

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE ATIBAIA-SP**

**Processo Digital:** 1003585-30.2022.8.26.0048

**Classe – Assunto:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas  
Condominiais

**Exequente:** Condomínio Residencial Jeronimo de Camargo I

**Executada:** Evelyn Joice Hevia Vaca Gonçalves

**GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE**, Arquiteto e Urbanista, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, extremamente honrado com o encargo que lhe foi confiado, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, mui respeitosamente a presença de V. Exa. apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 04 de outubro de 2024.

Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte  
Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)  
Perito Judicial

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, requerida por Condomínio Residencial Jeronimo de Camargo I em face de Evelyn Joice Hevia Vaca Gonçalves, Autos nº 1003585-30.2022.8.26.0048, em curso na 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA, SP.

Após as alegações das partes, foi o signatário designado para desempenhar as funções de Perito Judicial, conforme decisão de fls. 187-188.

## II – ÂMBITO DA PERÍCIA

Pela análise dos autos, no entender deste signatário, a perícia tem a seguinte finalidade:

Efetuar as devidas avaliações dos valores do seguinte bem imóvel:

- **Matrícula nº 113.993 do CRI de Atibaia** – APARTAMENTO 12, situado no 1º andar da torre 2, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO I” localizado na Avenida Jerônimo de Camargo, nº9.555, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, com área privativa de 49,910m², área comum total de 50,785m² e área total de 100,695m², com fração ideal de 0,294118% de terreno.

## III.- LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14.653 e NBR 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo-IBAPE-SP, obedecendo, portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios.

- a) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b) O valor estimado é válido para a presente data;
- c) o valor resultante foi calculado pelos seguintes métodos:

Para a avaliação do imóvel, foram adotados os seguintes métodos: **MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**, conforme as determinações das Normas NBR 14.653 e NBR 12.721, a Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;

- d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontram os imóveis;
- e) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo;
- f) O presente Laudo de Avaliação é de Uso exclusivo para fins Judiciais;
- g) O termo **VALOR** nesta Avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado”

#### **IV.- VISTORIA**

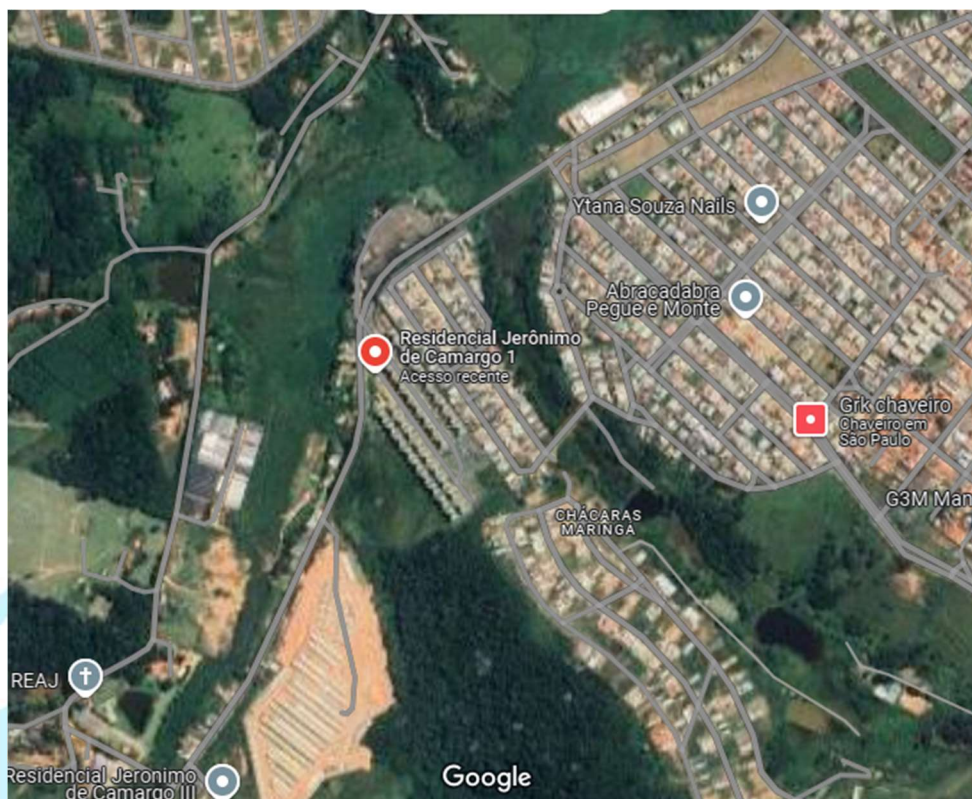
A vistoria do imóvel foi realizada dia 01 de outubro de 2024 as 10h00, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 208.

#### **4.1- CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E DA REGIÃO**

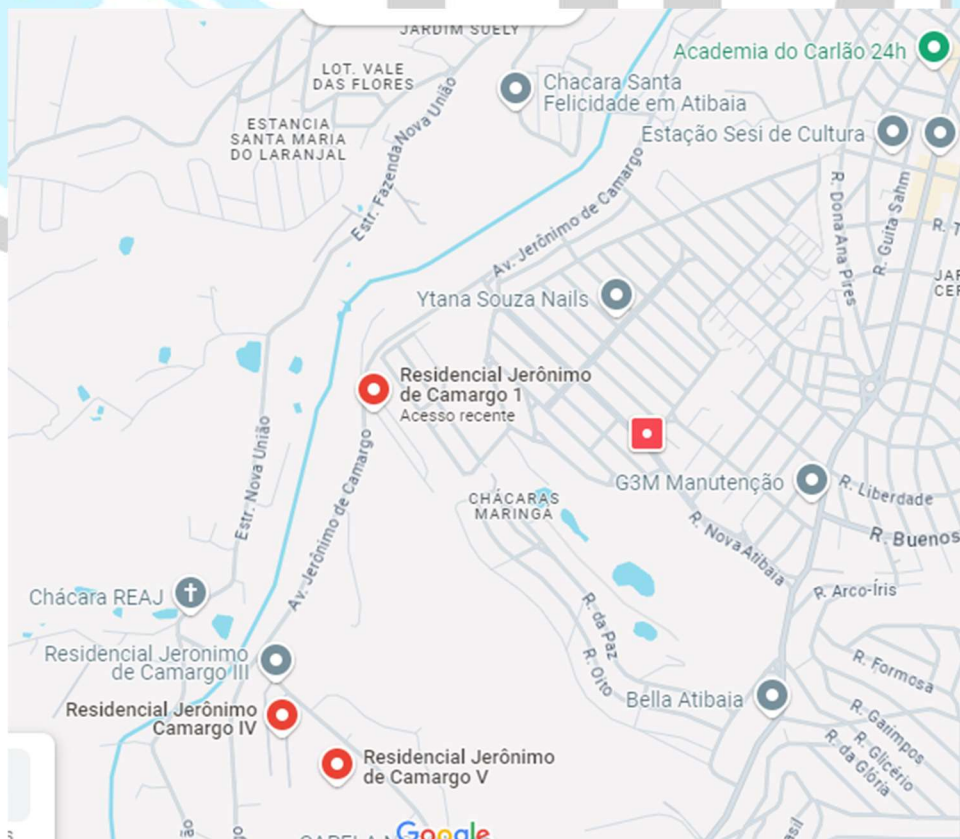
O imóvel de **Matrícula nº 113.993 do CRI de Atibaia** – APARTAMENTO 12, situado no 1º andar da torre 2, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO I” localizado na Avenida Jerônimo de Camargo, nº9.555, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL”, com predomínio de condomínios verticais populares.



Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.

