

EXCELENTÍSSIMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo: 0004117-77.2023.8.26.0309

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

Requerente: EDSON D'AGOSTINHO.

Requeridas: ALPHAVILLE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e
MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Paloma Teles Cortizo, Engenheira Civil, devidamente registrada no CREA sob nº **5063024552**, Mestra em Engenharia, Perita Judicial nomeada no presente processo, louvada e compromissada nos autos da **presente ação**. tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão, vêm apresentar à V.Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO PERICIAL



São Paulo, 05 de março de 2025

Enga. MSc. Paloma Teles Cortizo

CREA: 5063024552

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

SUMÁRIO

SUMÁRIO	II
LISTA DE FIGURAS.....	IV
LISTA DE QUADROS E TABELAS	VI
GLOSSÁRIO.....	VII
1. INTRODUÇÃO	1
1.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	3
1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS.....	4
2. DADOS DO IMÓVEL	5
2.1 LOCALIZAÇÃO	6
2.2 OS LOGRADOUROS	8
2.3 SERVIÇOS PÚBLICOS	10
2.4 O ENTORNO.....	12
2.5 O IMÓVEL	16
3. A REALIZAÇÃO DA DILIGÊNCIA.....	18
4. A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	22
4.1 POR COMPARAÇÃO DIRETA.....	22
4.1.1 Recomendações quanto à amostra	23
4.1.2 Saneamento da amostra	23
4.1.3 Fatores de homogeneização	23
4.1.4 Efeito de heterogeneização	24
4.1.5 Avaliação intervalar	24
4.2 DA PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS SEMELHANTES.....	25
4.2.1 Imóvel 1	28
4.2.2 Imóvel 2	31
4.2.3 Imóvel 3	34
4.2.4 Imóvel 4	36
4.2.5 Imóvel 5	39
4.2.6 Imóvel 6	41
4.2.7 Imóvel 7	44

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

4.2.8	Imóvel 8.....	46
4.2.9	Imóvel 9.....	49
4.2.10	Imóvel 10.....	51
4.2.11	Imóvel 11.....	54
4.2.1	CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - Imóvel paradigma: 697,83 m ²	57
4.3	ENQUADRAMENTO DO MODELO.....	59
4.3.1	Grau de Fundamentação	59
4.3.2	Grau de Precisão.....	61
4.4	VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	63
5.	QUESITOS DAS REQUERIDAS (FLS. 351/352).....	64
5.1	QUESITO A.....	64
5.2	QUESITO B.....	64
5.3	QUESITO C.....	65
5.4	QUESITO D.....	65
5.5	QUESITO E.....	65
5.6	QUESITO F.....	65
5.7	QUESITO G.....	66
5.8	QUESITO H.....	67
5.9	QUESITO I.....	67
5.10	QUESITO J.....	68
5.11	QUESITO K.....	68
5.12	QUESITO L.....	68
6.	CONCLUSÃO	70
7.	REFERÊNCIAS.....	71

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

LISTA DE FIGURAS

Figura 2.1 – Localização do condomínio.....	6
Figura 2.2 – Localização do condomínio.....	7
Figura 2.3 – Localização do logradouro.....	8
Figura 2.4 – Identificação da via pavimentada.....	10
Figura 2.5 – O entorno da portaria.....	12
Figura 2.6 – Vista da portaria.....	13
Figura 2.7 – Vista da rua de acesso ao lote objeto da lide.....	13
Figura 2.8 – Vista da rua de acesso ao lote objeto da lide.....	14
Figura 2.9 – Vista da rua de acesso ao lote objeto da lide.....	14
Figura 2.10 – Vista para as residências construídas no condomínio Alphaville 1.....	15
Figura 2.11 – Planta do empreendimento.....	16
Figura 2.12 – Localização do lote na rua 21 do empreendimento.....	17
Figura 3.1 – Foto do lote obtida no dia da diligência - 1.....	19
Figura 3.2 – Foto do lote obtida no dia da diligência - 2.....	19
Figura 3.3 – Foto do lote obtida no dia da diligência - 3.....	20
Figura 3.4 – Residência construída no condomínio – 1.....	20
Figura 3.5 – Residência construída no condomínio – 2.....	21
Figura 4.1 – Imóvel 1 – Lance de fotos 1.....	28
Figura 4.2 – Imóvel 1– Lance de fotos 2.....	29
Figura 4.3 – Imóvel 1– Lance de fotos 3.....	29
Figura 4.4 – Imóvel 1 - anúncio.....	30
Figura 4.5 – Imóvel 2 – Lance de fotos 1.....	31
Figura 4.6 – Imóvel 2– Lance de fotos 2.....	32
Figura 4.7 – Imóvel 2– Lance de fotos 3.....	32
Figura 4.8 – Imóvel 2 - anúncio.....	33
Figura 4.9 – Imóvel 2 – detalhes do anúncio.....	33
Figura 4.10 – Imóvel 3 – Lance de fotos 1.....	34
Figura 4.11 – Imóvel 3– Lance de fotos 2.....	35
Figura 4.12 – Imóvel 3– Lance de fotos 3.....	35
Figura 4.13 – Imóvel 4 – Lance de fotos 1.....	36
Figura 4.14 – Imóvel 4 – Lance de fotos 2.....	37
Figura 4.15 – Imóvel 4 – Lance de fotos 3.....	37
Figura 4.16 – Imóvel 4 - anúncio.....	38
Figura 4.17 – Imóvel 5 – Lance de fotos 1.....	39
Figura 4.18 – Imóvel 5 – Lance de fotos 2.....	40
Figura 4.19 – Imóvel 5 – Lance de fotos 3.....	40
Figura 4.20 – Imóvel 6 – Lance de fotos 1.....	41
Figura 4.21 – Imóvel 6 – Lance de fotos 2.....	42
Figura 4.22 – Imóvel 6 – Lance de fotos 3.....	42
Figura 4.23 – Imóvel 6 - anúncio.....	43

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PALOMA TELES CORTIZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2025 às 16:53, sob o número WJA125700515130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004117-77.2023.8.26.0309 e código X41TrmG.

