

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA-SP****Processo Digital:** 0002193-04.2024.8.26.0048**Classe – Assunto:** Cumprimento de sentença - despesas condominiais**Exequente:** Condomínio Residencial Jeronimo de Camargo III**Executada:** Daiane Fernanda Dias Bonafe

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

Acrescento que, em atendimento ao **Provimento nº CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica o meu **Prontuário**, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório; devido a conclusão dos trabalhos, vêm também, **REQUERER o LEVANTAMENTO dos HONORÁRIOS depositados conforme a fl. 135, com a imediata EMIÇÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**



Nestes Termos
Pede Deferimento
Atibaia, 25 de fevereiro de 2025.

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 Cumprimento de sentença - despesas condominiais, requerida por Condomínio Residencial Jeronimo de Camargo III em face de Daiane Fernanda Dias Bonafe, Autos nº 0002193-04.2024.8.26.0048, 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. 110 – 111.

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 118.923 do CRI de Atibaia** – APARTAMENTO 11, situado no 1º andar da torre 07, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO III” localizado na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº1.555, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, com área privativa de 45,570m², área comum total de 101,959m² e área total de 147,529m², com fração ideal de 0,3571429% 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”

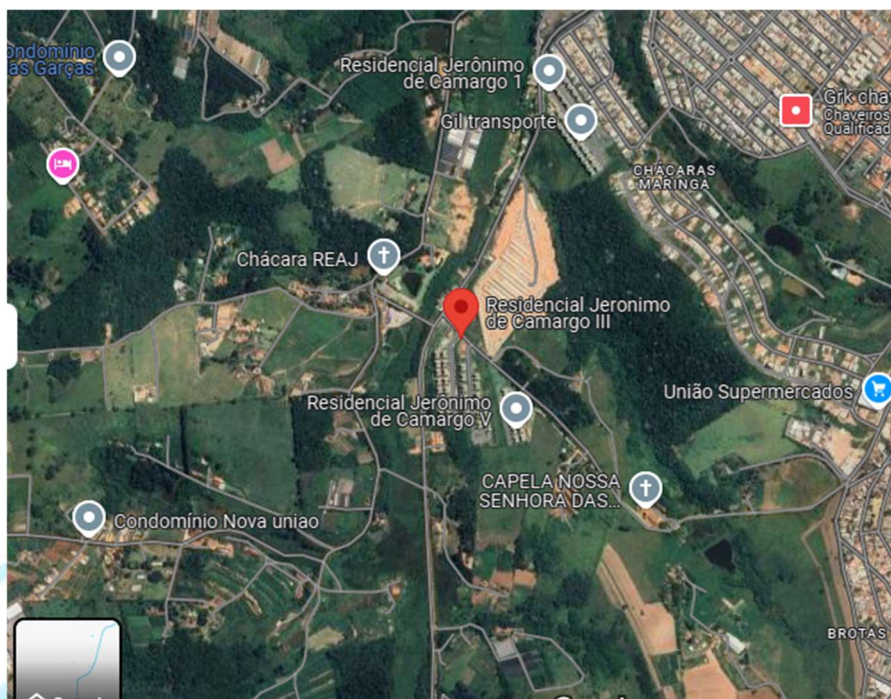
IV.- VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada dia 18 de fevereiro de 2025 as 15h30, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 137.

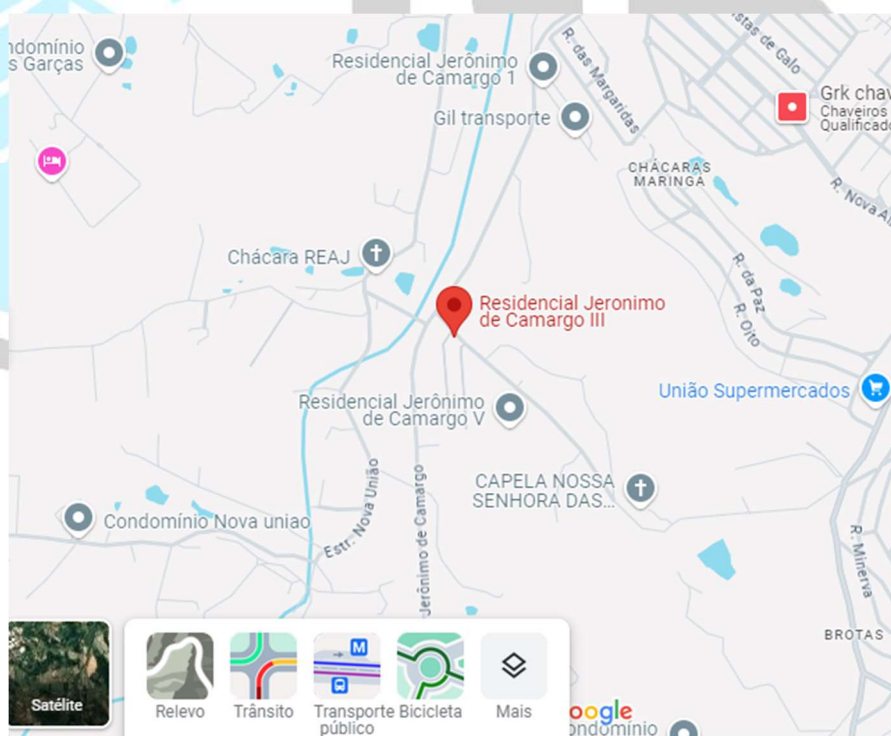
4.1.- CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E DA REGIÃO

