

**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:** Condominio 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, vêm, mui respeitosamente a presença de V. Exa., em atendimento a decisão de fls. 524-525, requerer a reserva de recurso do Fundo de Assistência Judiciária – FAJ.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 23 de abril de 2.026.

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

Dados para reserva dos honorários periciais:

- Nome: Guilherme Luiz Ramos Ferreira Brum Duarte (perito)
- CPF: 334.138.738-22
- RG: 23.512.653-6
- PIS: 13703588852
- Endereço residencial completo com CEP: Rua Limeira, 80, Vale do Sol - CEP 12955-000, Bom Jesus dos Perdões-SP
- Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário: 65.471 (Bom Jesus dos Perdões-SP)
- Data de nascimento: 06/09/1984
- Estado Civil: Casado
- Telefone: (11) 40127120 / (11) 952614354
- E-mail: gbrumduarte@uol.com.br
- Banco do Brasil S/A: CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91
- Agência nº: 4255-2
- Conta Corrente nº: 17.894-2

**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, 08 de julho de 2026.

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. 524-525.

## 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”

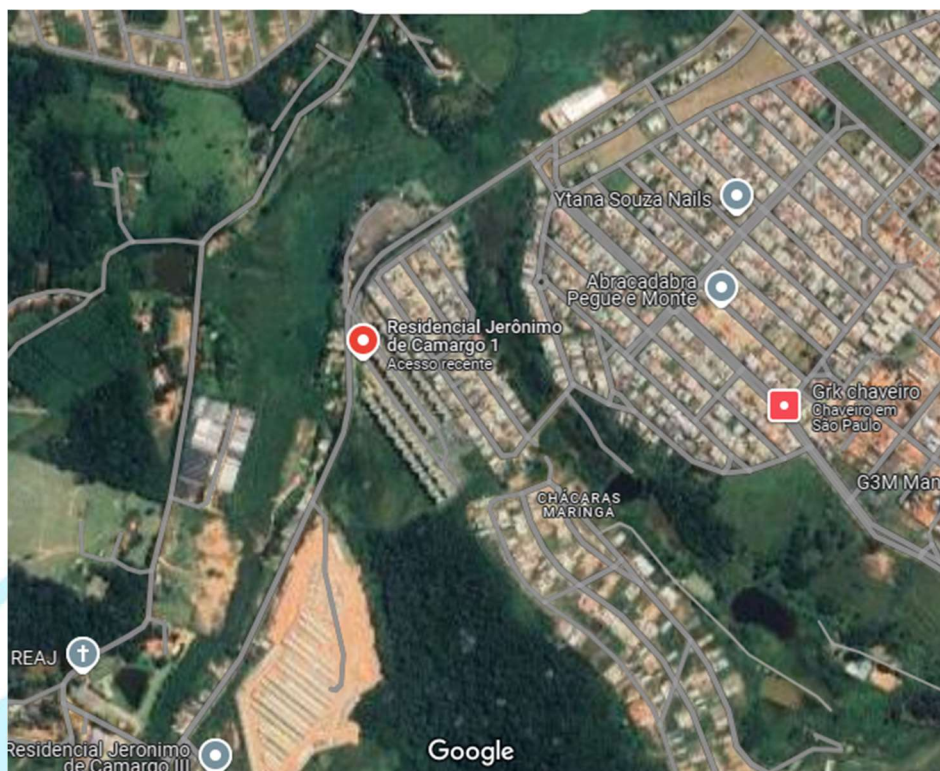
#### **IV.- VISTORIA**

A vistoria do imóvel foi realizada dia 09 de junho de 2026 as 9h00, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 566.

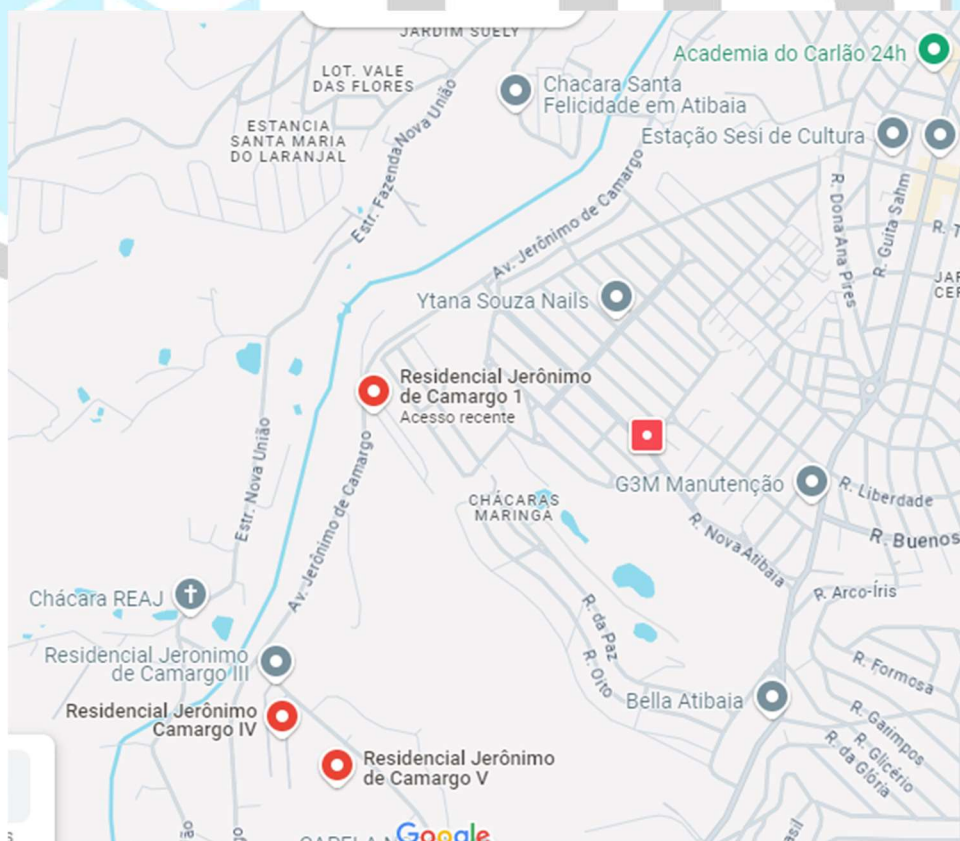
##### **4.1- CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E DA REGIÃO**

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.

