

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA-SP****Processo Digital:** 1001375-74.2020.8.26.0048**Classe – Assunto:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas
Condominiais**Exequente:** Condomínio Residencial Jeronimo de Camargo IV**Executada:** Adriana Aparecida Laureane

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. 233, com a imediata **EMIÇÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 14 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 Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, requerida por Condomínio Residencial Jeronimo de Camargo IV em face de Adriana Aparecida Laureane, Autos nº 1001375-74.2020.8.26.0048, 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. 210-211.

II. - ÂMBITO DA PERÍCIA

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

Efetuar a devida avaliação dos valores do seguinte bem imóvel:

- **Matrícula nº 120.786 do CRI de Atibaia** – APARTAMENTO 32, situado no 3º andar da torre 13, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO IV” localizado na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº1.485, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, com área privativa de 45,570m², área comum total de 87,486m² e área total de 133,056m², 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 04 de fevereiro de 2025 às 14h30, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 236.

4.1. - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E DA REGIÃO

APARTAMENTO 32, situado no 3º andar da torre 13, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO IV” localizado na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº1.485, 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.

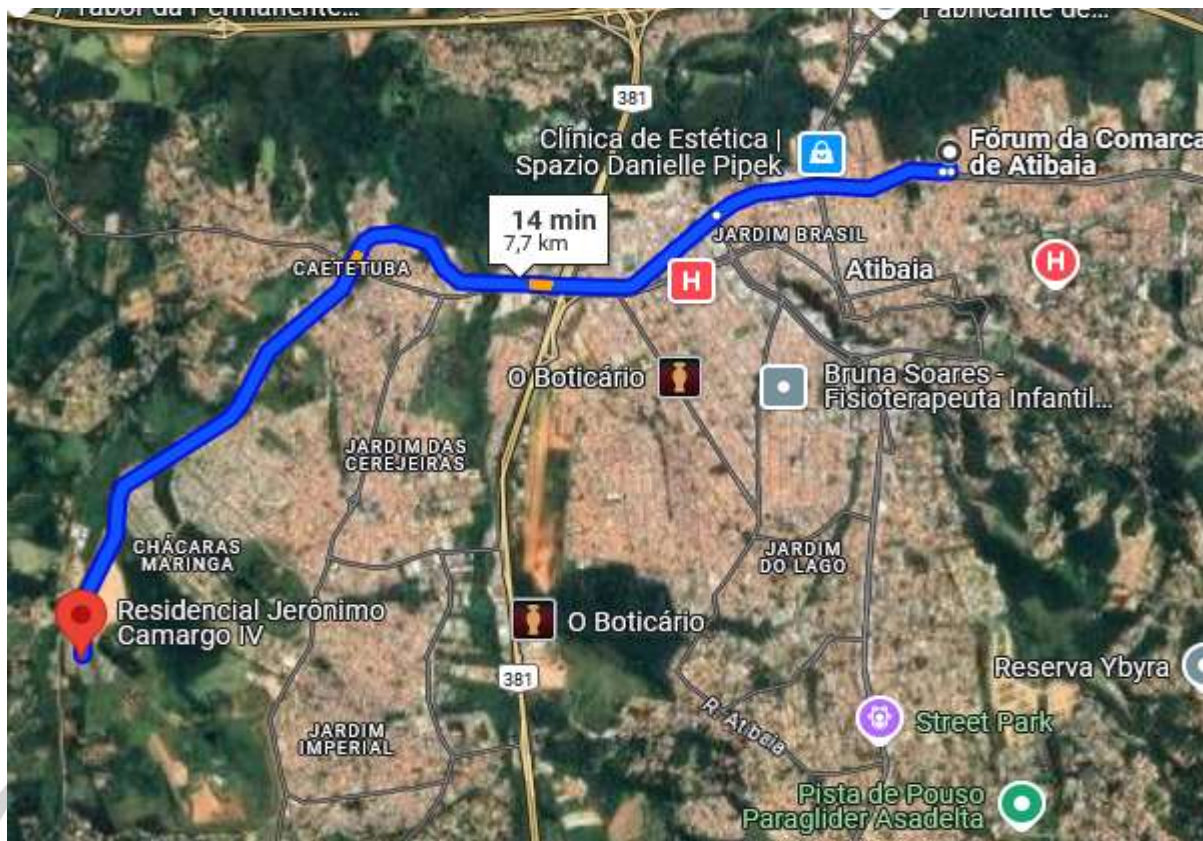
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



