

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

Área Avalianda

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**

Matrícula: **Nº 14.054 - 1º ORI – VINHEDO**

Imóvel: **ÁREA A SER DESMEMBRADA (PARTE DO SISTEMA DE RECREIO –
REMANESCENTE DO “JARDIM ALVES NOGUEIRA”**

Bairro: **JARDIM ALVES NOGUEIRA**

Município: **VINHEDO**

Finalidade: **VENDA DE IMÓVEL**

TIPO	ÁREA TERRENO	VALOR
VENDA	488,89m ²	R\$674.795,00

Arquivo Word: LD-3514-24-TS-(159)-14054.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	10
3.1. Normas Observadas	10
3.2. Metodologia.....	10
3.2.1. Método Comparativo	10
3.3. Seleção de elementos.....	11
3.4. Homogeneização.....	12
3.4.1. Fator Oferta.....	12
3.4.2. Fator localização.....	12
3.4.3. Fatores aplicáveis ao valor de terrenos	12
3.4.4. Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores.....	14
3.4.5. Grau de Precisão	15
4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	15
5. AVALIAÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM	17
6. LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	19
7. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS.....	19
8. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL	21
8.1. Valor do Terreno (terra nua).....	21
9. CONCLUSÃO.....	22
ANEXOS	23
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART.....	23
AMOSTRAS	25

1. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação tem por finalidade determinar o valor devido á venda de imóvel.

2. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 09 de dezembro 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 Felício Rossi, Bairro Jardim Alves Nogueira, 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 ZDD1 (zona de desenvolvimento diversificado 1).



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

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
ZONAMENTO E CORREDORES

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 Felício Rossi.

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 488,89m², conforme matrícula nº 14.054 do 1º ORI de Vinhedo.

2.7. Matrícula do Imóvel



Rua Eugênio Trevisan, 77 - Jardim Itália
Vinhedo/SP - CEP 13280-000
(19) 3886 4588
www.rivinhedo.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VINHEDO - SP

MATRÍCULA

FICHA

14.054

1

CNM 148437.2.0014054-98

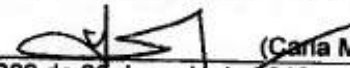
Vinhedo, 21 de maio de 2013.

IMÓVEL: O terreno designado como Área a Ser Desmembrada, constituído de parte do Sistema de Recreio - Remanescente, do "Jardim Alves Nogueira", situado no Município de Vinhedo, que assim se descreve: mede 19,55 metros de frente para a Rua Felício Rossi; deflete a direita por 90°00' e segue 25,00 metros confrontando com a (matrícula 118-ORIV) área desmembrada; daí deflete a direita por 90°00' e segue 19,55 metros confrontando com Joaquim Alves Nogueira; deflete a direita por 90°00' e segue 25,00 metros confrontando com o Remanescente, até o ponto inicial, encerrando a área de **488,89 metros quadrados**.

CADASTRO MUNICIPAL: 06.245.013.

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

REGISTROS ANTERIORES: Av.1 (Desdobro - feita aos 21/05/2013) na Matrícula 119 (aberta aos 22/12/2009) desta Serventia.

A Oficial  (Carla Modina Ferrari).

Prenotação n.º 19.289 de 20 de maio de 2013.

Av.1 - DESAFETACÃO: Pela escritura de doação lavrada aos 26/04/2013, (Livro 229, págs. 160/162) do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Louveira/SP, averba-se que pela Lei Municipal n. 3.515, de 13/06/2012 o imóvel foi **DESAFETADO** (teve alterada a sua característica de bem de uso comum do povo - inciso I do art. 99 do código civil - para bem dominical - inciso III do mesmo artigo). Vinhedo, 21 de maio de 2013.

A Oficial  (Carla Modina Ferrari).

Prenotação n.º 19.289 de 20 de maio de 2013.

R.2 - DOACÃO: Pela escritura de doação mencionada na Av.1, o proprietário MUNICÍPIO DE VINHEDO, já qualificado, DOOU o imóvel (à qual atribuiu o valor de R\$ 30.932,07 - trinta mil, novecentos e trinta e dois reais e sete centavos) ao INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, autarquia Federal, com sede na Rua Barão de Jundiá n.º 1.150, Centro, Jundiá/SP, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 29.979.036/0352-89. Vinhedo, 21 de maio de 2013.

