

Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da **9ª VARA CÍVEL** da Comarca de Campinas-SP

Processo nº **0064393-10.2005.8.26.0114/01**

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – VALOR DA EXECUÇÃO/CÁLCULO/ATUALIZAÇÃO

Requerente: Associação dos Proprietários e Moradores do Jardim Botânico em Sousas-JB

Requerido: Ângela Morisco da Siqueira

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

— elaborado pela perícia técnica em agosto de 2023 —

Resultado da Avaliação [agosto/2023]

→ **R\$ 1.382.000,00** (um milhão, trezentos e oitenta e dois mil reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, Perito Judicial Avaliador, tendo sido nomeado [fls. 437] para estimar o atual Valor de Venda de mercado para este imóvel:

CASA RESIDENCIAL – CONDOMÍNIO JARDIM BOTÂNICO

- Área de Terreno: **389,28m²**

- Área Edificada: **309,99m² (casa) + 50,00m² (ateliê) + 15,75m² (piscina)**

Rua Nicola Fassina, nº 193 – Jardim Botânico – Distrito de Sousas – Campinas-SP

E tendo concluído os trabalhos, venho apresentar os resultados da avaliação de mercado.

1. LEIS e NORMAS REGULADORAS deste PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 e 1.066, que dispõem sobre a competência do Corretor para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Fundamenta-se tecnicamente no que estabelecem as NBR 14.653-1: 2019 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2: 2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. E de acordo com a reconhecida doutrina.

2. MÉTODOS e TRATAMENTOS EMPREGADOS

PARA AVALIAR O TERRENO

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado: comparação com ofertas de imóveis (terrenos e casas) assemelhados em suas características extrínsecas e intrínsecas.

Homogeneização por Fatores: visando tornar similares, o mais possível, as amostras, empregaram-se fatores de homogeneização, quando necessários, para tratar suas características e atributos influenciadores na formação de valores.

Saneamento: intervalo em torno de 30% acima e abaixo do Valor Unitário Médio obtido.

PARA AVALIAR AS EDIFICAÇÕES:

Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – 2017 (IBAPE)

A base para o cálculo respalda-se no CUB - Custo Unitário Básico de Construção, publicado mensalmente (Sinduscon-SP): neste caso, R\$ 1.956,49/m² (jul/2023).

Método Ross-Heidecke: um método misto, considerando:

- **Idade Real (Ross):** com base no ano de conclusão da construção e a idade aparente, com base na vistoria da estrutura, componentes e acabamento.
- **Estado de Conservação da Edificação (Heidecke):** a ser classificado, conforme graduação proveniente do Estudo de Heidecke.

3. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula do Imóvel: nº 54411 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas–SP:

Lote de terreno designado pelo nº 16, da quadra “H”, do loteamento denominado “JARDIM BOTÂNICO DE CAMPINAS”, situado no Distrito de Sousas, deste município e comarca de Campinas, medindo 11,90m de frente para a Rua 18, 25,15m confrontando com a viela de pedestres, 20,54m no fundo, confrontando com o lote 36, e 24,00m confrontando com o lote 15, com a área total de 389,28m².

Código Cartográfico: 4312.42.12.0781.01001

Zoneamento: ZR-APA

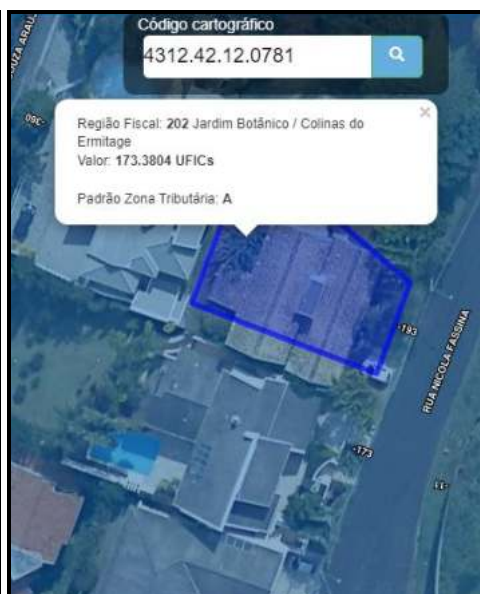
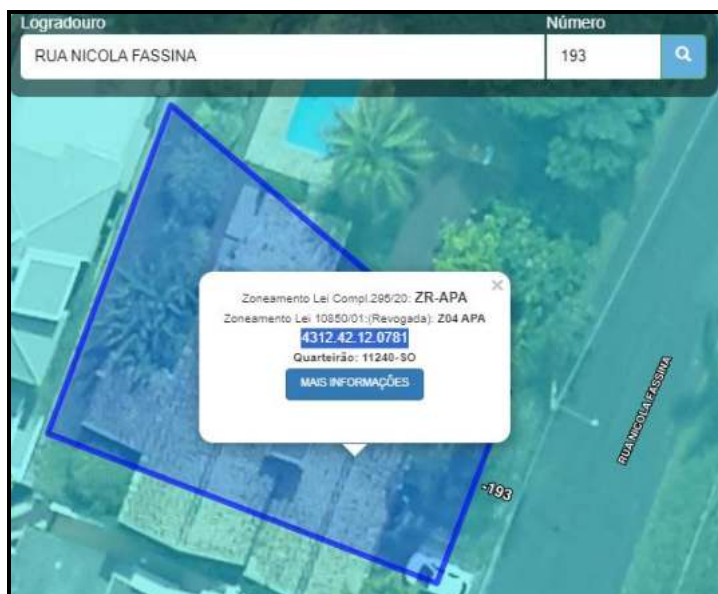
Índice Fiscal: 173,3804 UFICs