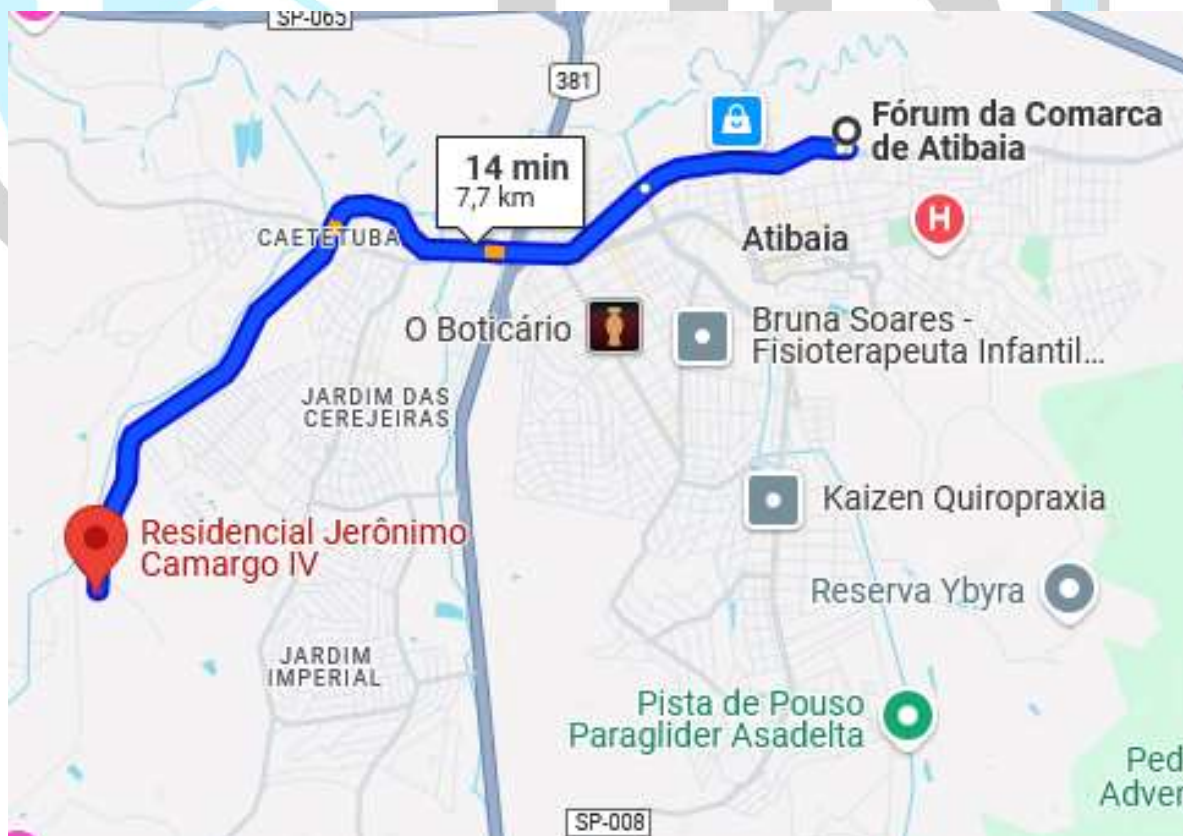
LOCAL DO IMÓVEL – ESTRADA N. SRA. DAS BROTAS - ATIBAIA - SP



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

O imóvel de **Matrícula nº 120.786 do CRI de Atibaia** – APARTAMENTO 32, situado no 3º andar da torre 13, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO IV” localizado na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº1.485, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, com área privativa de 45,570m², área comum total de 87,486m² e área total de 133,056m², com fração ideal de 0,3571429% de terreno.

