Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA

sergioluisnovaes@hotmail.com

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Guarujá – Estado de São Paulo

Processo **1017457-04.2024.8.26.0223**

SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES, Engenheiro Civil, CREA-SP 0601064688, Perito Avaliador Judicial, nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, na **Carta Precatória (Processo 0042366-45.2023.8.26.0100 – 24ª Vara do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP – Cumprimento de Sentença** em que **Sara Hacham** promove em face de **Priscila de Carvalho Santos e outros)**, tendo estudado o assunto e procedido às diligências necessárias ao cumprimento do honroso encargo, vem, mui respeitosamente, apresentar à Vossa Excelência as conclusões as quais chegou, consubstanciada no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 02/09/2024 às 12:06:52 - 6ef0c5a
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017457-04.2024.8.26.0223 e código 8PR0003.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL

ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA

sergioluisnovaes@hotmail.com

I – Considerações Iniciais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2023 às 12:06 , sob o número WGUJ25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-95.2023.8.26.0100 e código BpkX16wH.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

1- Considerações Iniciais

Visa o presente Laudo de Avaliação, a determinação a preço de mercado do seguinte imóvel:

> ***"Apartamento de Cobertura nº. 51, localizado no 5º. andar do Edifício VENEZUELA, situado na Avenida Venezuela nº. 412,*** *no Loteamento denominado Cidade Atlântica, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, possuindo a área útil de 194,62 m², a área comum de 176,60 m², a área total construída de 371,22 m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 28,32%, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício. Referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob 3-0239-010-005 e matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá, conforme Matrícula nº. 86843."*

(continua às fls. seguintes)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 26/08/2023 às 12:06:52 - 0472366-05.2023.8.26.0000 e código ...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0472366-05.2023.8.26.0000 e código ...

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL

ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA

sergioluisnovaes@hotmail.com

II – Vistoria: Levantamento de Dados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/03/2023 às 12:06 , sob o número WGUJ25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-95.2023.8.26.0100 e código BpkX0bW.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

1 - Vistoria

Devidamente nomeado e compromissado por Vossa Excelência, me dirigi no dia 12/09/2025 – às 14:00 horas ao local objeto, com a finalidade de proceder minuciosa Vistoria junto ao Apartamento de Cobertura nº 51, objeto da presente avaliação e demanda, com a finalidade de poder caracterizar sua distribuição, acabamentos e estado de conservação.

Infelizmente, apesar das partes estarem cientes do dia e horário, ninguém compareceu, nem mandaram representantes que pudessem efetuar a abertura da unidade objeto.

Ressalvo, ainda, que o Edifício Venezuela não dispõe de zelador, ficando seu portão de acesso permanentemente fechado, somente porteiro eletrônico com contato direto com cada unidade.

Em face desta situação e objetivando atender a designação a mim confiada, o enquadramento com relação ao padrão construtivo será elaborado com base exclusiva nas características externa do edifício.

2 – Caracterização do Imóvel

2.1 – Caracterização Física

Relevo: plano.
Solo e subsolo: não foi dado a conhecer.

2.2 - Acessos, Serviços e Melhoramentos Públicos

O acesso ao Condomínio Edifício Venezuela é feito pela Avenida do Parque, por onde tem sua entrada, e com a qual faz esquina, sendo que o acesso às garagens é feito pela Avenida Venezuela.

Há transporte coletivo próximo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 26/08/2025 às 12:06:06
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047366-94.2023.8.26.0224 e código B

