



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: 0028833-53.2022.8.26.0100

Ação: Cumprimento de sentença - Representação comercial

Exequente: TELEFÔNICA BRASIL S/A e TOZZINI, FREIRE,
TEIXEIRA E SILVA ADVOGADOS

Executada: Lumina Telecom Ltda. (“lumina”)

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel - Terreno

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepancia
- 14) Conclusão..... 28
- 15) Encerramento
- 16) anexo I

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653-2.

2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

3 – LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado – Condomínio Fazenda Arcadas – lote 129
Gleba A
Cidade : Amparo - SP

4 - VISTORIA

Durante a vistoria, a signatária teve o acompanhamento do Sr. Roberval no qual permitiu acesso da signatária e atua como corretor no próprio condomínio.

O Imóvel objeto da lide trata-se de um terreno dentro de um condomínio fechado residencial.

Nenhuma das partes envolvidas esteve presente durante a diligência.

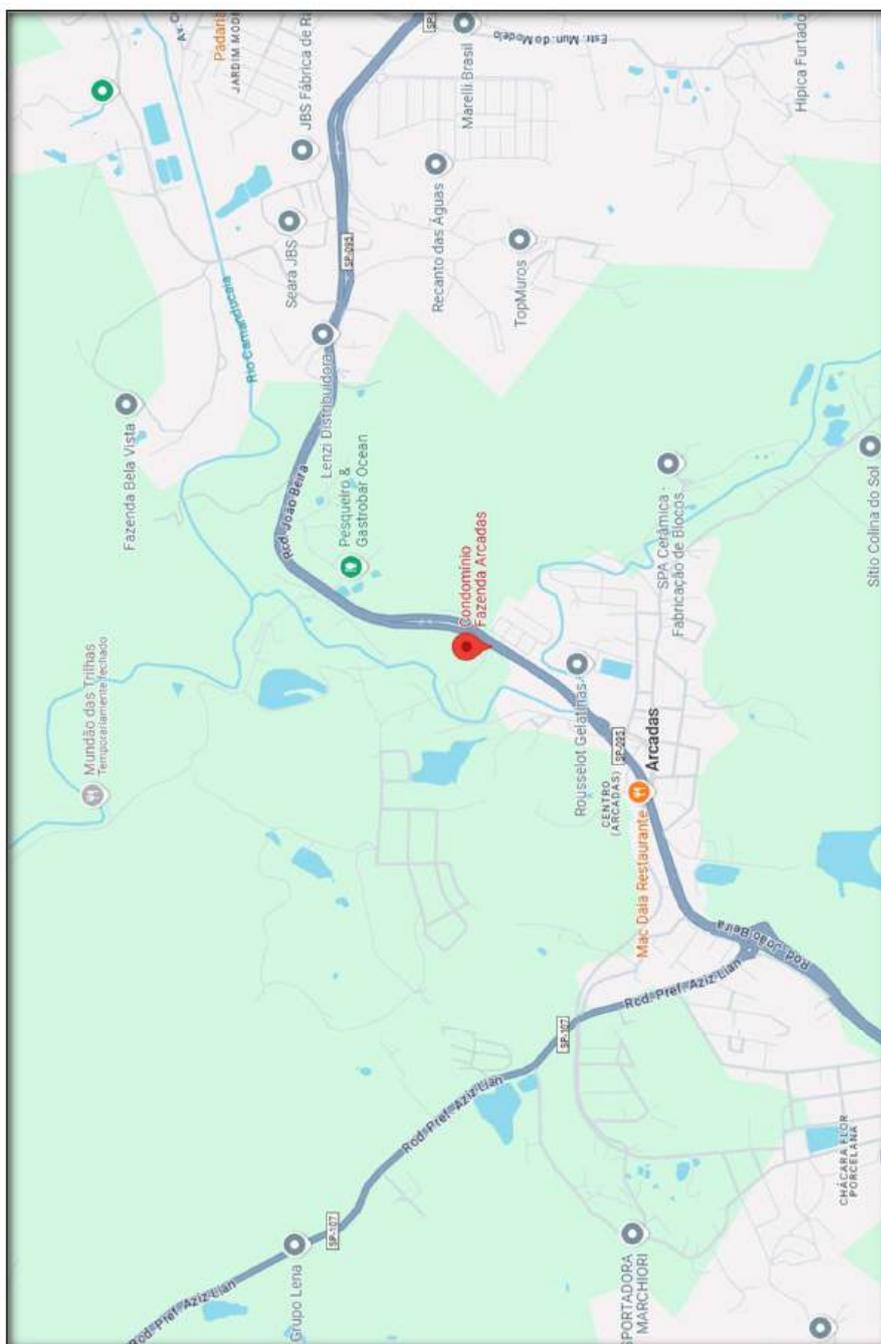
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através imóvel paradigma no mesmo condomínio.