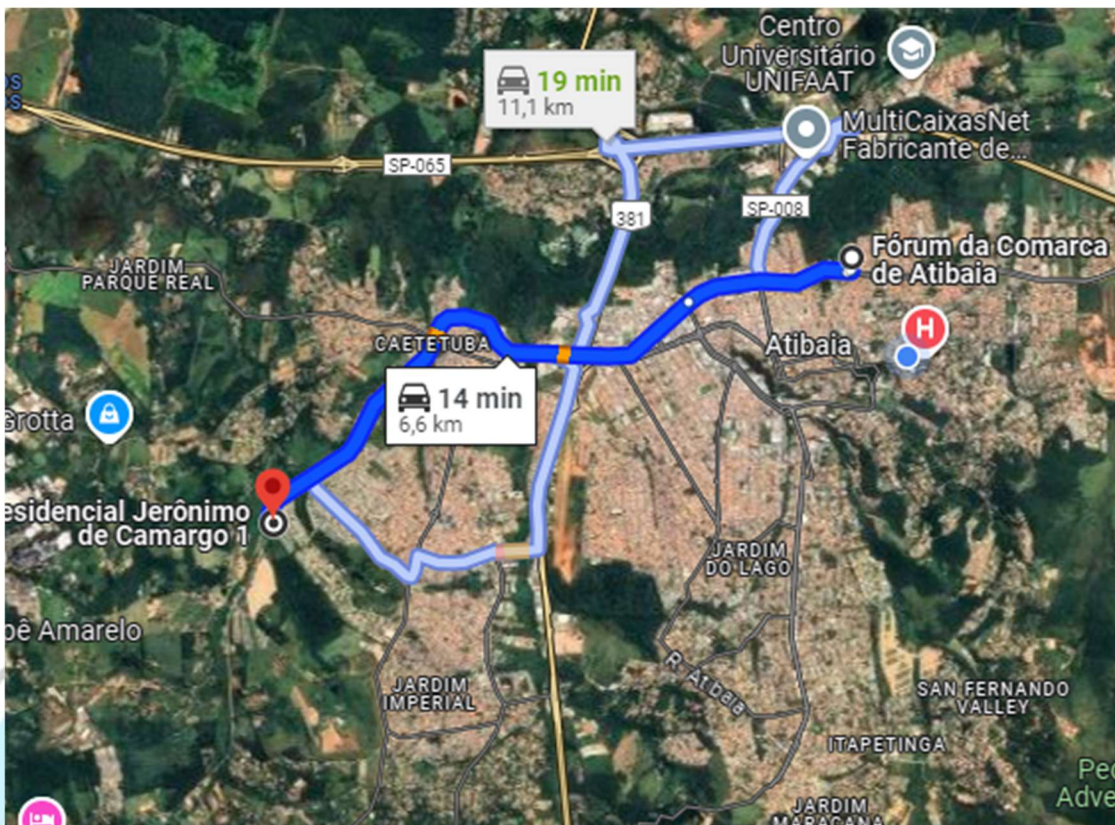


**LOCAL DO IMÓVEL – AV. JERONIMO DE CAMARGO - ATIBAIA - SP**

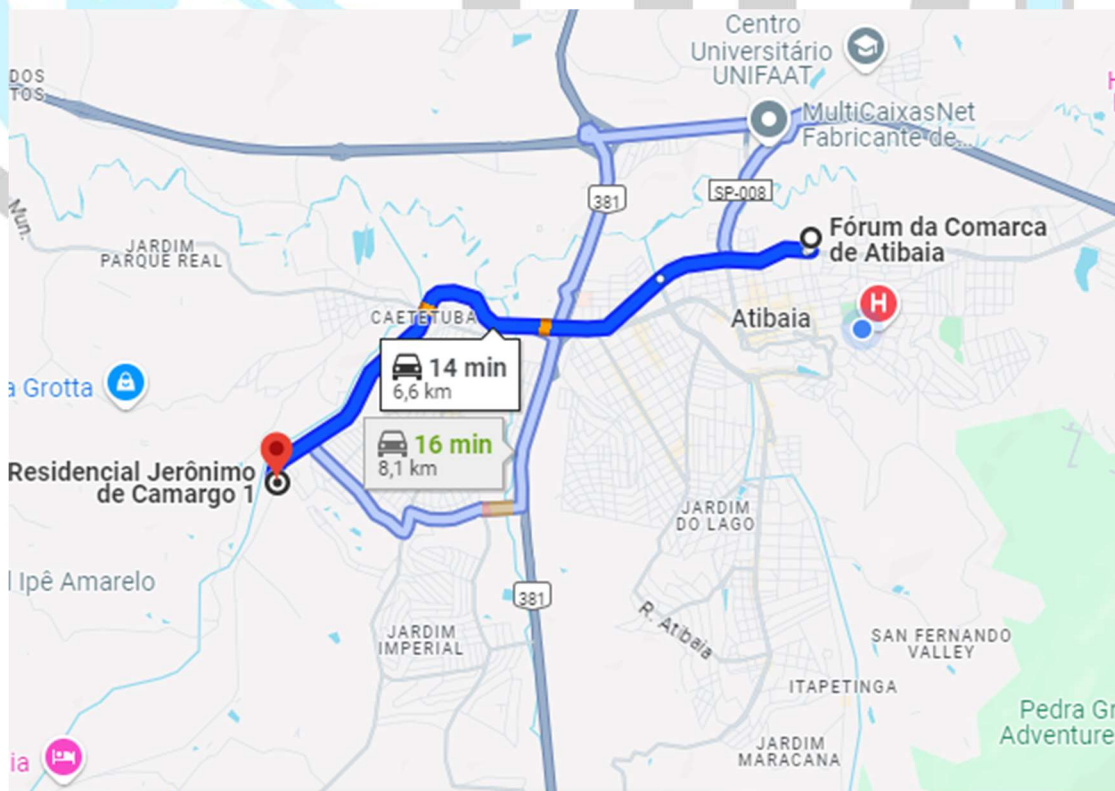




LOCAL DO IMÓVEL – AV. JERONIMO DE CAMARGO - ATIBAIA - SP



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

## 4.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Via pavimentada;
- Rede telefônica;
- Transporte público;
- Iluminação pública;
- Rede de água;
- Coleta de lixo;

## V - DO IMÓVEL

### 5.1- APARTAMENTO

O imóvel de **Matrícula nº 113.993 do CRI de Atibaia** – APARTAMENTO 12, situado no 1º andar da torre 2, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO I” localizado na Avenida Jerônimo de Camargo, nº9.555, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, com área privativa de 49,910m<sup>2</sup>, área comum total de 50,785m<sup>2</sup> e área total de 100,695m<sup>2</sup>, com fração ideal de 0,294118% de terreno.

## VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 01 de outubro de 2024. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características. Não foi possível realizar a vistoria interna.