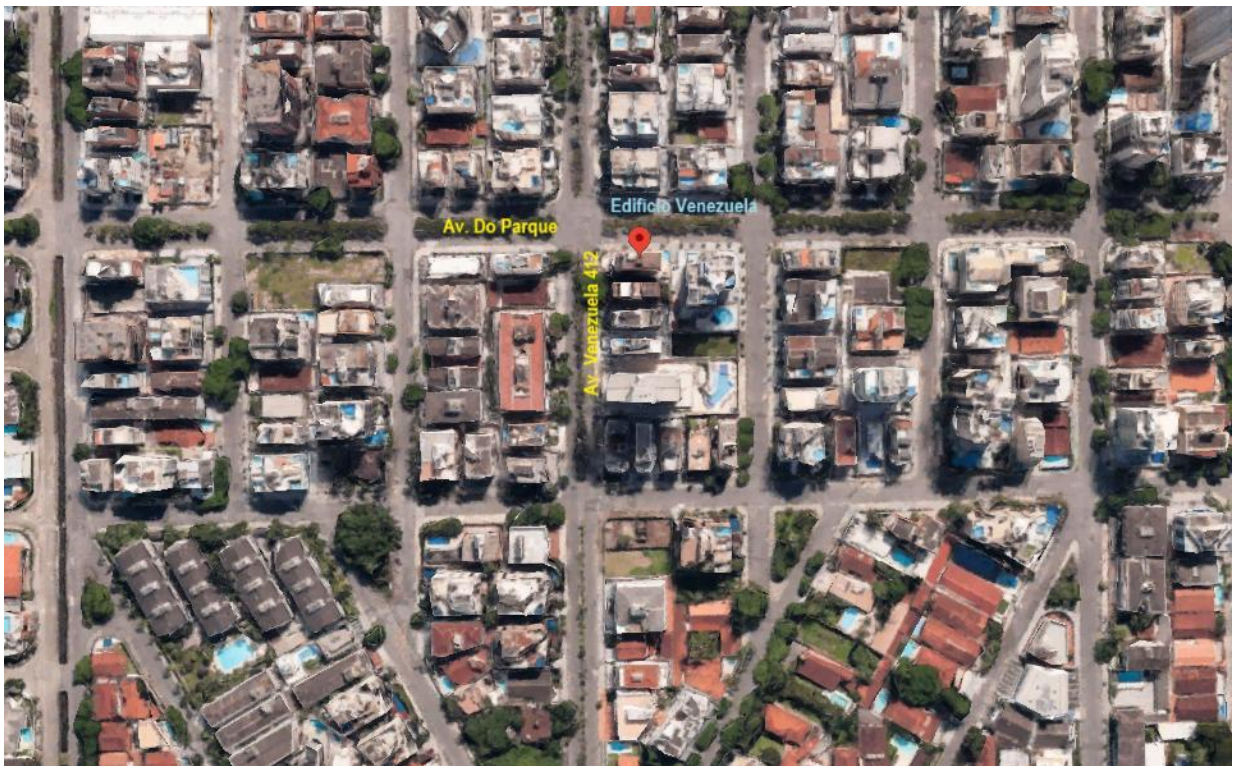
Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

O local onde se situa o referido imóvel é dotado de rede de água e de esgoto, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, rede de telefone, rede de drenagem, guias e sarjetas, correio, arborização, comércio etc.

2.3 – Zoneamento Local

De acordo com o Plano Diretor do Município do Guarujá, Lei Complementar 156/2013, o **Edifício Venezuela** se localiza no Setor de Urbanização Qualificada, no Bairro da Cidade Atlântica, na Zona de Média Densidade 1 (ZMD1), na praia da Enseada.

A fotografia aérea da região, extraída do Google Earth, ilustra sua perfeita localização.

