

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

*INTERESSADO:* **PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**

## Área Avalianda

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**

Matrícula: **Nº 15.916 - 1º ORI – VINHEDO**

Imóvel: **TERRENO LOTE Nº 13 – DESMEMBRAMENTO SEM DENOMINAÇÃO  
ESPECIAL – RUA ANTONIO MARQUESIN, Nº99**

Bairro: **OBSERVATÓRIO**

Município: **VINHEDO**

Finalidade: **VENDA DE IMÓVEL**

<b>TIPO</b>	<b>ÁREA TERRENO</b>	<b>VALOR</b>
<b>VENDA</b>	<b>1.292,61m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 1.003.531,00</b>

Arquivo Word: LD-3514-24-TS-102-15916.doc

## INDICE

1. FINALIDADE .....	3
2. VISTORIA.....	3
2.1. Localização .....	3
2.2. Zoneamento .....	4
2.3. Características da Região.....	5
2.4. Acessibilidade .....	5
2.5. Melhoramentos Públicos .....	5
2.6. Características do Terreno .....	5
2.7. Matrícula do Imóvel .....	6
2.8. Relatório Fotográfico.....	8
3. CRITÉRIOS E METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO.....	9
3.1. Normas Observadas .....	9
3.2. Metodologia .....	9
3.2.1. Método Comparativo .....	9
3.3. Seleção de elementos .....	10
3.4. Homogeneização.....	11
3.4.1. Fator Oferta .....	11
3.4.2. Fator localização.....	11
3.4.3. Fatores aplicáveis ao valor de terrenos.....	11
3.4.4. Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores.....	13
3.4.5. Grau de Precisão.....	14
4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS .....	14
5. AVALIAÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM.....	16
6. LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS .....	18
7. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS.....	18
8. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	20
8.1. Valor do Terreno (terra nua) .....	20
9. CONCLUSÃO .....	21
ANEXOS .....	22
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART .....	22
AMOSTRAS .....	24

## **1. FINALIDADE**

O presente laudo de avaliação tem por finalidade determinar o montante indenizatório devido à venda de imóvel.

## **2. VISTORIA**

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 20 de março de 2024, para a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

### **2.1. Localização**

O imóvel situa-se em área urbana, na Rua Antonio Marquesin, nº99, Bairro Observatório, Município de Vinhedo.



## 2.2. Zoneamento

Conforme a Lei Complementar Nº 66 de 17 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Vinhedo, o imóvel em questão se enquadra na ZEUA2 (zona expansão urbana2).



Legenda:



Local

	Zona Residencial 1		Zona Residencial 2
	Zona Central		Zona de Expansão Urbana 1
	Zona de Expansão Urbana 2		Zona de Desenvolvimento Diversificado 1
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 1		Zona de Desenvolvimento Diversificado 2
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 2		Zona de Desenvolvimento Diversificado 3
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 3		Zona Desenvolvimento Industrial
	Zona de Interesse Turístico		Zona de Ocupação Controlada
	Zona de Ocupação Dirigida 1		Limite da Zona Rural
	Zona de Ocupação Dirigida 2		

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**

**PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

2004/2008

**ZONAMENTO E CORRIDORES**

### **2.3. Características da Região**

Trata-se de uma região urbanizada, com residências e comércio local.

### **2.4. Acessibilidade**

O acesso ao imóvel é pela Rua Antonio Marquesin.

### **2.5. Melhoramentos Públicos**

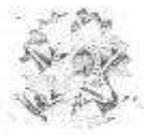
A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica, água, esgoto e iluminação pública.

### **2.6. Características do Terreno**

De formato regular, com área total de 1.292,61 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 15.916 do 1º ORI de Vinhedo.

## 2.7. Matrícula do Imóvel

1763

  
REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE VINHEDO

Rua Eugênio Trevisan, 77 - Jardim Itália  
Vinhedo/SP - CEP 13289-184  
(19) 3886 4588 / 3836 3055  
www.rivinhedo.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE VINHEDO - SP  
CNS nº 14843

MATRÍCULA FICHA

15.916 1

Vinhedo, 10 de Fevereiro de 2014.

**IMÓVEL:** O terreno, constituído pelo Lote n. 13, do "Desmembramento Sem Denominação Especial", situado no município de Vinhedo, situado a margem esquerda da Rua Antonio Marquesin, de quem da Rua General Lima Figueiredo nela entra em direção ao lote, e uma distancia de 77,23 metros da confluência das referidas ruas, assim segue: inicia-se no ponto R com a distancia de 22,23 metros em reta, fazendo frente para a Rua Antonio Marquesin, deflete a esquerda com a distancia de 59,68 metros, até o ponto Z, confrontando com o lote n.º 14, deflete a esquerda com a distancia de 20,90 metros até o ponto Y, confrontando com a área 11B, deflete a esquerda com distancia de 60,20 metros até o ponto R, inicial, confrontando com a área 11B, encerrando uma área de 1.292,61 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** VICORP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede no município de Vinhedo/SP, na Rua João Corazzari, n.º 196, Centro, inscrita no CNPJ sob n.º 05.362.094/0001-62.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 92.862 (aberta aos 31/10/2006) do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

O Escrevente (Fábio Teixeira Spoladore)  
Prenotação n.22.992 de 05 de fevereiro de 2.014.