APARTAMENTO 11, situado no 1º andar da torre 07, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO III”, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL”, com predomínio de condomínios verticais populares.

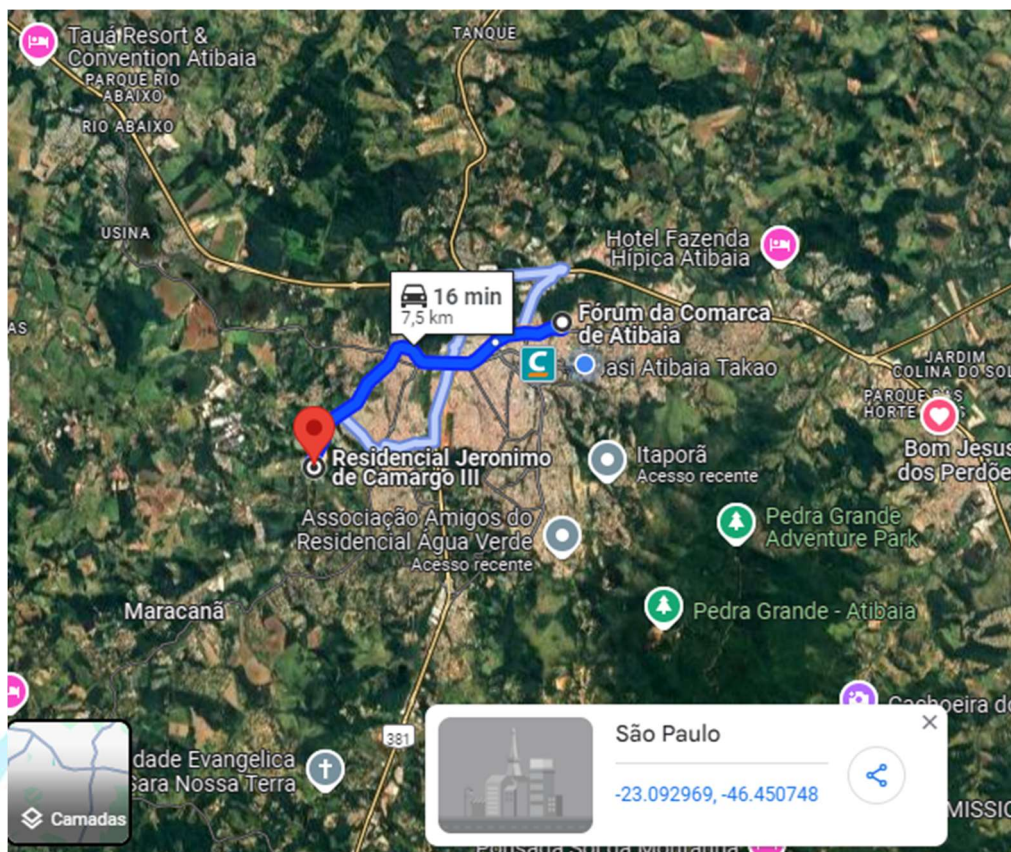
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