A impossibilidade da vistoria interna está regulamentada pela ABNT no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 sendo possível a utilização de (imóvel ou bem paradigma)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por mapa - macro região



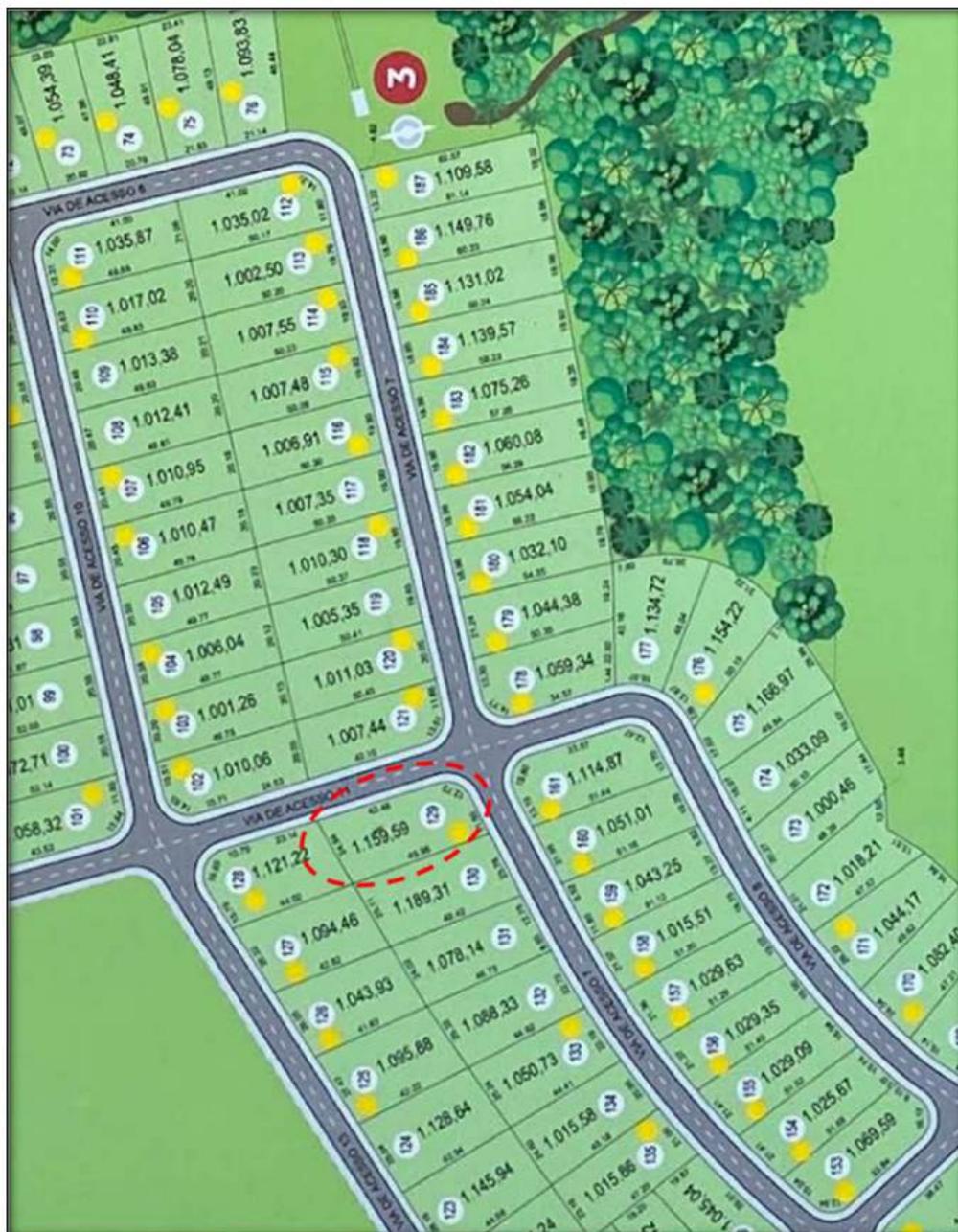
Mapa do Loteamento



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Lote 129 - Mapa localização



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado próximo ao centro da cidade de Amparo.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite, o imóvel está inserido em uma região misto residencial e serviços locais de padrão médio simples..

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno em suave aclive..

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O condomínio ainda não está totalmente habitado. Há muito terrenos sem construção e também não foi construída nenhuma área de lazer conforme projeto de implantação previsto.

O imóvel avaliando está localizado de esquina em aclive , sem nenhuma construção em seu entorno.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**Matrícula de Imóvel nº 32.124 do Cartório de Registro de Imóveis de Amparo – SP – folha 24**

A matrícula do terreno avaliando lote 129, ainda não está desmembrada com seu número próprio.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-2 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “*Norma de Avaliações do IBAPE/SP*”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini,1994*:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-2 da ABNT, citada, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados e similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



ASPECTOS GERAIS ENTRADA CONDOMINIO





ASPECTOS GERAIS ENTRADA CONDOMINIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PORTARIA CONDOMINIO





ASPECTOS GERAIS TERRENOS DENTRO CONDOMINIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS TERRENO 129 –
ESQUINA





ASPECTOS GERAIS TERRENO 129



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS TERRENO 129



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

Imóvel periciado

- área terreno: 1.159,59 m²

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área de 1.159 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região e no próprio condomínio, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área do imóvel, conforme relação abaixo:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: terreno

Endereço: Cond. Arcadas

Área: 1023m²