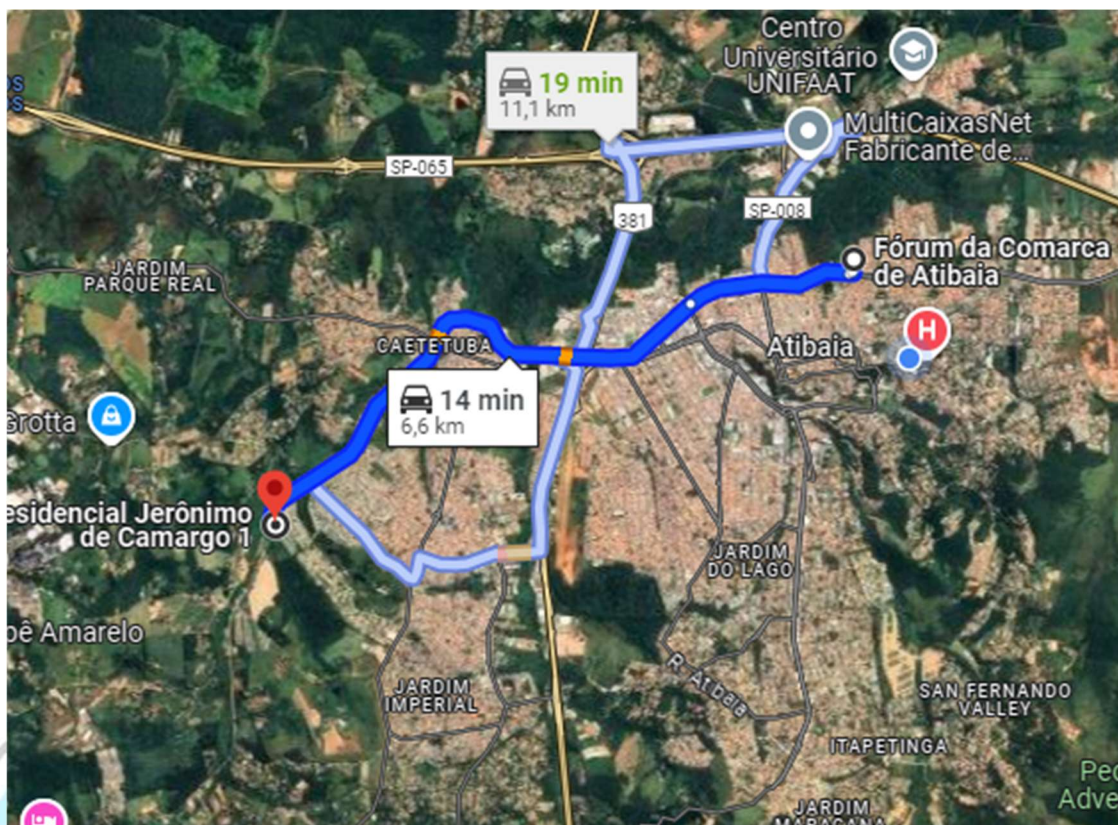
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



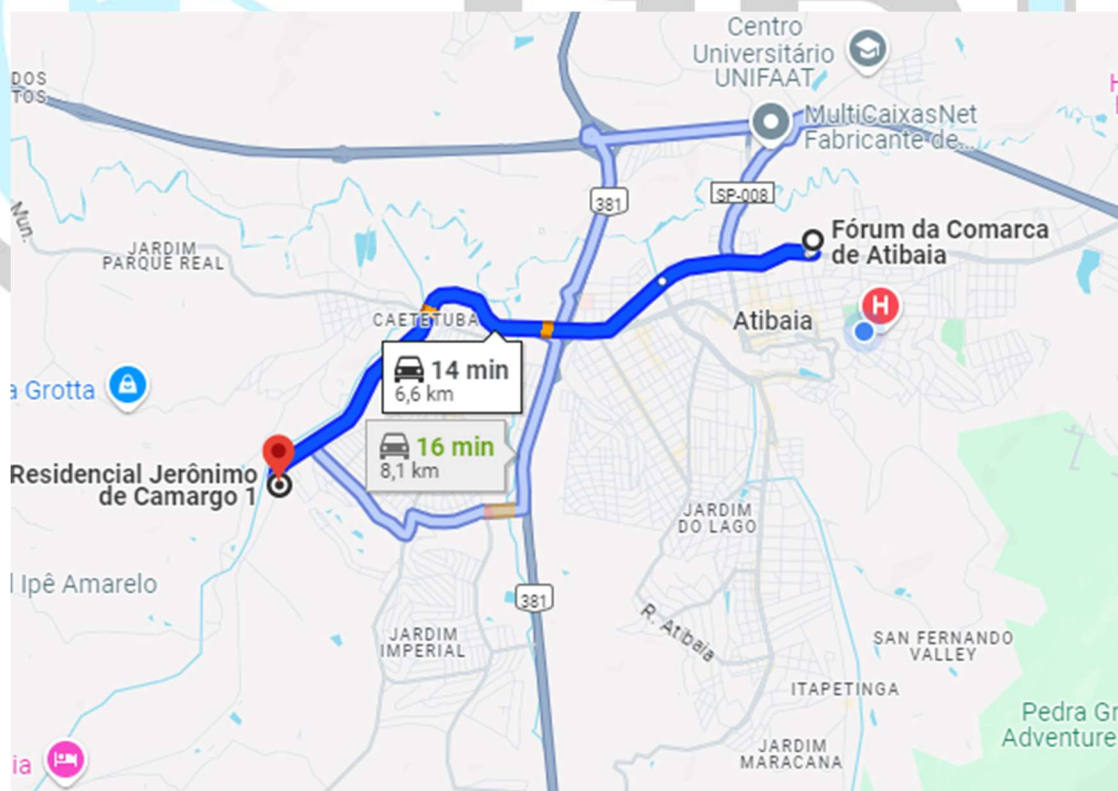
**LOCAL DO IMÓVEL – AV. JERONIMO DE CAMARGO - ATIBAIA - SP**



**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 49,910m², área comum total de 50,785m² e área total de 100,695m², com fração ideal de 0,294118% de terreno.