Figura 4.24 – Imóvel 7 – Lance de fotos 1	44
Figura 4.25 – Imóvel 7 – Lance de fotos 2	45
Figura 4.26 – Imóvel 7 – Lance de fotos 3	45
Figura 4.27 – Imóvel 8 – Lance de fotos 1	46
Figura 4.28 – Imóvel 8 – Lance de fotos 2	47
Figura 4.29 – Imóvel 8 – Lance de fotos 3	47
Figura 4.30 – Imóvel 8 - anúncio	48
Figura 4.31 – Imóvel 9 – Lance de fotos 1	49
Figura 4.32 – Imóvel 9 – Lance de fotos 2	50
Figura 4.33 – Imóvel 9 – Lance de fotos 3	50
Figura 4.34 – Imóvel 10 – Lance de fotos 1	51
Figura 4.35 – Imóvel 10 – Lance de fotos 2	52
Figura 4.36 – Imóvel 10 – Lance de fotos 3	52
Figura 4.37 – Imóvel 10 - anúncio	53
Figura 4.38 – Imóvel 11 – Lance de fotos 1	54
Figura 4.39 – Imóvel 11 – Lance de fotos 2	55
Figura 4.40 – Imóvel 11 – Lance de fotos 3	56

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO

LISTA DE QUADROS E TABELAS

Quadro 4.1 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14653-2	60
Quadro 4.2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores. Fonte: NBR 14653-2.....	61
Quadro 4.3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.....	62

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

GLOSSÁRIO

ART = a Anotação de Responsabilidade Técnica é o instrumento através do qual o profissional registra as atividades técnicas solicitadas através de contratos (escritos ou verbais) para o qual o mesmo foi contratado.

Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano (de acordo com a NBR 14653-1).

Benfeitoria necessária: Benfeitoria é indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração. (de acordo com a NBR 14653-1).

Benfeitoria útil: Benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora dispensável (de acordo com a NBR 14653-1).

Benfeitoria voluptuária: Benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem (de acordo com a NBR 14653-1).

Campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo (de acordo com a NBR 14653-1).

Dado de mercado: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem (de acordo com a NBR 14653-1).

Desempenho = Comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas.

Empresa: Organização por meio da qual se canalizam recursos para produzir ou oferecer bens e serviços, com vista, em geral, à obtenção de lucros, podendo no seu patrimônio conter cotas-partes de outras empresas ou empreendimentos (de acordo com a NBR 14653-1).

Infra-estrutura: Conjunto de obras e serviços que dá suporte às atividades econômicas, sociais ou à utilização de um bem (de acordo com a NBR 14653-1).

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

Instalação: Conjunto de aparelhos, peças ou dispositivos necessários ou acessórios à utilização de um bem, (de acordo com a NBR 14653-1).

Laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem)

Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado (de acordo com a NBR 14653-1).

Situação paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem (de acordo com a NBR 14653-1).

Vistoria: Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (de acordo com a NBR 14653-1).

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **EDSON D'AGOSTINHO** move em face de **ALPHAVILLE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**.

O requerente tem título executivo constituído em ação de procedimento comum através dos autos nº 1011718-59.2019.8.26.0309 e assim ingressou com cumprimento de sentença (fls. 1/3).

No referido cumprimento apresentou como devido o valor de R\$ 165.169,04 (cento e sessenta e cinco mil, cento e sessenta e nove reais e quatro centavos), no momento do ingresso (fls. 4/5).

Intimadas a realizar o pagamento as requeridas não o procederam e com alegação de excesso de execução apresentaram impugnação.

O requerente, em sua oportunidade, considerando que o pagamento não se concretizou, apresentou pedido de penhora (fls. 194/196) do imóvel objeto da **Matrícula 165.440 do 2º ORI de Jundiaí**, que assim se descreve:

*“**LOTE DE TERRENO**, urbano, sem benfeitorias, **de uso residencial**, sob n. 05, da **QUADRA D**, constituído dos lotes ns. 01, 02 e 03, todos da mesma quadra, localizado na Gleba B do loteamento fechado denominado **ALPHAVILLE JUNDIAÍ** (fase 2), bairro **TERRA NOVA**, nesta cidade, que assim se descreve: localizado no lado esquerdo da **RUA VINTE E UM**, na divisa com o lote 04, a uma distância de 87,02m do encontro da **RUA VINTE E UM**, do PV54 e do Alphaville Jundiaí - Rua Três; mede 18,00m, em curva, com raio de 207,00m, de frente para a **RUA VINTE E UM**; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 35,02m, confrontando com o lote 04; na lateral esquerda mede*

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

36,67m, confrontando com o lote 06; nos fundos mede 21,17m, confrontando com o Alphaville Jundiaí – Av 08, encerrando uma área de 697,83m².
CONTRIBUINTE PM n. 72.003.0023 (em porção maior)."

O imóvel, então, foi penhorado conforme o Termo de Penhora, às fls. 287/288, que também determinou ao requerente a apresentação da memória de cálculo atualizada, que ao ser apresentada (fls. 292/293) afere o valor de R\$ 174.350,80 (cento e setenta e quatro mil, trezentos e cinquenta reais e oitenta centavos).