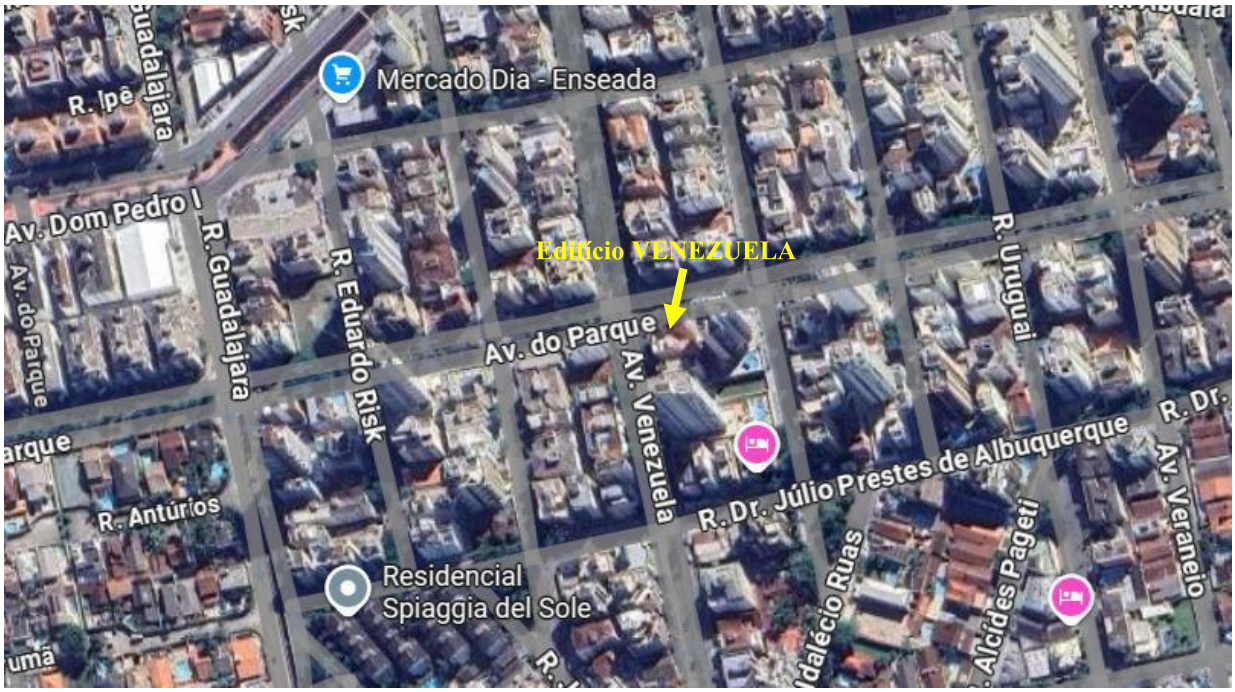


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 26/08/2023 às 12:06:52 - 0472366-05.2023.8.26.0000 e código ...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0472366-05.2023.8.26.0000 e código ...

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

2.4 - Características Gerais do Condomínio Edifício Venezuela

O **Condomínio Edifício Venezuela**, localiza-se na Avenida Venezuela nº 412, no Bairro Cidade Atlântica, na Praia da Enseada, nesta cidade, município de Comarca de Guarujá/SP, e no quarteirão complementado pelos seguintes logradouros: Avenida do Parque, Rua José Ferreira Canaaes Filho e Rua Dr. Júlio Prestes de Albuquerque.



O **Condomínio Edifício Venezuela**, trata-se de um Edifício Residencial, dotado de: subsolo, onde se localizam as vagas de garagem; pavimento térreo, com Hal de Entrada Social, com elevador, escadaria interligando os pavimentos, piscina e churrasqueira; 5 (cinco) pavimentos superiores, com 1 (um) apartamento por pavimento; além de ático, dotado de Casa de Máquina e Caixas d`água.

As fotografias a seguir apresentadas, visam ilustrar as características gerais externas do **Condomínio Edifício Venezuela** e que puderam ser obtidas na ocasião da Vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2023 às 12:06 , sob o número WGUJ25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-04.2023.8.26.0200 e código BpkX16wH.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA

sergioluisnovaes@hotmail.com

Foto 01: Vista geral do **Condomínio Edifício Venezuela**, situado na Avenida Venezuela nº 412, na Cidade Atlântica, na Praia da Enseada, na cidade do Guarujá, no qual se localiza o Apartamento de Cobertura nº 51 (Avaliando).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2023 às 12:06 , sob o número WGUJ25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042366-95.2023.8.26.0000 e código BpkU6mW.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL

ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA

sergioluisnovaes@hotmail.com

Foto 02: Outra geral da Avenida Venezuela, no trecho fronteiriço ao Edifício Venezuela. Observador posicionado na confluência com a Avenida do Parque e olhando em direção à Praia da Enseada.

Foto 03: Detalhe do pavimento térreo do **Edifício Venezuela**, voltado para a referida avenida**.** Pode-se ver o emplacamento do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 12:06 , sob o número WGUJ25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042366-94.2023.8.26.0200 e código BpKb16w.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL

ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA

sergioluisnovaes@hotmail.com

Foto 04: Vista geral da rampa de acesso as garagens localizadas no subsolo do **Edifício Venezuela**, cujo acesso é feito pela Avenida Venezuela.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 12:06 , sob o número WGUA25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042366-05.2023.8.26.0100 e código BpQ16wH.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL

ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA

sergioluisnovaes@hotmail.com

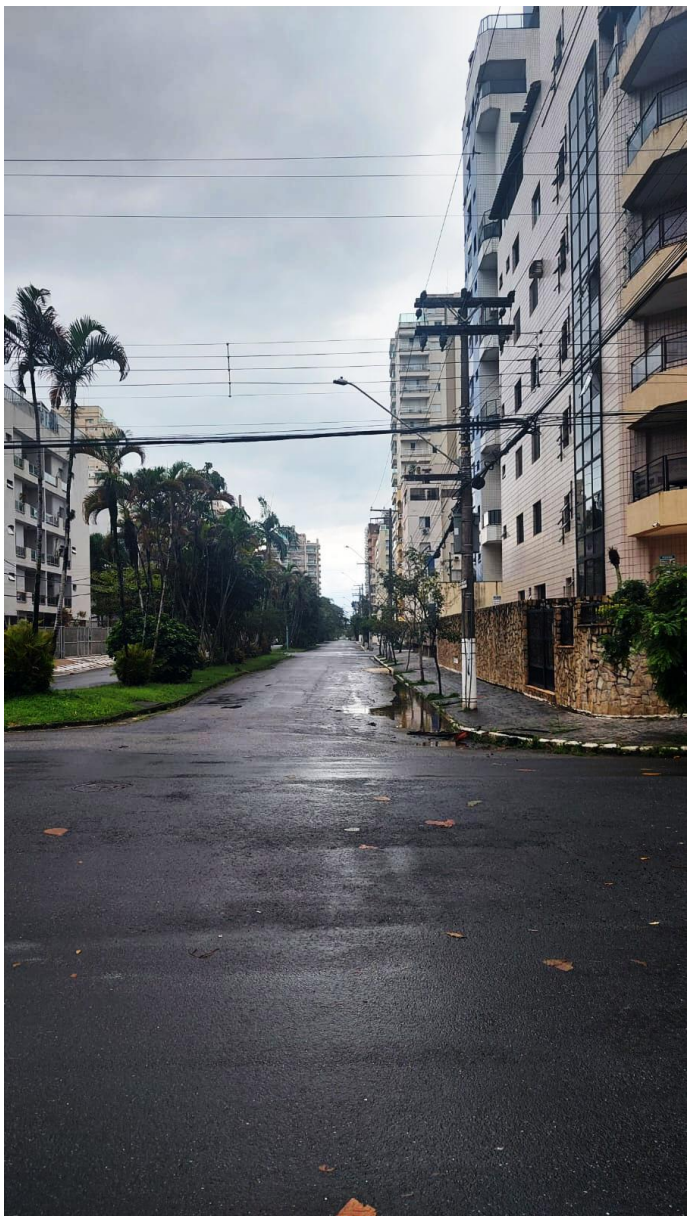


Foto 05: Vista da Avenida do Parque, no trecho em que esta cruza a Avenida Venezuela. Na lateral direita e em primeiro plano, vê-se a fachada lateral do **Condomínio Edifício Venezuela** voltado para esta avenida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 12:06 , sob o número WGUJ25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-04.2023.8.26.0100 e código BqpX6mwH.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL

ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA

sergioluisnovaes@hotmail.com

Foto 06: Vista geral de outro ângulo do **Condomínio Edifício Venezuela**. Podemos verificar que a entrada do edifício é feita pela Avenida do Parque.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 26/08/2023 às 12:06:52 - 26.08.2023 e código ... Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-... e código ...

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

No tocante aos acabamentos externos, constatei:

- Muros frontais: em alvenaria revestidos em pedras;
- Portão e grades em alumínio anodizado;
- Janelas e vitrôs com esquadrias em alumínio anodizado;
- Fachadas: parte revestida com lajotas cerâmicas, parte como massa corrida e pintura látex acrílico, sendo o trecho dos terraços e massa texturizada;
- Escadaria e piso externo frontal em granito;
- Piscina e Churrasqueira.

Como não houve a possibilidade de entrar no imóvel, apesar das partes estarem cientes do dia e horário da Vistoria, e não mandaram nenhuma pessoa para acompanhar e abrir o Apartamento 51, avaliando, a classificação deste será baseada nas próprias características construtivas do edifício como um todo e caracterizado acima.

Desta forma, em face do que foi apurado na Vistoria, classifico o apartamento avaliando, segundo o "Estudo – Unidades Padronizadas - 2019", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE-SP, e aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios, como sendo do tipo **"apartamento padrão superior - limite do meio"**

No que concerne ao seu estado de conservação será adotado como "entre regular e necessitando de reparos simples", e idade aparente de 35 anos.

Com relação às suas áreas construídas, conforme Matrícula 86843do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, apresenta:

Área Útil = 194,62 m^2
Área Comum = 176,60 m^2
Área Total Construída = 371,22 m^2
Fração Ideal de Terreno = 28,32%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 26/08/2023 às 12:06 , sob o número WGUJ25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-95.2023.8.26.0100 e código BpqX16w.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL

ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA

sergioluisnovaes@hotmail.com

III - Análise Técnica - Avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 12:06 , sob o número WGUJ25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-95.2023.8.26.0100 e código BpkX16w.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

1 - Análise Técnica

Visa o presente trabalho, a apuração do **justo Valor de Mercado** do imóvel objeto desta demanda, e assim caracterizado:

> ***"Apartamento de Cobertura nº. 51, localizado no 5º. andar do Edifício VENEZUELA, situado na Avenida Venezuela nº. 412,*** *no Loteamento denominado Cidade Atlântica, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, possuindo a área útil de 194,62 m², a área comum de 176,60 m², a área total construída de 371,22 m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 28,32%, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício. Referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob 3-0239-010-005 e matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá, conforme Matrícula nº. 86843."*

2 – Pressupostos, Ressalvas e Condições Limitantes

Sua fundamentação se encontra em conformidade com o que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Matrícula nº 86843 do CRI de Guarujá;
- Nas informações e observações constatadas "in loco" por ocasião da vistoria do imóvel, realizada em 22/09/2025;
- Em informações coletadas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários etc.), bem como junto a sites especializados.