Posição: esquina

Fonte dos Dados do Terreno:

Além da Matrícula e Vistoria, extraíram-se dados destas fontes:

- **de** Documentos presentes no Processo Judicial;
- **do** Demonstrativo do Lançamento do IPTU – Taxas 2023 da Prefeitura Municipal de Campinas;
- **do** Site da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de Campinas (<https://pgv.campinas.sp.gov.br/>);
- **do** Site do zoneamento (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>);



4. LOCALIZAÇÃO - BAIRRO - ENTORNO

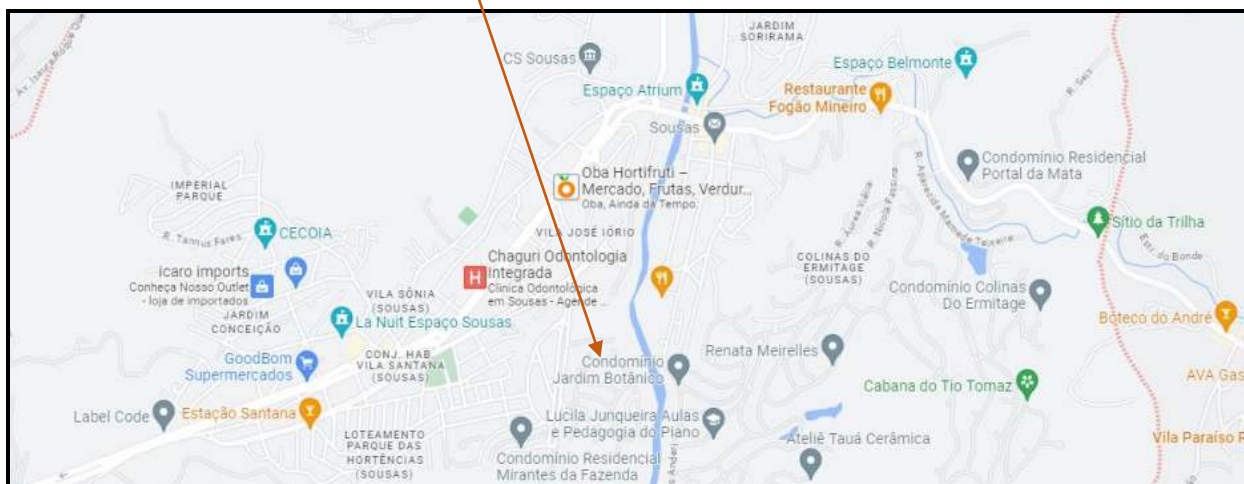
Endereço do Terreno Avaliando:

Rua Nicola Fassina, nº 193 – Condomínio Botânico – Sousas – Campinas-SP.



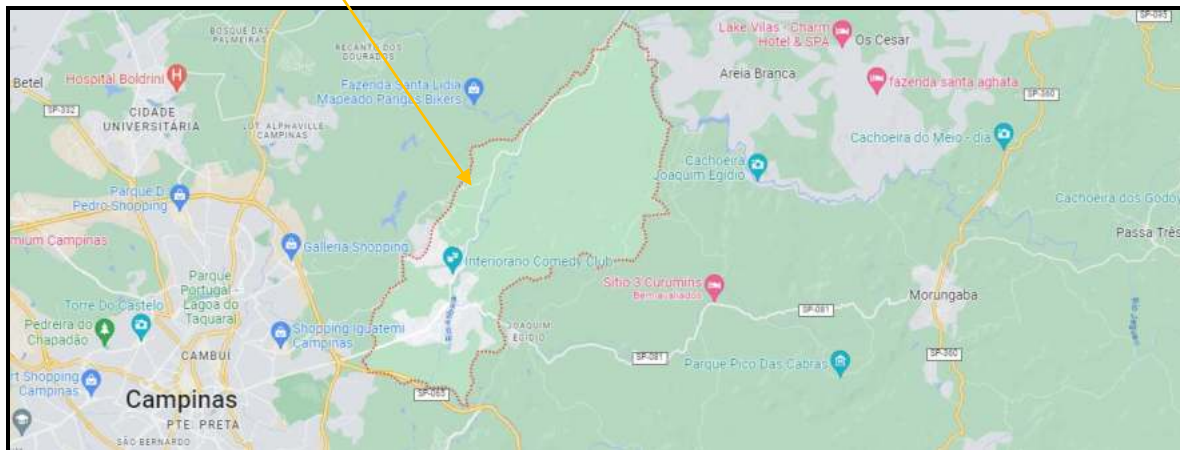
Sobre o Distrito e o Bairro: Localização – Acesso – Limites:

Localizada no Condomínio Jardim Botânico, o imóvel avaliando insere-se no **Distrito de Sousas**, o mais antigo do município de Campinas-SP, no interior do estado de São Paulo, criado em 24 de julho de 1896. No passado era conhecido como Arraial dos Sousas e Sousápolis. Região bucólica com preservação de sítios, chácaras e fazendas, é considerado um dos melhores locais para se morar na cidade mais importante da Região Metropolitana de Campinas.