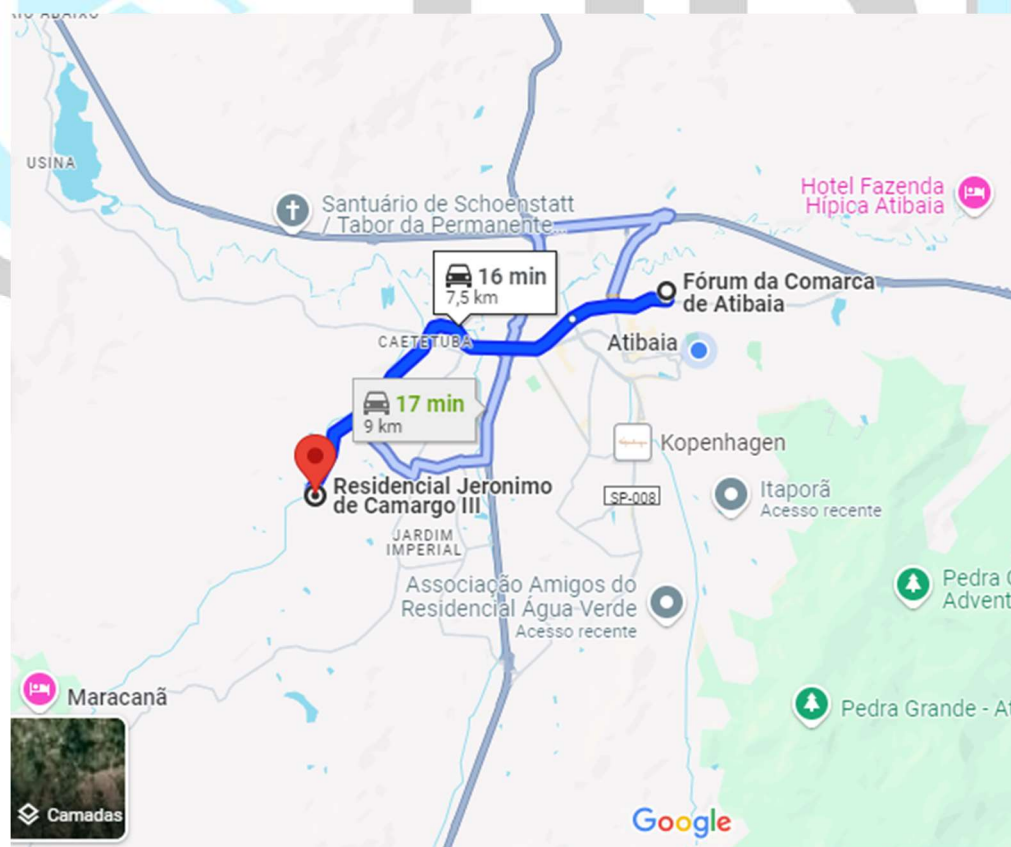
LOCAL DO IMÓVEL – ESTRADA N. SRA. DAS BROTAS - ATIBAIA - SP



LOCAL DO IMÓVEL – ESTRADA N. SRA. DAS BROTAS - 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

Matrícula nº 118.923 do CRI de Atibaia – APARTAMENTO 11, situado no 1º andar da torre 07, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO III” localizado na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº1.555, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, com área privativa de 45,570m², área comum total de 101,959m² e área total de 147,529m², com fração ideal de 0,3571429% de terreno.

5.2. - BENFEITORIAS

O imóvel avaliado possui benfeitorias, de acordo com o IPTU as benfeitorias têm a área privativa de 45,570m².

VI.- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 18 de fevereiro de 2025. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

6.1.- CONDOMÍNIO



FACHADA DO IMÓVEL / PORTARIA



QUADRA POLIESPORTIVA



ÁREA COMUM



BLOCO 07



BLOCO 07



6.2.- IMÓVEL: Não foi possível avaliar o interior do apartamento, visto que, nenhuma das partes compareceram no momento da vistoria.

VII. - ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula nº 118.923 do CRI de Atibaia, do imóvel em questão, documento retirado dos autos;
- IPTU 2025, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão de dados cadastrais e valor venal 2025, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão positiva de débitos, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
118.923FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

IMÓVEL: APARTAMENTO 11, situado no 1º andar da **TORRE 07**, do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO III**", localizado na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº 1.555, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área privativa de 45,570 m², área comum total de 101,959 m² e área total de 147,529 m², com fração ideal de 0,3571429% do terreno, contendo: sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e área de circulação, com as seguintes confrontações: pela frente com hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio; do lado direito de quem do hall olha para a unidade, com áreas do condomínio; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com o apartamento nº 12; e nos fundos com áreas do condomínio. O condomínio está edificado em um terreno com a área de 34.927,01 m², correspondente ao Lote III. -----

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 09.139.042.00-0126568. -----

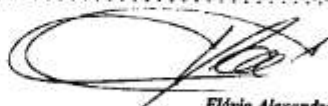
PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, na forma da Lei 10.188/2001 representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S.A.**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4. -----

REGISTRO ANTERIOR: R.04 e Av.05 de 07/07/2014; R.07 - Instituição, desta data, na matrícula 109.745, do Livro 2 - Registro Geral; e Convenção do Condomínio - Reg. 12.855, desta data, do Livro 3 - Registro Auxiliar. -----

Atibaia, 10 de agosto de 2016.

