

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

Área Avalianda

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**

Matrícula: **Nº 15.917 - 1º ORI – VINHEDO**

Imóvel: **TERRENO LOTE Nº 20 – DESMEMBRAMENTO SEM DENOMINAÇÃO
ESPECIAL – RUA ANTONIO MARQUESIN, Nº245**

Bairro: **OBSERVATÓRIO**

Município: **VINHEDO**

Finalidade: **VENDA DE IMÓVEL**

TIPO	ÁREA TERRENO	VALOR
VENDA	1.237,56m²	R\$ 960.792,00

Arquivo Word: LD-3514-24-TS-103-15917.doc

INDICE

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

1. FINALIDADE

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

2. VISTORIA

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

2.1. Localização

O imóvel situa-se em área urbana, na Rua Antonio Marquesin, nº245, Bairro Observatório, Município de Vinhedo.



2.2. Zoneamento

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



Legenda:



Local

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Zona 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 Desenvolvimento Industrial |
| | | | Zona de Ocupação Controlada |
| | | | Limite da Zona Rural |

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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 Antonio Marquesin.

2.5. Melhoramentos Públicos

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

2.6. Características do Terreno

De formato regular, com área total de 1.237,56 m², conforme matrícula nº 15.917 do 1º ORI de Vinhedo.

2.7. Matrícula do Imóvel



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE VINHEDO

1264

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

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA

15.917

REGISTRO GERAL

FICHA

1

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE VINHEDO - SP**

CNS nº 14843

[Assinatura]

Vinhedo, 10 de Fevereiro de 2014.

IMÓVEL: O terreno, constituído pelo Lote n. 20, do "Desmembramento Sem Denominação Especial", situado no município de Vinhedo, situado a margem esquerda da Rua Antonio Marquesin, de quem da Rua General Lima Figueiredo nela entra em direção ao lote, a uma distancia de 225,12 metros da confluência das referidas ruas, assim segue: mede 20,50 metros até o ponto D, fazendo frente para Rua Antonio Marquesin, deflete a esquerda com a distancia de 60,00 metros até o ponto C, confrontando com a área 11B, deflete a esquerda com a distancia de 20,51 metros, confrontando com a área 11B, deflete a esquerda com a distancia de 60,73 metros até o ponto inicial, confrontando com o lote n.º 19, encerrando uma área de **1.237,56 metros quadrados**.

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

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 92.863 (aberta aos 31/10/2006) do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

O Escrevente *[Assinatura]* (Fábio Teixeira Spoladore)

Prenotação n.º 22.992 de 05 de fevereiro de 2.014.

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

O Escrevente *[Assinatura]* (Fábio Teixeira Spoladore)

Prenotação n.º 36.382, de 25 de novembro de 2016.

Av.2 - ATUAL CADASTRO MUNICIPAL: Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 24/11/2016 (Livro 307, págs. 343/346), do Tabelião de Notas do Município de Vinhedo/SP, averba-se que atualmente o imóvel objeto da presente matrícula se encontra **CADASTRADO** na Prefeitura Municipal de Vinhedo sob o n.º 01.504.020, nos termos do aviso recibo de imposto referente ao exercício de 2016. Vinhedo, 30 de novembro de 2016.

Carla Modena Ferrari.
(oficial)

Prenotação n.º 36.382, de 25 de novembro de 2016.

R.3 - COMPRA E VENDA: Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 24/11/2016 (Livro 307, págs. 343/346), do Tabelião de Notas do Município de
"continua no verso"

MATRÍCULA

15.917

FICHA

1

VERSO

Vinhedo/SP, a proprietária VICORP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **VENDEU** o imóvel pelo valor de R\$ 48.257,41 (quarenta e oito mil, duzentos e cinquenta e sete reais e quarenta e um centavos) para **OTÁVIO CARREIRA TORRES**, brasileiro, engenheiro, RG n. 14.459.423-7-SSP/SP, CPF/MF n. 096.670.238-77, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **CARLA CORBELINI GOMES TORRES**, brasileira, fisioterapeuta, RG n. 9.099.475-9-SSP/SP, CPF/MF n. 126.400.148-70, residentes à Rua Corrêgio, n. 295, apto. 72, Vila Suzana, na cidade de São Paulo/SP. Vinhedo, 30 de novembro de 2016.

Carla Modina Ferrari
(oficial)

Prenotação n. 39.769, de 13 de setembro de 2017.