## **VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 09 de junho de 2026. 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**

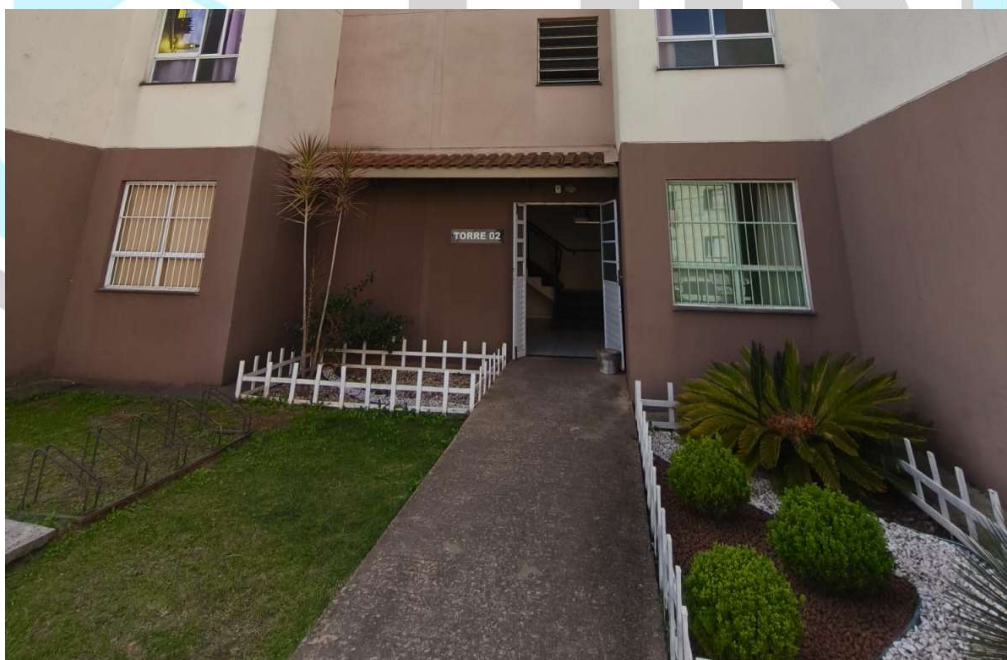




**QUADRA POLIESPORTIVA**



**ESTACIONAMENTO**



**TORRE 02**



**TORRE 02**

arquitetura e urbanismo



**HALL / TÉRREO**

**6.2 – IMÓVEL:**



**APARTAMENTO 12 (PRIMEIRO ANDAR)**

## **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, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão de dados cadastrais e valor venal 2026, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão positiva de débitos 2026, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;




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

Rua Carlos Faria, nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5539

Mário do Carmo de Razzetti Campos Couto - Oficial

fls. 60

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

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

**113.993**

FICHA

**01**
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS nº 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.

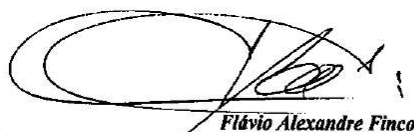
**PROPRIETÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S.A, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, na qualidade de proprietária fiduciária e gestora do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL**, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, na forma da Lei 10.188/2001.

**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,

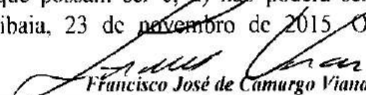
(Protocolo nº. 286.670 de 16/03/2015)



Flávio Alexandre Fincio

**Av.01/113.993** - Protocolo n. 293.505 de 06/11/2015 - **RESTRIÇÕES** - 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.

O 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 e795618d-6d2d-4173-bcaa-3108c0db4eac

Certidão emitida pelo SREI  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PERSO RUAS MARTINS FILHO, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:10. Para conferir o original, acesse o site [https://esaj.jus.br/pastadigital/pag\\_busca\\_documento.php](https://esaj.jus.br/pastadigital/pag_busca_documento.php) e informe o processo 1003585-30.2022.8.26.0048 e código FPDWU39Q.

**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 ITBI 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*  
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)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e795618d-6f2d-4173-bcaa-3108c0b4eac

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/pasta/validacao.aspx> e digite o código de verificação 1003585-30-2022-8-26-0048 e código FPDWU39Q.


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

Rua Centro Fátima, nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12946-440 - Tel: (11) 4414-5550

Marta do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 62

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

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

**113.993**

FICHA

**02**
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

as demais cláusulas e condições constantes do instrumento, do qual uma via fica arquivada.  
Atibaia, 23 de novembro de 2015. O Escrevente.

Francisco José de Camargo Viana

**Av.04/113.993** – Protocolo Eletrônico n. 330.973 de 23/04/2019 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 23/04/2019, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **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 **PENHORA** 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.

Selo digita 120485321VI000043294TB19U.

Thiago Henrique Alonso Netto

**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 Zanoni.

Atibaia-SP, 04 de outubro de 2022.

Selo nº 1204853C3CG000391758SY22R

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").

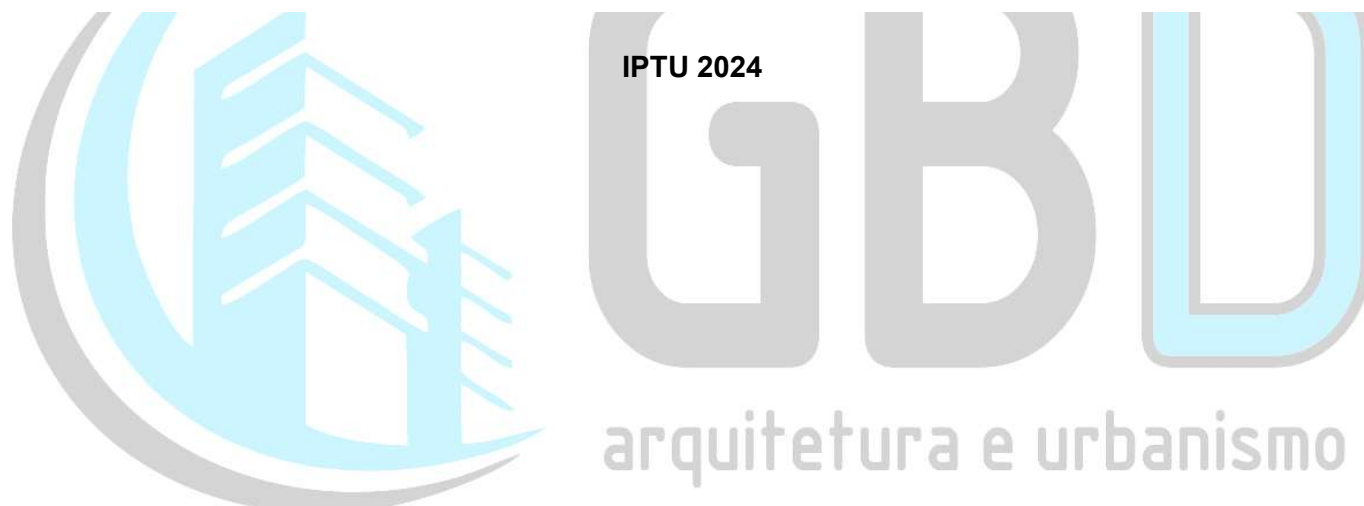
★


Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e795618d-6f2d-4173-bcaa-3108c0db4eac

Certidão emitida pelo SREI  
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://selodigital.tjsp.jus.br> e digite o código 1003585-30-2022-8-26-0048 e código FRDWU39Q.