As requeridas apresentaram impugnação à penhora (fls. 298/300) e o requerente, então, pleiteou a nomeação de perito avaliador (fls. 303 e 333/334) e se manifestou acerca da referida impugnação às fls. 308/310.

Na decisão de fls. 344/345, o Magistrado, então, rejeitou a "impugnação à penhora" apresentada e nomeou como perito avaliador esta *expert*, além de autorizar as partes indicar assistentes técnicos e oferecer quesitos.

NOMEAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO

Assistente Técnico do Requerente

O requerente não nomeou assistente técnico

Assistente Técnico das Requeridas

As requeridas não nomearam assistente técnico

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

1.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

No presente Laudo, admite – se que as informações e documentação fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

Apresenta-se neste subitem a matrícula do lote de terreno urbano sob o no. 165.440, do qual é objeto da lide e será avaliado o valor de venda deste, para o mês de março de 2025. Área a ser avaliada: 697,83 m² (seiscentos e noventa e sete metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados).



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL



Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP

MATRÍCULA
165.440

FOLHA
01

LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, **de uso residencial**, sob n. **05**, da **QUADRA D**, constituído dos lotes sob ns. 01, 02 e 03, todos da mesma quadra, localizado na Gleba B do loteamento fechado denominado **ALPHAVILLE JUNDIAÍ** (Fase 2), bairro **TERRA NOVA**, nesta cidade, que assim se descreve: localizado no lado esquerdo da **RUA VINTE E UM**, na divisa com o lote 04, a uma distância de 87,02m do encontro da **RUA VINTE E UM**, do PV54 e do Alphaville Jundiaí - Rua Três; mede 18,00m, em curva, com raio de 207,00m, de frente para a **RUA VINTE E UM**; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 35,02m, confrontando com o lote 04; na lateral esquerda mede 36,67m, confrontando com o lote 06; nos fundos mede 21,17m, confrontando com o Alphaville Jundiaí - AV 08, encerrando uma área de 697,83 m². **CONTRIBUINTE PM n. 72.003.0023 (em porção maior).**#

PROPRIETÁRIA – MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., com sede na Rua Aureliano Leal, 138, bairro Água Fria, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob n. 07.695.203/0001-99.#

REGISTRO ANTERIOR – loteamento registrado sob n. 07 da matrícula n. 147.489, em 06 de março de 2015 e AV 02 das matrículas ns. 148.852 e 148.853 e 148.854 - (**alteração de loteamento**) em 06/11/2017, todas dessa serventia. Matriculado por, [Assinatura] (Auael Abrão Ayub, escrevente).#

AV 01 – RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Protocolo 393.284, em 24/10/2017. Procede-se a presente para constar que, ficam mantidas as **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** constantes do plano de loteamento e das respectivas alterações. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 06 de novembro de 2017. Conferido por Flávio Luiz Bressan. Averbado por, [Assinatura] (Auael Abrão Ayub, escrevente).#

AV 02 – PENHORA - Em 13 de novembro de 2023. Nos termos da certidão de penhora, expedida aos 19/10/2023, extrair dos autos da ação de Execução Civil, processo n. 000411777, em trâmite no Juízo do 4º Ofício Cível, movida por **EDSON D'AGOSTINHO**, CPF/ME nº 254.583.208-16, em face de **MACERATA - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, CNPJ/MF nº 07.695.203/0001-99, procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 174.750,80, tendo sido nomeado depositário **MACERATA - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.** Protocolo n. 496.534, em 20/10/2023. PH000488488. Digitado por Roger Rodrigues. Conferido e averbado por, [Assinatura] (Jeferson Antonio Ferreira dos Santos, escrevente).#
Selo Digital: 112623321000000092594623F.

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO

2. DADOS DO IMÓVEL

De acordo com o item 7.3.1 da NBR 14653-2 é necessário caracterizar a região nos seguintes aspectos:

“aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;

- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência;

- Uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;

- infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado; -atividades existentes: comércio, indústria e serviço;

- Equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer”

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

2.1 LOCALIZAÇÃO

O lote localiza-se no condomínio Alphaville 2, situado na Av. Engenheiro Tasso Pinheiro, S/N - Chácara Terra Nova, cujo CEP é 13210-850, na comarca de Jundiaí, estado de São Paulo.

A Figura 2.1 e a Figura 2.2 ilustram as vistas externas da localização do condomínio.



Figura 2.1 – Localização do condomínio

Fonte: [https://www.google.com/maps/place/Alphaville+Jundia%C3%AD/@-23.2329851,-](https://www.google.com/maps/place/Alphaville+Jundia%C3%AD/@-23.2329851,-46.880125,243m/data=!3m1!1e3!4m1!1m7!3m6!1s0x94cf2101e50f1db7:0x8e34358c4cf94cb7!2sAlphaville+Jundia%C3%AD!8m2!3d-23.2329688!4d-46.8795233!16s%2F11v05mdzbr!3m6!1s0x94cf2101e50f1db7:0x8e34358c4cf94cb7!8m2!3d-23.2329688!4d-46.8795233!15sChpBbHBoYXZpbGxIIEp1bmRpYcOtIGZh2UgMplBE2NvbmRvbWluX2NvbXBsZXJgAQA!16s%2F11v05mdzbr?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIyNi4xIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D)