**Av.1 - AVERBAÇÃO:** Procede-se a presente averbação para constar que a abertura desta matrícula foi realizada a requerimento firmado aos 05 de fevereiro de 2.014 pela parte interessada. Vinhedo, 10 de fevereiro de 2.014.

O Escrevente (Fábio Teixeira Spoladore)  
Prenotação n. 35.535, de 21 de setembro de 2016.

**Av.2 - ATUAL CADASTRO MUNICIPAL:** Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 20/09/2016 (Livro 305, págs. 299/302), do Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município de Vinhedo/SP, averba-se que atualmente o imóvel se encontra cadastrado sob o n. 01.504.013 no Município de Vinhedo/SP, conforme certidão n.º 8797/2016 expedida pelo Município de Vinhedo/SP, aos 14/09/2016. Vinhedo, 26 de setembro de 2016.

Garla Modina Ferrari  
(oficial)

Prenotação n. 35.535, de 21 de setembro de 2016.  
"continua no verso"

MATRICULA

15.916

FICHA

1

VERSO

**R.3 - COMPRA E VENDA:** Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 20/09/2016 (Livro 305, págs. 299/302), do Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município de Vinhedo/SP, a proprietária VICORP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU** o imóvel pelo valor de R\$ 54.917,83 (cinquenta e quatro mil, novecentos e dezessete reais e oitenta e três centavos) para **GUILHERME BRAGA**, brasileiro, empresário, RG nº 10.683.273-SSP/SP, CPF/MF n. 056.944.338-58, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ANA CLAUDIA DO NASCIMENTO BRAGA**, brasileira, gerente de marketing, RG n. 16.890.478-0-SSP/SP, CPF/MF n. 105.735.228-47, residentes à Rua Rodolfo Belz, n. 93, Bairro Lar São Paulo, na cidade de São Paulo/SP. Vinhedo, 26 de setembro de 2016.

Carla Modina Ferrari.  
(oficial)

Prenotação n. 39.770, de 13 de setembro de 2017.

**R.4 - DOAÇÃO:** À vista da escritura pública de doação lavrada aos 30/08/2017 (Livro 271, págs. 170/172), do Tabelionato de Notas do Município de Louveira/SP, os proprietários **GUILHERME BRAGA** e sua mulher **ANA CLAUDIA DO NASCIMENTO BRAGA**, já qualificados, transmitiram à título de **DOAÇÃO** o imóvel objeto da presente matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 59.240,00 (cinquenta e nove mil, duzentos e quarenta reais), em favor de **PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**, com sede no município de Vinhedo/SP, na Rua Humberto Pescarini, nº 330, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.446.696/0001-85. Vinhedo, 13 de setembro de 2017.

Carla Modina Ferrari.  
(oficial)

Ao Oficial....	R\$	29,93
Ao Estado....	R\$	8,51
Ao IPESP....	R\$	5,82
Ao Reg. Civil:	R\$	1,58
Ao Trib. Just:	R\$	2,05
Ao Município..	R\$	1,50
Ao Min. Púb.:	R\$	1,44
Total.....	R\$	50,83

**CERTIFICO** que apresente, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, corresponde ao inteiro teor da **Matrícula nº.: 15916**, de forma que se houve alienações, ônus reais e ações reais ou persecutórias do imóvel em referência, estas estarão noticiadas no teor desta cópia reprográfica da matrícula. Certifico, ainda, que as buscas foram realizadas até a situação do dia útil imediatamente anterior ao da expedição desta certidão. Vinhedo-SP, 15 de setembro de 2017.

VERIDIANA LEITE SUBITONI SAMOGIM  
ESCREVENTE AUTORIZADA

**2.8. Relatório Fotográfico**

	
<p>Foto 1: Vista da área a desapropriar</p>	<p>Foto 2: Vista da área a desapropriar</p>
	
<p>Foto 3: Vista do imóvel a desapropriar</p>	<p>Foto 4: Vista da área a desapropriar</p>
	
<p>Foto 5: Vista da área a desapropriar</p>	<p>Foto 6: Vista da área a desapropriar</p>

### 3. CRITÉRIOS E METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO

#### 3.1. Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

\* Norma Brasileira para Avaliações de Bens:

ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais

ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos

ABNT NBR 14653-3:2004 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais

ABNT NBR 14653-4:2002 – Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos

\* Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011

#### 3.2. Metodologia

##### 3.2.1. Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo –IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação dos lotes.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

#### **3.2.1.1. Tratamento por Fatores**

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são evadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

#### **3.3. Seleção de elementos**

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio,

devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

### **3.4. Homogeneização**

A técnica de Homogeneização consiste em: com um número significativo de amostras no mercado, proceder ao seu tratamento de modo a poderem ser comparáveis. (Homogeneização de áreas, formas de pagamento, tipologias, níveis de qualidade) isto é: Ajustar os indicadores disponíveis à realidade em estudo.

São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente.