**MATRÍCULA Nº113.993**

|                                                                                                                                               |                      |                                                                                                      |                    |                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------|
|                                                              |                      | <b>PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA</b><br><b>ESPELHO IPTU</b><br>Insc. Mun.: 09.242.026.00-0128488 |                    | Exercício<br><b>2024</b>  |                  |
| Proprietário: <b>EVELYN JOICE HEVIA VACA GONÇALVES</b><br>Compromissário:                                                                     |                      |                                                                                                      |                    |                           |                  |
| Endereço de Entrega:<br><b>JERONIMO DE CAMARGO, 9555 - TORRE 02 // 1º ANDAR // AP 12 - CAETETUBA</b><br><b>ATIBAIA/SP</b><br><b>12951-540</b> |                      |                                                                                                      |                    |                           |                  |
| Local do Imóvel:                                                                                                                              |                      | <b>AVN AVN JERONIMO DE CAMARGO , 9555 TORRE 02 // 1º ANDAR // AP 12</b>                              |                    | Condomínio:               |                  |
| Loteam/Bairro:                                                                                                                                |                      | <b>CAETETUBA/</b>                                                                                    |                    |                           |                  |
| Lote:                                                                                                                                         |                      | Quadra:                                                                                              |                    |                           |                  |
| Área do Terreno M²:                                                                                                                           | <b>59,44</b>         | Valor m2 - R\$                                                                                       | <b>55,59</b>       | Fator Prof./Gleba:        | <b>1,0000</b>    |
| Área do Terreno/Exc.                                                                                                                          | <b>0,00</b>          |                                                                                                      |                    | Valor Venal Terreno:      | <b>3.304,51</b>  |
| Área Global M²:                                                                                                                               | <b>20.210,50</b>     |                                                                                                      |                    | Valor Venal Terreno Exc.: | <b>0,00</b>      |
| Área Construída M²:                                                                                                                           | <b>56,28</b>         | Uso:                                                                                                 | <b>Apartamento</b> | Valor Venal Construção:   | <b>75.925,49</b> |
|                                                                                                                                               |                      |                                                                                                      |                    | 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 ESTANCIA DE ATIBAIA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL**

**SITUAÇÃO CADASTRAL**

Inscrição: 09.242.026.00.0128488 Matrícula: 113993 R2  
Proprietário: EVELYN JOICE HEVIA VACA GONÇALVES  
Compromissário:  
Endereço: AVENIDA JERONIMO DE CAMARGO, 9555  
Complemento: TORRE 02 // 1º ANDAR // AP 12  
Lote: Quadra:  
Bairro: BROTAS Cidade: Atibaia  
Loteamento: CAETETUBA CEP: 12951-540 UF: SP

**VALORES VENAIIS / ÁREAS - Exercício: 2026**

|                             |           |                          |           |
|-----------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| Área do Terreno:            | 59,44     | Valor Venal Territorial: | 3.628,96  |
| Área Total Construída:      | 56,28     | Valor Venal Predial      | 77.104,41 |
| Área Territorial Excedente: | 0,00      | Valor Venal Excedente:   | 0,00      |
| Área Global:                | 20.210,50 | Valor Venal Total:       | 80.733,37 |

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 2026.

Certidão Emitida às 16:54:20 horas do dia 17/06/2026 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: 60ef18e7-9be5-4a5e-812f-ca7f09e997e7

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção  
**Certidão Emitida Gratuitamente**  
**\*\*Validade 60 dias\*\***



Av. da Saudade, 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 2026**



ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DA ESTANCIA DE ATIBAIA

Número  
118021

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

Nome / Razão Social

EVELYN JOICE HEVIA VACA GONÇALVES CPF: 388.\*\*\*.\*\*\*-29

Aviso

Com débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à

Finalidade

Mensagem

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.

Inscrição

Imóvel: 350799 - Inscrição: 09.242.026.00.0128488.1 - Matrícula: 113993 R2  
Endereço: Avenida JERONIMO DE CAMARGO, 9555 - Bairro BROTA - Compl. TORRE 02 // 1º ANDAR // AP 12 - CEP 12.951-540

Código de Controle

CW2NNMMOI5WG XVQ3

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.  
<https://www.atibaia.sp.gov.br/>

Atibaia (SP), 17 de Junho de 2026

Av. da Saudade, 252 - Centro  
Atibaia (SP) - CEP: 12940560 - Fone: 1144142000

Página 1 de 1

Data: 17/06/2026 16h50min

**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS 2026**

## **VIII – CARACTERÍSTICAS GERAIS**

### **8.1 Dimensões:**

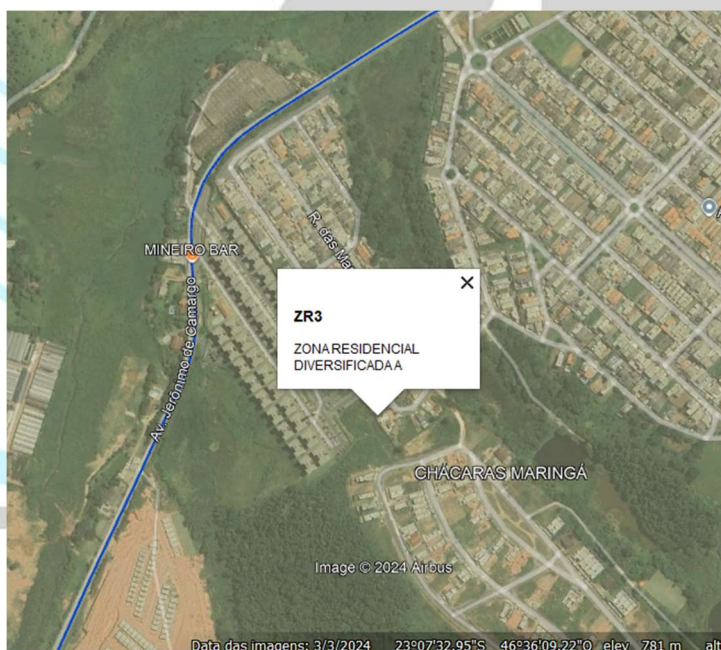
APARTAMENTO 12, com área privativa de 49,910m<sup>2</sup>, área comum total de 50,785m<sup>2</sup> e área total de 100,695m<sup>2</sup>, com fração ideal de 0,294118% de terreno.

### **8.2 Topografia:**

Topografia plana.

### **8.3 Zoneamento Municipal:**

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



### **8.4 Benfeitorias:**

O imóvel avaliando possui benfeitorias, 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 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 8 (oito) elementos comparativos.