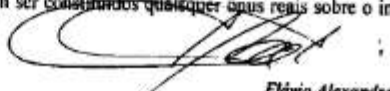
O Escrevente,

(Protocolo nº. 301.946 de 03/08/2016)



Flávio Alexandre Finco

Av.01/118.923 -- Protocolo n. 301.946 de 03/08/2016 - **RESTRIÇÕES** - Conforme R.04 e Av.05 da matrícula 109.745, o imóvel aqui matriculado constitui patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, 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 integra o ativo da CEF; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; c) não compõe a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; e) não é passível de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; e, f) não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel. Atibaia, 10 de agosto de 2016. O Escrevente,



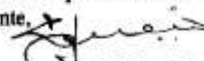
Flávio Alexandre Finco

(continua no verso)

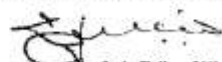
MATRÍCULA Nº118.923

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/do/cvY2BD4-SUQ3H-LSRAY-4BLEd>MATRÍCULA
118.923FICHA
02

Av.02/118.923 – Protocolo n. 326.744 de 11/12/2018 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 09.244.125.00-0131424. Atibaia, 21 de dezembro de 2018. O Escrevente,


Luis Felipe Júlio

R.03/118.923 – Protocolo n. 326.744 de 11/12/2018 - **Título: VENDA E COMPRA** - **Forma do título:** Instrumento particular de venda e compra de imóvel com alienação fiduciária em garantia - SFH - Programa Minha Casa Minha Vida – Recursos do FGTS, na forma do § 5º do Art. 61 da Lei nº 4.380/64, dos art. 2º da Lei 10.188/01 e da Lei 11.977/09, datado de 04 de novembro de 2016, contrato nº 872002273654. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitente:** FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR representado por sua gestora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificados. **Adquirente:** **DAIANE FERNANDA DIAS BONAFE**, brasileira, solteira, serviços gerais, nascida em 01/01/1988, RG: 40.709.495-7 SSP/SP, CPF: 380.487.078-37, residente e domiciliada à Rua Quatro, nº 500, Jardim Tanque, Atibaia-SP. **Valor:** R\$ 70.000,00 mediante financiamento a seguir registrado. **Observações:** Conforme cláusula 21.2 do instrumento, o(s) devedor(es) / fiduciário(s) fica(m) impedido(s) de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel pelo prazo de vinte e quatro meses, a contar da data da assinatura do contrato, conforme § 1º, Art. 8º da Lei nº 10.188 de 12/01/2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859 de 14/04/2004 e Lei nº 11.474 de 15/05/2007. Isento de ITBI conforme certidão de 21/07/2017 - Proc. 25.596/2017 - DTI nº 0008/2017 expedida pela Prefeitura Municipal de Atibaia-SP, nos termos do art. 49, inciso V do Código Tributário Municipal. Registro efetuado por determinação do Juiz Corregedor da 2ª Vara Cível de Atibaia-SP, na sentença de 05/07/2018, transitada em julgado em 24/08/2018, processo n. 1004765-23.2018.8.26.0048, que julgou improcedente a dúvida suscitada. Atibaia, 21 de dezembro de 2018. O Escrevente.


Luis Felipe Júlio

★ **R.04/118.923** – Protocolo n. 326.744 de 11/12/2018 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03, 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 ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, representado por sua gestora CAIXA
(continua na ficha 03)

MATRÍCULA Nº118.923

Documento assinado digitalmente

saec

Prot.: 414696 - Mat.: 118923 - Página 03 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5MATRÍCULA
118.923FICHA
03

ECONOMICA FEDERAL, já qualificados, em garantia do financiamento por esta concedido à compradora e devedora fiduciante DAIANE FERNANDA DIAS BONAFE, no valor de R\$ 70.000,00 destinados à integralização do preço do imóvel, pagos na conformidade do contrato. Origem dos recursos: FGTS - PMCMV - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 120 meses; taxa de juros: Nominal 5,0000% - Efetiva 5,1161% - Encargo mensal inicial: Prestação R\$ 119,99 - Prestação líquida R\$ 80,00; Vencimento do primeiro encargo mensal: 04/12/2016. O imóvel foi avaliado em R\$ 70.000,00, 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, as demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Atibaia, 21 de dezembro de 2018. O Escrevente,


Luis Felipe Julio

Av.05/118.923 - Protocolo Eletrônico n. 344.187 de 02/07/2020 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 02/07/2020, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **10065785120198260048**, protocolo PH000326111, que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO III, CNPJ: 26.865.649/0001-69, move em face de DAIANE FERNANDA DIAS BONAFE, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 8.824,37. Ato isento de emolumentos em virtude do exequente ser beneficiário de assistência judiciária gratuita, decisão de 21/08/2019, folhas 43. Atibaia, 14 de julho de 2020. O Escrevente.

Selo digital: 13048532111.0001394001E20P.


Thiago Henrique Alonso Netto

Av.06/118.923 - Protocolo eletrônico n. 414.696 de 08/10/2024 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 08/10/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **00021930420248260048**, protocolo PH000537611, que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO III, CNPJ: 26.865.649/0001-69 move em face de DAIANE FERNANDA DIAS BONAFE, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 24.931,43. Ato isento de emolumentos em

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº118.923

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/doc/Y2BC4-SUQ3H-LSRA-Y4BLED>

Prot.: 414696 - Mat.: 118923 - Página 04 de 04.