[46.880125,243m/data=!3m1!1e3!4m1!1m7!3m6!1s0x94cf2101e50f1db7:0x8e34358c4cf94cb7!2sAlphaville+Jundia%C3%AD!8m2!3d-23.2329688!4d-46.8795233!16s%2F11v05mdzbr!3m6!1s0x94cf2101e50f1db7:0x8e34358c4cf94cb7!8m2!3d-23.2329688!4d-46.8795233!15sChpBbHBoYXZpbGxIIEp1bmRpYcOtIGZh2UgMplBE2NvbmRvbWluX2NvbXBsZXJgAQA!16s%2F11v05mdzbr?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIyNi4xIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/Alphaville+Jundia%C3%AD/@-23.2329851,-46.880125,243m/data=!3m1!1e3!4m1!1m7!3m6!1s0x94cf2101e50f1db7:0x8e34358c4cf94cb7!2sAlphaville+Jundia%C3%AD!8m2!3d-23.2329688!4d-46.8795233!16s%2F11v05mdzbr!3m6!1s0x94cf2101e50f1db7:0x8e34358c4cf94cb7!8m2!3d-23.2329688!4d-46.8795233!15sChpBbHBoYXZpbGxIIEp1bmRpYcOtIGZh2UgMplBE2NvbmRvbWluX2NvbXBsZXJgAQA!16s%2F11v05mdzbr?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIyNi4xIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D)

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO



Figura 2.2 – Localização do condomínio

Fonte: [https://www.google.com/maps/place/Alphaville+Jundia%C3%AD/@-](https://www.google.com/maps/place/Alphaville+Jundia%C3%AD/@-23.2332478,-)
[23.2332478,-](https://www.google.com/maps/place/Alphaville+Jundia%C3%AD/@-23.2332478,-)

[46.8790876,3a,90y,292.19h,83.96t/data=!3m7!1e1!3m5!1sNkonm4JTw4W0rE6YsIWTCw!2e0!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D6.041369813105888%26panoid%3DNkonm4JTw4W0rE6YsIWTCw%26yaw%3D292.18837042787277!7i16384!8i8192!4m10!1m2!2m1!1sAlphaville+Jundia%C3%AD+fase+2!3m6!1s0x94cf2101e50f1db7:0x8e34358c4cf94cb7!8m2!3d-23.2329688!4d-](https://www.google.com/maps/place/Alphaville+Jundia%C3%AD/@-23.2332478,-46.8790876,3a,90y,292.19h,83.96t/data=!3m7!1e1!3m5!1sNkonm4JTw4W0rE6YsIWTCw!2e0!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D6.041369813105888%26panoid%3DNkonm4JTw4W0rE6YsIWTCw%26yaw%3D292.18837042787277!7i16384!8i8192!4m10!1m2!2m1!1sAlphaville+Jundia%C3%AD+fase+2!3m6!1s0x94cf2101e50f1db7:0x8e34358c4cf94cb7!8m2!3d-23.2329688!4d-46.8795233!15sChpBbHBoYXZpbGxIIEp1bmRpYcOtIGZhC2UgMplBE2NvbM RvbWlu aXVtX2NvbXBsZXIjAQ!16s%2Fg%2F11v05mdzbr?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIyNi4xIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D)
[46.8795233!15sChpBbHBoYXZpbGxIIEp1bmRpYcOtIGZhC2UgMplBE2NvbM RvbWlu aXVtX2NvbXBsZXIjAQ!16s%2Fg%2F11v05mdzbr?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIyNi4xIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/Alphaville+Jundia%C3%AD/@-23.2332478,-46.8795233!15sChpBbHBoYXZpbGxIIEp1bmRpYcOtIGZhC2UgMplBE2NvbM RvbWlu aXVtX2NvbXBsZXIjAQ!16s%2Fg%2F11v05mdzbr?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIyNi4xIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D)

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO

2.2 OS LOGRADOUROS

A Av. Engenheiro Tasso Pinheiro, localizada na Chácara Terra Nova se conecta a diversas ruas internas dos condomínios residenciais presentes na área, como o Alphaville 2, permitindo o acesso dos moradores às suas residências. Ela também se cruza com outras vias locais que dão acesso a diferentes partes dos bairros Chácara Terra Nova e Vila Maringá.



Figura 2.3 – Localização do logradouro

Fonte: https://www.google.com/maps/dir/Alphaville+Jundia%C3%AD+-+Av.+Engenheiro+Tasso+Pinheiro,+S%2FN+-+Ch%C3%A1cara+Terra+Nova,+Jundia%C3%AD+-+SP,+13210-850/Alphaville+Jundia%C3%AD/@-23.2332454,-46.8789364,368m/data=!3m1!1e3!4m2!4m2!1m15!1m1!1s0x94cf2101e50f1db7:0x8e34358c4cf94cb7!2m2!1d-46.8795233!2d-23.2329688!3m4!1m2!1d-46.8806733!2d-23.2303387!3s0x94cf213e4c17cc47:0xb76d3600cecdd9db!3m4!1m2!1d-46.8782633!2d-23.2274585!3s0x94cf213c2500041f:0x5d09566a3de811d6!1m5!1m1!1s0x94cf2101e50f1db7:0x8e34358c4cf94cb7!2m2!1d-46.8795233!2d-23.2329688!3e0?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIyNi4xIKXMDS0JLDEwMjExNDU1SAFQAww%3D%3D

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO

Localiza-se a:

- 9,3 km da Avenida Jundiaí;
- 7,5 km do Jundiaí Shopping;
- 5,6 km da Avenida 14 de Dezembro;
- 19,2 km do Aeroporto de Jundiaí;
- 12,9 km do Centro de Jundiaí;
- 23,0 km da rota dos restaurantes de Jundiaí;
- 56,3 km de São Paulo.