Não foram efetuadas investigações quanto a título do documento exibido, e que as informações obtidas junto a terceiros foram de boa-fé, e por isso respeitadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/03/2026 12:06:06 - 0042366-95.2023.8.26.0223 e código 1a0000a.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042366-95.2023.8.26.0223 e código 1a0000a.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

3 – Avaliação – Método Comparativo Direto

De acordo com este Método, o Valor de Mercado do imóvel avaliando será dado pela expressão:

$$V_I = A_{CU} \times v_{CU}$$

onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel Avaliando

A_{CU} = Área Privativa/Útil do Apartamento Objeto

v_{CU} = Valor Unitário do Metro Quadrado Útil de Venda de Construção Homogeneizado

3.1 – Área Privativa Útil do Apartamento 51 – Edifício Venezuela

De acordo com os das constantes da Matrícula 86843 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, o Apartamento 51, localizado no 5º andar do Edifício Venezuela, objeto desta avaliação, apresenta as seguintes áreas:

A_1 = 194,62 m² (área útil)
A_2 = 176,60 m² (área comum)
A_3 = 371,22 m² (área total)

A_{CU} = 194,62 m²

Quanto a sua classificação e estado de conservação, conforme relatada na Vistoria, este se enquadra segundo o "Estudo – Unidades Padronizadas - 2019", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE-SP, e aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios, como sendo do tipo **"apartamento padrão superior - limite do meio"**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 26/08/2023 às 12:06:53
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-95.2023.8.26.0100 e código 8PK0...

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

No que concerne ao seu estado de conservação este pode ser caracterizado como "entre regular e necessitando de reparos simples".

Desta forma, para o Apartamento Avaliando considerou-se as seguintes condições paradigmas:

- Padrão: Apartamento Padrão Superior – Limite do meio: vc = 6,827 x CUB
- Fator de Obsolescência e Estado de Conservação: Foc = 0,5984 (K=0,4980)

3.2 – Cálculo do Valor Unitário Médio Saneado do Metro Quadrado de Venda de Área Útil de Construção Homogeneizado

Com base nos levantamentos efetuados foi possível a obtenção de 7 (sete) elementos de pesquisa referente a apartamentos a venda e que guardam perfeita relação com o avaliando, sendo 6 (seis) relativos a apartamentos de coberturas, e 1 (um) que se refere a apartamento a venda no próprio Edifício Venezuela.

Por se tratar de elementos de pesquisa de apartamentos em "oferta de venda", adotou-se um desconto de 10% (dez por cento) a título de "Fator de Elasticidade de Oferta – F_O", face à superestimativa do ofertante vendedor.

Com relação ao padrão construtivo, estes foram classificados como "Apartamento Padrão Superior com elevador" ou "Apartamento Padrão Médio" sendo que estes se localizam na mesma região geoeconômica e nas proximidades do Avaliando.

Dentro de cada classificação, sua variação decorre de reformas empreendidas ao longo dos anos, alterando seus padrões internos de acabamento, bem como associado ao próprio estado de conservação que estes apresentam.

Na sequência apresentamos os 7 (sete) elementos de pesquisa de apartamentos a venda coletado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por 6 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 26/08/2023 às 12:06:06 - 0 e 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-04.2023.8.26.0100 e código 8PR0003W.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 1: Avenida Venezuela, 412
Edifício Venezuela - Cidade Atlântica - Guarujá - SP

R$ 500.000,00 – 127 m² – 4 Q – 1 Suíte - 3 Bh – 2 vagas – varanda

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-127m2-venda-RS500000-id-2814248715/?source=ranking%2Crp

Factual Negócios Imobiliários - CRECI 022835-J-SP
Código da oferta: 2814248715

- Padrão: Apartamento Padrão Superior – Limite Meio: vc = 6,827 x CUB
- Fator de Obsolescência e Estado de Conservação: Foc = 0,5984 (k=0,4980)

$$V_{UC\,1} = \frac{0{,}90 \times R\$\ 500.000{,}00}{127\ m^2} \times \frac{6{,}827 \times CUB}{6{,}827 \times CUB} \times \frac{0{,}5984}{0{,}5984}$$

$$V_{UC\,1} = \mathbf{R\$\ 3.543{,}31/m^2}$$

Elemento 2: Avenida Venezuela, 528 - cobertura
Ed. Com Lelio Ferrari - Guarujá – SP