Composto por 44 bairros, Sousas fica a **10,5 km do centro da cidade de Campinas**, possui 65.791 km² e é beneficiado pelo Rio Atibaia, que corta o distrito e abastece toda a cidade. Embora muito próximo à região Central, seus recursos naturais foram preservados dado que é considerado Área de Preservação Ambiental.

O Distrito de Sousas conta com três escolas públicas e seis escolas particulares. Cresceu lentamente e horizontalmente, dado a proibição de construção de edifícios. Nessas quatro décadas, sobretudo os últimos 30 anos, muitos condomínios residenciais se constituíram e cresceram, trazendo relevante valorização imobiliária à região.



Em seu entorno, apresenta infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo.

5. VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL

Data e Horário: em 07.08.2023, às 10 horas

Local da Vistoria: Rua Nicola Fassina, nº 193 – Condomínio Jd. Botânico – Sousas – Campinas-SP

Objetivo da Vistoria: conhecer, fotografar e avaliar o valor de mercado para venda do imóvel.

Participantes: Ângela Morisco da Siqueira (requerida) e Gilmar Nascimento Saraiva (perito judicial).



6. AVALIAÇÃO DO TERRENO

TERRENO – DADOS e CARACTERÍSTICAS

Situação do Terreno: com edificação (casa residencial)

Área do Terreno: 389,28m²

Testada: 11,90m (conforme Matrícula)

Posição do Lote: esquina

Topografia: Já recebeu construção, portanto segue como um paradigma plano.

Índice Fiscal: 173,3804 UFIC's

Zoneamento: ZR-APA

TERRENO – CRITÉRIO DE SELEÇÃO DE AMOSTRAS

Buscaram-se ofertas através de portais e sites de imobiliárias que representam os imóveis da região do entorno, com posterior contato junto aos anunciantes.

Critério para coleta de amostras de Terrenos:

- Terrenos no condomínio Jardim Botânico em Sousas – Campinas;
- Terrenos com área preferencialmente entre a metade e o dobro.

TERRENO – TRATAMENTO APLICADO PARA HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

Para atenuar as diferenças que características geomorfológicas distintas possam vir a influenciar o valor estimado para o imóvel, aplicaram-se fatores.

- **Fator de Oferta [FO]:** Considerado pela norma como margem de negociação entre o valor ofertado (0,90) e o valor efetivamente negociado (1,00), aplicou-se aos elementos comparativos selecionados para o grupo de amostras.
- **Fator Frente ou Testada. [Ff]**

Não se aplicou dado que as amostras não demonstraram tendência de elevação do valor unitário em razão do tamanho da testadas, nem antes, nem depois da aplicação do fator área.

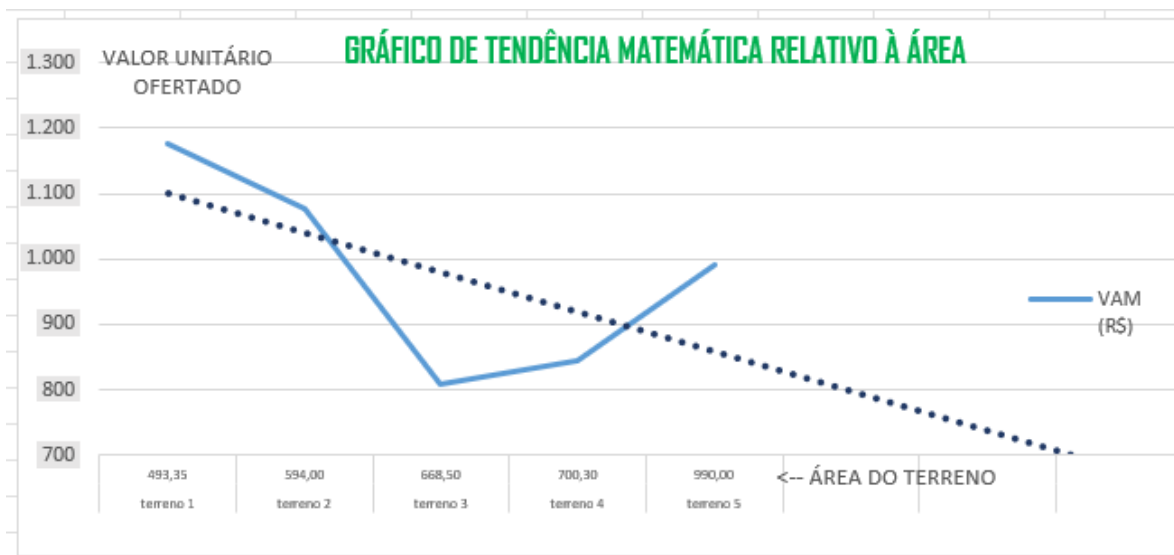
- **Fator Área [FA]:** Aplicou-se para amenizar as diferenças de valores de oferta advindas da diferença de área, utilizando-se desta fórmula do Engenheiro Sérgio Abuhmann,

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

Este gráfico de tendência matemática atesta que, neste caso, de fato, a tese de que “quanto maior a área menor o valor do metro quadrado e vice-versa” se fez presente.



