

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

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

**Processo 0007508-95.2009.8.26.0223  
Número de Ordem 2223/09 – 1º Ofício**

*J. manifestem-se*

*as partes sobre o laudo pericial.*

*Int. / gsa, 13.4.17*

*Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes*  
*(106.468/D)*

**SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES**, Engenheiro Civil, CREA-SP 106.468/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, no **Cumprimento de Sentença** em que **Condomínio Edifício Volare** promove em face de **Eduardo Nogueira Veluttinni**, tendo estudado o assunto e procedido às diligências necessárias ao cumprimento do honroso encargo, vem, mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões as quais chegou, consubstanciadas no presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

---



## I – Considerações Iniciais



# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

326  
W

## 1- Considerações Iniciais

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

*“Apartamento de Cobertura nº 52, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO ÍCARO (BLOCO A) que faz parte integrante de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VOLARE, situado a Avenida da Saudade nº 335, no Jardim São Miguel, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, contendo a área útil de 126,30 m<sup>2</sup>, área comum de 93,10 m<sup>2</sup>, a área total de 219,40 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 3,30972% do todo; cabendo o direito de uso de uma vaga, em local indeterminado e individual, na garagem coletiva localizada no andar térreo ou 1º pavimento do edifício. Referido imóvel encontra-se registrado na Matrícula 90351 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0026-008-026.”*

(continua às fls. seguintes)

X

# 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



**AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA**  
sergioluisnovaes@hotmail.com

---

## **II – Vistoria: Levantamento de Dados**



# 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

**AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA**  
sergioluisnovaes@hotmail.com

## 1 - Vistoria

Devidamente nomeado e compromissado por Vossa Excelência, dirigiu-se este Perito Judicial ao local objeto, onde, em minuciosa Vistoria, pôde observar tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente demanda.

Salientamos que na ocasião o Sr. Edvaldo Posidãoio Góes, zelador do Condomínio, abriu o apartamento para que pudéssemos desenvolver nossas atividades e nos acompanhou em todos os momentos.

## 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 imóvel avaliando é feito pela Avenida da Saudade por onde tem sua entrada.

Há transporte coletivo direto.

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, coleta de lixo etc.

### 2.3 - Características Gerais do Condomínio Residencial Volare

O **Condomínio Residencial Volare** localiza-se na Avenida da Saudade nº 335, no Loteamento Jardim São Miguel, na praia da Enseada, e no quarteirão complementado pelos seguintes logradouros: Rua França Pinto, Rua Vitória e Avenida Dom Pedro I.

# 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

329  
WS

**AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA**  
sergioluisnovaes@hotmail.com

Trata-se de um Condomínio pluri-habitacional, composto de dois blocos e assim denominados Bloco "A" – Edifício Ícaro, e Bloco "B" – Edifício Delta.

Cada bloco é composto de um pavimento térreo, quatro pavimentos tipo, um pavimento de cobertura, além de ático com casa de máquinas e caixa d'água.

No pavimento térreo ou primeiro pavimento, localizam-se: a área externa; jardineiras; guarita; os *halls* de entrada dos blocos; o apartamento do zelador; às vagas de garagens, além do local destinado ao chuveiro e lava pés.

No primeiro andar ou segundo pavimento, até o quarto andar ou quinto pavimento, localizam-se os apartamentos, sendo estes em número de 06 (seis) por pavimento, por bloco.

No quinto andar ou pavimento de cobertura, localizam-se os apartamentos de cobertura, sendo estes em número de 03 (três), por bloco.

Ao todo o **Condomínio Residencial Volare** é composto por 54 (cinquenta e quatro) apartamentos ou unidades autônomas, sendo 27 (vinte e sete) por bloco.

O acesso aos pavimentos superiores de cada um dos blocos é realizado por meio de um elevador e pela escadaria.

No que concerne às suas características gerais de acabamento apresenta este:

## Áreas Externas

Fachadas: revestidas com massa e pintura acrílica;  
Recuos: piso em concreto desempenado e polido;  
Portões e grades em alumínio anodizado;  
Muros laterais e fundos, revestidos com massa e pintura acrílica;  
Jardineiras junto ao recuo frontal, revestidas com pedras.

A

# 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

**AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA**  
sergioluisnovaes@hotmail.com

---

## **Entrada**

Piso: revestido em ardósia;  
Paredes: revestidas com massa e pintura acrílica;  
Teto: em laje, com forro rebaixado em pcv.