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

2.3 SERVIÇOS PÚBLICOS

Nas adjacências existem implantados os seguintes serviços públicos de infraestrutura tais como:

- água;
- energia elétrica;
- drenagem pluvial e esgoto;
- coleta de lixo;
- pavimentação asfáltica (Figura 2.4);



Figura 2.4 – Identificação da via pavimentada

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

- transporte público 582: Paiol Velho Via Vila Maringá;
- transporte público 586: Terminal Rami Via Av. Antônio Barchetta;
- transporte público 587: Terminal Rami;
- transporte público 738: jardim Santa Gertrudes (via terminal Rami e rodoviária);
- telefonia.

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

2.4 O ENTORNO

“Área de lazer: clube com piscina coberta e aquecida, piscina descoberta, salão de festa, espaço gourmet, fitness e praças temáticas. O condomínio Alphaville Jundiaí 2 possui apenas 103 lotes de 628m² a 1.200m², um loteamento muito exclusivo trazendo conforto e segurança aos moradores. Está em uma localização estratégica com fácil acesso às principais rodovias e pontos da cidade, a 11 minutos do Jundiaí Shopping, a 13 minutos do centro da cidade. Condomínio com portaria, segurança e monitoramento 24 horas, fechamento do perímetro com muros e gradis, muitas áreas verdes e respeito ao meio ambiente”.

Fonte: <https://www.feltimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-alphaville-jundiai-2-alphaville-jundiai-2-jundiai/4403>

Apresentam-se a seguir algumas fotos obtidas no dia da diligência.