A Oficial  (Carla Modina Ferrari).

"continua no verso"

para verificar a autenticidade, acesse: <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 339483ef-43c4-443e-b365-d81159da3c3f

MATRÍCULA

14.054

FICHA

1

VERSO

CNM 148437.2.0014054-98

Prenotação n. 83.367, de 13 de agosto de 2024.

R.3 - DOAÇÃO: Pela escritura pública de reversão de escritura pública de doação lavrada aos 03/05/2024 (Livro 402, págs. 289/294), e atá notarial retificativa lavrada aos 28/08/2024 (Livro 406, pág. 355) ambas do Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Vinhedo/SP, o proprietário INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, já qualificado, transmitiu à título de **DOAÇÃO** o imóvel objeto da presente matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 55.787,24 (cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos), em favor de **MUNICIPIO 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. Valor venal do exercício fiscal atual é de R\$ 58.476,13. Vinhedo, 04 de setembro de 2024. Selo digital nº 1484373210000000300140243

Carla Medina Ferrari.
(oficial)

Ao Oficial....: R\$	42,22
Ao Estado....: R\$	0,00
Ao IPESP....: R\$	0,00
Ao Reg. Civil: R\$	0,00
Ao Trib. Just: R\$	0,00
Ao Município.: R\$	2,22
Ao Min.Púb....: R\$	0,00
Total.....: R\$	44,44

Certifico que a presente foi extraída da matrícula n. 14054, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Se houve alienações, ônus reais e ações reais ou reipersecutórias do imóvel em referência, estas estarão noticiadas no teor desta cópia da matrícula. Certifico, ainda, que as buscas foram realizadas até o 5º dia útil imediatamente anterior à data da expedição desta certidão. Vinhedo-SP, 04 de setembro de 2024.

ELISÂNGELA SOUZA DE ASSIS
ESCREVENTE



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1484373230000000300294242

2.8. Relatório Fotográfico

	
Foto 1: Vista da área	Foto 2: Vista da área
	
Foto 3: Vista da área	Foto 4: Vista da área
	
Foto 5: Vista da área	Foto 6: Vista da área



Foto 7: Vista da área



Foto 8: Vista da área



Foto 9: Vista da área

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 aclive 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 aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive 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 acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	0,90

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	8,09	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 revisão 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	52,40	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos 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	2.2.1 - Padrão Básico	0,000	0,050	0,100	5	0%
			2.2.2 - Padrão Simples	0,110	0,250	0,400	10	0%
			2.2.3 - Padrão Básico	0,400	0,600	0,800	30	20%
			2.2.4 - Padrão Proletário	0,620	0,750	0,850	40	20%
			2.2.5 - Padrão Econômico	0,910	1,070	1,200	70	20%
			2.2.6 - Padrão Simples	1,210	1,400	1,500	70	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	2.2.3 - Padrão Básico	1,900	2,250	2,350	70	20%
			2.2.4 - Padrão Superior	2,310	2,650	2,800	70	20%
			2.2.5 - Padrão Free	3,110	3,600	4,200	80	20%
			2.2.6 - Padrão Luxo	4,000	-	-	60	20%
			2.2.7 - Padrão Econômico	0,000	0,010	0,020	30	20%
			2.2.8 - Padrão Simples	1,010	1,200	1,500	80	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	2.2.9 - Padrão Simples	1,200	1,400	1,600	80	20%
			2.2.10 - Padrão Básico	1,010	1,200	1,500	80	20%
			2.2.11 - Padrão Superior	1,900	2,250	2,400	80	20%
			2.2.12 - Padrão Free	2,170	2,600	2,800	80	20%
			2.2.13 - Padrão Free	2,000	2,000	2,400	80	20%
			2.2.14 - Padrão Luxo	3,400	-	-	50	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.2.1 - Padrão Econômico	0,000	0,200	0,300	70	20%
			2.2.2 - Padrão Simples	0,970	1,200	1,400	70	20%
			2.2.3 - Padrão Simples	1,700	1,410	1,600	70	20%
			2.2.4 - Padrão Básico	1,450	1,050	1,800	80	20%
			2.2.5 - Padrão Superior	1,630	1,010	1,600	80	20%
			2.2.6 - Padrão Superior	1,870	2,040	2,200	80	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.7 - Padrão Free	2,050	2,200	2,500	80	20%
			2.2.8 - Padrão Free	2,520	3,000	3,600	80	20%
			2.2.9 - Padrão Luxo	3,010	-	-	80	20%
			2.2.10 - Padrão Econômico	0,010	0,000	0,200	80	20%
			2.2.11 - Padrão Simples	0,960	1,110	1,200	80	20%
			2.2.12 - Padrão Básico	1,200	1,050	1,870	80	20%
3. ESPECIAL	3.1 CONJUNTURA	A partir de 01/11/2017	3.2.1 - Padrão Simples	0,070	0,040	0,210	20	10%
			3.2.2 - Padrão Básico	0,270	0,290	0,310	20	10%
			3.2.3 - Padrão Superior	0,250	0,080	0,600	30	10%