- **Fator Topografia [F_{Top}]:** Aos terrenos com topografia distinta do avaliando, considerado plano, aplicou-se o fator topografia a partir do paradigma considerado 1,00. Após aplicação do Fator de Área, fica muito evidente a diferença de valores entre terrenos planos e terrenos não planos, suscitando, de fato, a aplicação do Fator de Topografia.

Declive 5%: **0,95**

Declive de 5% a 10%: **0,90**

Declive de 10% a 20%: **0,80**

Declive maior que 20%: **0,70**

Aclive até 10%: **0,95**

Aclive até 20%: **0,90**

Aclive maior que 20%: **0,85**

TERRENO – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta a apuração do valor unitário de cada amostra e do valor unitário médio [valor médio/m² de terreno] homogeneizado e saneado.

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO									
- ÁREA DO TERRENO AVALIANDO: 389,28 m ² - TESTADA DO TERRENO AVALIANDO: 11,90m									
	FONTE	CÓDIGO SITE	VALOR DE OFERTA - R\$ -	ÁREA DO TERRENO - m ² -	VALOR UNITÁRIO ORIGINAL - R\$ -	TESTADA - m -	HOMOGENEIZAÇÃO		VALOR UNITÁRIO - R\$ -
							FATOR ÁREA	FATOR TOPOGR	
1	INOVA (19) 3258-7777 (19) 98184-6371	TE0166 PLANO	580.000	493,35	1.175,63	15,00	1,0610	1,0000	1.247,34
2	EDNA FAILLA (19) 99772-5815	COD 34 DECLIVE 10% a 20%	640.000	594,00	1.077,44	18,00	1,0542	1,2500	1.419,79
3	PRADO GONÇ (19) 3794-2200	TE121237 ACLIVE > 20%	540.000	668,50	807,77	15,09	1,0699	1,1765	1.016,77
4	EDNA FAILLA (19) 99772-5815	COD 21 ACLIVE > 20%	592.000	700,30	845,60	15,09	1,0761	1,1765	1.070,55
5	CONEXÃO (19) 99793-1308 Ricardo	TE009077 PLANO	980.000	990,00	989,89	28,30	1,1237	1,00	1.112,33
SOMATÓRIA									5.866,78
Divisão pelo n ^o de amostras									: 05
MÉDIA HOMOGENEIZADA									1.173,35
Limite inferior									821,34
Limite superior									1.525,35
Fator Oferta									0,90
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA E SANEADA									1.056,01

Valor Unitário Médio de Terreno (homogeneizado e saneado):

➔ **R\$ 1.056,01m²** (um mil, cinquenta e seis reais e um centavo) praticado no entorno do imóvel ora avaliado.

TERRENO – VALOR DE MERCADO

O resultado da avaliação do terreno relativo ao imóvel ora avaliado é **R\$ 411.083,57** (quatrocentos e onze mil, oitenta e três reais e cinquenta e sete centavos), conforme estes cálculos:

- Área x Valor Unitário Médio (homogeneizado e saneado) = Valor do Terreno
- 389,28 x 1.056,01 = R\$ 411.083,57

7. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS [EDIFICAÇÕES]

EDIFICAÇÕES: ÁREA – CÔMODOS – ACABAMENTO

Observação Importante: Caso a descrição do imóvel feita pela perícia judicial traga qualquer informação equivocada, em relação às medidas ou à composição da construção ou a qualquer outra informação, solicitamos que o equívoco seja apontado e esclarecido pelo proprietário do imóvel, em tempo.

Grupo: Casa – **Área Construída:** 309,99m² (casa principal) + 50,00m² (ateliê) = 359,99m²

CASA – Composição da Construção [ver fotografias no anexo 1]

Paredes externas: partes com tijolos à vista pintados, partes com pintura látex

Esquadrias: porta de entrada de madeira pintada; portas internas entre cômodos de madeira pintada; portas e janelas de madeira e de madeira pintada – Metais: padrão simples

Telhado: telhas tipo cerâmica – Quintais e Calçadas: com pedras e gramado

Cômodos e Acabamento – Pavimento TÉRREO

- 04 Vagas: [02 cobertas e 02 descobertas]: piso cimento queimado e pedras, paredes com pintura látex;
- 01 Sala Almoço/Jantar: piso cimento queimado e madeira, forro de madeira, pintura em látex sobre tijolo;
- 01 Cozinha: piso cerâmico, azulejo até o teto, armários planejados, pia de granito com gabinete;
- 01 Despensa: piso cimento queimado, prateleiras de madeira, paredes em látex;
- 01 Lavanderia: azulejo até o teto nas áreas molhadas;