Figura 2.5 – O entorno da portaria

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

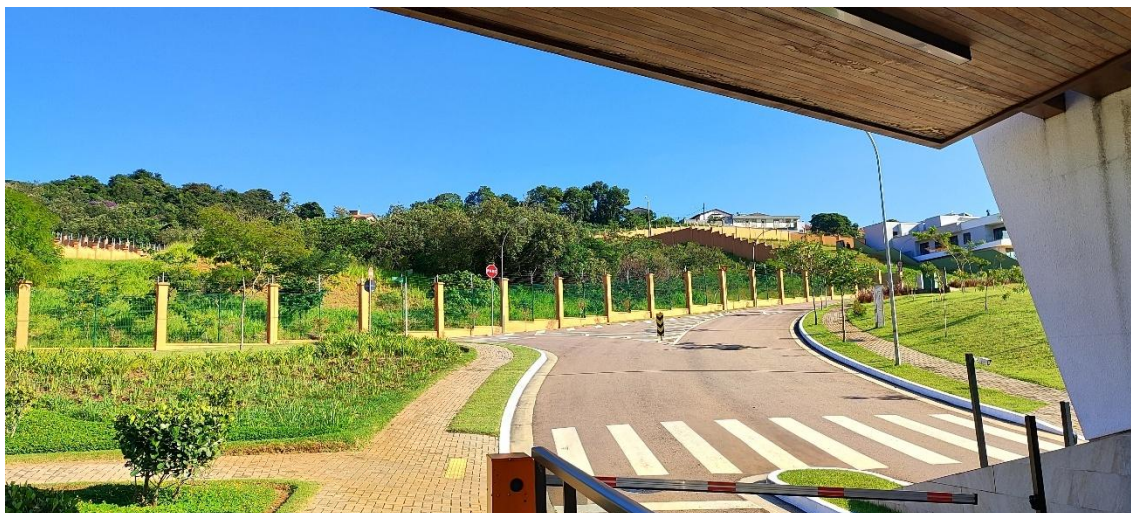


Figura 2.6 – Vista da portaria

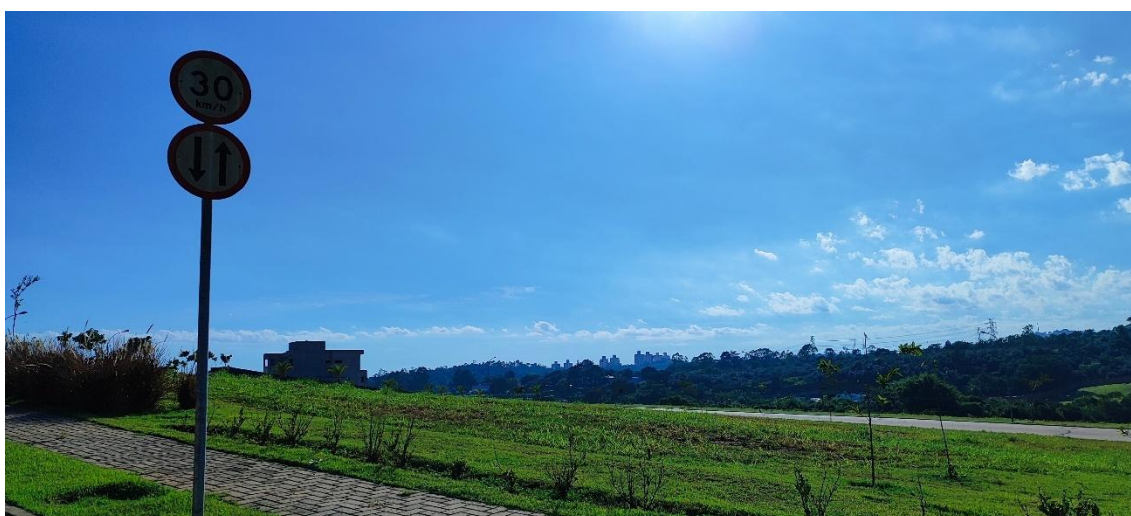


Figura 2.7 – Vista da rua de acesso ao lote objeto da lide

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO



Figura 2.8 – Vista da rua de acesso ao lote objeto da lide

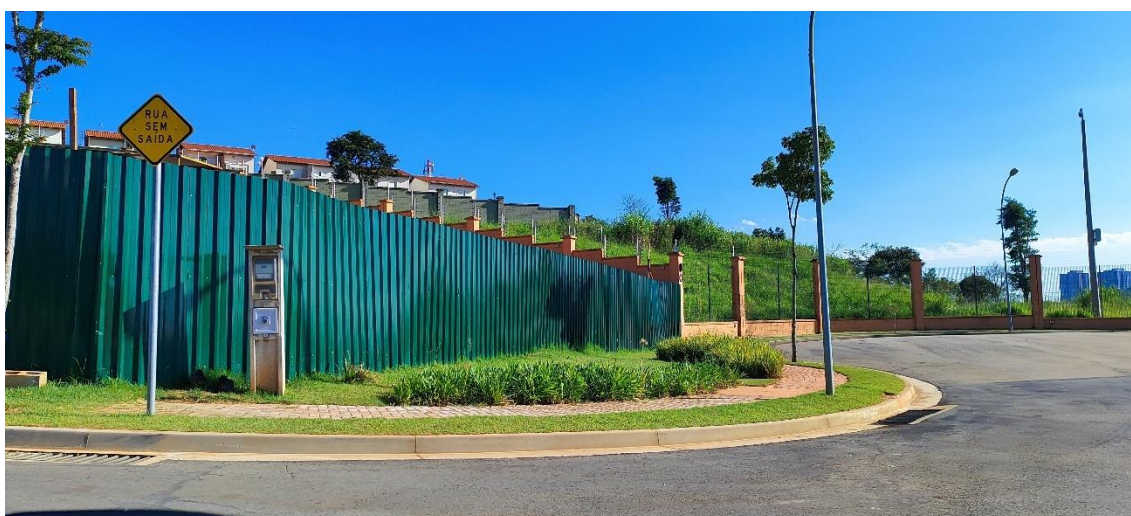


Figura 2.9 – Vista da rua de acesso ao lote objeto da lide

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO



Figura 2.10 – Vista para as residências construídas no condomínio Alphaville 1

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

2.5 O IMÓVEL

O imóvel possui área de 697,83 m² (seiscentos e noventa e sete metros quadrados e oitenta e três décimos quadrados), conforme consta na matrícula de número 165.440. Mede 18,00m em curva, com raio de 207,00m, de frente para a Rua 21, na lateral direita de quem olha da rua para o lote, mede 35,02m, confrontando com o lote 04, na lateral esquerda mede 36,67m, confrontando com o lote 06, nos fundos mede 21,17, confrontando com o Alphaville Jundiaí.



Figura 2.11 – Planta do empreendimento

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO



Figura 2.12 – Localização do lote na rua 21 do empreendimento

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO

3. A REALIZAÇÃO DA DILIGÊNCIA

A vistoria ocorreu no dia 27/02/2025, com a presença do representante da Requerida, Sr. Vicente.

De acordo com a NBR 14653-1:

“7.3 Vistoria do bem avaliando

7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

7.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

7.3.3 É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

7.3.4 O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.”

Como observado no item 7.3 da NBR 14653 a vistoria é imprescindível para a avaliação do imóvel, logo, ela foi realizada com o objetivo de caracterizar o imóvel *in loco* e observar o real estado dele.

Apresentam-se a seguir as fotos obtidas do lote, no dia da diligência.

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO



Figura 3.1 – Foto do lote obtida no dia da diligência - 1



Figura 3.2 – Foto do lote obtida no dia da diligência - 2

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO



Figura 3.3 – Foto do lote obtida no dia da diligência - 3



Figura 3.4 – Residência construída no condomínio – 1

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

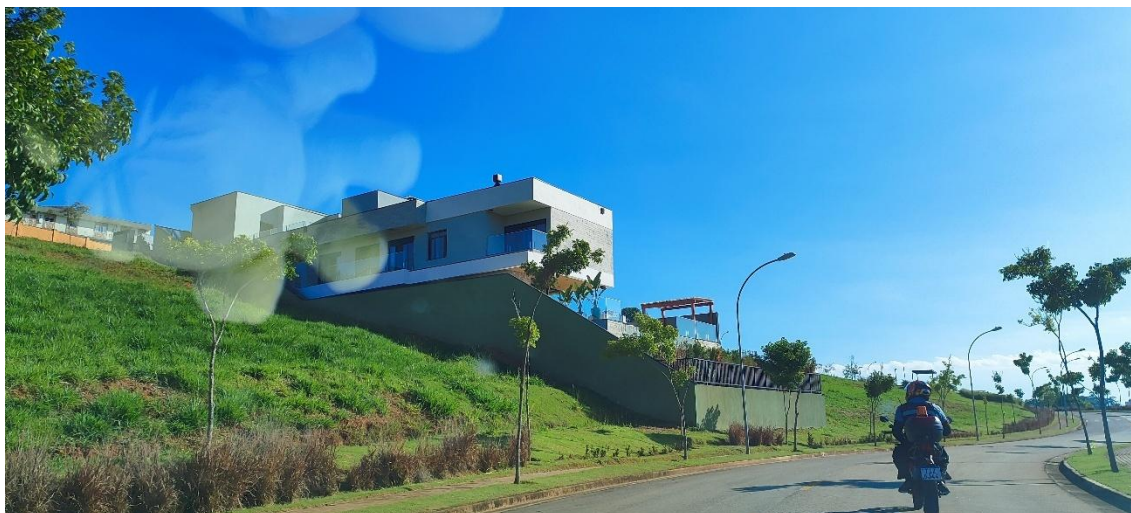


Figura 3.5 – Residência construída no condomínio – 2

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

4. A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – CRITÉRIOS E METODOLOGIA

O método empregado para a avaliação do valor de venda do imóvel em questão é o Comparativo Direto.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE/SP, item 8.5, a metodologia a ser aplicada depende da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado.