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

| Elemento<br>Nº    | Valor de venda<br>R\$ | Área privativa<br>m² | Valor<br>m²        | Obs. |
|-------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|------|
| 1                 | 150.000,00            | 50,00                | R\$3.000,00        |      |
| 2                 | 160.000,00            | 50,00                | R\$3.200,00        |      |
| 3                 | 150.000,00            | 49,00                | R\$3.061,22        |      |
| 4                 | 145.000,00            | 49,00                | R\$2.959,18        |      |
| 5                 | 140.000,00            | 49,00                | R\$2.857,14        |      |
| 6                 | 160.000,00            | 50,00                | R\$3.200,00        |      |
| 7                 | 164.200,00            | 45,00                | R\$3.648,88        |      |
| 8                 | 149.000,00            | 45,00                | R\$3.311,11        |      |
|                   |                       |                      |                    |      |
|                   |                       |                      |                    |      |
| <b>MÉDIA ÚTIL</b> |                       |                      | <b>R\$3.154,69</b> |      |

Portanto, com os 8 (oito) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = 3.154,69/m<sup>2</sup>

Limite superior R\$3.265,91 x 1,30 = 4.101,10/m<sup>2</sup>

Limite inferior R\$3.265,91 x 0,70 = 2.208,28/m<sup>2</sup>

$$\mathbf{V.U.B. = 3.154,69/m^2}$$

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

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

**R\$3.154,69 (Três mil cento e cinquenta e quatro reais e sessenta e nove centavos) por m<sup>2</sup>**

Referentes ao mês de **julho de 2.026**, 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:

| <b>TIPO</b>                             | <b>Ftop</b>       |
|-----------------------------------------|-------------------|
| 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:

| <b>TIPO</b>            | <b>Fc</b> |
|------------------------|-----------|
| Seco                   | 1,00      |
| Alagadiço              | 0,70      |
| Brejososo ou Pantanoso | 0,60      |
| Inundável              | 0,50      |

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

São definidos os seguintes valores:

| <b>ZONA</b>                          | <b>Fesq</b> |
|--------------------------------------|-------------|
| 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:

| <b>APP %</b>   | <b>FATOR</b> |
|----------------|--------------|
| 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

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

Assim:

Valor do Apartamento (V.T.)

Será obtido através da seguinte relação:

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

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$3.154,69 / metro quadrado;

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

- área privativa avaliada = 49,910m<sup>2</sup>

Assim:

$$\mathbf{V.T. = [R\$3.154,69 \times 0,90] \times (49,910\text{m}^2) = R\$141.705,52}$$

PORTANTO:

$$\mathbf{V.T. = R\$141.705,52}$$

**V.T. = R\$141.705,52 (cento e quarenta e um mil, setecentos e cinco reais e cinquenta e dois 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 é R\$141.705,52 (cento e quarenta e um mil, setecentos e cinco reais e cinquenta e dois centavos).**

**XI – QUESITOS:****11.1 Do Juízo:**

Não foram ofertados.

**11.2 Do Exequente (fls. 535-536)**

1. Onde o imóvel periciado está localizado?

**RESPOSTA:** O imóvel, APARTAMENTO 12, situado no 1º andar da torre 2, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO I” localizado na Avenida Jerônimo de Camargo, nº9.555 está localizado no primeiro andar da torre 2 do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO III” na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº1.555, Bairro de Caetetuba.

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

**RESPOSTA:** Para a avaliação do imóvel foi adotado o **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

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

**RESPOSTA:** Todos os imóveis utilizados como elementos comparativos estão localizados nos condomínios denominados **JERÔNIMO DE CAMARGO I, II, III e IV**, compartilham as mesmas características e a mesma localização. Os anúncios estão anexos a este laudo.

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

**RESPOSTA:** O imóvel possui características de habitação popular.

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

**RESPOSTA:** O valor avaliado para o imóvel é de R\$3.154,69 (Três mil cento e cinquenta e quatro reais e sessenta e nove centavos) por m² por metro quadrado, no mês de julho de 2.026.

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

**RESPOSTA:** Os principais comércios estão a aproximadamente 3 quilômetros de distância, como principal exemplo o supermercado União e existe disponibilidade de transporte público em frente ao condomínio.

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

**RESPOSTA:** O valor da avaliação é de **R\$141.705,52 (cento e quarenta e um mil, setecentos e cinco reais e cinquenta e dois centavos)**.

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

**RESPOSTA:** Não. O presente LAUDO é referente ao APARTAMENTO 12, situado no 1º andar da torre 2, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO I", exclusivo para o processo 1003585-30.2022.8.26.0048.

9. Os links juntados às fls. 514-515, correspondem ao valor/valor aproximado dos imóveis no mesmo complexo do imóvel periciado?

**RESPOSTA:** Os links apresentados às fls. 514-515 referem-se a anúncios de imóveis situados no mesmo condomínio do imóvel objeto da perícia. Verifica-se que o primeiro anúncio apresenta valor de oferta de **R\$ 180.000,00** e o terceiro anúncio valor de oferta de **R\$ 150.000,00**. Quanto ao segundo link, este não se encontra mais disponível para consulta, impossibilitando a verificação de seu conteúdo e do respectivo valor anunciado.

Ressalta-se que os valores constantes dos anúncios correspondem a preços de oferta, não representando, necessariamente, os valores efetivamente praticados em transações de compra e venda.

### **11.3 Da Executada**

Não foram ofertados.

**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 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, 08 de julho de 2026.

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

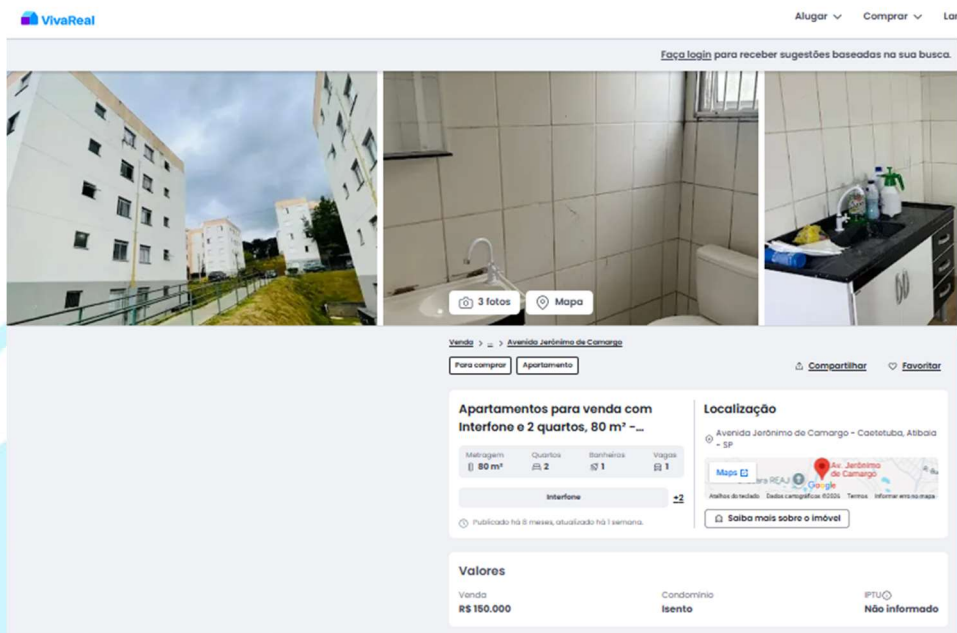
Perito Judicial

## ANEXOS

### PESQUISA IMOBILIARIA

Fontes: imobiliárias da cidade de Atibaia-SP / anúncios de julho de 2026.