Cômodos e Acabamento – Pavimento INFERIOR (meio lance de escada pra BAIXO):

- 01 Lavabo: piso frio cerâmico, pintura em látex, pia em travertino, sem gabinete;
- 01 Sala Estar/Sala de TV: piso cimento queimado com madeira, com laje, pintura em látex;
- 02 Dormitórios-suítes, sendo:
 - 01 Dormitório-Suíte: piso laminado, armário embutido, paredes com pintura látex;
 - 01 Banheiro da suíte: piso cerâmico, azulejo até o teto na área molhada, pia em coluna, box blindex;
 - 01 Dormitório-Suíte: cimento queimado, armário embutido, closet sem armários, pintura em látex;
 - 01 Banheiro da suíte: piso cerâmico, azulejo até o teto na área molhada, pia de granito, sem box blindex.

Cômodos e Acabamento – Pavimento SUPERIOR (meio lance de escada para CIMA):

- 03 Dormitórios, sendo:
 - 01 Dormitório-suíte: piso de cimento queimado, com closet com armários, parede pintura látex;
 - 01 Banheiro-suíte: piso cerâmico, azulejos área molhada, pia granito sem gabinete, box blindex, parede pintura látex;
 - 01 Dormitório: piso cimento queimado, com armários embutidos, parede pintura em látex;
 - 01 Dormitório: piso laminado, com armários embutidos, parede pintura látex;
- 01 Banheiro social: piso cerâmico, azulejo na área molhada, pia granito sem gabinete, box blindex.

ATELIÊ – Composição da Construção

- 01 Sala: piso cerâmico, pia granito, paredes com tijolos pintados sem massa corrida, sem laje, forro interno de sapé com cobertura de telha; telhado com cobertura em placas/chapas grandes aparentemente em zinco (segundo moradora com material térmico), de cor avermelhada.
- 01 Banheiro: piso cerâmico, pia de coluna, parede tijolos pintados sem massa corrida;

Observação: O ATELIÊ foi construído fora do Terreno do imóvel, em área de servidão (aparentemente viela de pedestre com continuidade de área de servidão da CPFL). Para efeito de avaliação, será apresentado seu valor separadamente.



DEMARCAÇÃO DO TERRENO
obtida do ZONEAMENTO da
PREFEITURA DE CAMPINAS

CASA AVALIANDA



PISCINA - Composição da Construção

- 01 Piscina de Fibra: medidas: 3,5m x 4,5m = 15,75m²; profundidade: em torno de 1,20 (parte mais funda)

Observação: A PISCINA foi construída em área de servidão, fora do terreno ora avaliado. Seu valor avaliado será apresentado separadamente.



Estado Aparente da Construção: (ver fotografias no Anexo I)

Classificação do Estado de Conservação: Entre **E** e **F** (Entre Necessitando de reparos simples e Necessitando de reparos simples a reparos importantes):

A área externa apresenta consistente desgaste, necessitando de manutenção: portas, janelas, beirais, pinturas, rebocos de paredes, calçadas.

A área interna, em determinados trechos, apresenta considerável desgaste, tendo sido identificados pontos de infiltração e bolor no teto e parede.

EDIFICAÇÕES: GRUPO - PADRÃO - CONSERVAÇÃO - IDADE - CÁLCULOS

Dados base para avaliar a Edificação

- Área da Casa: **309,99m²**
- Área do Ateliê (em área de servidão): **50,00m²**
- Área da piscina (em área de servidão): **15,75m²**

CASA

Grupo: **Casa** – Padrão: **Superior Mínimo (2,356)**

Ano de Conclusão da Construção: **2001 (conf. Demonstrativo IPTU)**

Idade Real: **22 anos** – Idade Aparente: **22 anos** – Vida útil de Casa: **70 anos**

Estado de Conservação: **Entre E e F (necessitando de reparos simples e necessitando de reparos simples a importantes)**

Valor do Custo Unitário Básico [CUB R8N julho/2023]: **R\$ 1.956,49/ m²**

Cálculo do valor da Edificação: **R\$ 1.956,49 x 2,356 = R\$ 4.609,49**

Área edificada da Casa x CUB = Valor da Edificação sem depreciação

➔ **309,99m² x R\$ 4.609,49 = R\$ 1.428.895,80**

Cálculo do percentual já atingido de vida útil: **31,43%**

Percentual a ser depreciado conforme Tabela de Ross Heidecke: **35,40 + 47,30 : 02 = 41,35%**

➔ Valor da edificação da espécie de casa, após depreciação: **R\$ 838.047,38**

ATELIÊ

Grupo: **Casa** – Padrão conforme: **Médio Mínimo (1,903)**

Ano de Conclusão da Construção: **2001 (conforme Demonstrativo IPTU)**

Idade Real: **22 anos** – Idade Aparente: **22 anos** – Vida útil de Casa: **70 anos**