Fonte: IBAPE-SP

FÓRMULA DE CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

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

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

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	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 AVENIDA JOÃO PESCARINI, S/N	1.491,20	1.324,28	0,8881	1,0006
☒	2 RUA FERNANDO COSTA, S/N	1.774,19	1.552,05	0,8748	1,0005
☒	3 RUA GUMERCINDO VIEIRA ROCHA, S/N	1.510,07	1.791,33	1,1863	1,0002
☒	4 RUA JOÃO CORAZZARI, S/N	1.237,50	872,04	0,5431	0,9997
☒	5 RUA SANTA CRUZ, S/N	1.065,97	1.119,32	1,0500	1,0001

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA FELICIO ROSSI - MATRÍCULA 14054

DATA : 09/12/2024

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

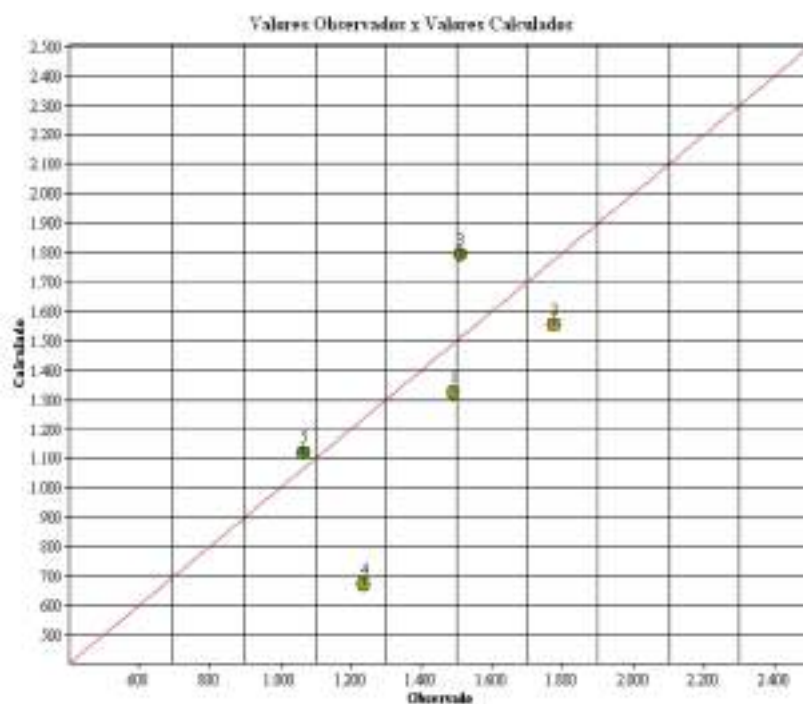
FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	127,04
☒ Testada	19,55
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.491,20	1.324,28
2	1.774,19	1.552,05
3	1.510,07	1.791,33
4	1.237,50	672,04
5	1.065,97	1.119,32