R.4 - DOAÇÃO: À vista da escritura pública de doação lavrada aos 30/08/2017 (Livro 271, págs. 167/169), do Tabelionato de Notas do Município de Louveira/SP, os proprietários OTÁVIO CARREIRA TORRES e sua mulher CARLA CORBELINI GOMES TORRES, já qualificados, transmitiram à título de **DOAÇÃO** o imóvel objeto da presente matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 52.055,00 (cinquenta e dois mil e cinquenta e cinco reais), em favor de **PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**, com sede no município de Vinhedo/SP, na Rua Humberto Pescarini, n.º 330, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 46.446.696/0001-85. Vinhedo, 13 de setembro de 2017.

Carla Modina Ferrari
(oficial)

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

CERTIFICO que apresente, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, corresponde ao inteiro teor da Matrícula n.º: **15917**, de forma que se houve alienações, ônus reais e ações reais ou persecutórias do imóvel em referência, estas estarão noticiadas no teor desta cópia reprográfica da matrícula. Certifico, ainda, que as buscas foram realizadas até a situação do dia útil imediatamente anterior ao da expedição desta certidão. Vinhedo-SP, 15 de setembro de 2017.

VERIDIANA LEITE SUBITONI SAMOGIM
ESCREVENTE AUTORIZADA

2.8. Relatório Fotográfico



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

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	7,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,08	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	18,16	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 rebola 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	Média	Máxima		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	2.2.1 - Padrão Básico	0,000	0,050	0,100	3	0%
			2.2.2 - Padrão Simples	0,132	0,256	0,380	10	0%
			2.2.3 - Padrão Padrão	0,408	0,680	0,880	30	20%
			2.2.4 - Padrão Protegido	0,624	0,748	0,864	40	20%
			2.2.5 - Padrão Econômico	0,916	1,070	1,224	70	20%
			2.2.6 - Padrão Simples	1,212	1,467	1,722	70	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	2.2.5 - Padrão Médio	1,900	2,254	2,355	70	20%
			2.2.6 - Padrão Superior	2,714	2,696	1,000	70	20%
			2.2.7 - Padrão Free	3,111	3,065	4,300	80	20%
			2.2.8 - Padrão Luxo	4,400	-	-	60	20%
			2.2.1 - Padrão Econômico	0,000	0,010	0,020	30	20%
			2.2.2 - Padrão Simples	1,012	1,266	1,500	80	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	2.2.3 - Padrão Padrão	1,708	1,870	1,666	80	20%
			2.2.4 - Padrão Médio	1,812	1,766	1,860	80	20%
			2.2.5 - Padrão Superior	1,690	1,926	2,100	80	20%
			2.2.6 - Padrão Superior	1,992	2,226	2,400	80	20%
			2.2.7 - Padrão Free	2,172	2,006	2,600	80	20%
			2.2.8 - Padrão Luxo	2,600	3,066	3,400	80	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.2.1 - Padrão Econômico	0,000	0,290	0,580	70	20%
			2.2.2 - Padrão Simples	0,972	1,200	1,440	70	20%
			2.2.3 - Padrão Padrão	1,708	1,410	1,620	70	20%
			2.2.4 - Padrão Médio	1,452	1,056	1,860	80	20%
			2.2.5 - Padrão Superior	1,632	1,816	2,040	80	20%
			2.2.6 - Padrão Superior	1,872	2,046	2,270	80	20%
			2.2.7 - Padrão Free	2,052	2,286	2,520	80	20%
			2.2.8 - Padrão Free	2,520	3,066	3,600	80	20%
			2.2.9 - Padrão Luxo	3,612	-	-	80	20%
			2.2.1 - Padrão Econômico	0,018	0,009	0,200	80	20%
			2.2.2 - Padrão Simples	0,960	1,416	1,764	80	20%
			2.2.3 - Padrão Médio	1,268	1,659	1,871	80	20%
3. ESPECIAL	3.1 COMITÊ	A partir de 01/11/2017	2.2.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
			2.2.5 - Padrão Superior	0,071	0,442	0,212	20	20%
			2.2.6 - Padrão Superior	0,778	0,295	0,317	20	20%
			2.2.7 - Padrão Superior	0,778	0,886	0,628	40	20%

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	RUA ANTONIO MARQUESIN, S/N	954,00	887,80	0,9306	1,0000
☒ 2	RUA ANTONIO MARQUESIN, S/N	483,27	406,38	0,8409	0,9998
☒ 3	RUA DO OBSERVATÓRIO, S/N	900,88	886,17	0,9840	1,0001
☒ 4	RUA DO OBSERVATÓRIO, S/N	825,00	825,00	1,0000	1,0001
☒ 5	RUA DO OBSERVATÓRIO, S/N	600,00	504,84	0,8409	0,9998
☒ 6	RUA DO OBSERVATÓRIO, S/N	825,00	825,00	1,0000	1,0001