Estado de Conservação: **F (necessitando de reparos simples a importantes)**

Cálculo do valor da Edificação: **R\$ 1.956,49 x 1,903 = R\$ 3.723,20**

Área edificada da Cobertura x CUB = Valor da edificação sem depreciação

➔ **50,00m² x R\$ 3.723,20 = R\$ 186.160,00**

(este resultado corresponde a uma edificação nova, sem depreciação)

Cálculo do percentual já atingido de vida útil: **31,43%**

Percentual a ser depreciado conforme Tabela de Ross Heidecke: **41,35%**

➔ Valor da edificação em si, após depreciação: **R\$ 109.182,84**

PISCINA

Grupo: **Piscina** – Padrão: **Fibra**

Ano de Conclusão da Construção: **2001**

Idade Real: **22 anos** – Idade Aparente: **22 anos**

Valor do m² de piscina de fibra (ago/2023): R\$ 1.500,00/m²

Cálculo do valor da Edificação:

Área Edificada da Piscina x Valor do m² = Valor da Edificação

15,75m² x R\$ 1.500,00 = **R\$ 23.625,00**

— Valor da piscina: **R\$ 23.625,00**

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO BEM

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento e após o emprego do arredondamento permitido pela norma, tem-se que o valor de mercado do bem resultou em

R\$ 1.382.000,00 (um milhão, trezentos e oitenta e dois mil reais), conforme cálculos abaixo:

Valor do Terreno.....	R\$ 411.083,57
Valor da Casa principal	R\$ 838.047,38
Valor do Âtelle.....	R\$ 109.182,84
Valor da Piscina	R\$ 23.625,00
Valor Total do Bem.....	R\$ 1.381.938,79

9. Quesitos do Requerente

a) Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado do imóvel objeto da perícia, bem como o método utilizado para obtenção do referido valor?

RESPOSTA: Quanto à metodologia, ver item 2 deste parecer; quanto ao valor, ver item 8 deste parecer.

b) Queira o Sr. Perito descrever a localização do imóvel de perícia;

RESPOSTA: Ver item 4 deste presente Parecer Técnico.

c) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto de perícia;

RESPOSTA: Quanto à descrição do imóvel, ver item 7 deste parecer.

d) Queira o Sr. Perito informar se objeto da perícia se refere a terreno ou imóvel habitacional?

RESPOSTA: Ver item 8 deste presente Parecer Técnico.

e) Caso se trate de imóvel habitacional, queira o Sr. Perito detalhar o imóvel e sua fase de construção, descrevendo suas medidas de área construída (quantidade de quartos, banheiros, salas, se há piscina etc.), bem como o padrão de construção e itens de acabamento;

RESPOSTA: Ver item 7 deste presente Parecer Técnico.

10. TERMOS de ENCERRAMENTO

Honrado e grato com a nomeação e nada mais havendo a esclarecer, encerro os trabalhos de avaliação e disponho-me a dirimir quaisquer dúvidas e ou equívocos.

Na sequência: **ANEXO 1** – Fotos do Imóvel Avaliando

ANEXO 2 – Elementos Comparativos de Terrenos (links, fotos, dados)

Campinas, 30 de agosto de 2023.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