**6.1 – CONDOMÍNIO**



**FACHADA DO IMÓVEL / PORTARIA**







**QUADRA POLIESPORTIVA**





**ESTACIONAMENTO**



**TORRE 02**



**TORRE 02**



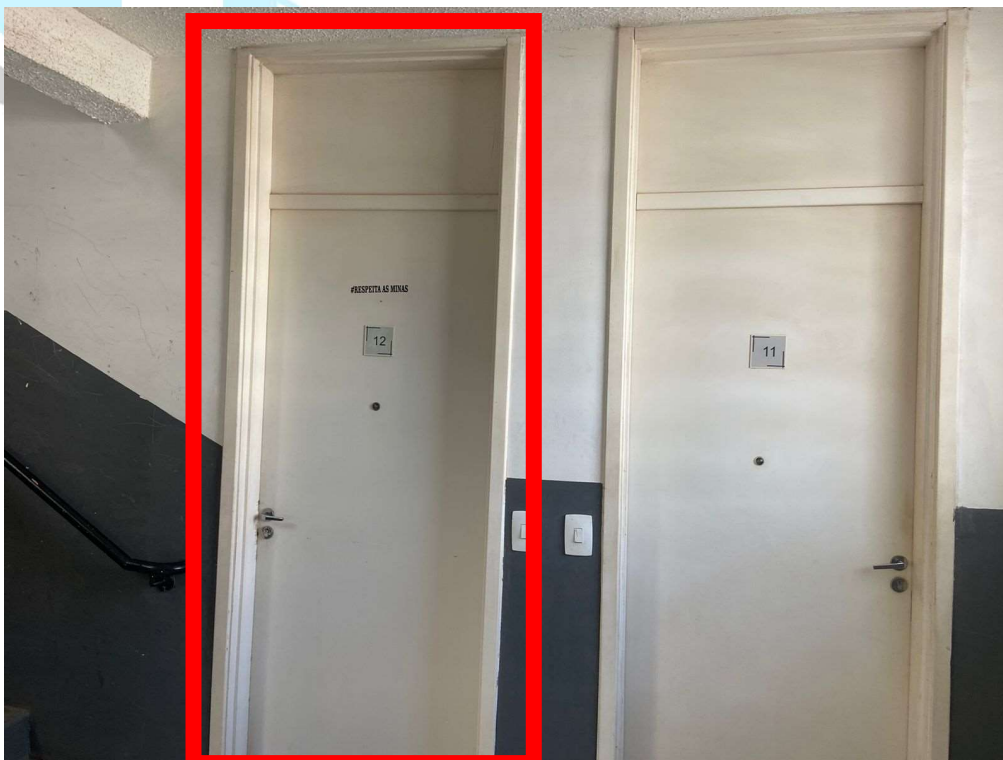


**HALL / TÉRREO**

**6.2 – IMÓVEL:**



**APARTAMENTO 12 (PRIMEIRO ANDAR)**





**APARTAMENTO 12**

**VII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES**

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula nº 113.993 do CRI de Atibaia, do imóvel em questão, documento retirado dos autos;
- IPTU 2024, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão de dados cadastrais e valor venal 2024, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão positiva de débitos, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA**

Rua Carlos Paiva, nº 235 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-446 - Tel: (11) 4414-8339  
Marta do Carmo de Rizzotto Campos Couto - Oficial

fls. 60

Prot.: 293.355 - Mat.: 113993 - Página 01 de 03.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA  
**113.993**

FICHA  
**01**

ATIBAIA - Estado de São Paulo  
CNS n.º 12.048-5

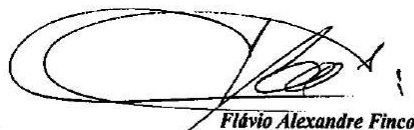
**IMÓVEL:** APARTAMENTO 12, situado no 1º andar da TORRE 02, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO I", localizado na Avenida Jerônimo de Camargo, nº 9.555, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área privativa de 49,910 m², área comum total de 50,785 m² e área total de 100,695 m², com a fração ideal de 0,294118% do terreno, contendo: sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com as seguintes confrontações: pela frente com hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio; do lado direito com apartamento nº 11; do lado esquerdo com áreas do condomínio; e nos fundos com áreas do condomínio.

**PROPRIETÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S.A, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, na qualidade de proprietária fiduciária e gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, na forma da Lei 10.188/2001.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.04 e Av.05 de 08/03/2013; R.09 - Instituição, desta data, na matrícula 107.627, do Livro 2 - Registro Geral; e Convenção do Condomínio - Reg. 12.503, desta data, do Livro 3 - Registro Auxiliar.

Atibaia, 19 de março de 2015.

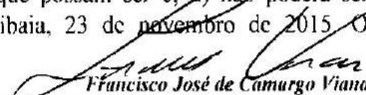
O Escrevente,  
(Protocolo nº. 286.670 de 16/03/2015)



Flávio Alexandre Finco

Av.01/113.993 - Protocolo n. 293.505 de 06/11/2015 - **RESTRICÇÕES** - Conforme Av.05 na matrícula 107.627 e item 7.1 do instrumento a seguir registrado, o imóvel aqui matriculado constitui patrimônio do FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. será mantido sob a propriedade fiduciária da CAIXA. nos termos do art. 2º. § 3º. da Lei 10.188/01 e não se comunica com o seu patrimônio. observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: a) não integram o ativo da CAIXA nem compõem a lista de seus bens e direitos. para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial: b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; c) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA nem são passíveis de execução por quaisquer de seus credores, por mais privilegiados que possam ser e; d) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre o imóvel. Atibaia, 23 de novembro de 2015.

★ Escrevente,



Francisco José de Camargo Viana

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e7956184-6d2d-4173-bcaa-3108c0cb4eac

Certidão emitida pelo SREI  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PERSIO RUAS MARTINS FILHO, liberado nos autos em 06/10/2024 às 12:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003585-30.2022.8.26.0048 e código Z7KWQypp.

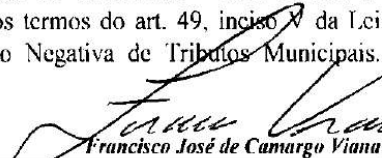
MATRÍCULA Nº113.993



Prot.: 293.355 - Mat.: 113993 - Página 02 de 03.

MATRÍCULA  
**113.993**FICHA  
**01**

**R.02/113.993** -- Protocolo n. 293.505 de 06/11/2015 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de venda e compra de imóvel, com parcelamento e alienação fiduciária em garantia no programa Minha Casa Minha Vida - PCMCV - Recursos FAR, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380/64, dos arts. 2º e 8º da Lei 10.188/01 e da Lei 11.977/09, datado de 19 de março de 2015, contrato nº 171001491876, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, vendeu o imóvel aqui matriculado à **EVELYN JOICE HEVIA VACA GONÇALVES**, brasileira, solteira, faxineira, nascida em 26/05/1988, RG 48.570.624-6 SSP/SP, CPF 388.565.398-29, residente e domiciliada na Avenida Geronimo de Camargo, 7.972, Casa 02, Cactetuba, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 69.999,99 mediante financiamento a seguir registrado. Isento de IPTU conforme certidão de 18/08/2015 - DRI nº 167/15 expedida pela Prefeitura Municipal de Atibaia-SP, nos termos do art. 49, inciso V da Lei Complementar 280/1998. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 23 de novembro de 2015. O Escrevente,

  
Francisco José de Camargo Viana

**R.03/113.993** Protocolo n. 293.505 de 06/11/2015 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.02, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transmitida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, em garantia do financiamento por esta concedido a compradora e devedora fiduciante EVELYN JOICE HEVIA VACA GONÇALVES, no valor de R\$ 69.999,99 destinados à integralização do preço do imóvel, pagos na conformidade do contrato. Origem dos recursos: FAR - PCMCV - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 120 meses; taxa anual de juros: não há - Encargo mensal inicial: R\$ 583,33 - Subvenção FAR: R\$ 558,33 - Encargo a ser pago: R\$ 25,00; Vencimento do primeiro encargo mensal: 19/04/2015. O imóvel foi avaliado em R\$ 69.999,99, inclusive para fins do leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos,

(continua na ficha 02)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Centro Fafe, nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 62