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** RUA FELICIO ROSSI S/N JARDIM ALVES NOGUEIRA VINHEDO - SP **Data:** 09/12/2024
Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO
Área m²: 488,89 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.415,79
Desvio Padrão: 272,58
 - 30%: 991,05
 + 30%: 1.840,52
Coefficiente de Variação: 19,2500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.291,80
Desvio Padrão: 427,83
 - 30%: 904,26
 + 30%: 1.679,34
Coefficiente de Variação: 33,1200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Criação do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa quanto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção da situação paradigmática	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações refletidas em caracteres dos dados analisados	☒	Apresentação de informações refletidas em caracteres dos dados analisados	☐	Apresentação de informações refletidas em caracteres dos dados e fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,80 x 1,25	☐	0,50 x 2,00	☒	0,40 x 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.291,80

TESTADA: 0,0600

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.380,26000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 674.794,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 990,49

INTERVALO MÍNIMO: 1.193,10

INTERVALO MÁXIMO: 1.585,11

INTERVALO MÁXIMO: 1.567,42

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)
1.193,10	1.380,26	1.567,42

Área: 488,89m²

ÁREA A VENDA: $488,89 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.380,26 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 674.795,00$ (seiscentos e setenta e quatro mil, setecentos e noventa e cinco 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\$ 674.795,00 (seiscentos e setenta e quatro mil, setecentos e noventa e cinco reais)**. O presente laudo de avaliação consta de 22 folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Jundiaí, 09 de dezembro 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

Empresa Contratada: TSENGE ENGENHARIA S/S.

RNP: 2603774930

Registro: 0501190103-SP

Registro: 0316128-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

Endereço: Rua HUMBERTO PESCARINI

Complemento:

Cidade: Vinhedo

Contrato: 16/2024

Valor: R\$ 30.490,00

Atividade Institucional:

Celebrado em: 07/02/2024

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 48.446.896/0001-85

Nº: 330

CEP: 13280-885

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua DIVERSOS LOCAIS DO MUNICÍPIO DE VINHEDO - SP

Complemento: DIVERSOS LOCAIS DO MUNICÍPIO DE VINHEDO - SP

Cidade: Vinhedo

Data de Início: 07/02/2024

Previsão de Término: 08/02/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Bairro:

UF: SÃO PAULO

Nº:

CEP:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Lauda

de avaliação pós-
ocupação

Quantidade

Unidade

84,00000

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 do edital e seus anexos.

- Laudo técnico de avaliação de imóveis com finalidade de venda, troca ou desapropriação (01 unidade).

- Laudo técnico de avaliação de imóveis para fins de locação (24 unidades).

CONTRATO Nº 16/2024

TOMADA DE PREÇOS Nº 12/2023

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 33862825

Data de OS: 16/02/2024

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 _____

Local **Data**
MAURILIO TURBIANI JUNIOR 08/03/2024
Assinado digitalmente por MAURILIO TURBIANI JUNIOR em 08/03/2024 às 17:35:03

MAURILIO TURBIANI JUNIOR - CPF: 045.884.198-07

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO - CPF/CNPJ: 46.446.696/0001-85

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no respectivo boleto de sistema, emitido pelo nosso sistema.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea.sp.org.br ou www.confrea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo profissional.

www.crea.sp.org.br
Toll: 0800 011 18 11
E-mail: atendimento@crea.sp.org.br ou contato@confrea.org.br