R$ 1.150.000,00 – 178 m² – 4 Q – 2 Suíte – 4 Bh – 1 vaga Terraço

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-mobiliado-enseada-guaruja-sp-178m2-id-2786098927/?source=ranking%2Crp

Remax Beach Home Código no Zap: 2786098927

- Padrão: Apartamento Padrão Superior – Limite Superior: vc = 7,089 x CUB
- Fator de Obsolescência e Estado de Conservação: Foc = 0,6595 (K=0,5744)

$$V_{UC\,2} = \frac{0{,}90 \times R\$\ 1.150.000{,}00}{178\ m^2} \times \frac{6{,}827 \times CUB}{7{,}089 \times CUB} \times \frac{0{,}5984}{0{,}6595}$$

$$V_{UC\,2} = \mathbf{R\$\ 3.518{,}69/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, em 26/08/2023 às 12:06:06 - ...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-95.2023.8.26.0200 e código ...

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 3: Avenida Venezuela, 592 - Cobertura
Cond. Cruz de Malta - Cidade Atlântica - Guarujá - SP

R$ 1.000.000,00 – 250 m² – 5 Q – 2 Suíte - 6 Bh – 4 vagas – Terraço

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-5-quartos-mobiliado-enseada-guaruja-sp-250m2-id-2836098913/?source=ranking%2Crp

Rocha Imóveis Guarujá - CRECI: 041315-J-SP
Código no Zap: 2836098913

- Padrão: Apartamento Padrão Superior – Limite Meio: vc = 6,827 x CUB
- Fator de Obsolescência e Estado de Conservação: Foc = 0,5984 (k=0,4980)

$$V_{UC\ 3} = \frac{0{,}90 \times R\$\ 1.000.000{,}00}{350\ m^2} \times \frac{6{,}827 \times CUB}{6{,}827 \times CUB} \times \frac{0{,}5984}{0{,}5984}$$

$$V_{UC\ 3} = \mathbf{R\$\ 3.600{,}00/m^2}$$

Elemento 4: Avenida Venezuela, 493 - Cobertura
Ed. Com Lelio Ferrari - Guarujá – SP

R$ 750.000,00 – 200 m² – 3 Q – 1 Suíte – 2 Bh – 1 vaga Terraço

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-mobiliado-enseada-guaruja-sp-200m2-id-2835109728/?source=ranking%2Crp

Pitangueira Imóveis - CRECI: 38532-J-SP
Código no Zap: 2835109728

- Padrão: Apartamento Médio – Limite Superior: vc = 5,583 x CUB
- Fator de Obsolescência e Estado de Conservação: Foc = 0,6595 (K=0,5744)

$$V_{UC\ 4} = \frac{0{,}90 \times R\$\ 750.000{,}00}{200\ m^2} \times \frac{6{,}827xCUB}{5{,}583xCUB} \times \frac{0{,}5984}{0{,}6595}$$

$$V_{UC\ 4} = \mathbf{R\$\ 3.553{,}39/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 26/08/2023 às 12:06:06 - ...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-95.2023.8.26.0200 e código ...

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 5: Rua Chile, 208 - Cobertura
Cond. Mediterraneo Sol – Jdm Santa Genoveva - Guarujá - SP

R$ 720.000,00 – 253 m² – 2 Q – 1 Suíte - 2 Bh – 1 vaga – Terraço

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guaruja-enseada-RS720000/id-17687462/

Mercuri Negócios Imobiliários - CRECI: 37670

- Padrão: Apartamento Padrão Médio – Limite Meio: vc = 5,075 x CUB
- Fator de Obsolescência e Estado de Conservação: Foc = 0,5984 (k=0,4980)

$$V_{UC\,5} = \frac{0{,}90 \times R\$\ 720.000{,}00}{253\ m^2} \times \frac{6{,}827 \times CUB}{5{,}075 \times CUB} \times \frac{0{,}5984}{0{,}5984}$$

$$V_{UC\,5} = \mathbf{R\$\ 3.445{,}47/m^2}$$

Elemento 6: Rua Dr. Júlio Prestes de Albuquerque, 175 - Cobertura
Edifício Lico - Guarujá – SP

R$ 890.000,00 – 180 m² – 3 Q – 3 Suíte – 3 Bh – 2 vaga Terraço

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-guaruja-enseada-200m2-RS890000/id-29994929/