Prot.: 293.355 - Mat.: 113993 - Página 03 de 03.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS					
MATRÍCULA	FICHA	ATIBAIA - Estado de São Paulo					
113.993	02	CNS n.º 12.048-5					
<p>as demais cláusulas e condições constantes do instrumento, do qual uma via fica arquivada. Atibaia, 23 de novembro de 2015. O Escrevente.</p> <p style="text-align: right;"><i>Francisco José de Camargo Viana</i> Francisco José de Camargo Viana</p>							
<p><b>Av.04/113.993</b> – Protocolo Eletrônico n. 330.973 de 23/04/2019 – <b>PENHORA</b> - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 23/04/2019, nos autos da ação de Execução Civil - proc. n.º 10045767920178260048, protocolo PH000262262, que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO I, CNPJ: 23.296.059/0001-74, move em face de EVELYN JOICE HEVIA VACA GONCALVES, já qualificada, foi determinada a <b>PENHORA</b> do direitos que a proprietária tem sobre o imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 4.235,11. Ato isento de emolumentos em virtude do exequente ser beneficiário de assistência judiciária gratuita, decisão de 22/07/2017, folha 54. Atibaia, 30 de abril de 2019. O Escrevente</p> <p>Selo digita 120485321VI000043294TB19U.</p> <p style="text-align: right;"><i>Thiago Henrique Alonso Netto</i> Thiago Henrique Alonso Netto</p>							
<p>CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº 113993 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima, e até o dia útil anterior a esta data. Esta certidão serve de filiação vintenária nos casos da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zandoni.</p> <p style="text-align: right;">Atibaia-SP, 04 de outubro de 2022.</p> <p>Selo nº 1204853C3CG000391758SY22R Consulte o selo em <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a></p>							
Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00
<p>Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").</p>							

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e795618d-6f2d-4173-bcaa-3108c0cb4eac


Certidão emitida pelo SREI

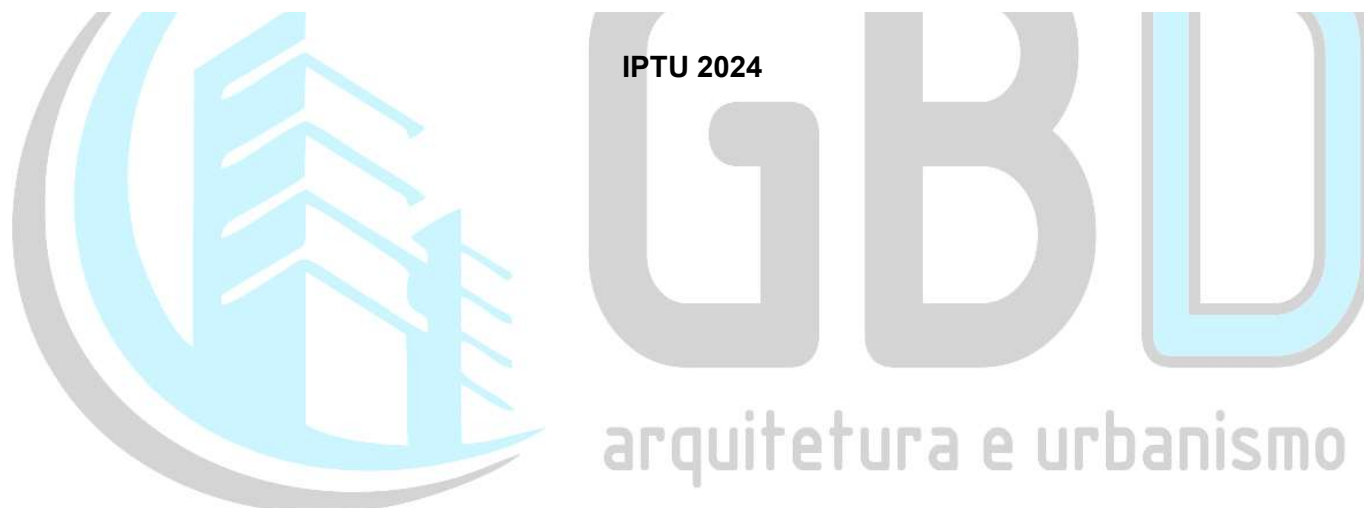
Registadores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PERSIO RUAS MARTINS FILHO, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003585-30.2022.8.26.0048 e código 77KWQypp.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2024 às 10:07, sob o número WAJ124701159247. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003585-30.2022.8.26.0048 e código 77KWQypp.



		<b>PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA</b> <b>ESPELHO IPTU</b> Insc. Mun.: <b>09.242.026.00-0128488</b>			Exercício <b>2024</b>
Proprietário: <b>EVELYN JOICE HEVIA VACA GONÇALVES</b> Compromissário:					
Endereço de Entrega: <b>JERONIMO DE CAMARGO, 9555 - TORRE 02 // 1º ANDAR // AP 12 - CAETETUBA</b> <b>ATIBAIA/SP</b> <b>12951-540</b>					
Local do Imóvel: <b>AVN AVN JERONIMO DE CAMARGO , 9555 TORRE 02 // 1º ANDAR // AP 12</b> Loteam/Bairro: <b>CAETETUBA/</b>					
Lote:		Quadra:		Condomínio:	
Área do Terreno M²:	<b>59,44</b>	Valor m2 - R\$	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno:	<b>3.304,51</b>
Área do Terreno/Exc.	<b>0,00</b>	<b>55,59</b>	<b>1,0000</b>	Valor Venal Terreno Exc.:	<b>0,00</b>
Área Global M²:	<b>20.210,50</b>				
Área Construída M²:	<b>56,28</b>	Uso:	<b>Apartamento</b>		Valor Venal Construção:
				Valor Venal Imóvel:	<b>79.230,00</b>
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)					
Valor:	<b>R\$ 55.461,00</b>	Alíquota:	<b>0,7%</b>	Desconto:	<b>R\$ 0,00</b>
Valor Terreno Exc.:	<b>R\$ 0,00</b>	Alíquota:	<b>0,0%</b>	Desconto Terreno:	<b>R\$ 0,00</b>
				Valor do IPTU:	<b>R\$ 0,00</b>



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO****CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL****Nº: 375450/2024****SITUAÇÃO CADASTRAL**

Inscrição: 09.242.026.00-0128488 Matrícula: 113993 R2  
Proprietário: EVELYN JOICE HEVIA VACA GONÇALVES  
Compromissário:  
Endereço: AV JERONIMO DE CAMARGO, 9555  
Complemento: TORRE 02 // 1º ANDAR // AP 12  
Lote: Quadra: Testada Principal: 5  
Bairro: Cidade: ATIBAIA  
Loteamento: CAETETUBA CEP: 12951-540 UF: SP

**VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2024**

Área do Terreno:	59,44	Terreno	R\$ 3.304,51
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	56,28	Construção:	R\$ 75.925,49
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	20.210,50	Valor Venal Total:	R\$ 79.230,00

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2024.

Certidão Emitida às 03:39:17 horas do dia 02/10/2024 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: CVV4904B5C206C4B7F68B579A915F193D6A

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção

**Certidão Emitida Gratuitamente**

--- Validade 60 dias ---



Av. da Saúde, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560

[www.atibaia.sp.gov.br](http://www.atibaia.sp.gov.br)

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL 2024**





**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**

**Inscrição:** 09.242.026.00-0128488

**Nome/Razão** EVELYN JOICE HEVIA VACA GONÇALVES

**CPF/CNPJ:** 388.565.398-29

Ressalvado o direito de o Município cobrar e inscrever quaisquer outras dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria de Planejamento e Finanças da Estância de Atibaia.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito do Município da Estância de Atibaia.