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO: TERRENO OBSERVATÓRIO - 2024	DATA: 06/03/2024
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9	
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - VINHEDO - SP	
OBSERVAÇÃO:	

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: ZONA MISTA

Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,25	1,10	25,00	80,00	0,50	500,00	1,10	250,00

FATORES

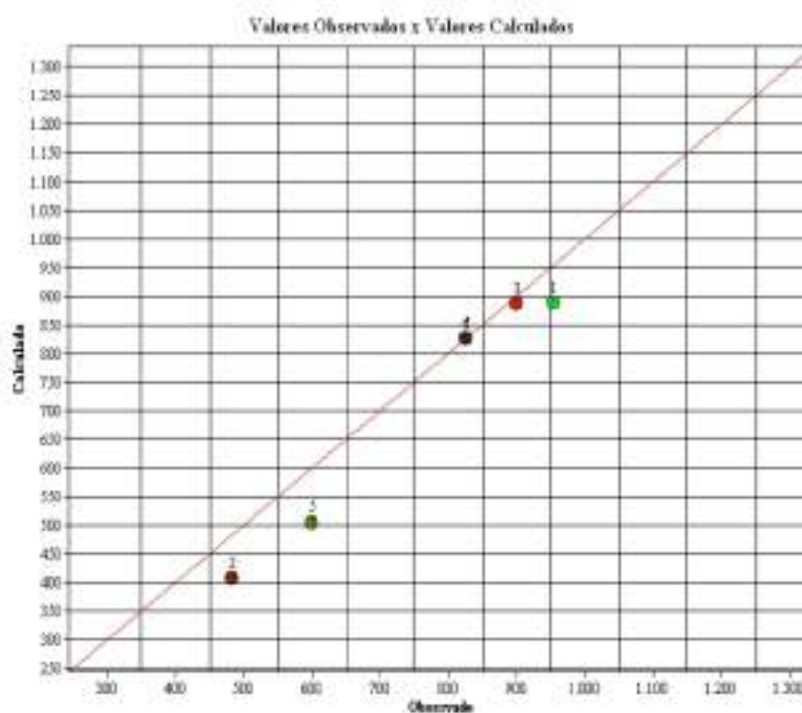
FATOR ÍNDICE

☐ Localização	71,83
☒ Testada	20,00
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plana
☒ Consistência	seco

ADERÊNCIA

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA ANTONIO MARQUESIN SN OBSERVATÓRIO VINHEDO - SP Data : 06/03/2024
 Cliente : PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO
 Área m² : 1.200,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 764,64
 Desvio Padrão : 183,25
 - 30% : 535,25
 + 30% : 994,03

Coefficiente de Variação : 23,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 722,48
 Desvio Padrão : 210,98
 - 30% : 505,74
 + 30% : 939,22

Coefficiente de Variação : 29,2000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto 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 ref a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação de informe ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação informe ref a todos as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	2,40 a 2,50 % ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 722,48

TESTADA: 0,0700

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 776,36000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 931.626,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 595,35

INTERVALO MÍNIMO : 665,90

INTERVALO MÁXIMO : 849,61

INTERVALO MÁXIMO : 886,82

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

8. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

8.1. Valor do Terreno (terra nua)

MÍNIMO (R\$/m²)	MÉDIO (R\$/m²)	MÁXIMO (R\$/m²)
665,90	776,36	886,82

Área a desapropriar: 1.237,56m²

ÁREA A DESAPROPRIAR: $1.237,56 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 776,36 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 960.792,00$ (novecentos e sessenta mil, setecentos e noventa e dois 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\$ 960.792,00 (novecentos e sessenta mil, setecentos e noventa e dois reais)**. O presente laudo de avaliação consta de 21 folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Jundiaí, 27 de março de 2024.

Responsável Técnico – Engenheiro Agrimensor

MAURÍLIO TURBIANI JÚNIOR

CREA: 060.119.910.3

ART 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:

CPT/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 editais e seus anexos.

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

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

CONTRATO Nº 10/2024

TOMADA DE PREÇOS Nº 12/2023

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 03862025

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 2020/03/23 17:23:03 MAURILIO TURBIANI JUNIOR - CPF: 045.894.198-07 PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEIRO - CPT/CNPJ: 06.445.636/0001-03	9. Informações - A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificado pelo número - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea.sp.org.br ou www.crea.sp.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 Fale conosco ao lado acima 
--	---

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 - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 71,83	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ANTONIO MARQUESIN		NÚMERO : S/N	
COMP : TE03059	BARRO : OBSERVATORIO	CIDADE : VINHEDO - SP	
CEP : 13280-000	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	600,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 636.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	JOTTA GALVÃO		
CONTATO :	CRECI 191979	TELEFONE : (19)-33810411	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS C* :	0,00	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 954,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 887,80
		VARIAÇÃO : 0,9306
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

06/03/2024, 15:26

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



Home (/) Imóveis Serviços Institucional Contato

Fale pelo WhatsApp Chat Online

Entrar (/entrar)



Você sonha,
nós
realizamos!

