Área	Coeficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	**Rua Vereador João de Souza, 45**	**21,50**		
1	Rua Mário Ribeiro, 810 - Pitangueiras – Guarujá - SP	12,00	0,5581	SIM
2	Rua Vereador João de Souza, 45 - Pitangueiras – Guarujá - SP	21,50	1,0000	SIM
3	Rua Mário Ribeiro, 45 - Pitangueiras – Guarujá - SP	21,50	1,0000	SIM
4	Rua Mário Ribeiro, 810 - Pitangueiras – Guarujá - SP	12,00	0,5581	SIM
5	Rua Vereador João de Souza 45 - Pitangueiras – Guarujá - SP	21,50	1,0000	SIM

Tabela 2: Teste de Semelhança de Atributos

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Conclusão: Os Elementos da amostra possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando.

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:

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

ou

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

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.

A avaliação se restringiu à Praia de Pitangueiras e como o imóvel avaliando se encontra a 156 m da praia, foram utilizados somente elementos comparativos que se encontram com distância equivalente da praia, ou seja, entre 100 e 200 m.

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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	12,00	25.000,00	2.083,33	0,90	-208,33	1.875,00	0,93	-131,81	1.743,19	1,00	0,00	1.875,00	1.743,19
2	21,50	50.000,00	2.325,58	0,90	-232,56	2.093,02	1,00	0,00	2.093,02	1,00	0,00	2.093,02	2.093,02
3	21,50	45.000,00	2.093,02	0,90	-209,30	1.883,72	1,00	0,00	1.883,72	1,00	0,00	1.883,72	1.883,72
4	12,00	30.000,00	2.500,00	0,90	-250,00	2.250,00	0,93	-158,17	2.091,83	1,00	0,00	2.250,00	2.091,83
5	21,50	30.000,00	1.395,35	0,90	-139,53	1.255,81	1,00	0,00	1.255,81	1,00	0,00	1.255,81	1.255,81

Média	**1.871,51**	1.813,51	1.871,51	1.813,51
Desvio padrão	**378,01**	345,14	378,01	345,14
Coef. Variação	**0,20**	0,19	0,20	0,19

Imóvel avaliando

Endereço	Área privativa
Rua Vereador João de Souza, 45	21,50

Limite inferior -30%	1.269,46
Limite superior +30%	2.357,57
Média homogeneizada	**1.813,51**

Tabela 3: 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 o2T3wjow.

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		2ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	1.743,19	-3,88%	1.743,19	-10,74%
2	2.093,02	15,41%	2.093,02	7,17%
3	1.883,72	3,87%	1.883,72	-3,54%
4	2.091,83	15,35%	2.091,83	7,11%
5	1.255,81	-30,75%		

Média	1.813,51	1.952,94
Desvio padrão	345,14	170,98
Coef. Variação	19,03%	8,75%
Limite superior	2.357,57	2.538,82
Limite inferior	1.269,46	1.367,06
Elemento discrepante	Elemento 5	não há

Tabela 4: Saneamento dos elementos

O elemento 5 se mostrou discrepante na amostra, desta forma sendo suprimido.

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$ 1.952,94.

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

21,50 m² x R$ 1.952,94 /m² = R$ 41.988,19

Arredondamento: **R$ 42.000,00**

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Vereador João de Souza, nº 45, Condomínio Pátio do Chafariz, vaga 4-C, 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$ 42.000,00**
QUARENTA 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 9 (nove) 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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	11 a 12
Fotos das áreas comuns do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	13 a 14