A certidão expedida em nome de pessoa jurídica abrange exclusivamente o estabelecimento identificado no CNPJ.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://atibaia.giap.com.br>.



Emitida às 15:39:04 do dia 02/10/2024

Válida até 31/03/2025

Código de controle da certidão: **CIPC17E921DAAE0CD4F4912D59D5BCD8DE1**

**Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.**

**Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560**  
**[www.atibaia.sp.gov.br](http://www.atibaia.sp.gov.br)**

## VIII – CARACTERÍSTICAS GERAIS

### 8.1 Dimensões:

APARTAMENTO 12, com área privativa de 49,910m<sup>2</sup>, área comum total de 50,785m<sup>2</sup> e área total de 100,695m<sup>2</sup>, com fração ideal de 0,294118% de terreno.

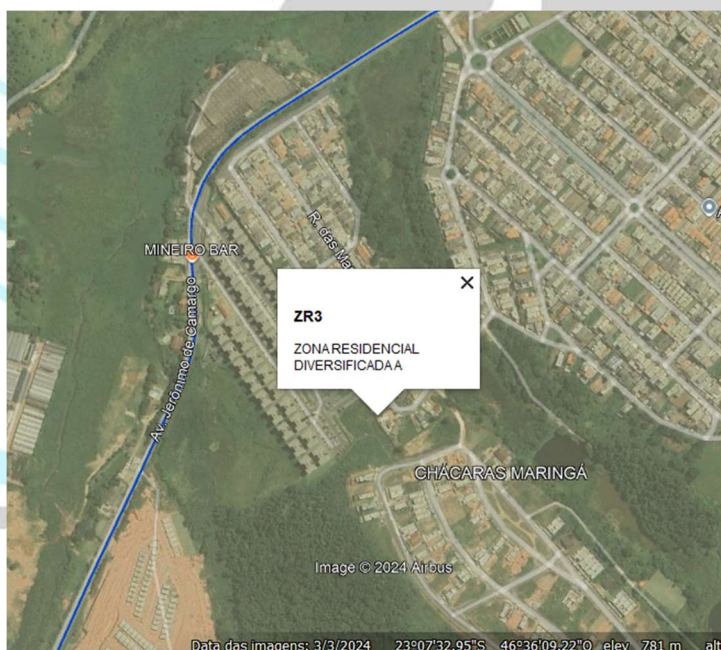
### 8.2 Topografia:

Topografia plana.

### 8.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como **ZONA URBANA: ZR3 – ZONA RESIDENCIAL DIVERSIFICADA**

A.



### 8.4 Benefeitorias:

O imóvel avaliando possui benefeitorias, com área privativa de 49,910m<sup>2</sup>, área comum total de 50,785m<sup>2</sup> e área total de 100,695m<sup>2</sup>, com fração ideal de 0,294118% de terreno.



## IX – AVALIAÇÃO

### 9.1 Quanto ao valor do APARTAMENTO (V.T.):

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Após estudo dos autos e vistoria do imóvel, o bom senso levou a optar pela aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**”, o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**”, se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogêneos.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **CAETETUBA / JERÔNIMO DE CAMARGO**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

**Pesquisa imobiliária** – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 10 (dez) elementos comparativos.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região.

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área privativa m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Obs.
1	140.000,00	78,00	R\$1.794,87	DESCARTADO
2	270.000,00	53,00	R\$5.094,34	
3	255.000,00	53,00	R\$4.811,32	
4	350.000,00	47,00	R\$7.446,81	DESCARTADO
5	150.000,00	57,00	R\$2.631,58	DESCARTADO
6	275.000,00	45,00	R\$6.111,11	
7	260.000,00	45,00	R\$5.777,78	
8	265.000,00	45,00	R\$5.888,89	

9	260.000,00	53,00	R\$4.905,66	
10	170.000,00	46,00	R\$3.695,65	
<b>MÉDIA 1</b>			<b>R\$4.815,80</b>	<b>DESCARTADO</b>
<b>MÉDIA ÚTIL</b>			<b>R\$5.183,53</b>	

Portanto, com os 10 (dez) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$4.815,80

Limite superior R\$4.815,80 x 1,30 = R\$6.260,54

Limite inferior R\$4.815,80 x 0,70 = R\$3.371,06

Sendo assim, foi necessário descartar os elementos 1, 4 e 5, por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 7 (sete) elementos dentro do intervalo aceitável chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$5.183,53

Limite superior R\$5.183,53 x 1,30 = R\$6.738,59

Limite inferior R\$5.183,53 x 0,70 = R\$3.628,47

**V.U.B. = R\$5.183,53/ m<sup>2</sup>**

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

**R\$5.183,53 (Cinco mil, cento e oitenta e três reais e cinquenta e três centavos) por m<sup>2</sup>**

Referentes ao mês de **outubro de 2.024**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

b) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos **fatores de homogeneização:**



**Fator de Fonte ou Oferta (Ff):**

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

**Fator Acessibilidade (Fac):**

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

**Fator melhoramento Público (Fmp):**

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10

Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

**Fator Topografia (Ftop):**

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em aclave até 10%	0,95 (suave)
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

**Fator de consistência do terreno (Fc):**

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Inundável	0,50

**Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq):**

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

#### Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475
De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

c) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:



Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos o seguinte fator:

**FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f).**

Então, temos:

**Fator de fonte – F(f)** das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

**FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)**

- Elementos = ofertas e opiniões ..... F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 0,90

**F(f) = 0,90**

Assim:

Valor do Apartamento (V.T.)

Será obtido através da seguinte relação:

$$\mathbf{V.T.N. = [V.U.B \times F(f)] \times (\text{área privativa avalianda})}$$

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$5.183,53 / metro quadrado;
- F(f) = Fator da fonte = 0,90;
- área privativa avalianda = 49,91m<sup>2</sup>

Assim:

$$\mathbf{V.T. = [R\$5.183,53 \times 0,90] \times (49,91\text{m}^2) = R\$232.838,98}$$

PORTANTO:

$$\mathbf{V.T. = R\$232.838,98}$$

**V.T. = R\$232.838,98 (Duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e trinta e oito reais e noventa e oito centavos)**

## X – CONCLUSÃO:

Pelo apresentado neste LAUDO, após as vistorias *in loco* e ao término de todos os serviços periciais e revisão da área total de benfeitorias, **CONCLUO QUE:**

**O VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO: Matrícula nº 113.993 do CRI de Atibaia – APARTAMENTO 12, situado no 1º andar da torre 2, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO I” localizado na Avenida Jerônimo de Camargo, nº9.555, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, com área privativa de 49,910m², área comum total de 50,785m² e área total de 100,695m² é de **R\$232.838,98 (Duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e trinta e oito reais e noventa e oito centavos).****

**RESSALTO** a existências de débitos referente a tributos municipais (IPTU), porém, a Prefeitura da Estância de Atibaia não emitiu e tampouco forneceu o extrato de débitos.

## XI – QUESITOS:

### 11.1 Do Juízo:

Não foram ofertados.

### 11.2 Do Requerente

1. Onde o imóvel periciado está localizado?

RESPOSTA: O imóvel está localizado no “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO I”, na Avenida Jerônimo de Camargo, nº9.555, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP.

2. Qual o método de avaliação para a determinação do locatício e da venda do imóvel periciado?

RESPOSTA: O método utilizado para a avaliação foi o método comparativo de valores de mercado.

3. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores de venda, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

RESPOSTA: Os imóveis pesquisados compartilham a mesma localização, foram coletados imóveis nos condomínios Jeronimo I, II, III, IV e V, os dados referente a valores estão no quadro, presente nas páginas 21 e 22 deste LAUDO e também nos anexos.

4. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

RESPOSTA: Os imóveis pesquisados e utilizados como elementos comparativos possuem as mesmas características que o imóvel avaliado.

5. Qual o valor do metro quadrado de venda do imóvel da perícia designada?

RESPOSTA: O valor do metro quadrado calculado foi de R\$5.183,53.

6. Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

RESPOSTA: O imóvel está localizado a 2 (dois) quilômetros da Avenida Pref. Antônio Júlio Toledo Garcia Lopes onde existem diversos comércios. A região é atendida por transporte público.

7. Qual o valor sugerido para venda do imóvel periciado?

RESPOSTA: O valor da avaliação é R\$232.838,98 (Duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e trinta e oito reais e noventa e oito centavos).

8. O presente laudo pode servir como base para apartamentos vizinhos?

RESPOSTA: Não, este laudo apresenta apenas a avaliação do apartamento nº12 da Torre 02.

### **11.3 Do Requerido**

Não foram ofertados.



**XII – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo digitado em 35 (trinta e cinco) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação do valor do bem imóvel correspondente a **Matrícula nº 113.993 do CRI de Atibaia** – APARTAMENTO 12, situado no 1º andar da torre 2, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO I” localizado na Avenida Jerônimo de Camargo, nº9.555, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, conforme determinado pelo Exmo. Sr. Dr. José Augusto Nardy Marzagão, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia- SP.



Nestes Termos  
Pede Deferimento  
Atibaia, 04 de outubro de 2024.

Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte  
Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)

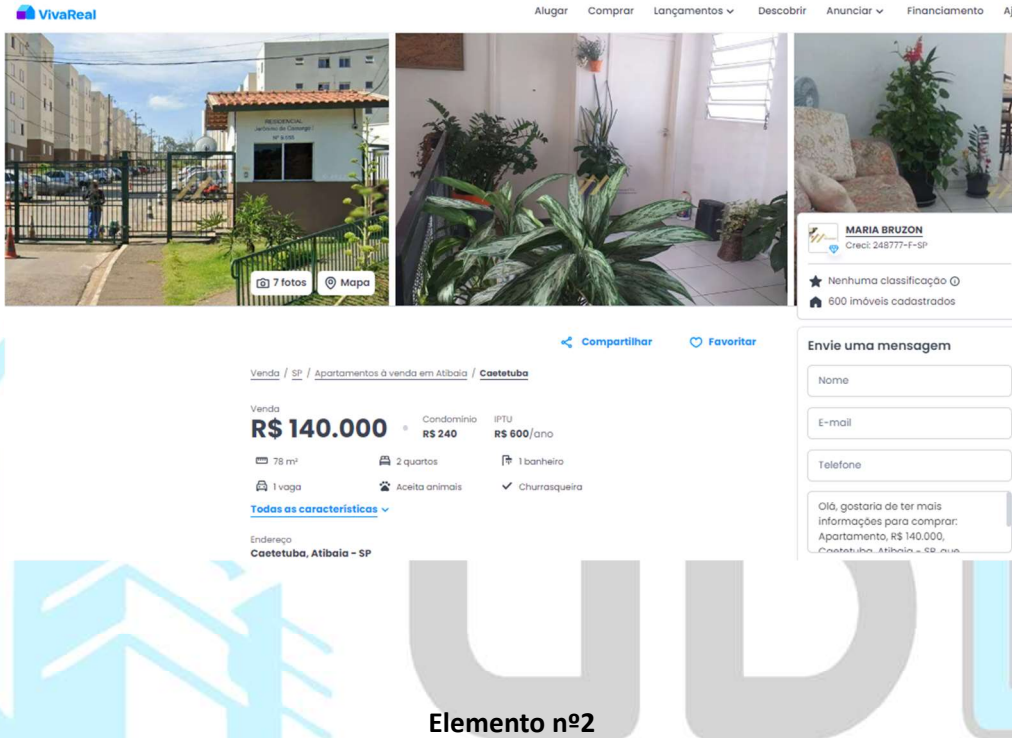
Perito Judicial

## ANEXOS

### PESQUISA IMOBILIARIA

Fontes: imobiliárias da cidade de Atibaia-SP / anúncios de outubro de 2024.

#### Elemento nº1



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Aju

7 fotos Mapa

RESIDENCIAL APARTAMENTOS EM ATIBAIA Nº 9103

MARIA BRUZON  
Creci: 248777-F-SP

Nenhuma classificação ⓪  
800 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 140.000, Caetetuba, Atibaia - SP, rua...

Venda / SP / Apartamentos à venda em Atibaia / Caetetuba

Venda

**R\$ 140.000**

Condomínio R\$ 240 IPTU R\$ 600/ano

78 m² 2 quartos 1 banheiro

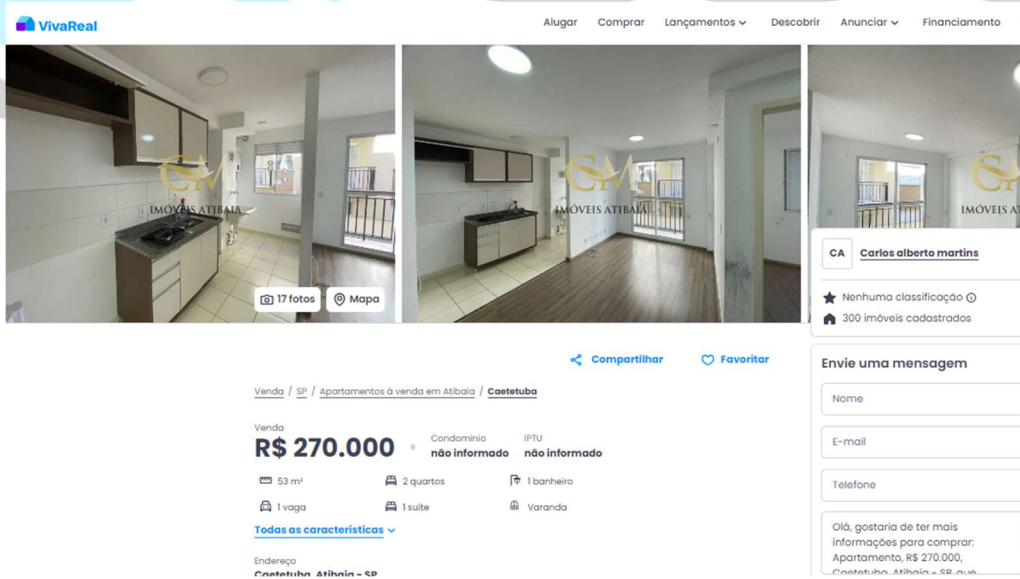
1 vaga Aceita animais Churrasqueira

Todas as características ▾

Endereço  
Caetetuba, Atibaia - SP

Compartilhar Favoritar

#### Elemento nº2



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Aju

17 fotos Mapa

CA Carlos alberto martins

Nenhuma classificação ⓪  
300 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 270.000, Caetetuba, Atibaia - SP, rua...