5.2. - BENFEITORIAS

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

VI. - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 04 de fevereiro de 2025. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

6.1. - CONDOMÍNIO

FACHADA DO IMÓVEL / PORTARIA





BLOCO 13



BLOCO 13



6.2. - IMÓVEL:



APARTAMENTO 32





VII. - ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula nº 120.786 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;





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Faria, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 13240-440 - Tel: (11) 4414-5558

Márcia do Carmo de Rezende Campos Costa - Oficial

fls. 84



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
120.786FICHA
01

REGISTRO DE IMC

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

IMÓVEL: APARTAMENTO 32, situado no 3º andar da **TORRE 13**, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO IV", localizado na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº 1.485, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área privativa de 45,570 m², área comum total de 87,486 m² e área total de 133,056 m², com fração ideal de 0,3571429% do terreno, contendo: sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com as seguintes confrontações: pela frente com hall e área de circulação do andar; do lado direito de quem do hall olha para o imóvel, com apartamento 31; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com áreas do condomínio; e nos fundos com áreas do condomínio. O condomínio está edificado em um terreno com a área de 26.157,14 m², correspondente ao Lote IV.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 09.139.043.00-0126569.

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.03 e Av.04 de 07/07/2014; R.06 - Instituição, desta data, na matrícula 109.746, do Livro 2 - Registro Geral; e Convenção do Condomínio - Reg. 12.921, desta data, do Livro 3 - Registro Auxiliar.

Atibaia, 21 de setembro de 2016.

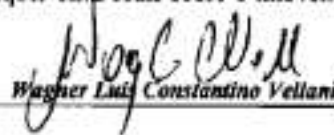
O Escrevente,

(Protocolo nº. 303.410 de 27/09/2016, reap. em 19/10/2016)


Flávio Alexandre Finco

Av.01/120.786 - Protocolo n. 322.419 de 03/08/2018 - **RESTRIÇÕES** - Conforme R.03 e Av.04 da matrícula 109.746, 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, 23 de agosto de 2018. O Escrevente,

(continua no verso)


Wagner Luiz Constantino Vellani

MATRÍCULA Nº120.786

MATRÍCULA
120.786FICHA
01

Av.02/120.786 – Protocolo n. 322.419 de 03/08/2018 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 09.245.254.00-0131833. Atibaia, 23 de agosto de 2018. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellano

R.03/120.786 – Protocolo n. 322.419 de 03/08/2018 - **VENDA E COMPRA** - **Título** Instrumento particular de venda e compra de imóvel com alienação fiduciária em garantia SFH - Programa Minha Casa Minha Vida – Recursos do FAR, 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 13 de dezembro de 2016, contrato nº 171002340230. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitente(s)** FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR representado por sua gestora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificados. **Adquirente(s):** **ADRIANA APARECIDA LAUREANO**, brasileira, solteira, nascida em 17/02/1975, doméstica, R. 342243676 SSP/SP, CPF: 165.308.098-13, residente e domiciliada à Avenida Geronimo Camargo, nº 221, Caetetuba, Atibaia-SP. **Preço:** R\$ 70.000,00 mediante financiamento a seguir registrado. **Observações:** Conforme cláusula 24.2 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 21/07/2017 - Proc. 25.596/2017 - DTI nº 0008/2017 expedida pela Prefeitura Municipal Atibaia-SP, nos termos do art. 49, inciso V do Código Tributário Municipal. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 23 de agosto de 2018. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellano

R.04/120.786 – Protocolo n. 322.419 de 03/08/2018 - **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 ECONÔMICA FEDERAL, já qualificados, em garantia do financiamento por esta concedido à compradora e devedora fiduciante **ADRIANA APARECIDA LAUREANO**, no valor de R\$ 70.000,00 destinados à integralização do preço do imóvel, pagos na conformidade do

(continua na ficha 02)

MATRÍCULA Nº120.786



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fale, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 135-90-440 - Tel: (11) 4414-5558

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 86



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
120.786

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓ

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS nº 12.048-5

contrato. Origem dos recursos: FAR - PMCMV - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 120 meses; taxa de juros: não há - Encargo a ser pago: R\$ 80,00; Vencimento do primeiro encargo mensal: 13/01/2017. 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, 23 de agosto de 2018. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

Av.05/120.786 - Protocolo Eletrônico n. 350.730 de 30/11/2020 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 27/11/2020, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 10013757420208260048, protocolo PH000345551, que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO IV, CNPJ: 26.865.680/0001-08, move em face de ADRIANA APARECIDA LAUREANO, já qualificado, foi determinada a **PENHORA dos direitos que a executada possui sobre o imóvel** aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 4.026,55. Ato isento de emolumentos em virtude do exequente ser beneficiário de assistência judiciária gratuita, decisão de 27/02/2020, folhas: 48/49. Atibaia, 09 de dezembro de 2020. O Escrevente,

Selo digital: 120485321GA000183426KY202.

Thiago Henrique Alonso Netto
Thiago Henrique Alonso Netto

CERTIFICO E DOU FE, que a presente é reprodução autêntica da Matricula nº 120786 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, José Roberto Amaral Zanoni. Atibaia-SP, 10 de dezembro de 2020.



Selo nº: [120485391SD000183424EM20U] [1204853C3DW000183425PI20]

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Of:0,00+Est:0,00+SF:0,00+RC:0,00+TJ:0,00+MP:0,00+ISS:0,00=R\$0,00.

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

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores

ado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 12/12/2020 às 22:07:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001375-74/2020 e código A0011tcE.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 8e7424ed-5375-415f-9044-3dd52020b5ed

MATRÍCULA Nº120.786

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 14/02/2025 às 16:27, sob o número WAIJA25700149036. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001375-74/2020 e código E4HpEblJ.

		PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU Insc. Mun.: 09.245.254.00-0131833		Exercício 2025	
Proprietário: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR Compromissário: ADRIANA APARECIDA LAUREANO					
Endereço de Entrega: EST MUNICIPAL NOSSA SENHORA DAS BROTAS, 1485 - TORRE 13// APTO 32 - BROTAS ATIBAIA/SP 12951-501					
Local do Imóvel: EST EST MUNICIPAL NOSSA SENHORA DAS BROTAS , 1485 TORRE 13// APTO 32 Loteam/Bairro: /BROTAS					
Lote:		Quadra:		Condomínio:	
Área do Terreno M²:	93,42	Valor m2 - R\$	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno:	5.423,14
Área do Terreno/Exc.	0,00	58,05	1,0000	Valor Venal Terreno Exc.:	0,00
Área Global M²:	26.157,14				
Área Construída M²:	52,31	Uso:	Apartamento	Valor Venal Construção:	73.688,87
				Valor Venal Imóvel:	79.112,02
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)					
Valor:	R\$ 55.378,41	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



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

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL

Nº: 382827/2025

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 09.245.254.00-0131833 Matrícula: 120786
Proprietário: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR
Compromissário: ADRIANA APARECIDA LAUREANO
Endereço: EST. MUNICIPAL NOSSA SENHORA DAS BROTAS, 1485
Complemento: TORRE 13// APTO 32
Lote: Quadra: Testada Principal: 0,17
Bairro: BROTAS Cidade: ATIBAIA
Loteamento: CEP: 12951-501 UF: SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2025