Valor ART R\$: 262,55

Registrada em: 08/03/2024

Valor Pago R\$: 262,55

Nosso Número: 2026260390895

Versão do sistema

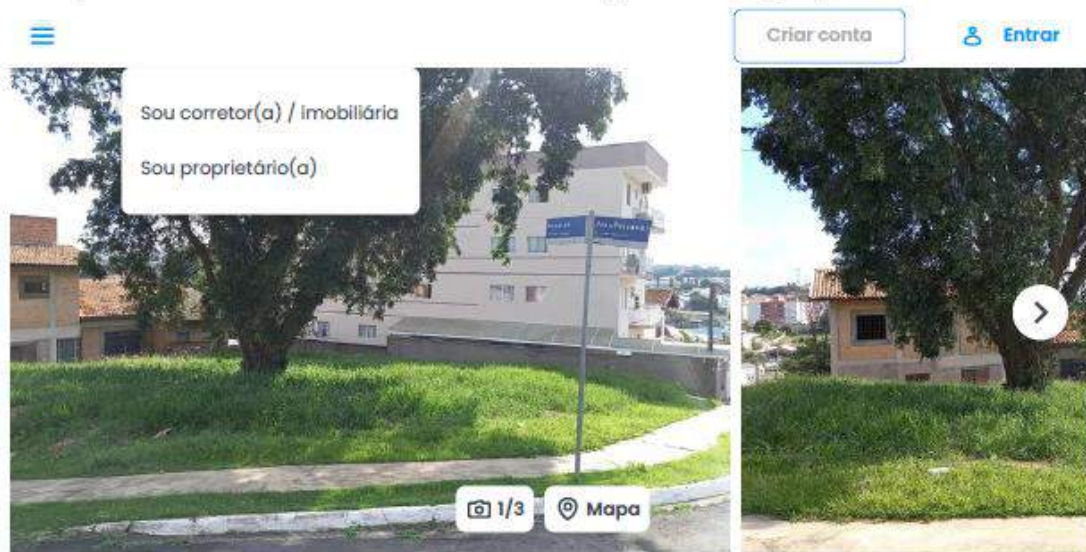
Impressa em: 08/03/2024 17:35:03

AMOSTRAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2024			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 114,06	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA JOÃO PESCARINI		NÚMERO : 5/N			
COMP. : TE0516	BARRIO : CENTRO	CIDADE : VINHEDO - SP			
CEP : 13280000	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 :	682,00	TESTADA - (ct) m	25,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	27,28	FORMATO :	Regular		
ACESSIBILIDADE :	Direita	ESQUINA :	Sim		
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\$) : 1.130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	LARA PALOMBO SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS				
CONTATO :	CRECI 38195J	TELEFONE : (11)-910801006			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALEAÇÃO Floc :	0,09	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.491,20
TESTADA Cf :	-0,12	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.324,28
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8881
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,04	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0006
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	-0,05				

09/12/2024, 15:11

Lote/Terreno na Rua João José Ruzalem, 1, Centro em Vinhedo, por R\$ 1.130.000 - Viva Real



Destaque

Venda / ... / Rua João José Ruzalem

Venda

R\$ 1.130.000

Condomínio isento IPTU isento

682 m²

Endereço

Rua João José Ruzalem, 1 - Centro, Vinhedo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 682 m² por R\$ 1.130.000

(Código do anunciante: TE0516 | Código no Viva Real: 2623395514)

Lindo terreno de esquina com leve declive

Com ótima localização próximo ao centro da cidade, hospital, posto de gasolina, ponto de ônibus, restaurantes e hotel.

Agende já sua visita

(11) 91080-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 5 de abril de 2023, atualizado há 19 horas.



Lara Palombo Soluções Imobiliárias



Lara Palombo Soluções Imobili...

★ 4.2/5 (6 classificações) ⓘ

🏠 1.181 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 1.130.000, Rua João José Ruzalem, 1 - Centro, Vinhedo - SP

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-682m2-venda-RS1130000-id-2623395514/>

1/5

Acesso em: 09 de dezembro de 2024.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-682m2-venda-RS1130000-id-2623395514/>

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2024

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 266,34

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FERNANDO COSTA

NÚMERO : S/N

COMP. : TE118342

BAIRRO : CENTRO

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 : 558,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 9,30
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
 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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DAVANTI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO : CRECI27684J TELEFONE : (11)-32343755
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flee :	-0,52	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,04	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,19	
		VALOR UNITÁRIO : 1,774,19
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1,552,05
		VARIAÇÃO : 0,8748
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0095

09/12/2024, 15:12

Lote/Terreno na Rua Fernando Costa, 305, Centro em Vinhedo, por R\$ 1.100.000 - Viva Real



[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

Venda / ... / [Rua Fernando Costa](#)

Venda

R\$ 1.100.000

[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

Condomínio **não informado** IPTU R\$ 399

558 m²

Endereço

Rua Fernando Costa, 305 - Centro, Vinhedo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 558 m² por R\$ 1.100.000

(Código do anunciante: TEI18362 | Código no Viva Real: 2714139383)

Terreno residencial e comercial à venda no centro de Vinhedo.

Terreno em excelente localização, próximo ao centro, toda estrutura de comércios e serviços a menos de 500 metros.