Venda / SP / Apartamentos à venda em Atibaia / Caetetuba

Venda

**R\$ 270.000**

Condomínio não informado IPTU não informado

53 m² 2 quartos 1 banheiro

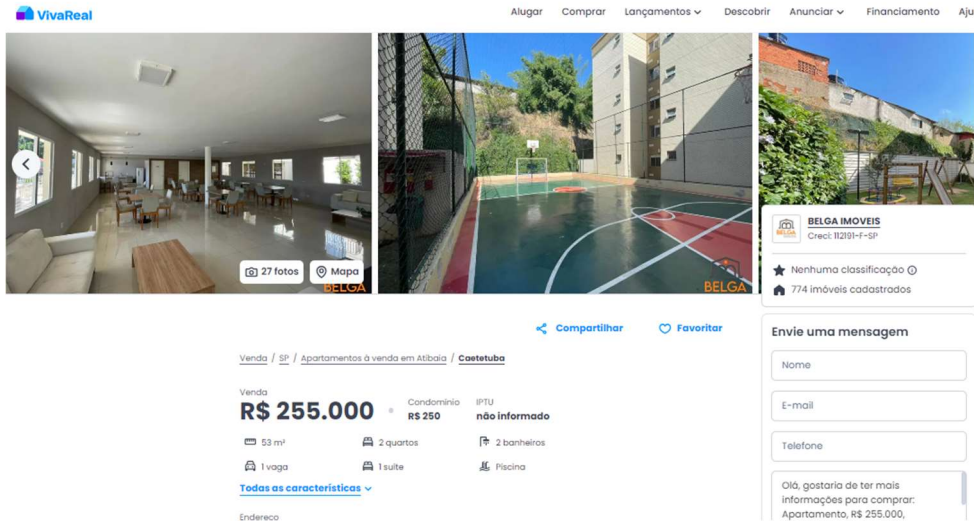
1 vaga 1 suite Varanda

Todas as características ▾

Endereço  
Caetetuba, Atibaia - SP

Compartilhar Favoritar

Elemento nº3



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Aju

27 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Atibaia / Caetuba

Venda **R\$ 255.000** Condomínio R\$ 250 IPTU não informado

53 m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga 1 suite Piscina

Todas as características ▾

Endereço

Envie uma mensagem

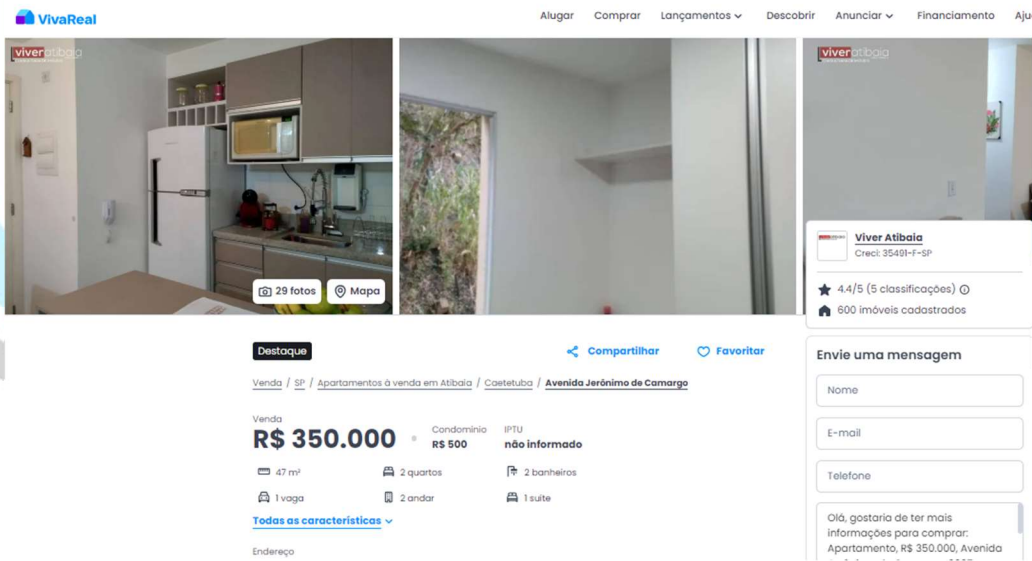
Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 255.000,

Elemento nº4



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Aju

29 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Atibaia / Caetuba / Avenida Jerônimo de Camargo

Venda **R\$ 350.000** Condomínio R\$ 500 IPTU não informado

47 m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga 2 andar 1 suite

Todas as características ▾

Endereço

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 350.000, Avenida



Elemento nº5



**Paulo Roberto Leardi**  
4.6/5 (38 classificações) | 34.081 imóveis cadastrados

Venda / SP / Apartamentos à venda em Atibaia / Caetetuba / Avenida Jerônimo de Camargo

Venda: **R\$ 150.000** | Aluguel: **R\$ 1.300**/mês  
 Condomínio: R\$ 200 | IPTU: R\$ 10/ano

Preço abaixo do mercado

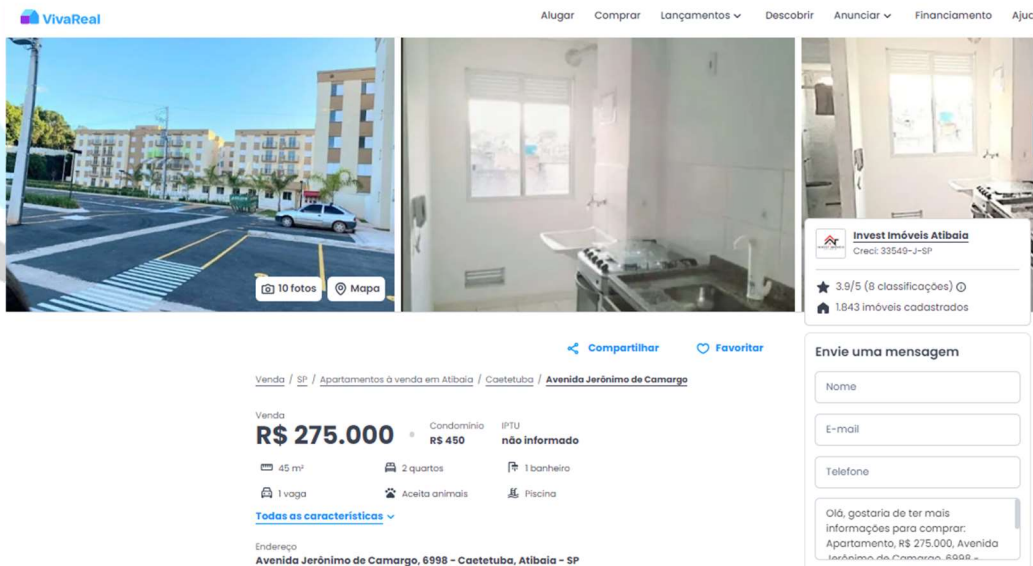
57 m² | 2 quartos | 1 banheiro  
 2 vagas | 3 andar | Aceita animais

Envie uma mensagem

Nome:   
 E-mail:   
 Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar e alugar: Apartamento, Avenida

Elemento nº6



**Invest Imóveis Atibaia**  
Creci: 33549-J-SP

3.9/5 (8 classificações) | 1.843 imóveis cadastrados

Venda / SP / Apartamentos à venda em Atibaia / Caetetuba / Avenida Jerônimo de Camargo

Venda: **R\$ 275.000** | Condomínio: R\$ 450 | IPTU: não informado

45 m² | 2 quartos | 1 banheiro  
 1 vaga | Aceita animais | Piscina

Todas as características

Endereço: Avenida Jerônimo de Camargo, 6998 - Caetetuba, Atibaia - SP

Envie uma mensagem

Nome:   
 E-mail:   
 Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 275.000, Avenida Jerônimo de Camargo, 6998 -

Elemento nº7



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Aju

20 fotos Mapa

SEMEONE IMOVEIS  
Crec: 105319-F-SP

Nenhuma classificação ⓪  
235 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 260.000.