Área do Terreno:	93,42	Terreno	R\$ 5.423,14
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:	28.157,14	Valor Venal Total:	R\$ 79.112,02

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 07:40:44 horas do dia 13/02/2025 (hora e data de Brasília).
Código de controle da certidão: CVVDC8AD8D9CD1888FD3BF64A17F7E2290D

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL 2025



ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DA ESTANCIA DE ATIBAIA

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS
RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIARIOS Nº 3607**

Inscrição: **09.245.254.00.0131833**
Nome/Razão: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
CPF/CNPJ: 03.190.167/0001-50

Ressalvado o direito de o Município cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que **não constam** pendências em seu nome relativas ao imóvel com a inscrição acima mencionada, 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:
<https://consulta-execucoes.plataforma.betha.cloud/1e641e99-9091-492a-920e-e5bd28062ebd>

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS 2025

arquitetura e urbanismo

VIII. - CARACTERÍSTICAS GERAIS

8.1.- DIMENSÕES:

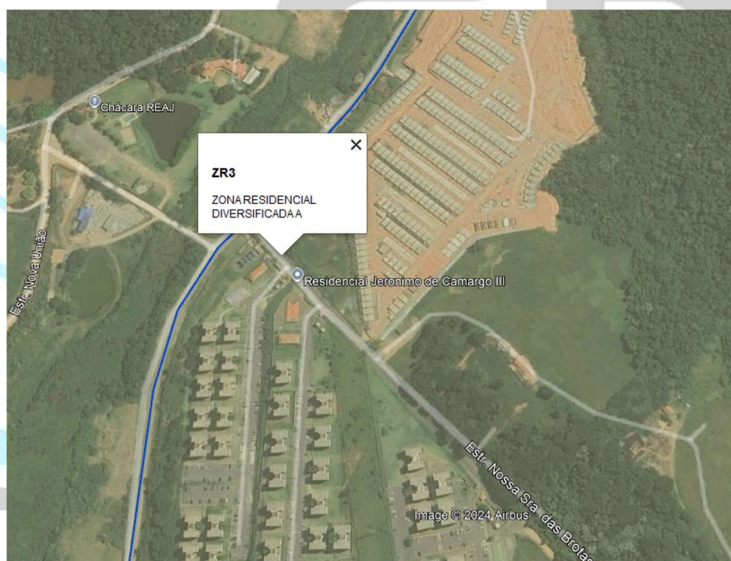
Apartamento com área privativa de 45,570m², área comum total de 87,486m² e área total de 133,056m², com fração ideal de 0,3571429% de terreno.

8.2.- TOPOGRAFIA:

Topografia plana.

8.3.- ZONEAMENTO MUNICIPAL:

O imóvel é 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 homogeneizados.

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 (Fri):

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: $F(f) = 0,90$

$$\underline{F(f) = 0,90}$$

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\$3.055,59 / metro quadrado;
- $F(f)$ = Fator da fonte = 0,90;
- área privativa avaliada = 45,57m²

Assim:

$$\mathbf{V.T. = [\$3.055,59 \times 0,90] \times (45,57\text{m}^2) = \text{R\$}125.318,91}$$

PORTANTO:

$$\mathbf{V.T. = \text{R\$}125.318,91}$$

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 119.014 do CRI de Atibaia – APARTAMENTO 32, situado no 3º andar da torre 13, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO IV” 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 45,470m², 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.



arquitetura e urbanismo

XII. - ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 34 (trinta e quatro) 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 120.786 do CRI de Atibaia – APARTAMENTO 32**, situado no 3º andar da torre 13, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO IV” 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, 14 de fevereiro de 2025.