#### **3.4.1. Fator Oferta**

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

#### **3.4.2. Fator localização**

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

#### **3.4.3. Fatores aplicáveis ao valor de terrenos**

As fórmulas dos fatores, previstas na Norma do IBAPE, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

### 3.4.3.1. Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

TOPOGRAFIA	DEPRECIÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	0,95
Declive de 5% até 10%	10%	0,90
Declive de 10% até 20%	20%	0,80
Declive acima de 20%	30%	0,70
Em aclave até 10%	5%	0,95
Em aclave até 20%	10%	0,90
Em aclave acima de 20%	15%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	0,90

### 3.4.3.2. Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu	10%	0,90

acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta		
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	0,70
Terreno permanentemente alagado	40%	0,60

### 3.4.4. Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores

TABELA 1 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2 a seguir:

TABELA 2 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>Itens obrigatórios</b>	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

### 3.4.5. Grau de Precisão

TABELA 3 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

#### Cálculo do campo de arbítrio:

Quando a média homogeneizada estiver dentro do intervalo de confiança, a mesma será adotada como valor unitário.

## 4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para a determinação do valor das edificações, utilizou-se o CUB (custo unitário da construção civil), do SINDUSCON-SP, considerando o padrão de construção de residência (R8-N).

As benfeitorias como cercas, muros, portões, entre outras, detalhadas na Tabela de Benfeitorias no cálculo deste laudo, foram avaliadas tendo como base os preços apresentados na Tabela de Preços Unitários do DER/SP ou da CPOS - Companhia Paulista de Obras e Serviços - Boletim Referencial de Custos - TABELA DE SERVIÇOS.

Para a depreciação das benfeitorias foi utilizado o critério de ROSS-HEIDECKE, considerando idade aparente da mesma.

#### ROSS-HEIDECKE

Este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria.

Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro a baixo, proveniente do estudo de Heidecke:

**TABELA 4 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	7,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,00	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a rebalço e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de paros de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**TABELA 5 - COEFICIENTES PARA VALORES DE EDIFICAÇÕES – BASE R8N**

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - A			Módulo Referencial - (r anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	2.1 - Padrão Básico	0,000	0,050	0,100	3	0%
			2.2 - Padrão Simples	0,132	0,256	0,380	10	0%
			2.3 - Padrão Padrão	0,408	0,682	0,958	35	25%
			2.4 - Padrão Profissional	0,674	0,736	0,860	60	20%
			2.5 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			2.6 - Padrão Simples	1,251	1,467	1,743	70	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Básico	1,903	2,254	2,555	70	20%
			2.2 - Padrão Superior	2,714	2,666	1,020	70	20%
			2.3 - Padrão Fino	3,111	3,065	4,200	80	20%
			2.4 - Padrão Luxo	4,001	-	-	60	20%
			2.1 - Padrão Econômico	0,000	0,010	0,020	30	20%
			2.2 - Padrão Simples	1,012	1,266	1,500	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	2.1 - Padrão Básico	1,260	1,470	1,660	60	20%
			2.2 - Padrão Médio	1,812	1,760	1,860	60	20%
			2.3 - Padrão Superior	1,997	1,920	2,100	60	20%
			2.4 - Padrão Superior	2,172	2,226	2,400	60	20%
			2.5 - Padrão Fino	2,652	2,066	2,400	60	20%
			2.6 - Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1 - Padrão Econômico	0,000	0,200	0,300	70	20%
			2.2 - Padrão Simples	0,972	1,200	1,440	70	20%
			2.3 - Padrão Médio	1,700	1,410	1,600	70	20%
			2.4 - Padrão Superior	1,452	1,056	1,600	60	20%
			2.5 - Padrão Superior	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.6 - Padrão Superior	1,872	2,046	2,270	60	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Econômico	2,052	2,288	2,530	80	20%
			2.2 - Padrão Médio	2,521	3,066	3,600	50	20%
			2.3 - Padrão Luxo	3,018	-	-	60	20%
			2.1 - Padrão Econômico	0,010	0,009	0,700	60	20%
			2.2 - Padrão Simples	0,962	1,426	1,740	60	20%
			2.3 - Padrão Médio	1,260	1,659	1,871	60	20%
3. ESPECIAL	3.1 CONSTRUÇÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Simples	1,072	1,072	1,072	20	20%
			3.2 - Padrão Médio	0,720	0,292	0,317	20	20%
			3.3 - Padrão Superior	0,221	0,666	0,628	30	20%

Fonte: IBAPE-SP

## FÓRMULA DE CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

O Valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela expressão:

$$VB = CUB-SP (R\$/m^2) \times PC \times AC (m^2) \times FOC$$

Sendo:

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

PC – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

AC – Área construída da edificação em apreço.

FOC – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

## 5. AVALIAÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM

Diferente da expropriação é a servidão. Enquanto na primeira o particular perde a propriedade do imóvel expropriando, na segunda ele a conserva, embora gravada por um ônus de uso. Contudo, o Poder Público institui uma servidão da mesma forma que desapropria um imóvel. Dispõe o artigo 40 do Decreto-Lei 3.365, de 1941 (Lei das Desapropriações), in verbis: “O expropriante poderá constituir servidões, mediante indenização na forma desta lei.” Assim, relativamente à instituição de servidão, anotamos: declaração de utilidade pública, processo Judicial, imissão prévia de posse, aceitação do preço e litígio.

Não é fácil a determinação do quantum indenizatório numa expropriação total em que a mesma deve corresponder ao justo e real valor do imóvel. Mais difícil, ainda, quando se trata de expropriação parcial. Por outro lado, quando se trata da fixação de indenização correspondente ao prejuízo causado pela instituição de uma servidão, há que se dizer que, na verdade, além de determinação do valor do imóvel, é necessário estabelecer até que ponto esse valor foi diminuído, ou seja, qual é o valor do prejuízo do seu proprietário, em virtude da instituição da servidão.

Ocorre que a diretriz é de costumeira observância em casos de imóveis rurais ou urbanos quando glebas, em que a servidão alcança lotes de reduzidas dimensões, motivo pelo qual, aliada às limitações urbanísticas locais, praticamente os inutiliza para fins de edificação.

É de senso comum que a passagem de uma linha de transmissão de energia elétrica, numa área grande, destinada a pasto de animais ou ocupada com plantação de pequeno porte, não a altera de forma substancial. E é óbvio que a mesma passagem numa área pequena, como os lotes de um loteamento, os quais existem de direito e de fato, causa-lhes limitações no que tange à edificação, que constituem o fim a que se destinam, razão pela qual para imóveis urbanos (lotes convencionais) é comum indenizar pela servidão de passagem 2/3 do valor da terra nua e para imóveis rurais 1/3 do valor da terra.

### Diferenças para torres e oleodutos

Considerações a fazer: a servidão de passagem pode ser considerada como um caso particular de desapropriação, caracterizada por uma relação entre dois imóveis, onerando o serviente. A servidão

envolve uma obrigação negativa por parte do imóvel serviente obrigado a suportar as limitações que constituem a própria servidão.

A servidão supõe, necessariamente, a existência de pelo menos dois imóveis pertencentes a proprietários distintos. Por conseguinte, a desapropriação ou a instituição de servidão de passagem se faz por necessidade ou utilidade pública mediante indenização.

Há restrições: de um modo geral, as servidões de passagem podem ser classificadas em três grupos: subterrâneas, superficiais e aéreas.

Subterrâneas, quando destinadas a: oleodutos; gasodutos; eletrodutos para energia elétrica; galerias de águas pluviais; drenos em geral; emissários de esgotos sanitários ou industriais e para vários outros fins, desde que enterrados.

Superficiais: quando previstas para serem utilizadas como: estradas vicinais; estradas de ligação rural; canais e outras finalidades, sempre que ocorrerem na superfície do solo.

Aéreas, quando destinadas a linhas de transmissão de energia elétrica; cabos telefônicos; viadutos e outros fins, desde que ocupem o espaço aéreo da propriedade.

### **Riscos, restrições e incômodos**

A implantação de uma servidão, qualquer que seja o tipo ou a sua localização, envolve riscos, incômodos e restrições causados ao imóvel serviente. No caso específico de linhas aéreas de transmissão de energia elétrica, por exemplo, embora diminuídos e atenuados pela rigorosa observância das normas de segurança que caracterizam a sua execução, podem ser citados:

**Os riscos:** possibilidade de rompimento dos cabos elétricos, quer por defeito de fabricação ou fadiga do material, quer pela ação dos ventos.

**Restrições:** a faixa de servidão torna-se non aedificandi, não se permitindo a existência de construções nela, sendo necessário, inclusive, demolir as existentes; a proibição de culturas de porte é óbvia, vedando-se, expressamente, o plantio de eucaliptos, pinheiros e de outros tipos indicados para reflorestamento; a proibição de queimadas na faixa de servidão e nas áreas adjacentes.

**Incômodos:** Interferências em aparelhos receptores e transmissores instalados nas proximidades da linha; passagem de pessoas e veículos que cuidam da fiscalização da faixa e das linhas.

O cálculo da indenização leva em conta a servidão de passagem: valor das terras nuas; as benfeitorias e construções. No caso das plantações há os lucros cessantes, os custos da regularização da escritura e o registro do remanescente. Também, se existe depreciação da área remanescente.

Para a apuração de eventual prejuízo decorrente das restrições construtivas, foi desenvolvido um critério lógico e racional. É importante lembrar também que o valor da indenização corresponde apenas ao prejuízo decorrente das restrições construtivas, representadas pela limitação e gabarito, imposta pela servidão.

Servidões devem ser avaliadas em função das restrições que acarretam ou sejam impostas ao imóvel, conforme previsto em normas específicas.

No caso da servidão, a jurisprudência fixa a indenização em valor que varia entre 20% e 30% sobre o valor da terra nua.

## 6. LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



## 7. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ANTONIO MARQUESIN ,S/N	954,00	887,80	0,9306	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ANTONIO MARQUESIN ,S/N	483,27	406,38	0,8409	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DO OBSERVATÓRIO ,S/N	900,88	886,17	0,9840	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DO OBSERVATÓRIO ,S/N	825,00	825,00	1,0000	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA DO OBSERVATÓRIO ,S/N	600,00	504,84	0,8409	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA DO OBSERVATÓRIO ,S/N	825,00	825,00	1,0000	1,0001

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : TERRENO OBSERVATÓRIO - 2024

DATA : 06/03/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - VINHEDO - SP

OBSERVAÇÃO :

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : ZONA MISTA

Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15.00	0.25	1.10	25.00	80.00	0.50	500.00	1.10	250.00

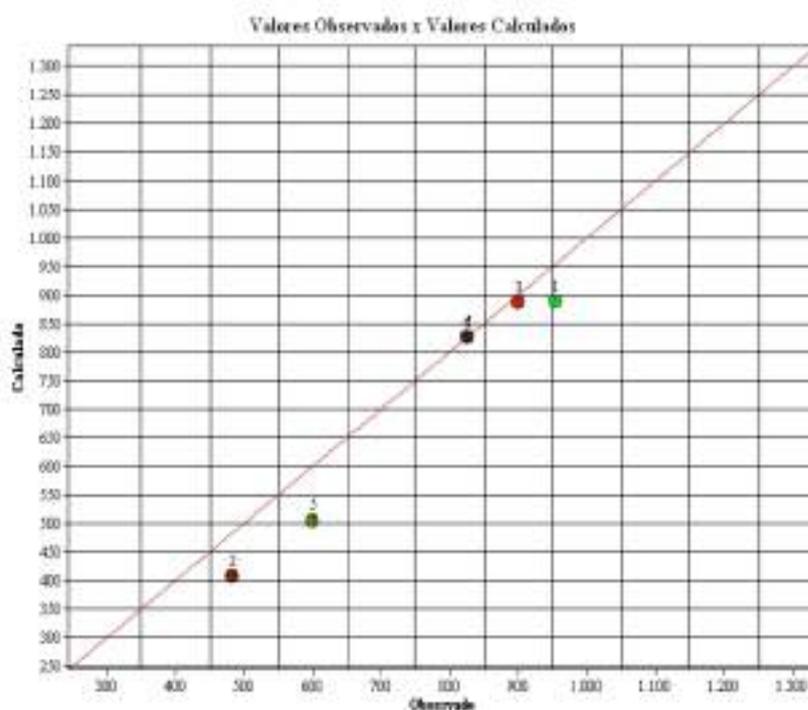
### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	71,83
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	20,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	954,00	887,80
2	483,27	406,38
3	900,58	886,17
4	825,00	825,00
5	600,00	504,54
6	825,00	825,00

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA ANTONIO MARQUESIN SN OBSERVATÓRIO VINHEDO - SP Data : 06/03/2024

Cliente : PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

Área m<sup>2</sup> : 1.200,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 764,64

Desvio Padrão : 183,25

- 30% : 535,25

+ 30% : 994,03

Coefficiente de Variação : 23,9700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 722,45

Desvio Padrão : 210,98

- 30% : 505,74

+ 30% : 939,22

Coefficiente de Variação : 29,2000

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informe ref a todos os caracteres dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informe ref a todos os caracteres dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação informe ref a todos os caracteres dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,20 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	2,40 a 2,80 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 722,45

TESTADA: 0,0700

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 776,36000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 931.626,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 595,35

INTERVALO MÍNIMO : 665,90

INTERVALO MÁXIMO : 849,61

INTERVALO MÁXIMO : 886,82

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## 8. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 8.1. Valor do Terreno (terra nua)

MÍNIMO (R\$/m <sup>2</sup> )	MÉDIO (R\$/m <sup>2</sup> )	MÁXIMO (R\$/m <sup>2</sup> )
665,90	<b>776,36</b>	886,82

Área a desapropriar: 1.292,61m<sup>2</sup>

**ÁREA A DESAPROPRIAR:**  $1.292,61 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 776,36 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 1.003.531,00$  (um milhão, três mil e quinhentos e trinta e um reais), em números redondos.

## 9. CONCLUSÃO

De acordo com a análise técnica realizada informamos que o valor mais representativo para a indenização em questão é de **R\$ 1.003.531,00 (um milhão, três mil e quinhentos e trinta e um reais)**. O presente laudo de avaliação consta de 21 folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Jundiaí, 27 de março de 2024.

---

Responsável Técnico – Engenheiro Agrimensor

**MAURÍLIO TURBIANI JÚNIOR**

CREA: 060.119.910.3

ART N° 2620240390899

## ANEXOS

### ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço  
2620240390899

#### 1. Responsável Técnico

**MAURILIO TURBIANI JUNIOR**

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNT: 2603774930

Registro: 0501190103-SP

Registro: 0316128-SP

Empresa Contratada: TSENGE ENGENHARIA S/S.

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

CPF/CNPJ: 46.446.896/0001-85

Endereço: Rua HUMBERTO PESCARINI

Nº: 330

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Vinhedo

UF: SP

CEP: 13200-000

Contrato: 102024

Celebrado em: 07/02/2024

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 20.4309,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Aplicação Institucional:

#### 3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua DIVERSOS LOCAIS DO MUNICÍPIO DE VINHEDO - SP

Nº:

Complemento: DIVERSOS LOCAIS DO MUNICÍPIO DE VINHEDO - SP

Bairro:

Cidade: Vinhedo

UF: SAO PAULO

CEP:

Data de Início: 07/02/2024

Prazo de Término: 08/03/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ

#### 4. Atividade Técnica

		Quantidade	Unidade
Elaboração	1		
	Laudo de avaliação pós-ocupação	04,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

#### 5. Observações

Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis, em áreas rurais, urbanas e institucionais do município de Vinhedo, nos termos de edital e seus anexos.

- Laudo técnico de avaliação de imóveis com finalidade de venda, troca ou desapropriação (04 unid.)

- Laudo técnico de avaliação de imóveis para fins de locação (04 unid.)

CONTRATO Nº 102024

TOMADA DE PREÇOS Nº 120022

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 03860825

Data de OS: 08/02/2024

#### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

<p>7. Entidade de Classe</p> <p>Nenhuma</p> <p>8. Assinatura</p> <p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p>de _____ de _____ de _____</p> <p>Local: <b>MAURILIO TURBIANI JUNIOR</b>  <small>MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ</small></p> <p>CPF: <b>045.884.188-07</b></p> <p><b>PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ - CPF/CNPJ: 05.445.836/001-03</b></p>	<p>9. Informações</p> <p>- A presente ART encontra-se devidamente assinada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificado pelo mesmo número.</p> <p>- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea.sp.org.br">www.crea.sp.org.br</a> ou <a href="http://www.crea.br">www.crea.br</a></p> <p>- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.</p> <p><a href="http://www.crea.sp.org.br">www.crea.sp.org.br</a>          Tel: 0800 017 15 11          E-mail: <a href="mailto:atendimento@crea.sp.org.br">atendimento@crea.sp.org.br</a></p> 
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Valor ART R\$ 262,50      Registrada em: 06/03/2024      Valor Pago R\$ 262,50      Número: 2626260390855      Versão do sistema

Impresso em: 06/03/2024 17:23:53

## AMOSTRAS

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 71,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO MARQUESIN NÚMERO : S/N  
 COMP : TE03059 BARRO : OBSERVATORIO CIDADE : VINHEDO - SP  
 CEP : 13280-000 UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 600,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

##### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 636.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : JOTTA GALVÃO  
 CONTATO : CREDI 191879 TELEFONE : (19)-33810411  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,07 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS C# :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ce :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	



Você sonha,  
nós  
realizamos!

Gostou do imóvel?  
Fale conosco

- Nome (https)
- E-mail (https)
- Teléfono (https)
- Calcular
- Mensagens

Finalidade:  Tipo:  Cidade:  Bairro:   
 Condomínio:  Valor R\$:  Vizin:  Código:

[HOME \(/\)](#) | [IMÓVEIS](#) | [SERVIÇOS](#) | [INSTITUCIONAL](#) | [CONTATO](#)

Atendimento: (19) 3081-0111 | Atendimento: (19) 3081-0111 | WhatsApp: (19) 3081-0111 | E-mail: jottagalvao@gmail.com  
 Tel: 19 3081-0111 | Tel: 19 3081-0111 | phone: 551930810111 | mailto:jottagalvao@gmail.com

Terreno à venda no Observatório em Vinhedo/SP CONFIRA!!!

7267923

Antônio Marquês, 1000 - OBSERVATÓRIO - VINHEDO/SP



Fotos Localização Adicionar aos favoritos Imprimir foto

[/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/72677923/?pagina=imprimir](#) [Agendar visita](#)

Venda  
R\$ 636.000,00  
IPTU Mensal  
R\$ 120,00

Simule seu financiamento  
(simulacao=financiamento/imovel=72677923/valorimovel=636000/comora=308162)

600,00 m² total  
600,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

<https://api.whatsapp.com/send?text=Joyta Galvão Negócios Imobiliária - Imóvel https://jottagalvao.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/72677923/>  
<https://www.facebook.com/share/share.php?u=https://jottagalvao.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/72677923/>  
<https://twitter.com/intent/tweet?text=Joyta Galvão Negócios Imobiliária - Imóvel https://jottagalvao.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/72677923/>  
<https://www.pinterest.com/pin/create/button/?url=https://jottagalvao.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/72677923/>  
 E-mail: [subject@joytagalvao.com](mailto:subject@joytagalvao.com)  
 Joyta Galvão Negócios Imobiliária - Imóvel body=https://jottagalvao.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/72677923/

Descrição do imóvel

Ótimo Terreno localizado atrás do condomínio Piemonte perto do bairro morada de luz. Com ótima localização a 300 metros de rua do observatório, o terreno possui 600M² e uma linda vista para natureza!

Mais detalhes

Aviso Sobre Valores

Os valores dos imóveis anunciados podem sofrer alterações a qualquer momento, sem aviso prévio. Os imóveis anunciados podem se tornar indisponíveis a qualquer momento, sem aviso prévio. Antes da formalização do negócio ou proposta, o proprietário será consultado

Conectar Online

<https://jottagalvao.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/72677923>

1/3

<https://jottagalvao.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/72677923>

Acesso em: 06 de março de 2024.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 71,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO MARQUESIN NÚMERO : S/N  
 COMP. : TE00404 BARRO : OBSERVATÓRIO CIDADE : VINHEDO - SP  
 CEP : 13280-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup> : 1.285,00 TESTADA - (ct) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,13  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00  
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : UNION MÓVEIS  
 CONTATO : CRECI 30944-J TELEFONE : (19)-38863731  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO F <sub>loc</sub> :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	483,27
TESTADA Ct :	-0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	406,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8409
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

[Home \(/\)](#)
[Imóveis](#)
[Serviços](#)
[Institucional](#)
[Contato](#)

[Chat Online](#)
[Entrar \(/login\)](#)

---

Finalidade

Tipo

Cidade

Bairro

Condomínio

Valor R\$

Corredórios

Código

BUSCAR MEU IMÓVEL

Nos siga nas redes sociais

<https://www.facebook.com/unionimoveis/>

<https://www.instagram.com/unionimoveis/>

<https://www.youtube.com/@unionimoveis/>

<https://www.tiktok.com/@unionimoveis/>

<https://www.linkedin.com/company/union-imoveis/>

**Terreno residencial/comercial para Venda no bairro Observatório, Vinhedo/SP**

OBSEVATORIO - VINHEDO/SP

TEC 0454

Gostou do Imóvel?

Fale conosco

Nome

E-mail

Telefone

Celular

Mensagem

Enviar

**Venda**

R\$ 690.000,00

PTU Mensal

R\$ 160,00

\$ Simule seu financiamento

(/imoveis-union/financiamento/imovel=73250636/calculoimovel=690000/corretor=265168)

1.285,90 m² total

1.285,90 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

<https://api.whatsapp.com/send?text=Comprar, alugar ou permutar imóvel-Union Imoveis. - Imóvel https://union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/>

<https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/>

<https://twitter.com/intent/tweet?text=Comprar, alugar ou permutar imóvel-Union Imoveis. - Imóvel https://union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/>

<https://www.pinterest.com/pin/create/button?url=https://union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/&media=1&subject=Comprar, alugar ou permutar imóvel-Union Imoveis. - Imóvel https://union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/>

Fotoa Localização Adicionar aos favoritos Imprimir foto

(/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/?pagina=Imprimir) Agendar Visita

**Descrição do imóvel**

Terreno residencial/comercial para Venda no bairro Observatório, Vinhedo/SP

São dois lotes totalizando 1.285,90 m² perfeito para seu novo lar ou novo comércio, pronto para receber seu filho no terreno.

Agende já sua visita com os corretores da Union Imóveis!

**Mais detalhes**

Este anúncio contém imagens meramente ilustrativas para referência visual e não representa o imóvel real. O conteúdo de texto, imagens, vídeos e áudio são meramente informativos e não representam o imóvel real. O conteúdo de texto, imagens, vídeos e áudio são meramente informativos e não representam o imóvel real. O conteúdo de texto, imagens, vídeos e áudio são meramente informativos e não representam o imóvel real.

Este anúncio contém imagens meramente ilustrativas para referência visual e não representa o imóvel real. O conteúdo de texto, imagens, vídeos e áudio são meramente informativos e não representam o imóvel real. O conteúdo de texto, imagens, vídeos e áudio são meramente informativos e não representam o imóvel real.

<https://api.whatsapp.com/send?phone=551999863331&text=Olá, tenho interesse no imóvel https://www.union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/>

<https://union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636>

1/4

<https://union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636>

Acesso em: 06 de março de 2024.

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO OBSERVATÓRIO NÚMERO : S/N  
 COMP. : 783333 BARRIO : MIRANTE ESTRELAS CIDADE : VINHEDO - SP  
 CEP : 13280-000 UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 604,00 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 37,75  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

##### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 604.300,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : LOPES EXCLUSIVE  
 CONTATO : CRECI033149-J TELEFONE : (19)-35002030  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CI :	-0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA FI :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 900,58
		HOMOGENEIZAÇÃO : 886,17
		VARIAÇÃO : 0,9940
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



### Lotes a venda em Vinhedo/SP

Boaques - Vinhedo | 604.39 m² | 13283682 - SP

Venda

**R\$ 604.390,00**

#### Descrição do imóvel

Excelentes lotes a venda em Vinhedo, localização privilegiada, com uma vista maravilhosa, pertinho do Mosteiro de São Bento, do Cristo redentor e a 02 minutos do centro da cidade, gostou, agende hoje mesmo a sua visita com um de nossos corretores e venha conhecer essa oportunidade única que temos para você e sua família.

#### Ficha técnica

Referência: 783333	Tipo de imóvel: Loteamento	Área útil: 604.39 m²
Operação: Venda	Localidade: Boaques - Vinhedo	Área total: 604.39 m²

#### Comodidades e serviços

- ✓ Garagem
- ✓ Serviços

#### Localização

#### Tenho interesse!

##### Monize

Fale conosco através do formulário abaixo.

Nome

E-mail

Telefone

Selecione uma forma de contato

ENVIAR

BUSCAR

<https://lopesexclusive.com.br/imovel/783333/excelentes-lotes-a-venda-em-vinhedo-localizacao-privilegiada-com-uma-vista-maravilhosa/>

1/3

<https://lopesexclusive.com.br/imovel/783333/excelentes-lotes-a-venda-em-vinhedo-localizacao-privilegiada-com-uma-vista-maravilhosa/>

Acesso em: 06 de março de 2024.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2023

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,88

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO OBSERVATÓRIO

NÚMERO : S/N

COMP. : TEO592-BOTM

BARRO : MIRANTE ESTRELAS

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : 13280-000

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 400,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : IMÓVEIS LOUVERA

CONTATO : CRECI22451-J

TELEFONE : (19)-38787617

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 825,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 825,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ce : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		

06/03/2024, 15:27

lotes a partir de 600m2 - Imóveis Louveira - Venda e Locação...



lotes a partir de 600m2

TE0592-BOTM



Fotos: Mapa[0]

600 m<sup>2</sup>



Venda

R\$ 550.000  
R\$ 917/m<sup>2</sup>

Quero visitar

Quero mais informações

### Sobre terreno com 600 m<sup>2</sup> à venda em Vinhedo - SP

600 m<sup>2</sup>  
Área total

Um Pôr do Sol de tirar o fôlego, localização privilegiada perto do Cristo, lotes a partir de 600m2, Rua pavimentada, sistema de água e esgoto, energia elétrica e área de lazer. financiamento direto com a incorporadora.