#### Elemento nº1



**VivaReal**

Alugar ▾ Comprar ▾ Lor

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

**Apartamentos para venda com Interfone e 2 quartos, 80 m² --**

Metragem 80 m² Quartos 2 Banheiros 1 Vagas 1

Interfone 2

Publicado há 8 meses, atualizado há 1 semana.

**Localização**

Avenida Jerônimo de Camargo - Caetutuba, Atibaia - SP

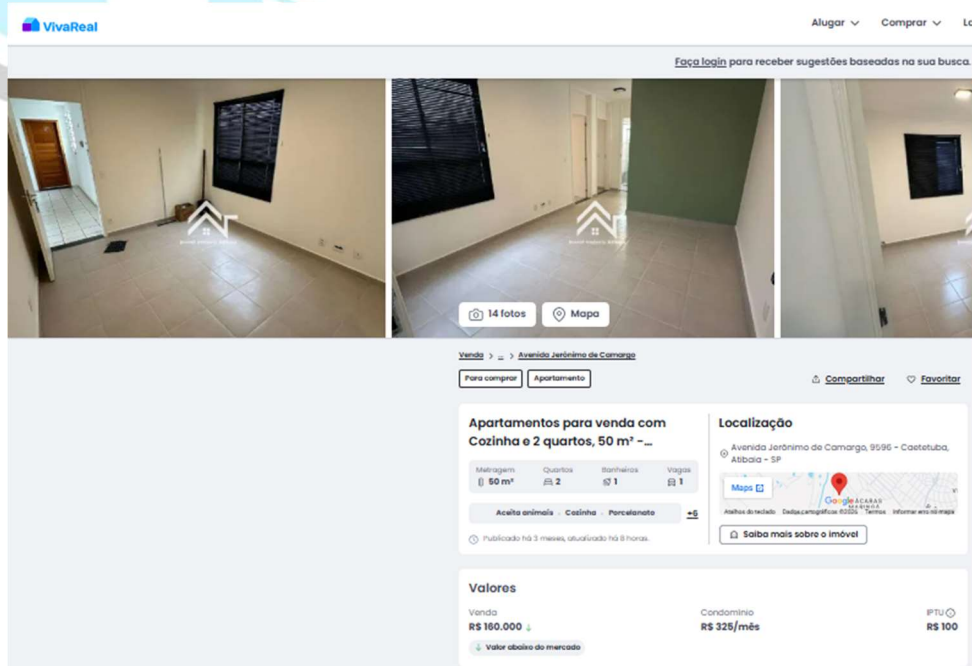
**Valores**

Venda R\$ 150.000

Condomínio Isento

IPU Não informado

#### Elemento nº2



**VivaReal**

Alugar ▾ Comprar ▾ Lor

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

**Apartamentos para venda com Cozinha e 2 quartos, 50 m² --**

Metragem 50 m² Quartos 2 Banheiros 1 Vagas 1

Cozinha 1 Cozinha 1 Cozinha 1

Publicado há 3 meses, atualizado há 8 horas.

**Localização**

Avenida Jerônimo de Camargo, 95/96 - Caetutuba, Atibaia - SP

**Valores**

Venda R\$ 160.000

Condomínio R\$ 325/mês

IPU R\$ 100

Valor abaixo do mercado

Elemento nº3




**Premium Luxury Home**  
Creci: 40256-J-SP

★ 4.6/5 (11 classificações) ⓘ  
🏠 2.700 imóveis cadastrados

[Controle sua privacidade](#) [AdOpt](#)

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.  
[Política de Privacidade](#) - [Política de Cookies](#) - [Termos de uso](#)

[Editar preferências](#) [Aceitar](#)

Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em Atibaia / Caetutuba

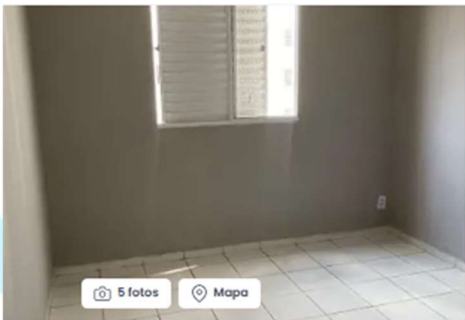
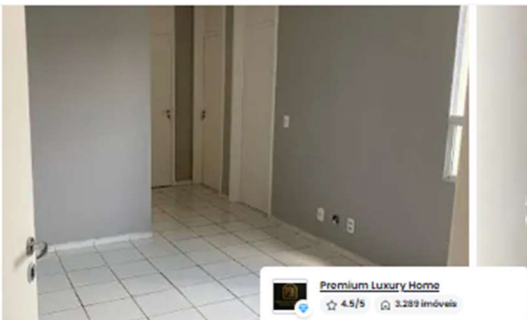
Venda  
**R\$ 150.000** • Condomínio isento IPTU não informado

🏠 49 m² 🛏 2 quartos 🚿 1 banheiro  
🚗 1 vaga 🐾 Aceita animais ✓ Interfone

[Todas as características](#) ▾

Elemento nº4

Alugar Comprar Festival Minha Casa Própria Lançamentos ▾ Descobri

**Premium Luxury Home**  
★ 4.5/5 🏠 3.289 imóveis

[Anunciando desde 28 de março de 2018](#)

[Envie uma mensagem](#)

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUN  
gbrumduarte@guol.com.br  
(11) 95261-4354

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 145.000, Avenida Jerônimo de Camargo

☒ Receber ofertas similares ⓘ

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", você está de acordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Venda > > Avenida Jerônimo de Camargo

[Para comprar](#) [Apartamento](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$...**

Metroagem 49 m² Quartos 2 Banheiros 1 Vagas 1

Aceita... Área de... Quadra... +2

Publicado há 6 meses, atualizado há 14 horas.