Preço de Venda: R\$ 280.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-arcadas-bairros-amparo-123m2-venda-RS280000-id-2634609483/?source=ranking%2Crp>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

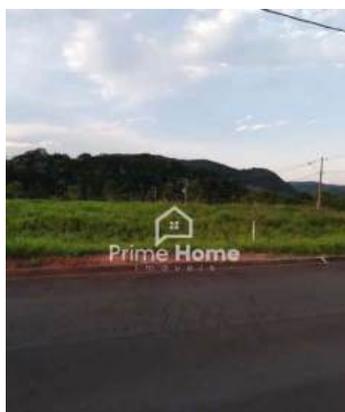
Tipo: terreno

Endereço: Cond. Arcadas

Área: 1093m²

Preço de Venda: R\$ 280.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-arcadas-bairros-amparo-1093m2-venda-RS280000-id-2759377214/?source=ranking%2Crp>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: terreno

Endereço: Cond. Arcadas

Área: 1091m²

Preço de Venda: R\$ 336.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-arcadas-bairros-amparo-1091m2-venda-RS336001-id-2589372808/?source=ranking%2Crp>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: terreno

Endereço: Cond. Arcadas

Área: 1154m²

Preço de Venda: R\$ 260.000,00

<https://www.pitarelloimoveis.com.br/imovel/1346/terreno-no-condominio-fazenda-arcadas>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo terreno

Endereço: Centro

Área: 1.139m²

Preço de Venda: R\$ 260.000,00

https://alamedaimoveis.com.br/detalhes_imovel/2858/Venda-Terreno-Em-condominio-Condominio-Fazenda-Arcadas-Amparo-SP-T240



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$280.000,00	0,9	R\$252.000,00	1023	R\$ 246,33
2	R\$280.000,00	0,9	R\$252.000,00	1093	R\$ 230,56
3	R\$336.000,00	0,9	R\$302.400,00	1091	R\$ 277,18
4	R\$260.000,00	0,9	R\$234.000,00	1154	R\$ 202,77
5	R\$260.000,00	0,9	R\$234.000,00	1139	R\$ 205,44
					R\$ 1.162,29
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 232,46
					R\$232,46
				-30,00%	R\$162,72
				30,00%	R\$302,19
					R\$269.417,81

A média aritmética dos preços tratados por m² de área dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 232,46

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 232,46 /m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 232,46 / \text{m}^2 / \text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 162,72 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 232,46 / \text{m}^2 / \text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 302,19 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

1.159,00 m² (área útil) x R\$ 232,46 /m² /m² (preço médio tratado por m²)

R\$ 269.417,81 ou R\$ 269.000,00 por arredondamento de mercado.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado no **Condominio Fazenda Arcadas – lote 129 – Cidade Amparo - SP** pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 269.000,00

(duzentos e sessenta e nove mil reais)

(Válido para Maio 2025)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 30 (trinta folhas).