GBD
arquitetura e urbanismo

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 anúncio oculta o endereço

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

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

Contatar

Atenção, você está acessando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

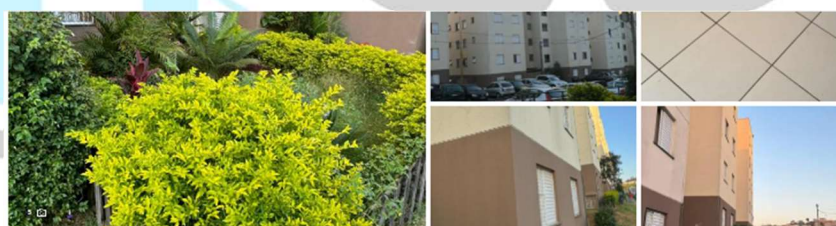
ROSE DARY CORRETORES DE IMOVEIS

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 construído, 45,00 m² útil, 45,00 m² total, 45,00 m² terreno - 11/04/2024

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

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

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

Contatar

Atenção, você está acessando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Evalyn Cintra Pinto

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.

Elemento nº3

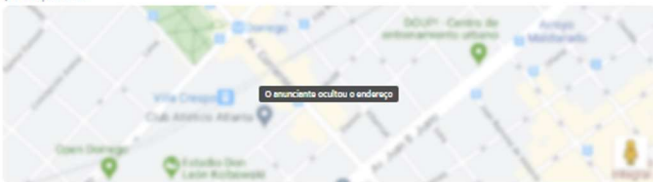


Apartamento - 59m² - 2 quartos - 1 vaga

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:

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

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

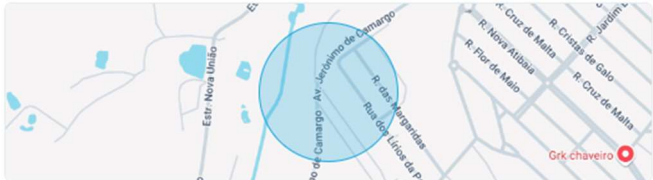
Elemento nº4



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:

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

Contatar

Contato por WhatsApp

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

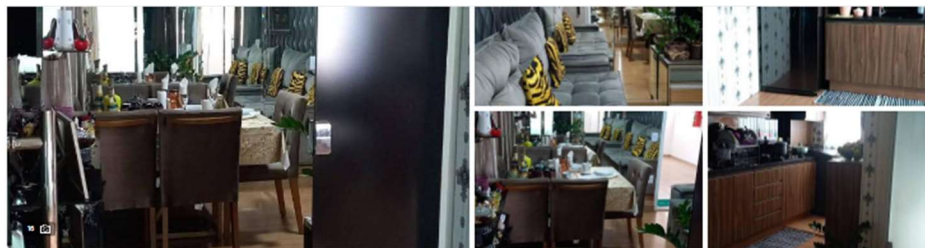
Brusson Imóveis

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

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

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

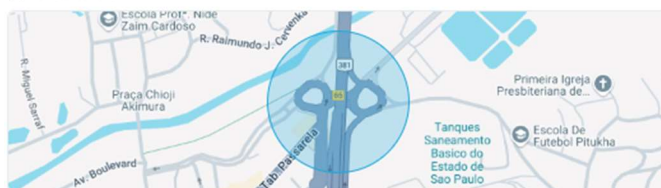
Elemento nº5



Apartamento - 59m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 175.000

Atibaia, São Paulo



59 m² tot. 1 banheiro 1 vaga 2 quarto

Contate o anunciante

Email Nome Telefone

Mensagem: Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoville.

Contatar

Contato por WhatsApp

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

STIMOBILIÁRIO

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

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

Elemento nº6

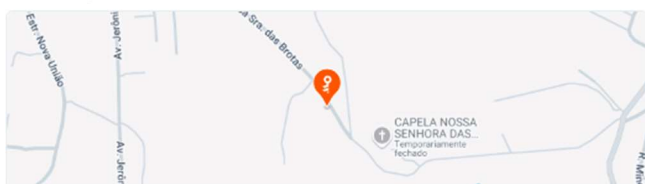


Apartamento - 45m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 140.000

IPPU R\$ 100

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



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

Contate o anunciante

Email Nome Telefone

Mensagem: Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoville.