Gostou do imóvel?

Faça conosco

Nome

E-mail

Telefone

Cidade

Mensagem

Finalidade: Tipo: Cidade: Bairro:

Condomínio: Valor R\$: Vagas: Código:

Buscar

HOME (/) | IMOVEIS | SERVICOS | INSTITUCIONAL | CONTATO

Atendimento: (19) 3001-0111
Atendimento: (19) 3001-0111
WhatsApp: (19) 3001-0111
E-mail: jottagalvao@gmail.com

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

Antônio Marquês, 1000 - OBSERVATÓRIO - VINHEDO/SP



Fotos Localização Adicionar aos favoritos Imprimir foto

/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/72677923/?pagina=imprimir Agendar visita

Descrição do imóvel

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

Mais detalhes

Aviso Sobre Valores

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

Compartilhe Online

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

1/3

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

Acesso em: 06 de março de 2024.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.285,00 TESTADA - (ct) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,13
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : UNION MÓVEIS
 CONTATO : CRECI 30944-J TELEFONE : (19)-38863731
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 483,27
TESTADA Ct : -0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 406,38
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8409
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Finalidade ▼ Tipo ▼ Cidade ▼ Bairro ▼ Condomínio ▼

Valor R\$ Dormitórios * Código BUSCAR MEU IMÓVEL

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

Observatório - VINHEDO/SP

Venda
R\$ 690.000,00

PTU Metral
R\$ 160,00

Simule seu financiamento

(/simule-seu-financiamento?imovel=73250636&valorImovel=690000&corretor=265168)

1.285,90 m² total

1.285,90 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

WhatsApp (/https://api.whatsapp.com/send?text=Comprar, alugar ou permitir Imóvels-Union Imóveis - Imóvel https://union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/)

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

Twitter (/https://twitter.com/intent/tweet?text=Comprar, alugar ou permitir Imóvels-Union Imóveis - Imóvel https://union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/)

Pinterest (/https://www.pinterest.com/pin/create/button/?url=https://union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/&media=https://union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/)

Printar e-mail (/mailto:hub@compra, alugar ou permitir Imóvels-Union Imóveis - Imóvels.com.br/terrenos/agencia-imoveis-union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/)

Gostou do imóvel?

Fale conosco

Nome *

E-mail *

Telefone

Celular

Mensagem

Enviar

Descrição do imóvel

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

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

Agende já sua visita com os corretores da Union Imóvels

Mais detalhes

Não apenas construa e venda! Investiga necessidades para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidades e aumentar o retorno de seu negócio. Assim fazemos melhor serviço, você economiza e ganha mais resultados.

Não apenas construa e venda! Investiga necessidades para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidades e aumentar o retorno de seu negócio. Assim fazemos melhor serviço, você economiza e ganha mais resultados.

Contate-nos através de nosso aplicativo disponível na loja Google Play e App Store.

(/https://api.whatsapp.com/send?phone=5519998633331&text=Olá, tenho interesse no imóvel https://www.union-imoveis.com/comprar/sp/vinhedo/observatorio/terreno/73250636/)

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

1/4

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

Acesso em: 06 de março de 2024.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,88

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO OBSERVATÓRIO

NÚMERO : S/N

COMP. : 783333

BARRIO : MIRANTE ESTRELAS

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : 13280-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 604,00 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 37,75

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 604.300,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES EXCLUSIVE

CONTATO : CRECI033149-J

TELEFONE : (19)-35002030

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FF ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 900,58
TESTADA CI : -0,02	FF ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 886,17
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FF ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9840
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FF ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FF ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FF ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI : 0,00		

06/03/2024, 15:28

Lotes a venda em Vinhedo/SP – Lopes Exclusive



Lotes a venda em Vinhedo/SP

Boque - Vinhedo | 604.39 m² | 13283682 - SP

Venda

R\$ 604.390,00

Descrição do Imóvel

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

Ficha técnica

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

Comodidades e serviços

✓ Garagem ✓ Serviços

Localização

Tenho interesse!