**Localização**  
Avenida Jerônimo de Camargo - Caetutuba, Atibaia - SP

[Mapa](#) [Análise de credibilidade](#) [Dados cadastrais](#) [Termos](#) [Informar erro no mapa](#)

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

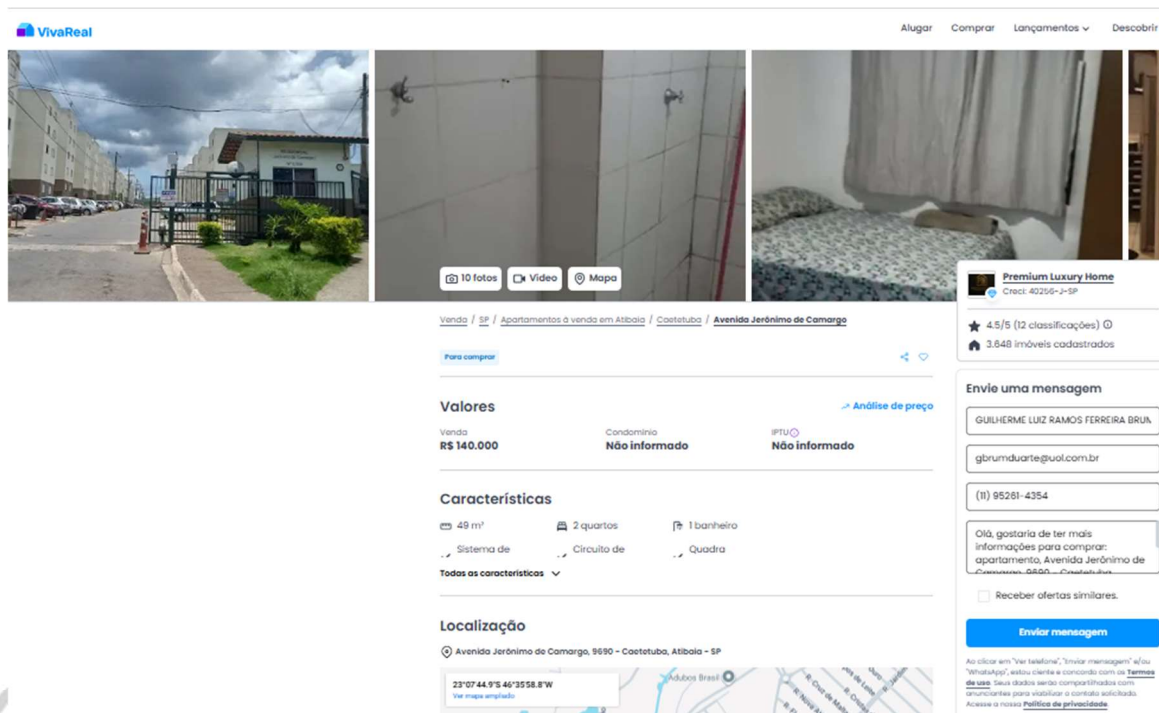
**Valores**

Venda R\$ 145.000 Condomínio Isento IPTU Não informado

**Características**

[Imóvel](#) [Condomínio](#)

Elemento nº5



**VivaReal** Alugar Comprar Lançamentos Descobrir

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

**Para comprar**

**Valores** [Análise de preço](#)

|             |               |               |
|-------------|---------------|---------------|
| Venda       | Condomínio    | IPTU          |
| R\$ 140.000 | Não informado | Não informado |

**Características**

49 m² 2 quartos 1 banheiro

Sistema de Circuito de Quadra

Todos as características

**Localização**

Avenida Jerônimo de Camargo, 9590 - Caetuba, Atibaia - SP

23°07'44.9"S 46°35'58.8"W

**Premium Luxury Home**  
Cract: 40256-J-SP

4.5/5 (12 classificações) 3.648 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM

gbrumduarte@uol.com.br

(11) 95261-4354

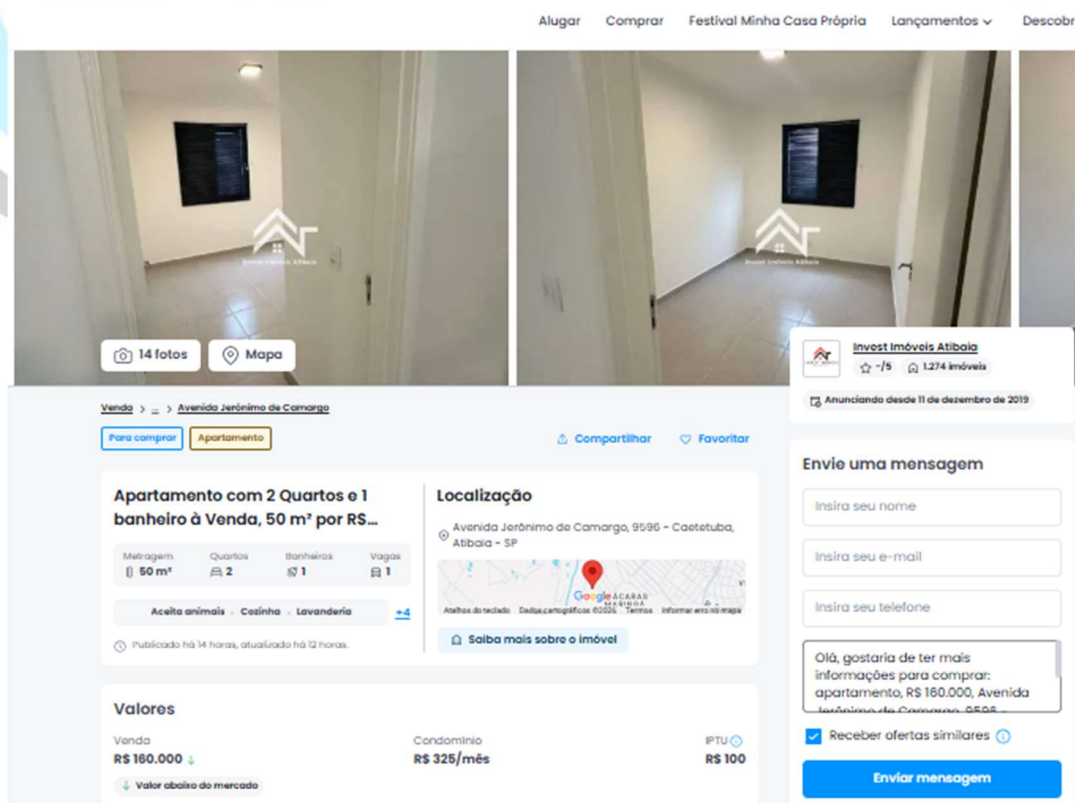
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Jerônimo de Camargo, 9590 - Caetuba, Atibaia - SP

☐ Receber ofertas similares.