CNAI 30014

E-mail: gilmarsaraiva@terra.com.br

ANEXO 1 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

FRENTE DA CASA

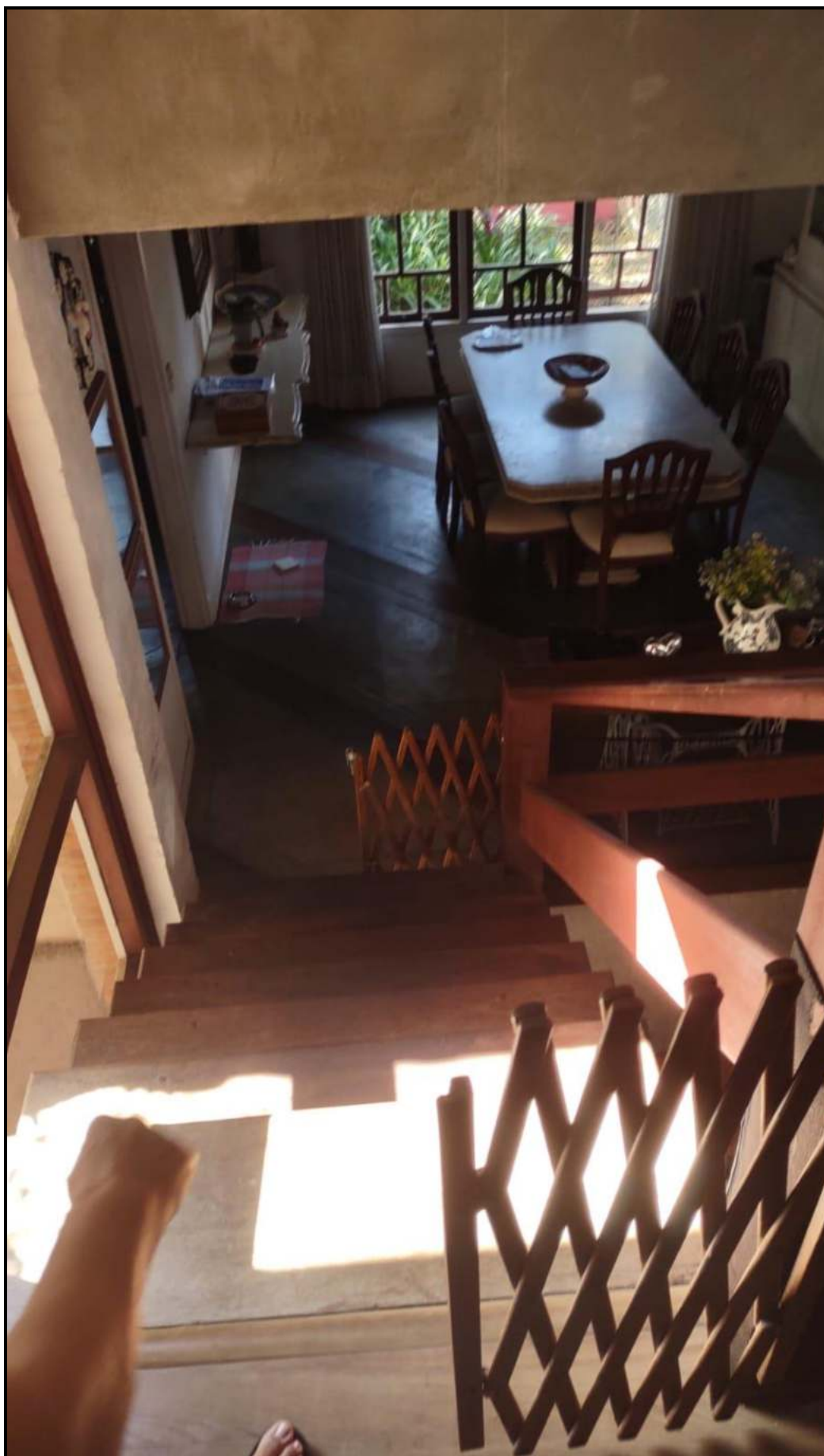