Descrição completa ▾

(19) 3234-... [Ver telefone](#)

⌚ Anúncio criado em 11 de maio de 2024, atualizado há 1 mês.



DAVANTI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Creci: 27584-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-558m2-venda-RS1100000-id-2714139383/>



DAVANTI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Creci: 27584-J-SP

★ 4.7/5 (10 classificações) ⓘ

🏠 3.978 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 1.100.000, Rua Fernando Costa, 305 - Centro

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

1/5

Acesso em: 09 de dezembro de 2024.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-558m2-venda-RS1100000-id-2714139383/>

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 116,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GUMERCINDO VIEIRA ROCHA

NÚMERO : S/N

COMP : TE00089

BAIRRO : CENTRO

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 : 596,00 TESTADA - (ct) m : 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,84
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
 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 : SERRANO IMÓVEIS
 CONTATO : CRED136808J TELEFONE : (11)-38763048
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.510,07
TESTADA Ct : -0,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.791,33
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.196,9
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,19		

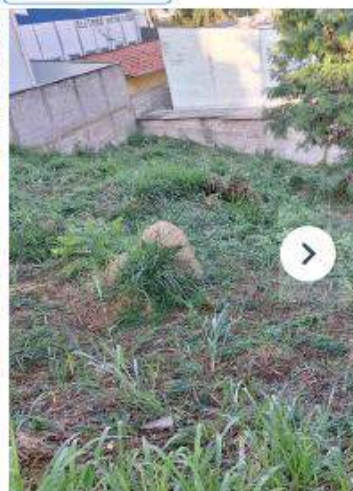
09/12/2024, 15:11

Lote/Terreno na Rua Gumercindo Vieira Rocha, Centro em Vinhedo, por R\$ 1.000.000 - Viva Real



Criar conta

Entrar



1/8

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Gumercindo Vieira Rocha

Venda

R\$ 1.000.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio não informado IPTU R\$ 180

596 m²

Endereço

Rua Gumercindo Vieira Rocha - Centro, Vinhedo - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 596 m² por R\$ 1.000.000

(Código do anunciante: TE00089 | Código no Viva Real: 2725386654)

Terrenos declive com 596,00 m2 de área! Localizado em um bairro tranquilo e de fácil acesso, este terreno é perfeito para quem busca construir a casa dos sonhos ou investir em um empreendimento imobiliário.

Descrição completa ▾

(19) 3876-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 30 de junho de 2024, atualizado há 1 mês.



Serrano Imóveis

Creci: 035808-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-596m2-venda-RS1000000-id-2725386654/>



Serrano Imóveis

Creci: 035808-J-SP

★ 4/5 (3 classificações) ⓘ

950 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 1.000.000, Rua Gumercindo Vieira Rocha - Centro

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

1/5

Acesso em: 09 de dezembro de 2024.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-596m2-venda-RS1000000-id-2725386654/>

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 191,77

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO CORAZZARI

NÚMERO : S/N

COMP : TE000415

BAIRRO : CENTRO

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: 800,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direto 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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : MORAR MÓVEIS VINHEDO
 CONTATO : CRECI40081J TELEFONE : (11)-583776944
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,34	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.237,50
TESTADA Cf : -0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 672,04
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5431
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : -0,05		

09/12/2024, 10:11

Lote/Terreno na Rua João Corazzari, 999, Centro em Vinhedo: por R\$ 1.100.000 - Viva Real



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / [Rua João Corazzari](#)

Venda

R\$ 1.100.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Condomínio não informado - IPTU R\$ 200

800 m² [Conexão à internet](#)

[Pomar](#)

Endereço

Rua João Corazzari, 999 - Centro, Vinhedo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 1.100.000

(Código do anunciante: 18000416 | Código no Viva Real: 2714197146)

Esta é uma oportunidade rara e excepcional! Apresentamos um terreno único com uma edícula, localizado no coração do centro de Vinhedo. Com uma área total de 800m², este terreno oferece um ambiente sereno e arborizado, com a conveniência de estar em

Descrição completa v

(19) 98377- Ver telefone

🕒 Anúncio criado em 11 de maio de 2024, atualizado há 1 dia.