**Enviar mensagem**

Até clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" ou "WhatsApp", seus dados serão compartilhados com anunciantes para validar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

Elemento nº6



Alugar Comprar Festival Minha Casa Própria Lançamentos Descobrir

**Invest Imóveis Atibaia**  
4.5/5 1,274 imóveis

Anunciando desde 11 de dezembro de 2019

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 180.000, Avenida Jerônimo de Camargo, 9590 - Caetuba, Atibaia - SP

☒ Receber ofertas similares

**Enviar mensagem**

**Venda** [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$...**

Metroagem 50 m² Quartos 2 Banheiros 1 Vagas 1

[Aceita animais](#) [Cozinha](#) [Lavanderia](#)

Publicado há 14 horas, atualizado há 12 horas.

**Localização**

Avenida Jerônimo de Camargo, 9596 - Caetuba, Atibaia - SP

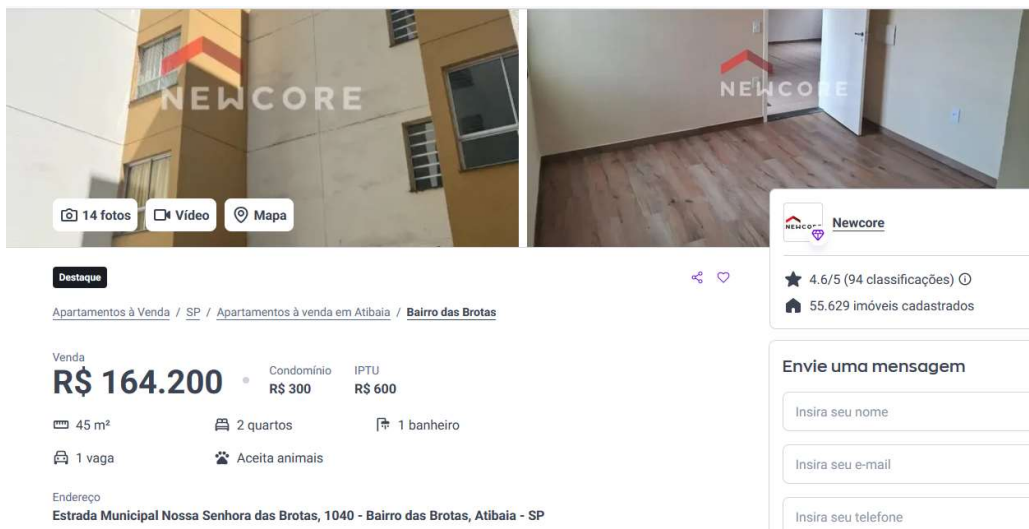
[Saiba mais sobre o imóvel](#)

**Valores**

|             |             |         |
|-------------|-------------|---------|
| Venda       | Condomínio  | IPTU    |
| R\$ 180.000 | R\$ 325/mês | R\$ 100 |

Valor abaixo do mercado

Elemento nº7



**NEWCORE**

14 fotos | Vídeo | Mapa

**Destaque**

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Atibaia / Bairro das Brotas

Venda  
**R\$ 164.200**

Condomínio R\$ 300 | IPTU R\$ 600

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

Endereço  
Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, 1040 - Bairro das Brotas, Atibaia - SP

**Newcore**

★ 4.6/5 (94 classificações) | 55.629 imóveis cadastrados

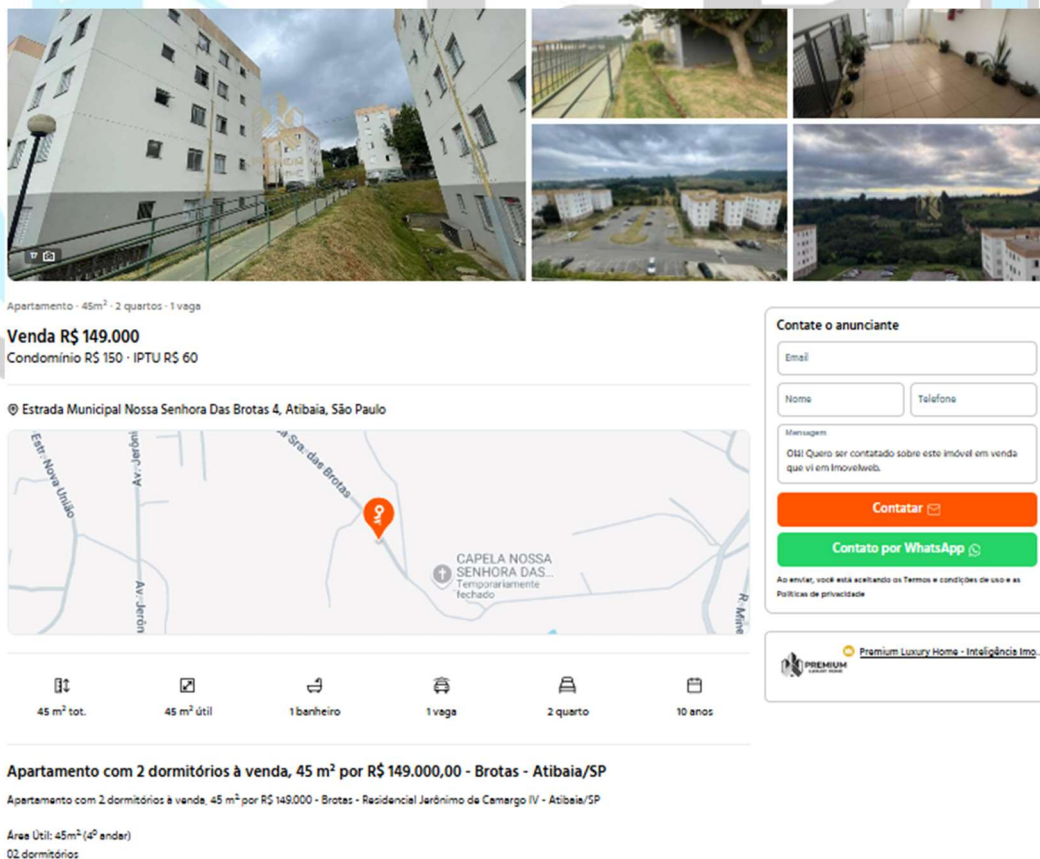
Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Elemento nº8



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

**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 Jerônimo da Camargo IV - Atibaia/SP

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

**Contate o anunciante**

Email

Nome | Telefone

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

**Contatar** | **Contato por WhatsApp**

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

**PREMIUM** Premium Luxury Home - Inteligência Imo-

## **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.