Mercuri Negócios Imobiliários - CRECI: 37670

- Padrão: Apartamento Padrão Superior – Limite Meio: vc = 6,827 x CUB
- Fator de Obsolescência e Estado de Conservação: Foc = 0,6595 (K=0,5744)

$$V_{UC\,6} = \frac{0{,}90 \times R\$\ 890.000{,}00}{180\ m^2} \times \frac{6{,}827 \times CUB}{6{,}827 \times CUB} \times \frac{0{,}5984}{0{,}6595}$$

$$V_{UC\,6} = \mathbf{R\$\ 4.037{,}73/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 26/08/2023 às 12:06:06, sob o número WGUJ25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-95.2023.8.26.0200 e código BpQ16wH.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 7: Avenida Venezuela, 450 - Cobertura
Edifício Murete - Guarujá – SP

R$ 950.000,00 – 162 m² – 2 Q – 1 Suíte – 2 Bh – 1 vagas varanda

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guaruja-enseada-RS950000/id-18353200/

Mercuri Negócios Imobiliários CRECI 37670 Código da oferta Ref: 1011

- Padrão: Apartamento Padrão Superior – Limite do Meio: vc = 6,827 x CUB
- Fator de Obsolescência e Estado de Conservação: Foc = 0,7597 (K=0,6093)

$$V_{UC\,7} = \frac{0{,}90 \times R\$\ 950.000{,}00}{162\ m^2} \times \frac{6{,}827 \times CUB}{6{,}827 \times CUB} \times \frac{0{,}5984}{0{,}7597}$$

$$V_{UC\,7} = \mathbf{R\$\ 4.157{,}20/m^2}$$

Cálculo do Valor Unitário Médio Saneado do Metro Quadrado de Venda de Área Útil de Construção

nº do Elemento	V_{CU} (valor unitário)
01	R$ 3.543,31/m²
02	R$ 3.518,69/m²
03	R$ 3.600,00/m²
04	R$ 3.553,39/m²
05	R$ 3.445,47/m²
06	R$ 4.037,73/m²
07	R$ 4.157,20/m²
Total	R$ 25.855,79/m²

- **Média Aritmética:**

$$V_{CUm} = \frac{R\$\ 25.855{,}79/m^2}{7} = \mathbf{R\$\ 3.693{,}68/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 26/08/2023 às 12:06:06, sob o número WGUJ25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-05.2023.8.26.0200 e código BpQ16wH.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

- Intervalo de Variação:

Limite Inferior: 0,70 x v_{CUm} = R$ 2.585,58/m²

Limite Superior: 1,30 x v_{CUm} = R$ 4.801,78/m²

- Elementos Discrepantes: nenhum

- Média Saneada:

$V_{CU\ médio}$ = R$ 3.693,68/m²
(para setembro.2025)

3.3 – Valor de Mercado do Imóvel Avaliando

$$V_I = A_{CU} \times v_{CU}$$

onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel Avaliando

A_{CU} = Área Útil do Apartamento Avaliando

$$A_{CU} = 194{,}62\ m^2$$

v_{CUm} = Valor Unitário Médio Saneado do Metro Quadrado Útil de Venda de Construção Homogeneizado

$$v_{CUm} = R\$\ 3.693{,}68/m^2$$

logo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 26/08/2025 às 12:06:06 - ...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-95.2023.8.26.0100 e código ...

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

$$\mathbf{V_I} = 194{,}62\ m^2 \times R\$\ 3.693{,}68/m^2$$

$$\mathbf{V_I} = R\$\ 718.864{,}00$$

arredondando:

$V_{Imóvel}$ = R$ 720.000,00 (para setembro/2025)

4 – Resumo da Avaliação

De acordo com os elementos coletados, o **Valor de Mercado do imóvel avaliando**, **Apartamento 51**, localizado no 5º andar do **Edifício Venezuela**, situado na Avenida Venezuela nº 412, na Cidade Atlântica, praia da Enseada, na cidade do Guarujá/SP e objeto da Matrícula 86843 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá é de **R$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)**, valor este para pagamento à vista, **na data base de setembro de 2025**.

(continua às fls. seguintes)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 12:06 , sob o número WGUJ25703549240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042366-95.2023.8.26.0200 e código BHQM0WH.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL

ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA

sergioluisnovaes@hotmail.com

IV - Termo de Encerramento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 12:06 , sob o número WVGU25703534240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047367-95.2023.8.26.0100 e código BpkU16w.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL
ENGENHARIA LEGAL - REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OBRAS – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

1 - Termo de Encerramento

Dando por concluídas as suas atividades, encerra este Perito Judicial o presente Laudo de Avaliação, composto de 25 (vinte e cinco) páginas, sendo todas datadas e assinadas digitalmente para todos os fins de Direito.