MATRÍCULA: **118.923** FIGUA: **03**

virtude da exequente ser beneficiária de assistência judiciária gratuita. Data da decisão: 21/08/2019. Folhas: 43/44. Atibaia, 17 de outubro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485321MR000606835HL24U.

Thiago Henrique Alonso Netto

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matricula nº **118923** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, Armando Pedro Lima Luiz.

Atibaia-SP, 21 de outubro de 2024.

Selo nº 1204853C3VX000606836OL24B
Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



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
Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").							

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cnt.org.br/doc/y2bu4-suz34h-ls-na-y48leu>

MATRÍCULA Nº118.923

	PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU Insc. Mun.: 09.244.125.00-0131424	Exercício 2025
Proprietário: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR Compromissário: DAIANE FERNANDA DIAS BONAPE		
Endereço de Entrega: MUNICIPAL NOSSA SENHORA DAS BROTAS, EST, 1555 - CRJ CAMARGO III - TORRE 07 // APTO 11 - BROTAS ATIBAIA/SP 12951-501		
Local do Imóvel: EST EST MUNICIPAL NOSSA SENHORA DAS BROTAS , 1555 TORRE 07 // APTO 11 Loteam/Bairro: /BROTAS Condomínio: Lote: Quadra:		
Área do Terreno M²:	124,74	Valor m2 - R\$ 58,05
Área do Terreno/Exc.	0,00	Fator Prof./Gleba: 1,0000
Área Global M²:	34.927,01	Valor Venal Terreno: 7.241,31 Valor Venal Terreno Exc.: 0,00
Área Construída M²:	52,31	Uso: Apartamento Valor Venal Construção: 73.688,87 Valor Venal Imóvel: 80.930,18
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)		
Valor:	R\$ 56.651,13	Alíquota: 0,7% Desconto: R\$ 0,00
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota: 0,0% Desconto Terreno: R\$ 0,00
		Valor do IPTU: R\$ 0,00

IPTU 2025**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA**
ESTADO DE SÃO PAULO**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL**

Nº: 383096/2025

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 09.244.125.00-0131424 Matrícula: 118923

Proprietário: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR

Compromissário: DAIANE FERNANDA DIAS BONAPE

Endereço: EST MUNICIPAL NOSSA SENHORA DAS BROTAS, 1555

Complemento: TORRE 07 // APTO 11

Lote: Quadra: Testada Principal: 1-12

Bairro: BROTAS Cidade: ATIBAIA

Loteamento: CEP: 12951-501 UF: SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2025

Área do Terreno:	124,74	Terreno	R\$ 7.241,31
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	52,31	Construção:	R\$ 73.688,87
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	34.927,01	Valor Venal Total:	R\$ 80.930,18

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 2025.

Certidão Emitida às 02:28:09 horas do dia 21/02/2025 (hora e data de Brasília).
Código de controle da certidão: CVVE4135A90320D73637882B03E81338DCD

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL 2025ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DA ESTANCIA DE ATIBAIA**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS
RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS Nº 5280**

Inscrição: **09.244.125.00.0131424**
Nome/Razão: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
CPF/CNPJ: 03.190.167/0001-50

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal inscrever e cobrar débitos de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que, verificando os registros da Secretaria de Planejamento e Finanças, constatamos **existir** pendências em seu nome relativas ao imóvel com a inscrição acima mencionada, até a presente data, nos termos do Código Tributário Nacional (Lei 5.172/1996).

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:
<https://consulta-execucoes.plataforma.betha.cloud/ddcaf879-57ae-4e00-aa03-faae35fc4a2d>

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS 2025**VIII.- CARACTERÍSTICAS GERAIS****8.1.- Dimensões:**

Apartamento com área privativa de 45,570m², área comum total de 101,959m² e área total de 147,529m², com fração ideal de 0,3571429% de terreno.

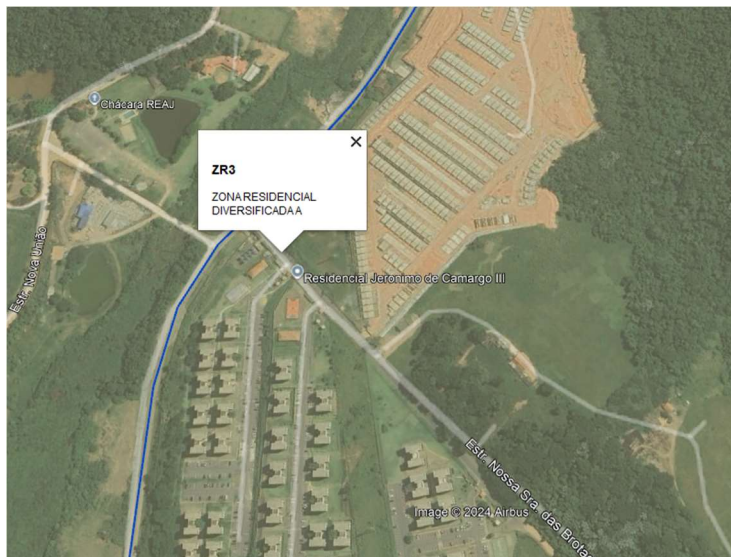
8.2. -Topografia:

Topografia plana.