Morar Imóveis Vinhedo [Ver perfil](#)

Cisco: 0482811-2-SP

★ 5/5 (1 classificação) [Ver avaliações](#)

🏠 424 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 1.100.000, Rua João Corazzari, 999 - Centro, Vinhedo - SP

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-800m2-venda-R\\$1100000-id-2714197146/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-800m2-venda-R$1100000-id-2714197146/)

1/5

Acesso em: 09 de dezembro de 2024.

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-800m2-venda-R\\$1100000-id-2714197146/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-800m2-venda-R$1100000-id-2714197146/)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 116,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA CRUZ

NÚMERO : S/N

COMP. : TE25º206

BARRIO : CENTRO

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : 13290-000

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: 667,00 TESTADA - (ct) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,06

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\$) : 790.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MADIA IMÓVEIS

CONTATO : CRECI 18320J

TELEFONE : (11)-38603555

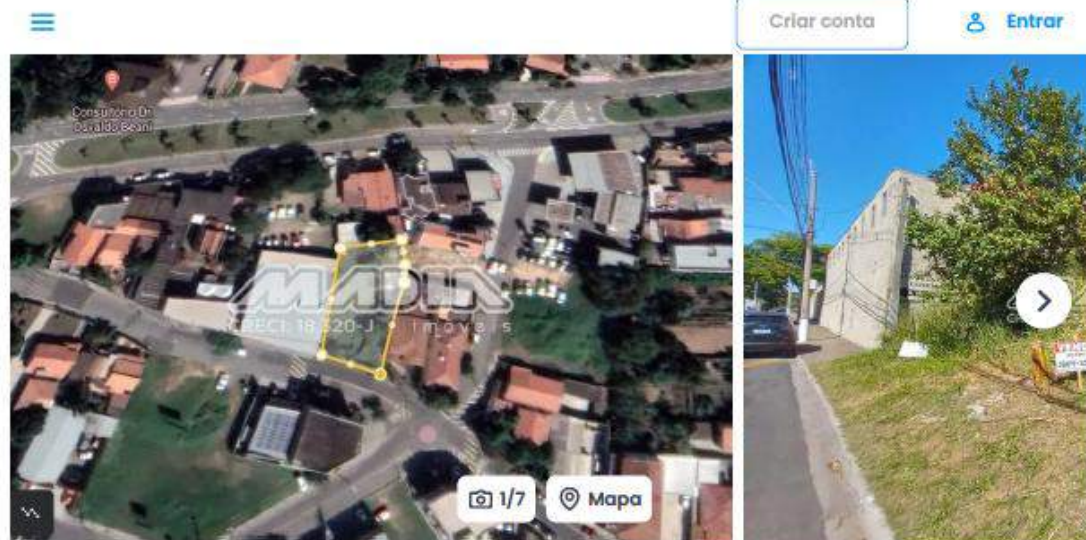
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1,065,97
TESTADA CI : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,119,32
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0500
PRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI : 0,00		

08/12/2024, 15:11

Lote/Terreno na Rua Santa Cruz, Centro em Vinhedo, por R\$ 790.000 - Viva Real



[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

Venda / ... / [Rua Santa Cruz](#)

Venda

R\$ 790.000

[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 120**

667 m²

Endereço

Rua Santa Cruz - Centro, Vinhedo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 667 m² por R\$ 790.000

(Código do anunciante: TE259206 | Código no Viva Real: 2718803155)

Excelente oportunidade de terreno comercial de 667,02 m² na cidade de Vinhedo.

Localizado em rua paralela à uma das principais avenidas da cidade. Com fácil acesso para o centro, comércio como hotel, mercado, restaurante e saída para Rodovia Anhanguera, Distrito Industrial e Louveira. Ideal para construção de salas comerciais e

(19) 3869-...[Ver telefone](#)

Anúncio criado em 1 de junho de 2024, atualizado há 1 mês.

Madia Imóveis Ltda
Creci: 18320-J-SP

Madia Imóveis Ltda

Creci: 18320-J-SP

★ 5/5 (10 classificações)

1.426 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 790.000, Rua Santa Cruz - Centro, Vinhedo - SP

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-667m2-venda-RS790000-id-2718803155/>

1/5

Acesso em: 09 de dezembro de 2024.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vinhedo-667m2-venda-RS790000-id-2718803155/>