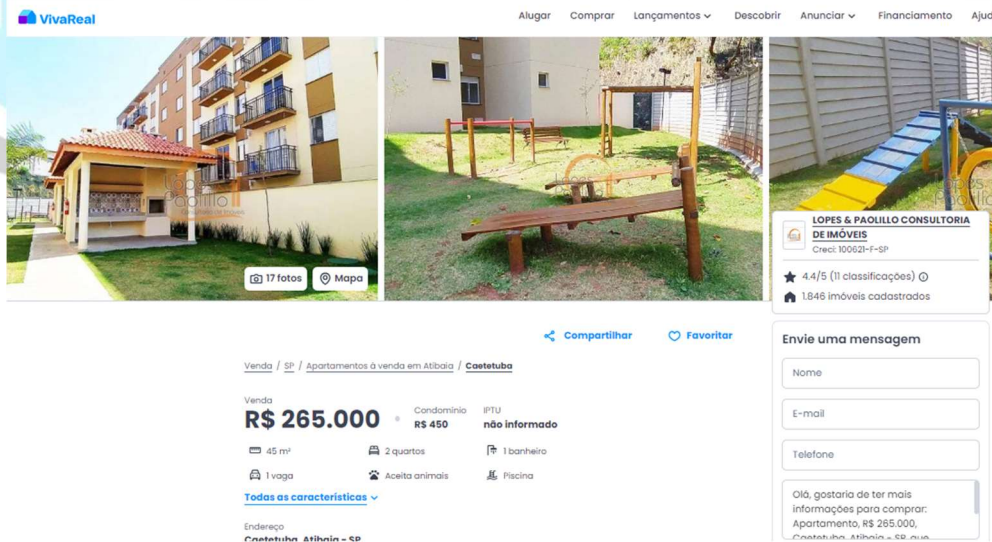
Venda / SP / Apartamentos à venda em Atibaia / Caetuba

Venda **R\$ 260.000** \* Condomínio não informado IPTU não informado

45 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Endereço Caetuba, Atibaia - SP

Elemento nº8



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Aju

17 fotos Mapa

LOPES & PAOLILLO CONSULTORIA DE IMÓVEIS  
Crec: 100023-F-SP

4.4/5 (11 classificações) ⓪  
1.846 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 265.000, Caetuba, Atibaia - SP, etc.

Venda / SP / Apartamentos à venda em Atibaia / Caetuba

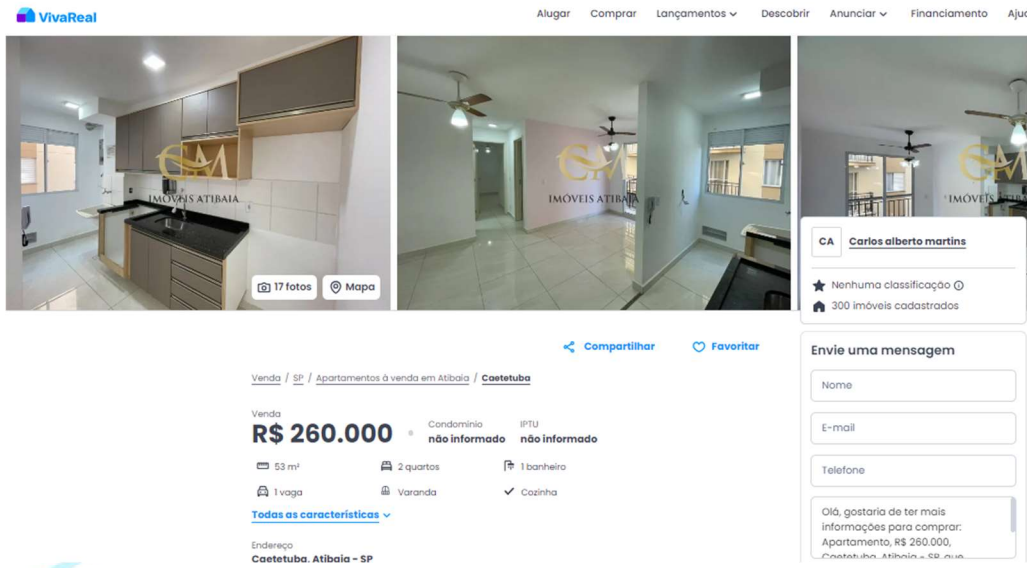
Venda **R\$ 265.000** \* Condomínio R\$ 450 IPTU não informado

45 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga Aceita animais Piscina

Todas as características ▾

Endereço Caetuba, Atibaia - SP

Elemento nº9



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajud

Venda / SP / Apartamentos à venda em Atibaia / Caetetuba

Venda **R\$ 260.000** Condomínio não informado IPTU não informado

53 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga Varanda Cozinha

Todas as características

Endereço: Caetetuba, Atibaia - SP

CA Carlos alberto martins

Nenhuma classificação

300 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

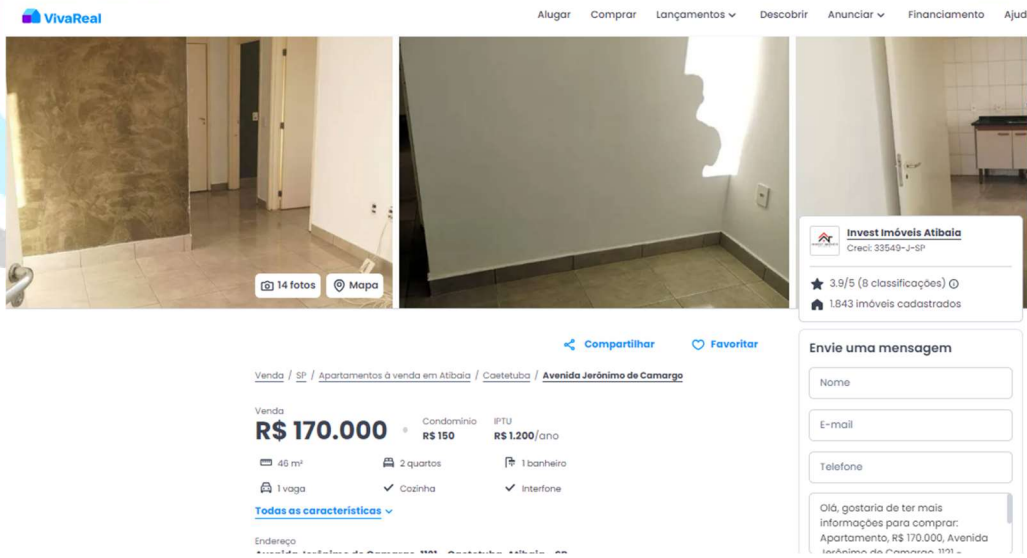
Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 260.000, Caetetuba, Atibaia - SP, rua

Elemento nº10



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajud

Venda / SP / Apartamentos à venda em Atibaia / Caetetuba / Avenida Jerônimo de Camargo

Venda **R\$ 170.000** Condomínio R\$ 150 IPTU R\$ 1.200/ano

46 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga Cozinha Interfone

Todas as características

Endereço: Avenida Jerônimo de Camargo, 1191, Caetetuba, Atibaia - SP

Invest Imóveis Atibaia  
Creci: 33549-J-SP

3,9/5 (8 classificações)

1.843 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 170.000, Avenida Jerônimo de Camargo, 1191 -



## BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 12.721.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

DEUTSCH, Simone Feigelson. **Perícias de Engenharia. A apuração dos Fatos.** 3º Edição - São Paulo, Leud, 2016.

FIKER, José. **Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos.** 4º Edição - São Paulo, Pini, 2016.

FIKER, José. **Perícias e Avaliações de Engenharia. Fundamentos Práticos.** 2ª Edição - São Paulo, Leud, 2011.

IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações. Volume 1.** São Paulo, Leud, 2014.