Contatar

Contato por WhatsApp

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

Premium Luxury Home - Inteligência Imobiliária

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!

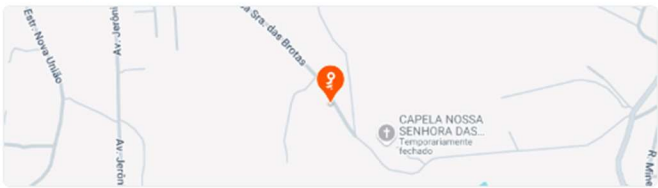
Elemento nº7



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



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

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

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

Contatar

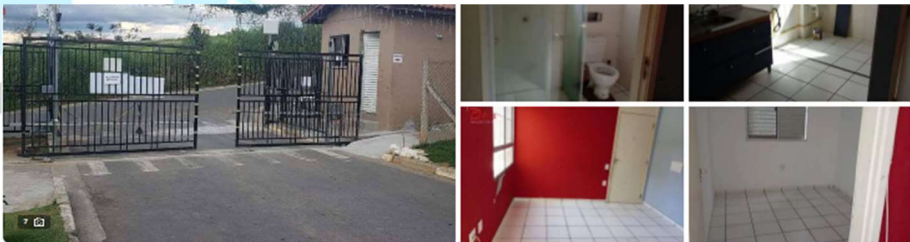
Contato por WhatsApp

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

Premium Luxury Home - Inteligência Imo-

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

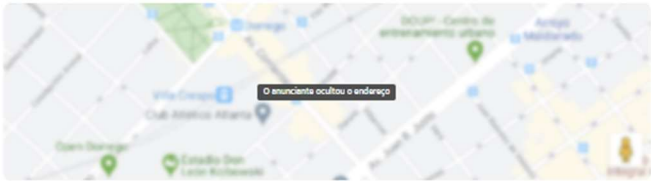
Elemento nº8



Apartamento - 50m² - 2 quartos

Venda R\$ 170.000

Conheça a vizinhança do imóvel
 📍 Endereço oculto



50 m² tot. 50 m² útil 2 quarto

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Olá! 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

D'Almeida Digital Imobiliária

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 ▾

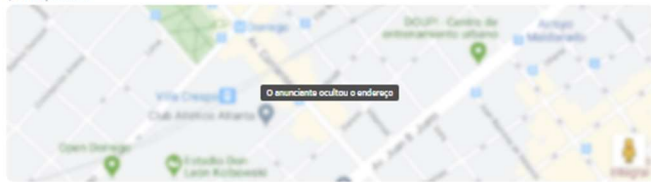
Elemento nº9



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 Imoveleto.

Contatar

Contato por WhatsApp

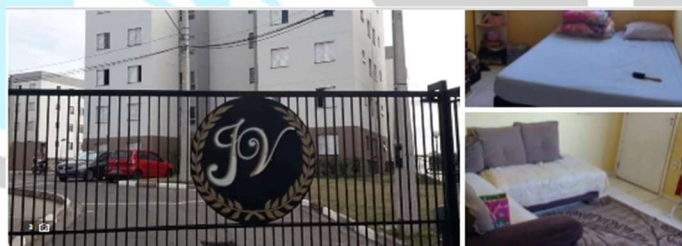
Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

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

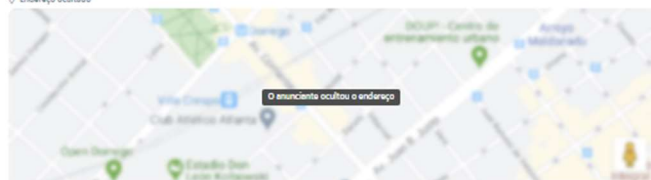
Elemento nº10



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 Imoveleto.

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.