8.3.- Zoneamento Municipal:

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

A.



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 m²	Valor m²	Obs.
1	140.000,00	45,00	R\$3.111,11	
2	130.000,00	49,00	R\$2.653,06	
3	130.000,00	59,00	R\$2.203,39	
4	140.000,00	50,00	R\$2.800,00	
5	175.000,00	59,00	R\$2.966,10	
6	140.000,00	45,00	R\$3.111,11	
7	149.000,00	45,00	R\$3.311,11	
8	170.000,00	50,00	R\$3.400,00	
9	170.000,00	50,00	R\$3.400,00	
10	180.000,00	50,00	R\$3.600,00	
MÉDIA ÚTIL			R\$3.055,59	

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

Média Aritmética útil = R\$3.055,59

Limite superior R\$3.055,59 x 1,30 = R\$3.972,27

Limite inferior R\$3.055,59 x 0,70 = R\$2.138,91

$$\text{V.U.B.} = \text{R\$3.055,59/ m}^2$$

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

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

R\$3.055,59 (Três mil, cinquenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos) por m²

Referentes ao mês de **fevereiro de 2.025**, 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:

V.T.N. = [V.U.B x F(f)] x (área privativa avaliada)

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$3.055,59 / metro quadrado;

- F(f) = Fator da fonte = 0,90;

- área privativa avaliada = 45,57m²

Assim:

V.T. = [\$3.055,59 x 0,90] x (45,57m²) = R\$125.318,91

PORTANTO:

V.T. = R\$125.318,91

V.T. = R\$125.318,91 (Cento e vinte e cinco mil, trezentos e dezoito reais e noventa e um 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 118.923 do CRI de Atibaia – APARTAMENTO 11, situado no 1º andar da torre 07, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO III” localizado na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº1.555, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, com área privativa de 45,570m², área comum total de 101,959m² e área total de 147,529m², com fração ideal de 0,3571429% de terreno, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia é de R\$125.318,91 (Cento e vinte e cinco mil, trezentos e dezoito reais e noventa e um centavos).

XI.- QUESITOS:

11.1 Do Juízo:

Não foram ofertados.

11.2 Do Requerente

Não foram ofertados.

11.3 Do Requerido

Não foram ofertados.

XII.- ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 32 (trinta e duas) 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 118.923 do CRI de Atibaia** – APARTAMENTO 11, situado no 1º andar da torre 07, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO III” localizado na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº1.555, 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, 25 de fevereiro de 2025.

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 fevereiro de 2025.

Elemento nº1

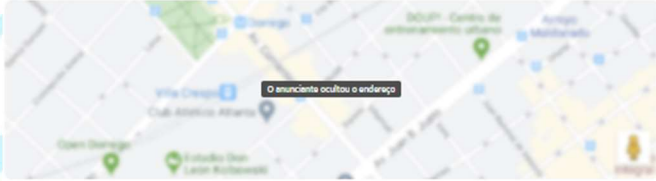


Apartamento - 45m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 140.000
Condomínio R\$ 160

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto



O anunciante ocultou o endereço

45 m² tot. 45 m² útil 1 banheiro 1 vaga 2 quarto

Apartamento, Bairro das Brotas, Atibaia, SP

Apartamento residencial para Venda
Bairro das Brotas, Atibaia
2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 vaga
45,00 m² construída, 45,00 m² útil, 45,00 m² total, 45,00 m² terreno - 11/04/2024

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

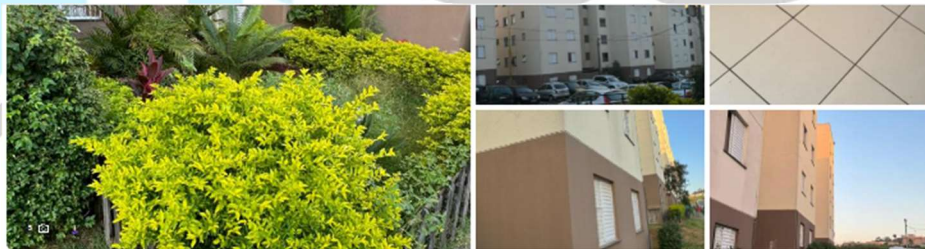
Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

ROSE DIARY CORRETORA DE IMOVEIS

Elemento nº2

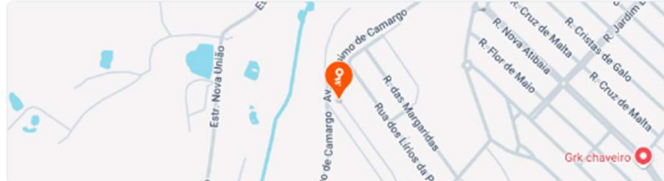


Apartamento - 49m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 130.000
Condomínio R\$ 180

Este imóvel tem: Proprietário direto.