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 19 de Maio de 2025.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16- ANEXO I – CERTIDÃO REGISTRO IMÓVEL

CNM: 120980.2.0032124-17
REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 Comarca de AMPARO - Est. S. Paulo
 MATRÍCULA = 32.124 = FOLHA = 24 =
 LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

UNIDADE n.º 128: medindo de frente 15,79 metros, em reta para a Via de Acesso 13, 16,65 metros, em curva para as Vias de Acesso ns. 13 e 11, do lado direito, de quem da Via de Acesso 13 olha para o imóvel mede 44,02 metros, em reta e confronta com o terreno da unidade 127, do lado esquerdo mede 10,79 metros, mais 23,14 metros, e confronta com a Via de Acesso 11, e, nos fundos mede 24,94 metros, e confronta com terreno da unidade 129, encerrando a área total de 1.121,22 m², com Área Utilização Exclusiva de 1.121,22 m²; Área comum real de 855,76 m²; Área total real de 1.976,98 m², e Fração Ideal de Terreno de 0,5445%. Será edificada no terreno, uma casa com 164,00 metros quadrados de área construída, contendo dois (02) pavimentos, sendo o pavimento inferior constituído de varanda, hall, sala, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro empregada e escada de acesso ao pavimento superior e o pavimento superior, constituído de três (03) dormitórios, sendo um com banheiro privativo e escada de acesso ao térreo. Vide Matrícula n.º _____.

UNIDADE n.º 129: medindo de frente 12,30 metros, em reta para a Via de Acesso 7, 22,72 metros, em curva para as Vias de Acesso ns. 7 e 11, do lado direito, de quem da Via de Acesso 7, olha para o imóvel mede 44,85 metros, em reta e confronta com a Via de Acesso 11, do lado esquerdo mede 49,96 metros, e confronta com o terreno da unidade 130, e, nos fundos mede 24,94 metros, e confronta com terreno da unidade 128, encerrando a área total de 1.159,59 m², com Área Utilização Exclusiva de 1.159,59 m²; Área comum real de 885,05 m²; Área total real de 2.044,64 m², e Fração Ideal de Terreno de 0,5631%. Será edificada no terreno, uma casa com 164,00 metros quadrados de área construída, contendo dois (02) pavimentos, sendo o pavimento inferior constituído de varanda, hall, sala, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro empregada e escada de acesso ao pavimento superior e o pavimento superior, constituído de três (03) dormitórios, sendo um com banheiro privativo e escada de acesso ao térreo. Vide Matrícula n.º _____.

UNIDADE n.º 130: medindo de frente 23,78 metros, em reta para a Via de Acesso 7, do lado direito de quem da via de acesso olha para o imóvel mede 49,96 metros, e confronta com terreno da unidade 129, do lado esquerdo mede 48,42 metros, e confronta com o terreno da unidade 131, e, nos fundos mede 25,11 metros, e confronta com terreno da unidade 127, encerrando a área total de 1.189,31 m², com Área Utilização Exclusiva de 1.189,31 m²; Área comum real de 907,73 m²; Área total real 2.097,04 m² e Fração Ideal de Terreno de 0,5776%. Será edificada no terreno, uma casa com 164,00 metros quadrados de área construída, contendo dois (02) pavimentos, sendo o pavimento inferior constituído de varanda, hall, sala, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro empregada e escada de acesso ao pavimento superior e o pavimento superior, constituído de três (03) dormitórios, sendo um com banheiro privativo e escada de acesso ao térreo. Vide Matrícula n.º _____.

Continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 14:59, sob o número WJM25411384133. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028833-53.2022.8.26.0100 e código uGA5Dp0T.