Monize

Fale conosco através do formulário abaixo:

Nome

E-mail

Telefone

Selecione uma forma de contato

ENVIAR

BUSCAR

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

1/3

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

Acesso em: 06 de março de 2024.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2024

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 49,88

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO OBSERVATÓRIO

NÚMERO : S/N

COMP. : TE0592-BOTM

BARRIO : MIRANTE ESTRELAS

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : 13280-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 400,00

TESTADA - (ct) m

15,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

40,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 :

1,00

ADICIONAL 02 :

1,00

ADICIONAL 03 :

1,00

ADICIONAL 04 :

1,00

ADICIONAL 05 :

1,00

ADICIONAL 06 :

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

IMÓVEIS LOUVEIRA

CONTATO :

CRECI22451-J

TELEFONE : (19)-38787617

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

06/03/2024, 15:27

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



lotes a partir de 600m2

TE0592-BOTM



Fotos

Mapa(1)

600 m²



Venda

R\$ 550.000
R\$ 917/m²

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre terreno com 600 m² à venda em Vinhedo - SP

600 m²
Área total

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

Características

Em condomínio fechado

Explore a área

Clique para ver o mapa



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

1/2

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

Acesso em: 06 de março de 2024.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2024

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 71,83

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO OBSERVATÓRIO

NÚMERO : S/N

COMF. : TE005636

BARRO : OBSERVATÓRIO

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : 13280-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.500,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MAIORI MÓVEIS

CONTATO : CRECI 22288-J

TELEFONE : (19)-38787878

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

06/03/2024, 15:27
<https://maoriimoveis.com.br/>

Terreno à venda no Observatório em Vinhedo/SP

Procurar por código

← TERRENO À VENDA NO OBSERVATÓRIO EM VINHEDO/SP

Maori Imóveis [\(https://www.facebook.com/Maoriimoveis/?\)](https://www.facebook.com/Maoriimoveis/) [\(https://www.instagram.com/maoriimoveis/\)](https://www.instagram.com/maoriimoveis/)

1.000.000,00
 frets



Seiba mais sobre este imóvel!

Seu nome: _____

Seu e-mail: _____

Seu telefone: _____

Deixe sua mensagem: _____

☐ Eu quero saber mais

Enviar

agendar visita

Compartilhar

*Tudo o que é informado e a disponibilidade do imóvel, sujeito a alterações sem prévio aviso.

DESCRIÇÃO

Terreno à venda em Vinhedo.
 Localizado próximo ao Colégio Bilingue Instituto Príncipe de Paz e Condomínio Residencial Piemonte.
 Metragem de 1.500 m², todo mudado, com portão eletrônico. Possui 2 telhados de água e luz, projeto aprovado de uma casa com fundos e escritório na frente.
 O escritório foi construído, com 5 salas, 1 banheiro e 1 copa. Possui 2 cisternas d'água de 1.000 L cada.

Venha conferir! Maori Imóveis 19.3871-7678.

RECURSOS DO IMÓVEL

• Escritório

LOCALIZAÇÃO



ENDEREÇOS MAIS PROXIMOS

ABRIGOS

- BANCOS
- HOTEIS
- RESTAURANTES
- ESCOLAS

PARQUES

- SUPERMERCADOS
- FARMÁCIAS
- SHOPPING
- UNIVERSIDADES

Usamos cookies para permitir que o nosso website funcione corretamente, para personalizar o conteúdo e anúncios, para proporcionar funcionalidades das redes sociais e para analisar o nosso tráfego. Também compartilhamos informações com nossos parceiros das redes sociais, de publicidade e de análise sobre o seu uso do nosso website. Aceitar cookies

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

1/2

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

Acesso em: 06 de março de 2024.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,88

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO OBSERVATÓRIO

NÚMERO : 5/N

COMP. : TE0023-HEBN

BARRIO : MIRANTE ESTRELAS

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : 13280-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 600,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : INTEGRA IMÓVEIS

CONTATO : CRECI150492-F

TELEFONE : (19)-994033095

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

06/03/2024, 15:27

Terreno de 600 m² Observatório - Vinhedo, à venda por R\$ 550...



Terreno, 600 m², à venda por R\$ 550.000- Observatório - Vinhedo/SP

TE0023-HEBN



Fotos Mapa

600 m²



Venda

R\$550.000
R\$917/m²

IPTU

R\$ 100/mês

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre terreno com 600 m² à venda em Vinhedo - SP

600 m²
Área total

Jardim das Açaças

Tranquilidade e qualidade de vida em um projeto exclusivo

Terrenos a partir de 600m², ótima localização a 5 minutos do centro de Vinhedo.

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

Agende Já sua Visita.

Características

Água

Energia elétrica

Esgoto

Pavimentação

Explore a área

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

Entendi

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

1/2

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

Acesso em: 06 de março de 2024.