*“MÉTODO COMPARATIVO Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de **terrenos**, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.”*

4.1 POR COMPARAÇÃO DIRETA

Segundo o IBAPE, analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

O procedimento utilizado neste laudo é o por tratamento de fatores.

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

4.1.1 Recomendações quanto à amostra

De acordo com o Anexo B.2 da NBR 14652-2:

B.2 Recomendações quanto à amostra

Recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

B.2.1 Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

- a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;
- b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

B.2.2 Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.

4.1.2 Saneamento da amostra

De acordo com o Anexo B.3 da NBR 14652-2:

Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. Os dados discrepantes devem ser retirados um a um, com início pelo que esteja mais distante da média. Admite-se a reintrodução de dados anteriormente retirados no processo.

4.1.3 Fatores de homogeneização

De acordo com o Anexo B.5 da NBR 14652-2:

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO

Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

B.5.1 Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora de sua tipologia, campo de aplicação e abrangências regional e temporal.

B.5.2 A fonte dos fatores utilizados na homogeneização deve ser explicitada no trabalho avaliatório

4.1.4 Efeito de heterogeneização

De acordo com o Anexo A.10 da NBR 14652-2:

A.10.1 A avaliação intervalar, prevista em 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, tem como objetivo estabelecer, quando solicitado pelo contratante, um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou do valor arbitrado.

A.10.1.1 Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver Figura A.1):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central ⁹⁾;
- b) ao campo de arbítrio.

4.1.5 Avaliação intervalar

De acordo com o Anexo A.10 da NBR 14652-2:

A.10.1 A avaliação intervalar, prevista em 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, tem como objetivo estabelecer, quando solicitado pelo contratante, um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou do valor arbitrado.

A.10.1.1 Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver Figura A.1):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central ⁹⁾;
- b) ao campo de arbítrio.

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO

4.2 DA PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS SEMELHANTES

No presente capítulo se apresentam os valores de oferta de pesquisa de mercado de imóveis semelhantes. Para determinação do modelo adequado para a determinação do valor de venda do terreno, a análise dos dados dos elementos amostrais, procurou-se obter valores unitários representativos, dentro de universo amostral semelhante (padrão do terreno, área semelhante, localização semelhante).

O objeto da presente avaliação é o lote 5 que 697,83 m² (seiscentos e noventa e sete metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados), conforme consta na matrícula de número 165.440, localizado no empreendimento Alphaville fase 2, Jundiaí – SP.

De acordo com o item 7.4.2 da NBR 14653:

Na fase de coleta de dados é recomendável: a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando; b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado; c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados; d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Para o imóvel em questão, de acordo como capítulo 5 da NBR 14653-2 ele se classifica da seguinte forma:

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

5 Classificação dos imóveis urbanos ⁵⁾

5.1 Quanto ao uso

- a) residencial;
- b) comercial;
- c) industrial;
- d) institucional;
- e) misto.

5.2 Quanto ao tipo do imóvel

- a) terreno (lote ou gleba);
- b) apartamento;
- c) casa;
- d) escritório (sala ou andar corrido);
- e) loja;
- f) galpão;
- g) vaga de garagem;

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

5.3 Quanto ao agrupamento dos imóveis

- a) loteamento;
- b) condomínio de casas;
- c) prédio de apartamentos;
- d) conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos);
- e) conjunto de salas comerciais;
- f) prédio comercial;
- g) conjunto de prédios comerciais;
- h) conjunto de unidades comerciais;
- i) complexo industrial.

- Quanto ao uso: residencial
- Quanto ao tipo: terreno (lote ou gleba)
- Quanto ao agrupamento de imóveis: loteamento

De acordo com o capítulo 7 da NBR 14653-2, é necessário registrar que a finalidade do presente laudo, no caso em tela é o de apurar o valor de venda do lote.

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

4.2.1 Imóvel 1

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-680-m-alphaville-3002590773.html>

Valor presente de venda do imóvel (março/2025): R\$ 1.037.000,00

Imobiliária: Copette Imóveis

CRECI: 27692-J

Telefone: (11) 947187103



Figura 4.1 – Imóvel 1 – Lance de fotos 1

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

Terreno - 680m²

Venda R\$ 1.037.000
IPTU R\$ 2.100

Endereço não informado, Chácara Terra Nova, Jundiaí



680 m² tot.

Contate o anunciante

Email
palomacortizo@gmail.com

Nome Telefone

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

Contatar

Contato por WhatsApp

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

COPETTE IMÓVEIS
 Ver o telefone Chat Online

Figura 4.2 – Imóvel 1– Lance de fotos 2

680 m² tot.

Terreno residencial à venda, 680 m² - Alphaville Jundiaí - Jundiaí/SP

Este terreno padrão à venda em Alphaville, Jundiaí, oferece uma excelente oportunidade para quem busca investir em um local privilegiado. Com uma área total de 680m², este terreno amplo e bem localizado é ideal para construir a casa dos sonhos ou até mesmo para um investimento futuro. Localizado no prestigiado condomínio Alphaville Jundiaí, este terreno oferece uma infraestrutura completa e segurança para você e sua família. Além disso, conta com comodidades essenciais como água, esgoto, energia solar, pavimentação, TV a cabo, alarme, horta e guarita, garantindo conforto e

Ler descrição completa

Perguntas para a imobiliária
Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

☐ Esta disponível?
 ☐ Eu posso visitar?
 ☐ Qual o valor do condomínio?
 ☐ Qual andar?