Guarujá, 29 de setembro de 2025.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
Engenheiro Civil - CREA 0601064688
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Avaliador Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO DE CARVALHO PADILHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/03/2026 12:06:22 - 26.08.2025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-95.2023.8.26.0000 e código 8P0000

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL – ENGENHARIA LEGAL
sergioluisnovaes@hotmail.com

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Guarujá – Estado de São Paulo

Processo 1017457-04.2024.8.26.0223

SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES, Engenheiro Civil, CREA-SP 0601064688, Perito Avaliador Judicial, nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, na **Carta Precatória (Processo 0042366-45.2023.8.26.0100 – 24ª Vara do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP – Cumprimento de Sentença** em que **Sara Hacham** promove em face de **Priscila de Carvalho Santos e outros**), tendo sido intimado por e-mail deste cartório, nos seguintes termos:

> .....
> *Em cumprimento à r. decisão do Meritíssimo Juiz de Direito desta Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP proferida no processo.*
>
> *Encaminhei os autos para intimação do Perito Judicial acerca da impugnação apresentada.*

vem, mui respeitosamente, apresentar os seus

ESCLARECIMENTOS

Este documento é cópia original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/03/2026 às 15:58 , sob o número WGUJ26470065940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042366-45.2023.8.26.0100 e código 6wWOpgma.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL – ENGENHARIA LEGAL
sergioluisnovaes@hotmail.com

1 – Quanto a Manifestação de fls. 93 do Ilustre Patrono da Autora

Em que pese o N. Defensor da Autora, alegar existir omissão em face a manifestação de fl. 93 nos seguintes termos:

> ..... ***requerer a intimação do Perito para que seja sanada omissão no resumo da avaliação (item 4 de fls. 85) e conste que o valor apurado engloba 2 vagas de garagem, que estão descritas na matrícula do bem penhorado (v. fls. 65).***

entendo, tecnicamente, que o nosso Laudo Pericial se encontra devidamente elaborado, respeitando todas as Normas Avaliatórias e perfeitamente inteligível, vez que o **item 4 – Resumo da Avaliação, fls. 84**, diz respeito ao **Valor de Mercado do imóvel avaliando**, **Apartamento 51**, localizado no 5º andar do **Edifício Venezuela**, situado na Avenida Venezuela no 412, na Cidade Atlântica, praia da Enseada, na cidade do Guarujá/SP e objeto da Matrícula 86843 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

Ademais, no **item 1 - Análise Técnica, fls. 77** do mesmo trabalho, encontra-se a descrição do imóvel objeto da referida Matrícula 86843 do CRI de Guarujá, e que assim se caracteriza:

> ***"Apartamento de Cobertura nº. 51, localizado no 5º. andar do Edifício VENEZUELA, situado na Avenida Venezuela nº. 412****, no Loteamento denominado Cidade Atlântica, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, possuindo a área útil de 194,62 m2, a área comum de 176,60 m2, a área total construída de 371,22 m2 e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 28,32%, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício. Referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob 3-0239-010-005 e matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá, conforme Matrícula nº. 86843."* **(o grifo não consta do original)**

Este documento é cópia original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/03/2023 às 15:58 , sob o número WGUA23470065940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047366-08.2023.8.26.0200 e código 8WYOpgma.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

DESDE 1982 AUXILIANDO O TJSP

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – USUCAPIÃO – POSSESSÓRIAS EM GERAL – ENGENHARIA LEGAL
sergioluisnovaes@hotmail.com

Cabe destacar, que o referido Laudo de Avaliação é composto de várias partes, e não apenas do Resumo.

Assim, sendo, e atendendo ao solicitado pelo Ilustre Defensor, podemos acrescentar a nova redação ao item 4 – Resumo da Avaliação.

"4 – Resumo da Avaliação"

De acordo com os elementos coletados, o Valor de Mercado do imóvel avaliando, Apartamento 51, localizado no 5º andar do Edifício Venezuela, situado na Avenida Venezuela no 412, na Cidade Atlântica, praia da Enseada, na cidade do Guarujá/SP e objeto da Matrícula 86843 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá é de R$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), valor este para pagamento à vista, na data base de setembro de 2025, cabendo a referida unidade o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício.

Era o que tínhamos a nos manifestar e esclarecer.

Guarujá, 21 de janeiro de 2026

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
Engenheiro Civil – CREA-SP 0601064688
Perito Avaliador Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2026 às 15:58 , sob o número WGUJ26700659240
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042366-05.2023.8.26.0200 e código 8WGUJ267.