Avenida Jerônimo de Camargo, 9555, Caetetuba, Atibaia



49 m² tot. 49 m² útil 1 banheiro 1 vaga 2 quarto Breve Lançamento

Apartamento no Jerônimo I

Lindo apartamento no Jerônimo I para venda por 130 mil ou locação por 1200 por mês. Negócio. Está recém reformado e o condomínio tem portaria virtual.

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Evalyn Cintra Pinto

Elemento nº3

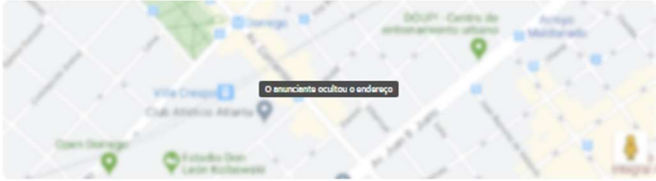


Apartamento - 59m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 130.000
Condomínio R\$ 160

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

59 m² tot. 59 m² útil 1 banheiro 1 vaga 2 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Oii! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Fabio e Paula Imóveis

Apartamento Atibaia - Jerônimo Camargo I

Excelente Oportunidade no Condomínio Jerônimo de Camargo I em Atibaia!

Apartamento de 59m²
2 dormitórios

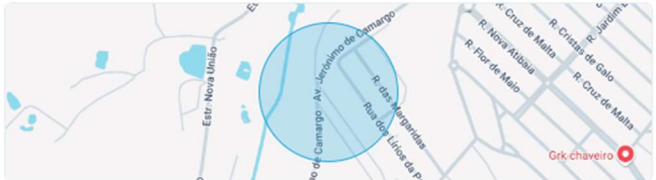
Elemento nº4



Apartamento - 50m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 140.000
Condomínio R\$ 240 - IPTU R\$ 50

Avenida Jerônimo de Camargo, Caetetuba, Atibaia



50 m² tot. 50 m² útil 1 banheiro 1 vaga 2 quarto 17 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Oii! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

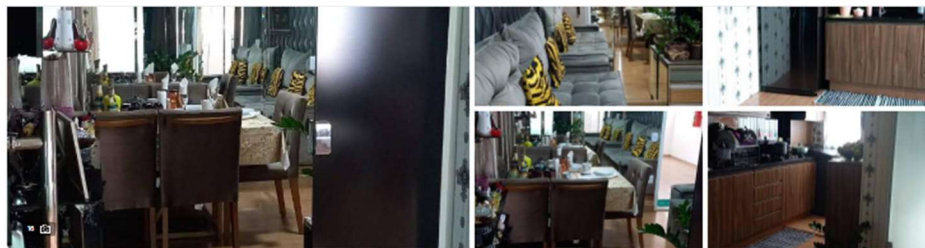
Bruzon Imóveis

APARTAMENTO A VENDA, 2 QUARTOS, 50M², R\$140.000,00, CONDOMÍNIO JERÔNIMO DE CAMARGO, CAETETUBA - ATIB

APARTAMENTO A VENDA, 2 QUARTOS, 50M², R\$140.000,00, CONDOMÍNIO JERÔNIMO DE CAMARGO, CAETETUBA - ATIBAIA/SP.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

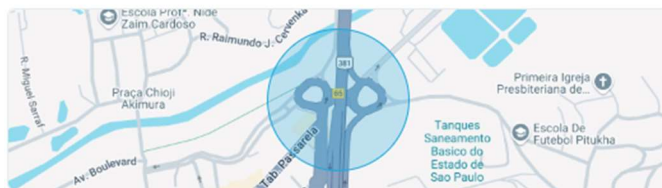
Elemento nº5



Apartamento - 59m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 175.000

Atibaia, São Paulo



59 m² tot. 1 banheiro 1 vaga 2 quarto

Apartamento em Atibaia p/ Financiamento a Partir de R\$175.000 ou R\$250.000!

Aproveite essa chance de adquirir seu apartamento em uma das cidades mais desejadas do interior paulista. Confira os detalhes:

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveleto.

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Após enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade



Elemento nº6

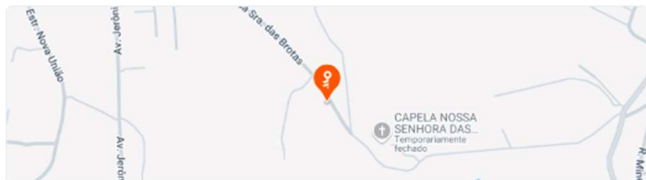


Apartamento - 45m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 140.000

IPTU R\$ 100

Estrada Municipal Nossa Senhora Das Brotas 10657, Atibaia, São Paulo



45 m² tot. 45 m² útil 1 banheiro 1 vaga 2 quarto

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 140.000 - Brotas - Atibaia/SP

Apartamento à Venda em Atibaia/SP - RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO III

Oportunidade Imparável

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveleto.