Escreva sua pergunta. **Enviar**

0/200

Saiba mais sobre este imóvel

Áreas comuns

Contate o anunciante

Email
palomacortizo@gmail.com

Nome Telefone

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

Contatar

Contato por WhatsApp

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

COPETTE IMÓVEIS
 Ver o telefone Chat Online

Figura 4.3 – Imóvel 1– Lance de fotos 3

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO

Portão Eletrônico
Salão de festas


COPETTE IMÓVEIS

Chat Online
Ver o telefone

★ 0/5 Ainda não foi avaliado
Código do anunciante: TE0042_COPE | Cód. Imovelweb: 3002590773 | CRECI: 27692-J

Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado
Não consigo obter o retorno do anunciante
Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Contate o anunciante

Email
palomacortizo@gmail.com

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


COPETTE IMÓVEIS

Ver o telefone
Chat Online

Figura 4.4 – Imóvel 1 - anúncio

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO

4.2.2 Imóvel 2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-vila-maringa-de-706.00m-3004259877.html>

Valor presente de venda do imóvel (março/2025): R\$ 980.000,00

Imobiliária: Leads for Sales Brasil

CRECI: 34.983 J

Telefone: (11) 94245-9258

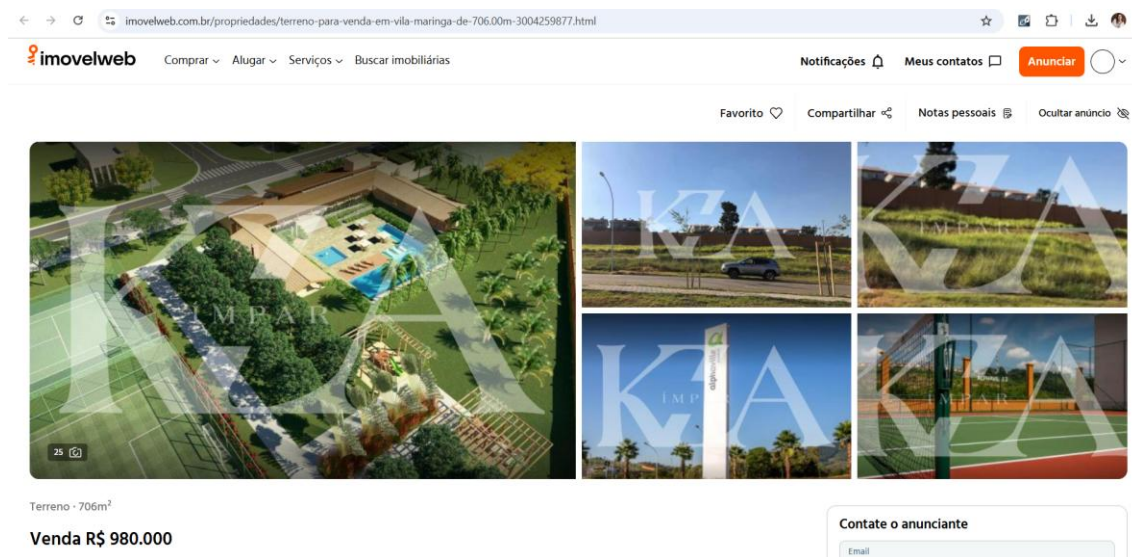


Figura 4.5 – Imóvel 2 – Lance de fotos 1

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

Terreno - 706m²

Venda R\$ 980.000

📍 Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro, 0, Vila Maringá, Jundiaí

706 m² tot.

706 m² útil

Contate o anunciante

Email: palomacortizo@gmail.com

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

Leads4Sales Brasil
119195... Ver o telefone

Figura 4.6 – Imóvel 2– Lance de fotos 2

imovelweb

Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar

Terreno para venda em Vila Maringá de 706.00m²

Código do Imóvel: CM Ver dados -1- Imóvel anunciado por Kza Ímpar - CRECI 34.983 J, através da plataforma Leads4Sales.

Terreno no Alphaville 2 em Jundiaí para venda, o m² que mais valoriza em Jundiaí.

Deseja construir uma casa com excelente localização, fácil acesso a São Paulo e Campinas, próximo a comércios em geral e com alta valorização?

O condomínio Alphaville em Jundiaí é uma excelente opção, Condomínio com estrutura de lazer completa, muitas áreas verdes e portaria com segurança 24 horas.

More com toda infraestrutura conhecida dos condomínios "Alphaville", segurança, próximo a serra.

Excelente topografia.

Estuda permuta com terreno no Alphaville 1.

"UM NOVO CONCEITO DE BEM-VIVER O Alphaville Jundiaí traz um novo conceito de qualidade de vida para a região, entregando espaços de lazer e conforto em harmonia com as áreas verdes e cercados de segurança. Com lotes a partir de 450 m², o residencial conta com estrutura de lazer completa, muitas áreas verdes e portaria com segurança 24 horas. Ocupando uma área de 1.469.904 m², o Alphaville Jundiaí foi projetado em cada detalhe para aproveitar o melhor do terreno natural, aliado com toda a qualidade construtiva da Alphaville Urbanismo. O resultado é um residencial com infraestrutura de qualidade, muitas áreas verdes e respeito ao meio ambiente. Um Novo Conceito de Bem Viver!"

Itens de Lazer- Conceito Clube:

- 1.Campo de futebol Society,
2. Quadra poliesportiva
- 3.Quadra de tênis

Contate o anunciante

Email: palomacortizo@gmail.com

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

Leads4Sales Brasil
119195... Ver o telefone

Figura 4.7 – Imóvel 2– Lance de fotos 3

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO