

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

Área Avalianda

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**

Matrícula: **Nº 6.720 - 1º ORI – VINHEDO**

Imóvel: **TERRENO LOTE Nº 17 – QUADRA N – LOTEAMENTO CHÁCARAS DO
LAGO – RUA JORGE CANELLA, S/Nº**

Bairro: **CAIXA D'ÁGUA**

Município: **VINHEDO**

Finalidade: **VENDA DE IMÓVEL**

TIPO	ÁREA TERRENO	VALOR
VENDA	1.153,77m ²	R\$ 475.746,00

Arquivo Word: LD-3514-24-TS-104-6720 - R1.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	7
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 03 de abril 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 Jorge Canella, s/nº Bairro Caixa D'água, 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 ZR1 (zona residencial 1).



Legenda:



Local

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

2004/2008

ZONEAMENTO 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 Jorge Canella.

2.5. Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica, água, esgoto e iluminação pública. As ruas de acesso são asfaltadas.

2.6. Características do Terreno

De formato regular, com área total de 1.153,77 m², conforme matrícula nº 6.720 do 1º ORI de Vinhedo.

Topografia do terreno em declive de 10% a 20%.

2.7. Matrícula do Imóvel



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE VINHEDO - SP
Rua Eugênio Trevisan, 50 - Jardim Itália - CEP: 13.280-000 - Fone: (19) 3886-4588
CNPJ: 11.414.498/0001-55
Rafaela Marília de Almeida - Oficial Substituta

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
6.720

FICHA
1

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VINHEDO - SP

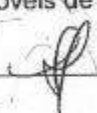
Vinhedo, 04 de Abril de 2011.

IMÓVEL: O terreno constituído pelo lote n.º 17 da quadra N do loteamento denominado Chácaras do Lago, situado no Município de Vinhedo, que assim se descreve: Mede em dois segmentos, um de 11,00 metros em reta, e outro de 9,11 metros em linha pouco curva, de frente para a Rua Jorge Canella; 50,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, visto da referida rua, onde confronta com o lote n.º 16; 50,00 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote n.º 18; e 26,18 metros nos fundos, onde confronta com o lote n.º 8, todos da mesma quadra, encerrando a área de 1.153,77m².

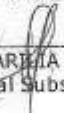
CADASTRO MUNICIPAL: 02.122.017.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE VINHEDO, com sede na cidade de Vinhedo, na Rua Humberto Pescarini, n.º 330, inscrito no CNPJ/MF n.º 46.446.696/0001-85.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 (feito aos 23/12/1994) na Matrícula n.º 57.370 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, deste Estado.

A Oficial Substituta:  (Rafaela Marília de Almeida).

Ao Oficial..... R\$	20,83	CERTIFICO E DOU FÉ que apresente foi extraída em inteiro teor, da matrícula n.º: 6720 , em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Vinhedo-SP, 25 de abril de 2011.
Ao Estado..... R\$	0,00	
Ao IPESP..... R\$	0,00	
Ao Reg. Civil..... R\$	0,00	
Ao Trib. Just. R\$	0,00	
Total..... R\$	20,83	


RAFAELA MARÍLIA DE ALMEIDA
 Oficial Substituta

2.8. Relatório Fotográfico



Foto 1: Vista da área a desapropriar

Foto 2: Vista da área a desapropriar



Foto 3: Vista do imóvel a desapropriar

Foto 4: Vista da área a desapropriar



Foto 5: Vista da área a desapropriar

Foto 6: Vista da área a desapropriar



Foto 7: Vista da área a desapropriar

Foto 8: Vista da área a desapropriar



Foto 9: Vista da área a desapropriar

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 alicive 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	DEPRECIAÇÃO	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 alicive até 10%	5%	0,95
Em alicive até 20%	10%	0,90
Em alicive 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 *a
*a: 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
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

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	2,52	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	8,08	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 revilla 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, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e 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 - R			Módulo Referencial - R (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínima	Médica	Máxima		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	2.1.1 - Padrão Básico	0,000	0,050	0,100	5	0%
			2.1.2 - Padrão Simples	0,112	0,250	0,100	10	0%
			2.2.1 - Padrão Básico	0,408	0,480	0,550	35	25%
			2.2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,726	0,800	40	20%
			2.2.3 - Padrão Econômico	0,918	1,070	1,200	70	20%
			2.2.4 - Padrão Simples	1,251	1,407	1,500	70	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	2.2.5 - Padrão Básico	1,903	2,254	2,350	70	20%
			2.2.6 - Padrão Superior	2,714	2,696	1,600	70	20%
			2.2.7 - Padrão Free	3,111	3,065	4,200	80	20%
			2.2.8 - Padrão Luxo	4,401	-	-	60	20%
			2.3.1 - Padrão Econômico	0,000	0,010	0,000	30	20%
			2.3.2 - Padrão Simples	1,012	1,266	1,500	80	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	2.3.3 - Padrão Simples	1,709	1,470	1,600	80	20%
			2.3.4 - Padrão Básico	1,812	1,700	1,800	80	20%
			2.3.5 - Padrão Superior	1,893	1,930	2,100	80	20%
			2.3.6 - Padrão Superior	1,987	2,226	2,400	80	20%
			2.3.7 - Padrão Free	2,172	2,006	2,600	80	20%
			2.3.8 - Padrão Luxo	2,693	3,066	3,400	80	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.3.9 - Padrão Econômico	3,490	-	-	50	20%
			2.3.1 - Padrão Econômico	0,000	0,280	0,300	70	20%
			2.3.2 - Padrão Simples	0,972	1,200	1,400	70	20%
			2.3.3 - Padrão Simples	1,709	1,410	1,600	70	20%
			2.3.4 - Padrão Básico	1,452	1,026	1,800	80	20%
			2.3.5 - Padrão Superior	1,632	1,030	1,600	80	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.3.6 - Padrão Superior	1,872	2,046	2,200	80	20%
			2.3.7 - Padrão Free	2,052	2,286	2,500	80	20%
			2.3.8 - Padrão Free	2,521	3,066	3,600	80	20%
			2.3.9 - Padrão Luxo	3,018	-	-	50	20%
			2.3.1 - Padrão Econômico	0,000	0,000	0,200	80	20%
			2.3.2 - Padrão Simples	0,960	1,416	1,500	60	20%
3. ESPECIAL	3.1 COMITUA	A partir de 01/11/2017	2.3.3 - Padrão Básico	1,268	1,029	1,271	80	20%
			2.3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
			2.3.5 - Padrão Superior	0,071	0,442	0,213	20	20%
			2.3.6 - Padrão Free	0,729	0,295	0,317	20	20%
			2.3.7 - Padrão Superior	0,731	0,886	0,628	30	20%

Fonte: IBAPE-SP

FÓRMULA DE CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

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

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

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	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA ANALDER SANTANA ,S/N	484,62	318,76	0,6578	0,9994
☒	2 RUA EGÍSTO CINCI ,S/N	594,34	390,94	0,6578	0,9995
☒	3 RUA HENRIQUE SAUERBRON ,S/N	685,62	377,24	0,6442	0,9995
☒	4 RUA JORGE CANELA ,S/N	645,64	448,46	0,6946	0,9996
☒	5 RUA MÁRIO DAMASIO ,S/N	630,00	437,60	0,6946	0,9996

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : LOTE CHÁCARA DO LAGO - RI

DATA : 03/04/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

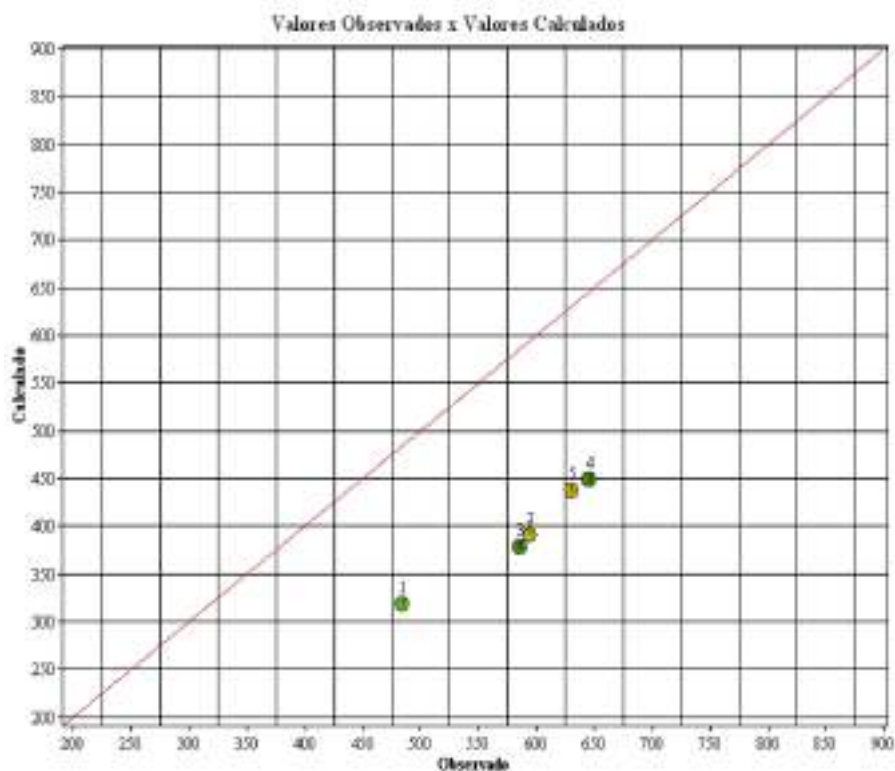
FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	80,06
☒ Testada	20,11
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos mais de 20%
☒ Consistência	seco

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	484,62	318,76
2	594,34	390,94
3	585,62	377,24
4	645,64	448,46
5	630,00	437,60

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA JORGE CANELLA S/N LOTEAMENTO CHÁCARA DO LAGO VINHEDO - Data : 03/04/2024

Cliente : PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

Área m² : 1.153,77

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 588,04

Desvio Padrão : 62,89

- 30% : 411,63

+ 30% : 764,45

Coefficiente de Variação : 10,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 394,60

Desvio Padrão : 52,00

- 30% : 276,22

+ 30% : 512,98

Coefficiente de Variação : 13,1800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Caracterização do imóvel avaliado	Complete quanto a todos os variáveis analisadas	☒	Complete quanto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigmática	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informe referente a todos os caracteres dos dados analisados	☒	Apresentação de informe referente a todos os caracteres dos dados analisados	☐	Apresentação de informe referente a todos os caracteres dos dados analisados	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e peso dos fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 %	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 394,60

TESTADA: 0,0400

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 412,34000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 475.745,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 358,95

INTERVALO MÍNIMO : 369,21

INTERVALO MÁXIMO : 430,25

INTERVALO MÁXIMO : 455,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

8.1. Valor do Terreno (terra nua)

MÍNIMO (R\$/m²)	MÉDIO (R\$/m²)	MÁXIMO (R\$/m²)
369,21	412,34	455,47

Área a desapropriar: 1.153,77m²

ÁREA A DESAPROPRIAR: $1.153,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 412,34 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 475.746,00$ (quatrocentos e setenta e cinco mil, setecentos e quarenta e seis 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\$ 475.746,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil, setecentos e quarenta e seis 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, 03 de abril de 2024.

Responsável Técnico – Engenheiro Agrimensor

MAURÍLIO TURBIANI JÚNIOR

CREA: 060.119.910.3

ART Nº 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

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620240390899

1. Responsável Técnico

MAURILIO TURBIANI JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2603774930

Registro: 0501199103-SP

Registro: 0316128-SP

Empresa Contratada: TSENGE ENGENHARIA S/S.

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

CNPJ: 46.446.896/0001-85

Endereço: Rua HUMBERTO PESCARINI

Nº: 330

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Vinhedo

UF: SP

CEP: 13200-000

Contrato: 10/2024

Celebrado em: 07/02/2024

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 20.430,00

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: SÃO PAULO

CEP:

Data de Início: 07/02/2024

Prazo de Término: 08/03/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CNPJ/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 seu anexo.

- 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 10/2024

TOMADA DE PREÇOS Nº 12/2023

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 03862825

Data da 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.

7. Entidade de Classe Nenhuma 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima de _____ de _____ de _____ Local _____ data _____ MAURILIO TURBIANI JUNIOR - CPF: 045.894.198-07 MAURILIO TURBIANI JUNIOR - CPF: 045.894.198-07 PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO - CPF/CNPJ: 06.446.636/0001-03	9. Informações - A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo mesmo número. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea.sp.org.br ou www.crea.org.br - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. www.crea.sp.org.br Tel: 0800 017 15 11 E-mail: atendimento@crea.sp.org.br ou crea@crea.sp.org.br  CREA-SP CONSELHO REGIONAL DE ENGENHEIROS DE SÃO PAULO
---	--

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 17:23:03

AMOSTRAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 80,04	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ANALDER SANTANA		NÚMERO : S/N	
COMP. : TE2153-DDV	BARRO : LOTEAMENTO CHÁCARA DO LAGO	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 :	2.600,00	TESTADA - (ct) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 130,00
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\$) : 1.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	DO PRIMEIRO VBS		
CONTATO :	25435J	TELEFONE : (19)-38363233	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 484,62
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 318,76
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,6578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30	

28/03/2024, 15:33

Terreno de 2.600 m² na Rua Analdier Santana - Chácara do Lago...



Terreno, 2.600 m², à venda por R\$ 1.400.000- Rua Analdier Santana - Chácara do Lago - Vinhedo/SP

TE2153-DDV



Fotos Mapa

2.600 m²



Venda

R\$ 1.400.000

R\$ 538/m²

Condomínio

R\$ 570/m²

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre terreno com 2.600 m² à venda em Vinhedo - SP

2.600 m²
Área total

Terreno à venda, 2.600 m² por R\$ 1.400.000,00 - Condomínio Chácara do Lago - Vinhedo/SP

Ótimo Terreno no Condomínio Chácara do Lago em Vinhedo-SP.

Excelente lote, próximo a portais, em leve aclive e linda vista panorâmica, terreno com muros e vizinhos já definidos.

Condomínio com toda a infraestrutura de Lazer e Segurança, com lagos, clube com salão de festa, churrasqueira, quadra de tênis, quadra poliesportiva, pista de skate, campo de futebol e playground.

Com mais de uma década atuando no mercado imobiliário, a DDPrime Imóveis possui um atendimento diferenciado para a realização do seu negócio.

Agende já sua visita e fale com um de nossos corretores.

(19) 3836.3233

Explore a área

Clique para ver o mapa

<https://www.ddprimeimoveis.com.br/imovel/terreno-de-2-600-m-chacaras-do-lago-vinhedo/TE2153-DDV>

1/2

<https://www.ddprimeimoveis.com.br/imovel/terreno-de-2-600-m-chacaras-do-lago-vinhedo/TE2153-DDV>

Acesso em: 28 de março de 2024.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 80,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA EGÍDIO CINCI

NÚMERO : S/N

COMP. : 18971

BARRO : LOTEAMENTO CHÁCARA DO LAGO

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : 13280-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.166,00 TESTADA - (ct) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 58,30

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\$) : 770.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RENEW IMÓVEIS

CONTATO : 29712J

TELEFONE : (19)-38713871

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 594,34
TESTADA Ct : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 390,94
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,30		

28/03/2024, 15:33

Terreno a venda no condomínio Chacaras do Lago em Vinhedo/SP



[Ver fotos do imóvel](#)



[Início](#) / [Venda](#) / [Condomínio Chacaras do Lago](#)

R\$ 770.000,00

Terreno a venda no condomínio Chacaras do Lago em Vinhedo/SP

Condomínio Chacaras do Lago, Vinhedo - SP

1166,00 m²

0 Suite(s)

1166,00 m²

0 banheiro(s)

0 quarto(s)

0 Vaga(s)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno à Venda em Condomínio Chacaras do Lago - Vinhedo

Localizado em um dos condomínios mais desejados de Vinhedo, o terreno de 1166 m² oferece uma oportunidade única para construir a casa dos seus sonhos em meio à natureza exuberante e com total segurança.

Este terreno privilegiado está estrategicamente posicionado a apenas 50 metros da portaria do condomínio, proporcionando fácil acesso e conveniência aos moradores. Com 22 metros de frente e totalmente plano, o terreno já está completamente alambrado, oferecendo privacidade e delimitando perfeitamente seus limites.

Além disso, sua proximidade com o lago do condomínio, a apenas 100 metros de distância, proporciona uma atmosfera serena e relaxante. Os futuros moradores terão a oportunidade de desfrutar da beleza natural do lago, que permite o uso de catapêlos para explorar suas águas tranquilas.

O Condomínio Chacaras do Lago oferece uma infraestrutura completa para seus moradores, incluindo portaria e segurança 24 horas, garantindo tranquilidade e proteção para toda a família. Para os amantes de atividades ao ar livre, o condomínio conta com uma pista de caminhada, perfeita para exercícios matinais e contemplação da natureza.

Apesar de estar situado em uma área verde exuberante, o condomínio está convenientemente localizado a apenas 10 minutos do centro da cidade de Vinhedo, onde os moradores encontrarão uma variedade de comércio, serviços e utilidades públicas.

Se você busca um estilo de vida harmonioso, cercado pela natureza e com todas as comodidades necessárias, este terreno no Condomínio Chacaras do Lago é a escolha ideal para você e sua família.

Não perca a oportunidade de transformar esse pedaço de paraíso em seu novo lar!

CARACTERÍSTICAS EXTERNAS

✓ Água Individual

✓ Quintal

✓ Portão eletrônico

✓ Portaria 24 horas

✓ Segurança 24 horas

CARACTERÍSTICAS EXTRAS

✓ Aceite PET

✓ Casa Térmica

[Como posso te ajudar?](#)

<https://www.renewimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-condominio-chacaras-do-lago-em-vinhedo-sp/18971>

1/3

<https://www.renewimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-condominio-chacaras-do-lago-em-vinhedo-sp/18971>

Acesso em: 28 de março de 2024.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 80,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HENRIQUE SAUERBRON

NÚMERO : S/N

COMP. : TE2132-DDV

BAIRRO : LOTEAMENTO CHÁCARA DO LAGO

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 : 1.460,00 TESTADA - (ct) m : 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,36

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\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CD PRIME IMÓVEIS

CONTATO : 25435J

TELEFONE : (19)-38363233

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 565,62
TESTADA Ct : -0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 377,24
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6442
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,20		

28/03/2024, 15:33

Terreno de 1.460 m² na Rua Henrique Sauerbronn (Chácara do Lago) - Chácara do Lago - Vinhedo/SP



Terreno, 1.460 m², à venda por R\$ 950.000 - Rua Henrique Sauerbronn (Chácara do Lago) - Chácara do Lago - Vinhedo/SP

TE2152-DDV



Fotos Mapa

1.460 m²



Venda

R\$ 950.000
R\$ 65/m²

Condomínio
IPTU

R\$ 570/mês
R\$ 1.844,57/ano

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre terreno com 1.460 m² à venda em Vinhedo - SP

1.460 m²
Área total

Terreno à venda, 1.460,00 m² por R\$ 950.000 - Condomínio Chácara do Lago - Vinhedo/SP

Excelente lote, no meio do Condomínio, em leve aclive e linda vista panorâmica, terreno com muros e vizinhos já definidos. Condomínio com toda a infraestrutura de lazer e segurança, com lagos, clube com salão de festa, churrasqueira, quadra de tênis, quadra poliesportiva, pista de skate, campo de futebol e playground. Com mais de uma década atuando no mercado imobiliário, a DDPrime Imóveis possui um atendimento diferenciado para a realização do seu negócio.

Características

Água

Em condomínio fechado

Esgoto

Explore a área

Clique para ver o mapa

<https://www.ddprimeimoveis.com.br/imovel/terreno-de-1-460-m-chacar-as-do-lago-vinhedo/TE2152-DDV>

1/2

<https://www.ddprimeimoveis.com.br/imovel/terreno-de-1-460-m-chacar-as-do-lago-vinhedo/TE2152-DDV>

Acesso em: 28 de março de 2024.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 00,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JORGE CANELA

NÚMERO : S/N

COMP. : TE0561-JCM

BAIRRO : LOTEAMENTO CHÁCARA DO LAGO

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : 13260-000

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 : 1.157,00 TESTADA - (ct) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 57,85

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

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\$) : 830.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : JC MÓVEIS VINHEDO

CONTATO : 35583J

TELEFONE : (19)-33091450

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,04	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 Ft :	-0,26	
		VALOR UNITÁRIO : 645,64
		HOMOGENEIZAÇÃO : 448,46
		VARIAÇÃO : 0,6946
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996

28/03/2024, 15:33

Terreno à venda, 1157 m² por R\$ 830.000,00 - Condomínio Chác...



Terreno à venda, 1157 m² por R\$ 830.000,00 - Condomínio Chácaras do Lago - Vinhedo/SP

TE0581-JCVI



1157 m²



Venda

R\$ 830.000
R\$ 717/m²

Condomínio
IPTU

R\$ 535/mês
R\$ 1489,67/ano

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre terreno com 1.157 m² à venda em Vinhedo - SP

- 1157 m²
Área total
- Fronte: 22, Fundo: 22, Esq.: 51, Dir.: 51
Dimensão do terreno

Terreno à venda no condomínio Chácaras do Lago em Vinhedo/SP. São 1.157m² com leve declive, ótima localização. Condomínio fechado de alto padrão, oferece lazer para toda família com quadras esportivas, playground, lagos, espaço gourmet, salão de festas, além de estar a 5 minutos do centro da cidade, da represa, restaurantes, teatro, museu, igrejas, observatório, escolas, farmácias, supermercados, etc. Agende uma visita!

Características

Em condomínio fechado

Pavimentação

Chácaras do Lago

Brinquedoteca

Churrasqueira

Lago

Lavanderia coletiva

Piscina

Piscina infantil

Playground

Quadra de Tênis

Salão de festas

[Veja mais](#)

Marta Leão
CRECI: 210442

☎ (19) 99797-9709 ☐ (19) 99797-9709

<https://www.jcmoveisvinhedo.com.br/imovel/terreno-de-1-157-m-condominio-chacar-as-do-lago-vinhedo/TE0581-JCVI>

1/2

<https://www.jcmoveisvinhedo.com.br/imovel/terreno-de-1-157-m-condominio-chacar-as-do-lago-vinhedo/TE0581-JCVI>

Acesso em: 28 de março de 2024.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 80,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MÁRIO DAMASIO

NÚMERO : S/N

COMP. : TE2256-DDV

BAIRRO : LOTEAMENTO CHÁCARA DO LAGO

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 : 1.000,00 TESTADA - (ct) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DO PRIME IMÓVEL

CONTATO : 25435J

TELEFONE : (19)-38363233

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 630,00
TESTADA Ct : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 437,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6946
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,26		

28/03/2024, 15:32

Terreno à venda, 1000 m² - Condomínio Chácara do Lago - Vi...



Terreno à venda, 1000 m² - Condomínio Chácara do Lago - Vinhedo/SP

TE 2256-DDV



1000 m²



Venda

R\$ 700.000
R\$ 700/m²

Condomínio
IPTU

R\$ 615/mês
R\$ 152/mês

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre terreno com 1.000 m² à venda em Vinhedo - SP

1.000 m²
Área total

Terreno com 1000m2, condomínio Chácara do Lago, Condomínio com toda a infraestrutura de lazer e segurança, com lagos, clube com salão de festa, churrasqueira, quadra de tênis de saibro, quadra de beach tennis, quadra poliesportiva, pista de skate, campo de futebol e playground.

Há mais de uma década atuando no mercado imobiliário, a DD Prime Imóveis possui um atendimento diferenciado para a realização do seu negócio.

Fale com um de nossos corretores e agende uma visita
(19) 3836.3233

Características

Em condomínio fechado

Roger

CRECI: 127962

☎ (19) 9886-7452 📠 (19) 9886-7452

<https://www.ddprimeimoveis.com.br/imovel/terreno-de-1-000-m-condominio-chacar-do-lago-vinhedo/TE2256-DDV>

1/2

<https://www.ddprimeimoveis.com.br/imovel/terreno-de-1-000-m-condominio-chacar-do-lago-vinhedo/TE2256-DDV>

Acesso em: 28 de março de 2024.