### Características

Em condomínio fechado

### Explore a área

Clique para ver o mapa



<https://www.imoveislouveira.com.br/imovel/terreno-de-600-m-observatorio-vinhedo/TE0592-BOTM>

1/2

<https://www.imoveislouveira.com.br/imovel/terreno-de-600-m-observatorio-vinhedo/TE0592-BOTM>

Acesso em: 06 de março de 2024.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 71,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO OBSERVATÓRIO NÚMERO : S/N  
 COMF. : TE005636 CIDADE : VINHEDO - SP  
 CEP : 13280-000 BARRIO : OBSERVATÓRIO  
 UP : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 1.500,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA : MAIORIMÓVEIS  
 CONTATO : CRECI 22288-J TELEFONE : (19)-38787878  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 600,00
TESTADA Ct : -0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 504,54
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8409
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

06/03/2024, 15:27

Terreno à venda no Observatório em Vinhedo/SP

<https://maoriimoveis.com.br/>

1300 m² terreno TE005636

(<https://www.facebook.com/Maoriimoveis/>)  
 1.000.000,00  
 frets

(<https://www.instagram.com/maoriimoveis/>)

Seiba mais sobre este imóvel!

seu nome  
 seu e-mail  
 seu telefone  
 Deixe sua mensagem:

Mensagem automática

Enviar

agendar visita

Compartilhar

\*Todos os informações e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.

### DESCRIÇÃO

Terreno à venda em Vinhedo.  
 Localizado próximo ao Colégio Bilingue Instituto Príncipe de Paz e Condomínio Residencial Piemonte.  
 Metragem de 1.300 m², todo cercado, com portão eletrônico. Possui 2 religião de água e luz, projeto aprovado de uma casa com fundos e escritório na frente.  
 O escritório foi construído, com 5 salas, 1 banheiro e 1 copa. Possui 2 caixas d'água de 1.000 L cada.

Venha conferir! Maori Imóveis 19.3871-7878.

### RECURSOS DO IMÓVEL

- Escritório

### LOCALIZAÇÃO



#### ENDEREÇOS MAIS PROXIMIDADE

- ARMAZÉM
- BANCO
- HOSPITAL
- RESTAURANTE
- SICREAL
- PARQUE
- SUPERMERCADO
- FARMÁCIA
- SHOPPING
- UNIVERSO

Utilizamos cookies para permitir que o nosso website funcione corretamente, para personalizar o conteúdo e anúncios, para proporcionar funcionalidades das redes sociais e para analisar o nosso tráfego. Também partilhamos informação com os nossos parceiros das redes sociais, de publicidade e de analítica sobre o seu uso do nosso website. Aceitar cookies

<https://maoriimoveis.com.br/imovel/TE005636-comprar-terreno-observatorio-vinhedo-sp>

1/2

<https://maoriimoveis.com.br/imovel/TE005636-comprar-terreno-observatorio-vinhedo-sp>

Acesso em: 06 de março de 2024.

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO OBSERVATÓRIO NÚMERO : S/N  
 COMP. : TE0023-HEBN BARRIO : MIRANTE ESTRELAS CIDADE : VINHEDO - SP  
 CEP : 13280-000 UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 600,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seca

#### SEM CONSTRUÇÃO

##### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00  
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : INTEGRA IMÓVEIS  
 CONTATO : CRECI 150492-F TELEFONE : (16)-994033895  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flee :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

06/03/2024, 15:27

Terreno de 600 m<sup>2</sup> Observatório - Vinhedo, à venda por R\$ 550...



**Terreno, 600 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 550.000- Observatório - Vinhedo/SP**

TE0023-HEBN



Fotos Mapa

600 m<sup>2</sup>



Venda

**R\$550.000**  
R\$917/m<sup>2</sup>

IPTU

R\$ 100/mês

Quero visitar

Quero mais informações

**Sobre terreno com 600 m<sup>2</sup> à venda em Vinhedo - SP**

600 m<sup>2</sup>  
Área total

**Jardim das Acaças**

Tranquilidade e qualidade de vida em um projeto exclusivo  
Terrenos a partir de 600m<sup>2</sup>, ótima localização a 5 minutos do centro de Vinhedo.

Os Lotes do Residencial Jardim das Acaças foram especialmente projetados para que você usufrua da mais deslumbrante vista de Vinhedo. Aceita financiamento bancário ou parcelamento direto com a incorporadora.

Agende Já sua Visita.

**Características**

Água

Energia elétrica

Esgoto

Pavimentação

**Explore a área**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies

Entend

<https://www.integrainoveis.com.br/imovel/terreno-de-600-m-observatorio-vinhedo/TE0023-HEBN>

1/2

<https://www.integrainoveis.com.br/imovel/terreno-de-600-m-observatorio-vinhedo/TE0023-HEBN>

Acesso em: 06 de março de 2024.