## **Hall de Entrada**

Piso: revestido em ardósia;  
Paredes: com massa corrida e pintura látex;  
Teto: em laje, com massa e pintura látex;  
Janelas basculantes com esquadrias em alumínio anodizado e vidros  
Porta com esquadrias em alumínio anodizado e vidros.

## **Escadaria**

Piso: em granilite;  
Paredes: revestidas com pintura látex;  
Teto: em laje com pintura látex;  
Corrimão em alumínio.

## **Hall de Distribuição do Pavimento**

Piso: em granilite;  
Paredes: revestidas com massa e pintura látex;  
Teto: em laje, com pintura látex.

De acordo com os dados coletados o **Condomínio Residencial Volare** encontra-se edificado sobre terreno de formato irregular medindo: 50,50 metros de frente; 44,00 metros na lateral direita; 40,00 metros na lateral esquerda e 33,00 metros nos fundos, encerrando a superfície de 1.652,00 metros quadrados.

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

---

O **Condomínio Residencial Volare** teve o seu Projeto de Construção aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, através do Processo 14100/37298/85, Alvará de Construção nº 0300/86, tendo recebido a Carta de Habite-se nº 13947/88 para uma área total construída de 5.269,95 m<sup>2</sup>.

Estes dados classificam o Condomínio Residencial Volare, segundo o “Estudo – Edificações Valores de Venda - 2002”, 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 médio – com elevador”**.

As fotografias a seguir apresentadas, retratam as características gerais do condomínio.

(continua às fls. seguintes)

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

332



Foto nº 01: Vista geral do **Condomínio Residencial Volare**, situado na Avenida da Saudade nº 335, no Loteamento Jardim São Miguel, na praia da Ensedas, onde se localiza o Apartamento 52 "A" – avaliando.



Foto nº 02: Vista geral do **Condomínio Residencial Volare**, com entrada pela Avenida da Saudade nº 335. Em destaque o **Bloco "A" – Edifício ÍCARO**, onde se localiza o Apartamento 52 – avaliando.

332

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

333  
EJ



Foto nº 03: Outra vista do Condomínio Residencial Volare. Em destaque o Bloco "B" – Edifício DELTA.



Foto nº 04: Vista geral da Avenida da Saudade, no trecho fronteiro ao Condomínio Residencial Volare. Observador posicionado em frente ao Condomínio e olhando em direção à Rua França Pinto.

X

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

334



**Foto nº 05:** Outra vista da Avenida da Saudade, no trecho fronteiro ao Condomínio Residencial Volare. Observador posicionado em frente ao Condomínio e olhando em direção à Avenida Dom Pedro I.



**Foto nº 06:** Vista geral do recuo frontal do Condomínio. Em destaque o trecho de recuo existente entre os dois blocos.

X

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

335  
[Handwritten signature]



Foto nº 07: Detalhe do recuo existente entre os dois blocos do Condomínio Residencial Volare.



Foto nº 08: Vista do espaço destinado ao Salão de Jogos.

[Handwritten signature]

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

336  
VJ



Foto nº 09: Vista parcial do espaço destinado as vagas de garagem. Ao fundo vemos o chuveiro e lava-pés.



Foto nº 10: Vista geral da entrada do Bloco "A" – Edifício ÍCARO.

Handwritten signature or mark.

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

327  
W



Foto nº 11: Vista geral do Hall de Entrada do Edifício ÍCARO. Atente-se para o padrão dos acabamentos. Ao fundo vemos a entrada de serviço e a porta do elevador.



Foto nº 12: Vista de outro ângulo do Hall de Entrada do Edifício ÍCARO (Bloco "A" – Condomínio Residencial Volare).

A

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

338  
W



**Foto nº 13:** Vista geral do Hall de Distribuição do 5º andar ou pavimento de cobertura do Bloco "A". Ao fundo vemos a porta de entrada do Apartamento 52 "A" – avaliando

(continua às fls. seguintes)

X

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

339  
JD

## 2.4 – Características Gerais do Apartamento 52 “A” – Edifício Ícaro - do Condomínio Residencial Volare – Avaliando

Por ocasião dos nossos levantamentos, pudemos constatar que o apartamento nº 52 “A” objeto da presente Avaliação, localiza-se no 5º andar ou pavimento de cobertura, do Edifício Ícaro (Bloco “A”), integrante do Condomínio Residencial Volare, corresponde a um apartamento do tipo “cobertura) e de frente, apresentando internamente a seguinte distribuição: *Hall* de Entrada, Sala para dois ambientes, Terraço com piscina e churrasqueira, *Hall* de Distribuição, dois Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço e WC.

No que concerne aos seus acabamentos internos, pudemos constatar:

### **Hall de Entrada**

Piso: em lajotas cerâmicas;  
Paredes: com pintura látex sobre massa corrida;  
Teto: em laje com revestimento em massa corrida, pintura látex e sanca em gesso com iluminação indireta;  
Porta em madeira.

### **Sala**

Piso: em lajotas cerâmicas;  
Paredes: com pintura látex sobre massa corrida;  
Teto: em laje com revestimento em massa corrida, pintura látex e sanca em gesso com iluminação indireta;  
Porta de correr com esquadrias em alumínio anodizado e vidros, com acesso ao Terraço.

### **Terraço**

Piso: em lajotas cerâmicas;  
Paredes: revestidas com massa e pintura acrílica;

X

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

340  
W

Cobertura: em meia água, com estrutura de madeira e telhas cerâmicas;  
Guarda-corpo em alumínio anodizado;  
Piscina em fibra com deck em madeira;  
Churrasqueira em alvenaria aparente;  
Bancada em alvenaria, com revestimento em lajotas cerâmicas.

## Hall de Distribuição

Piso: em lajotas cerâmicas;  
Paredes: com pintura látex sobre massa corrida;  
Teto: em laje com revestimento em massa corrida, pintura látex e molduras em gesso.

## Dormitórios (dois)

Piso: em lajotas cerâmicas;  
Paredes: com pintura látex sobre massa corrida;  
Teto: em laje com revestimento em massa corrida, pintura látex e molduras em gesso;  
Janela de correr com esquadrias em alumínio, venezianas em pvc e vidros;  
Porta em madeira.

## Banheiro Social

Piso: em lajotas cerâmicas;  
Paredes: revestidas com azulejos decorados até o teto;  
Teto: em laje com forro em gesso e pintura látex;  
Vaso sanitário em louça com caixa de descarga acoplada;  
Pia em louça com gabinete;  
Box em vidro temperado, com esquadrias em alumínio;  
Vitrô basculante com esquadrias em alumínio anodizado e vidros;  
Porta em madeira.

h

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

344  
UD

## Cozinha

Piso: em lajotas cerâmicas;  
Paredes: revestidas com azulejos decorados até teto;  
Teto: em laje com revestimento convencional e pintura látex;  
Bancada da pia em granito com cuba em inox;  
Gabinete em madeira;  
Porta com esquadrias em alumínio anodizado e vidros, com acesso à Área de Serviço;  
Vitrô basculante com esquadrias em alumínio e vidros;  
Porta em madeira.

## Área de Serviço

Piso: em lajotas cerâmicas;  
Paredes: revestidas com azulejos decorados até teto;  
Teto: em laje com revestimento convencional e pintura látex;  
Tanque em louça;  
Janela de correr com esquadrias em alumínio e vidros.  
Porta de com esquadrias em alumínio anodizado e vidros, com acesso à Cozinha.

## WC

Piso: em lajotas cerâmicas;  
Paredes: revestidas com azulejos decorados até o teto;  
Teto: em laje com forro em gesso e pintura látex;  
Vaso sanitário em louça com caixa acoplada;  
Vitrô basculante com esquadrias em alumínio e vidros;  
Porta em madeira.

Estes dados classificam o apartamento avaliando, segundo o “Estudo – Edificações Valores de Venda - 2002”, 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 médio com elevador”**.

X

# 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

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA  
sergioluisnovaes@hotmail.com

---

No que concerne ao seu estado de conservação este pode ser caracterizado como “bom”.

No tocante às suas áreas construídas, apresenta este as seguintes metragens:

Área Útil.....	126,30 m <sup>2</sup> (sendo 52,00 m <sup>2</sup> terraço)
Área Comum .....	93,10 m <sup>2</sup>
Área Total .....	219,40 m <sup>2</sup>

A seguir, apresentamos um conjunto de fotografias que visam retratar as características gerais deste apartamento.

(continua às fls. seguintes)