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 1: Vaga

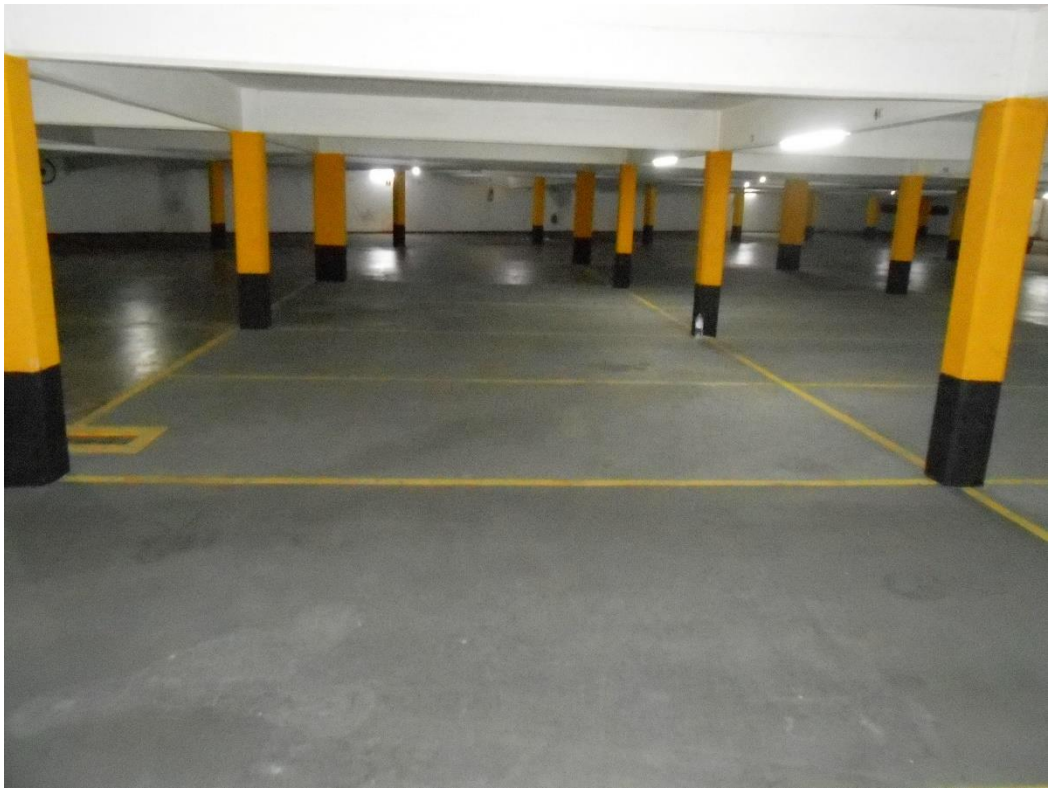


Foto 2: Vaga vista por outro ângulo

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

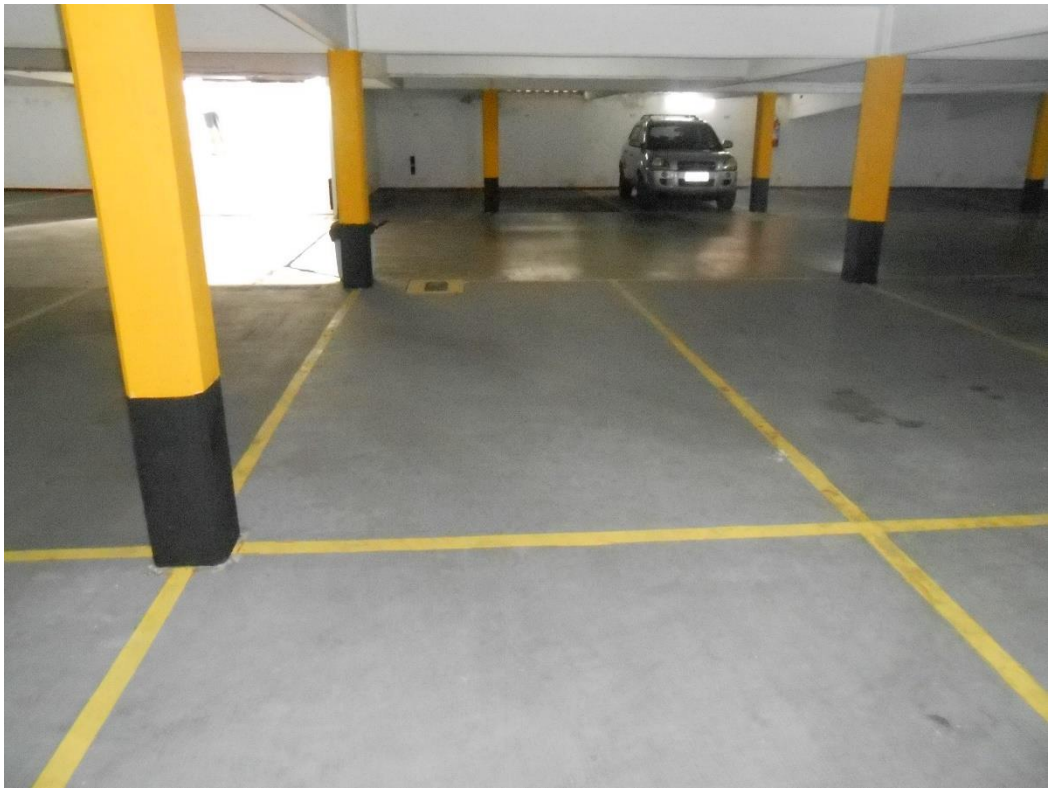


Foto 3: Vaga vista por outro ângulo

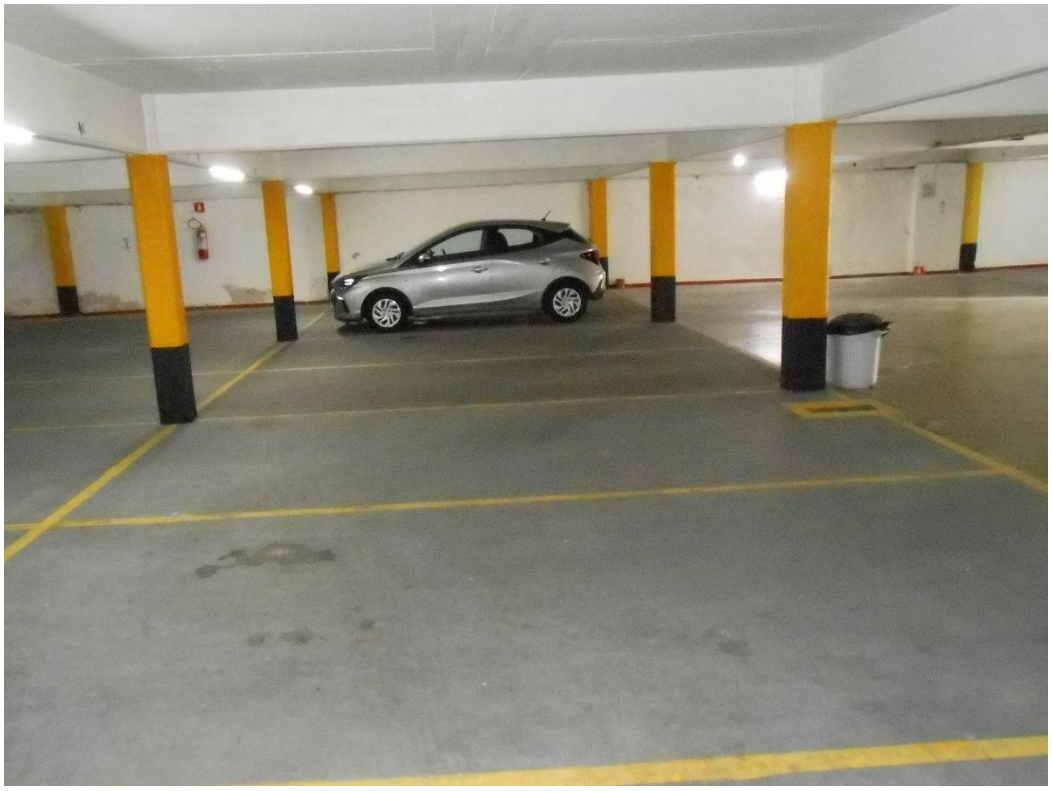


Foto 4: Vaga vista por outro ângulo

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 5: Entrada de veículos



Foto 6: Rampa

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 7: Portaria



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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Valor Venal – 2025	16

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 o2T3wjow.

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 **R VER JOAO DE SOUZA** nº **00045 , 00 0000 - PITANGUEIRAS , GARAGE 4 C-** sob Lançamento **0-0008-005-055**, 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: 14,94 m2 Valor Venal R$ 48.468,04

Quarenta e Oito Mil, Quatrocentos e Sessenta e Oito Reais e Quatro Centavos

Área Edificada: 25,60 m2 Valor Venal R$ 11.277,59

Onze Mil, Duzentos e Setenta e Sete Reais e Cinquenta e Nove Centavos

Valor Venal do Imóvel R$ 59.745,63

Cinquenta e Nove Mil, Setecentos e Quarenta e Cinco Reais e Sessenta e Três 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 17h34m

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Pesquisa de preços de imóveis da região	18 a 22

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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1 Vaga de Garagem coberta. com 12 metros de área Útil Localizada em prédio residencial na quadra da praia, 2º Andar. do Edifício Boulevard,
Acesso com elevadores, e portão eletrônico.
* Aceita carro Moto na negociação, veículos com o valor aproximado ao valor da vaga ;
PRAIA DAS PITANGUEIRAS:
Localizada no centro do Guarujá, a Praia das Pitangueiras é a mais badalada da

Local	Rua Mário Ribeiro, 810 - Pitangueiras – Guarujá - SP

Preço	R$25.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Sigma Imóveis Guarujá Rua Vereador João de Souza 73, Pitangueiras, Guarujá fone: 13 3386-1109, 13 98161-
Origem	www.chavesnamao.com.br
Data da oferta	13/07/25

Área	12 m²
Distância da praia	150









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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2 Vaga de Garagem à venda na Praia das Pitangueiras
Vaga de Garagem fixa com localização privilegiada na Praia das Pitangueiras.
Vaga beira mar, proporciona grande facilidade em manobra, sendo uma excelente opção para moradia ou veraneio.
DETALHES DO PRÉDIO
O prédio possui excelente padrão de construção e conservação, localizado em região privilegiada na Praia das Pitangueiras.

Local	Rua Vereador João de Souza, 45 - Pitangueiras – Guarujá - SP

Preço	R$50.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Rocha Imóveis Guarujá Av. Leomil, 729, Pitangueiras fone: 13 99119-0060
Origem	www.chavesnamao.com.br
Data da oferta	13/07/25

Área	21,5 m²
Distância da praia	156









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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3 PITANGUEIRAS- GARAGEM DEMARCADA NO CALÇADÃO PRÓXIMO ´À FACULDADE DOM DOMÊMINICO
SE VOCÊ ESTÁ EM BUSCA DE UMA VAGA DE GARAGEM QUE OFEREÇA NÃO APENAS SEGURANÇA, MAS TAMBÉM PRATICIDADE E UMA LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA, ESTA É A OPORTUNIDADE IDEAL. SITUADA EM UM PÁTIO EXCLUSIVO PARA GARAGENS NA REGIÃO DAS PITANGUEIRAS, ESTA VAGA TÉRREA DEMARCADA É PERFEITA

Local	Rua Mário Ribeiro, 45 - Pitangueiras – Guarujá - SP

Preço	R$45.000,00
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	21,5 m²
Distância da praia	156







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 o2T3wjow.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4 Garagem à venda na Rua Mário Ribeiro, Pitangueiras
Garagem, 100 metros da Praia na Pitangueiras. A garagem é bem espaçosa, fácil para estacionar.
DISTRIBUIÇÕES
- 01 Vaga de Garagem Demarcada;
- Elevador;
- Manobrista

Local	Rua Mário Ribeiro, 810 - Pitangueiras – Guarujá - SP

Preço	R$30.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Pitangueiras Imóveis Rua Mário Ribeiro 1084, Pitangueiras fone: 13 3387-2442
Origem	www.chavesnamao.com.br
Data da oferta	14/07/25

Área	12 m²
Distância da praia	150







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 o2T3wjow.