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Após enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade



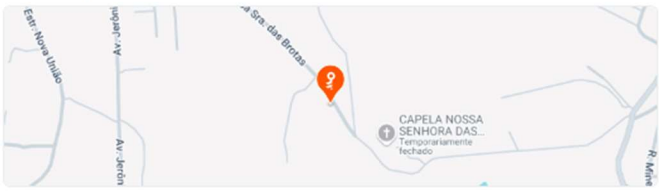
Elemento nº7



Apartamento - 45m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 149.000
Condomínio R\$ 150 - IPTU R\$ 60

📍 Estrada Municipal Nossa Senhora Das Brotas 4, Atibaia, São Paulo



Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Premium Luxury Home - Inteligência Imo-

45 m² tot. 45 m² útil 1 banheiro 1 vaga 2 quarto 10 anos

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 149.000,00 - Brotas - Atibaia/SP
Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 149.000 - Brotas - Residencial Jardim de Camargo IV - Atibaia/SP

Área Útil: 45m² (4º andar)
02 dormitórios

Elemento nº8

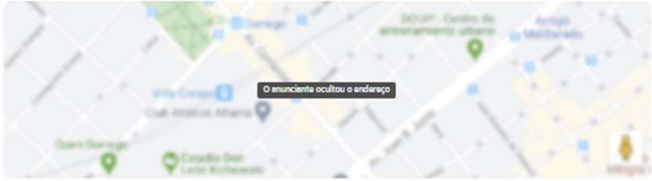


Apartamento - 50m² - 2 quartos

Venda R\$ 170.000

Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço oculto



Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Dineo Digital Imobiliária

50 m² tot. 50 m² útil 2 quarto

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 50 m² por R\$ 170.000,00 - Parque Jerônimo Camargo - Atibaia/SP

APARTAMENTO TERREO - RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO

Características:

Ler descrição completa ▾

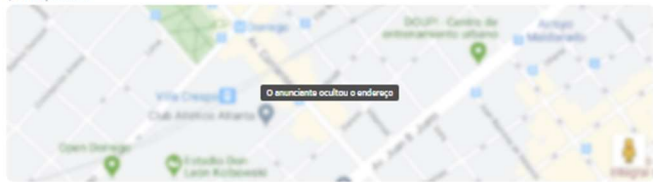
Elemento nº9



Apartamento - 50m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 170.000
Condomínio R\$ 150

Conheça a vizinhança do imóvel
Endereço oculto



O anunciante ocultou o endereço

50 m² tot. 50 m² útil 1 banheiro 1 vaga 2 quarto

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Ola! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

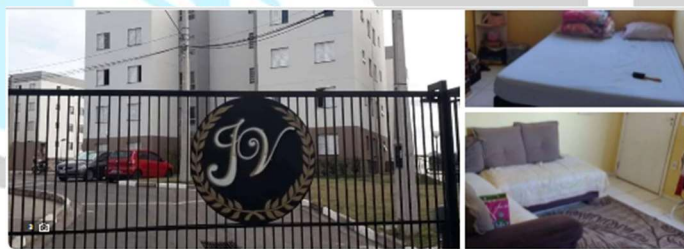
Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

LAIRTON IMÓVEIS

Apartamento residencial à venda, Brotas, Atibaia.

Apartamento Residencial à Venda em Atibaia SP
Apartamento no piso térreo, 2 dormitórios, banheiro social, sala de estar, cozinha, lavanderia, 1 vaga.
Condomínio com área de lazer, salão de festas, churrasqueira, campo de futebol.
Portaria, portão eletrônico. - 03/02/2025

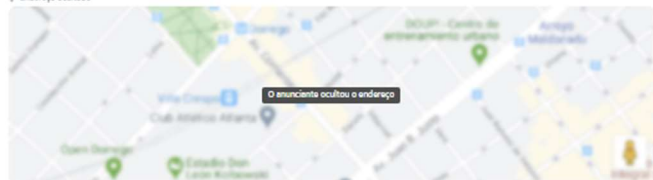
Elemento nº10



Apartamento - 45m² - 2 quartos

Venda R\$ 180.000

Conheça a vizinhança do imóvel
Endereço oculto



O anunciante ocultou o endereço

50 m² tot. 45 m² útil 1 banheiro 2 quarto

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Ola! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Delta Imobiliária

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 180.000,00 - Brotas - Atibaia/SP

Apartamento em Atibaia

Beiro das brotas (jeronimo V, no térreo).

Ler descrição completa ▾

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.