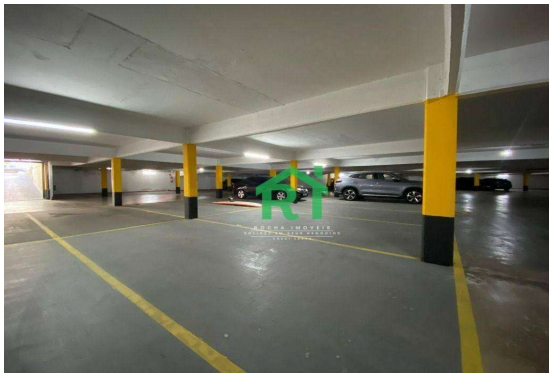
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

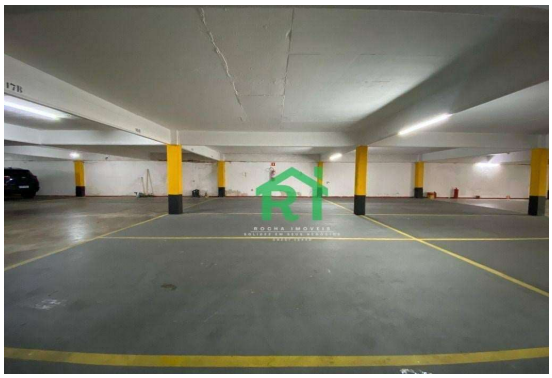
5 Vaga de Garagem à venda na Praia das Pitangueiras | Rocha Imóveis Guarujá
Vaga de Garagem fixa com localização privilegiada na Praia das Pitangueiras. Vaga beira mar, proporciona grande facilidade em manobra, sendo uma excelente opção para moradia ou veraneio.

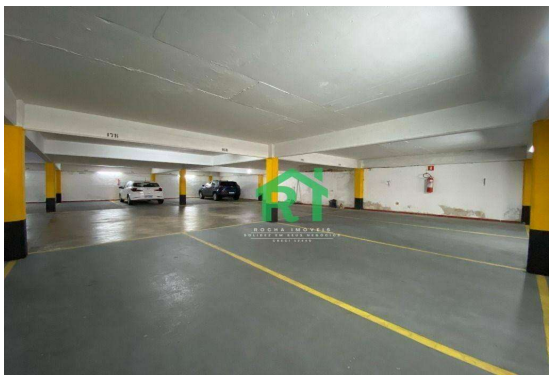
Local	Rua Vereador João de Souza 45 - Pitangueiras – Guarujá - SP

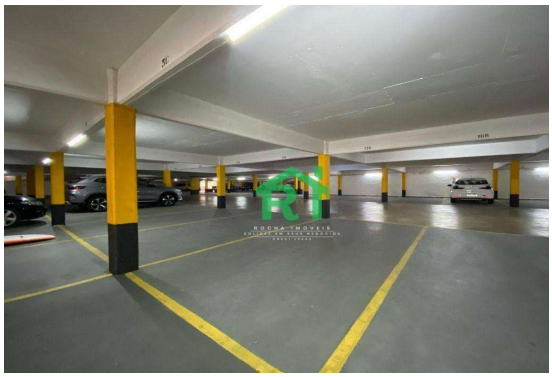
Preço	R$30.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Rocha Imóveis Guarujá Av. Leomil, 729, Pitangueiras fone: 13 99119-0060
Origem	www.imovelweb.com.br
Data da oferta	14/07/25

Área	21,5 m²
Distância da praia	156









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 o2T3wjow.