INTERNAMENTE - Sala de Jantar





Cozinha



Cozinha

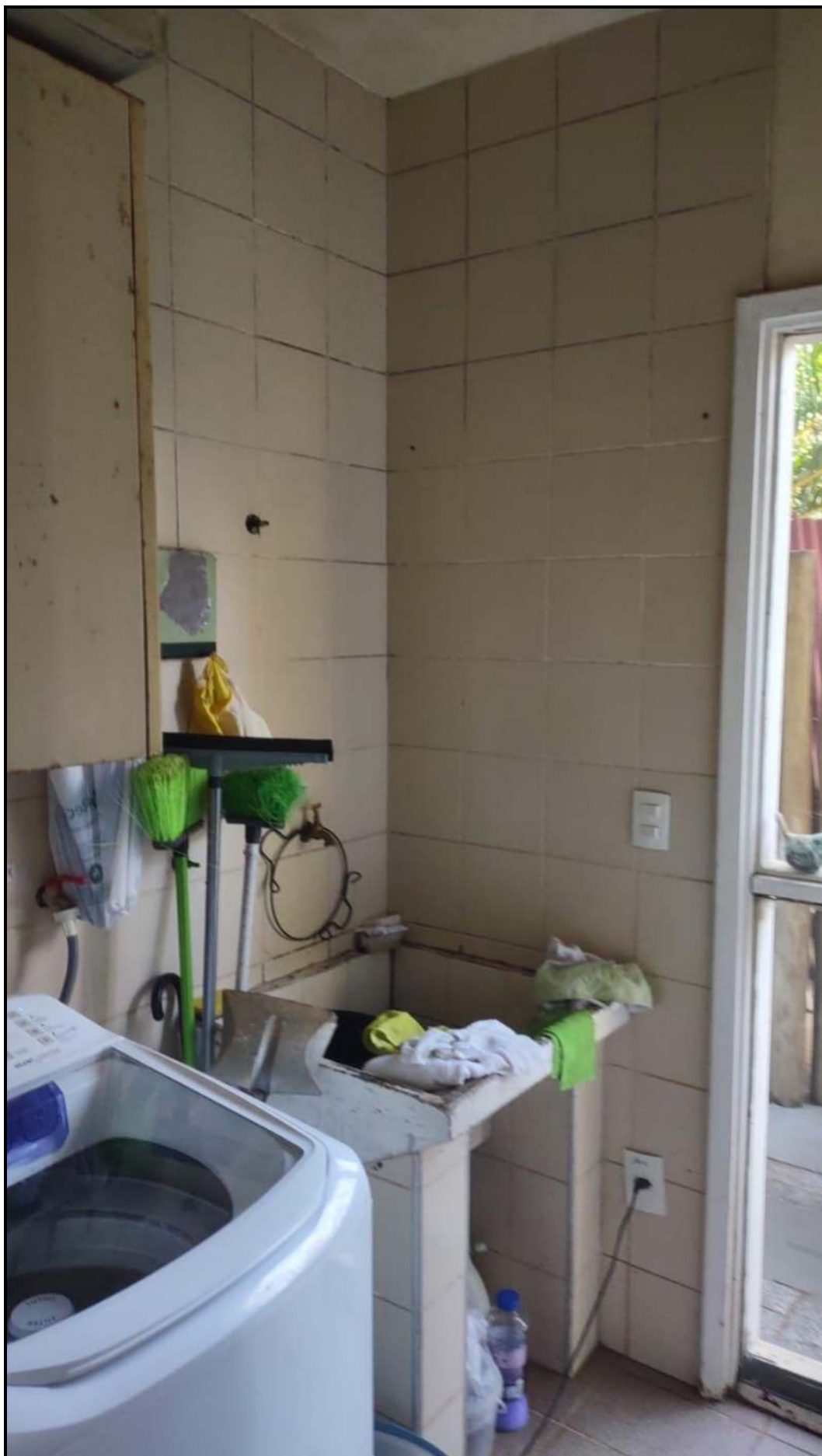


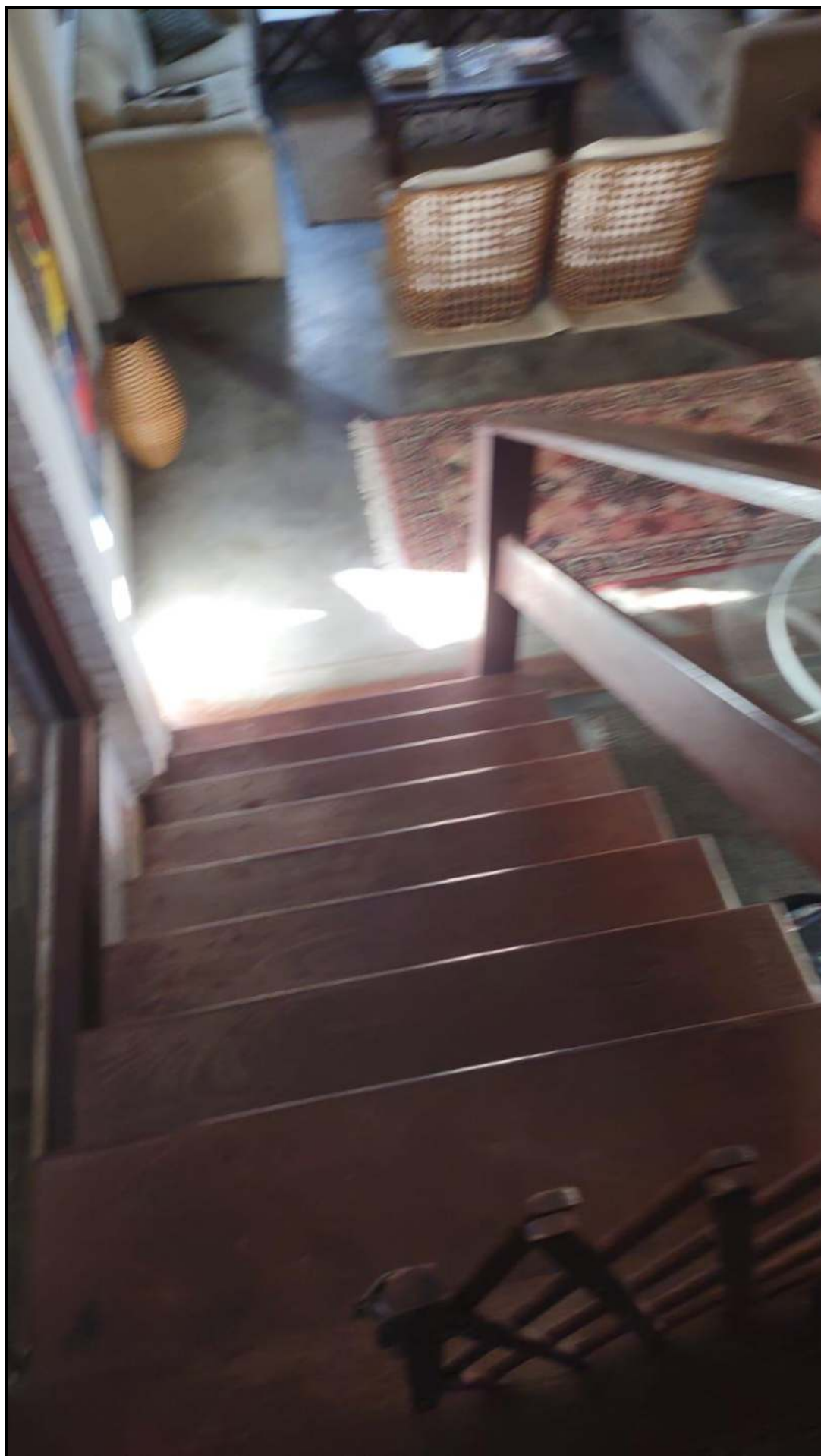


Despensa



Lavanderia



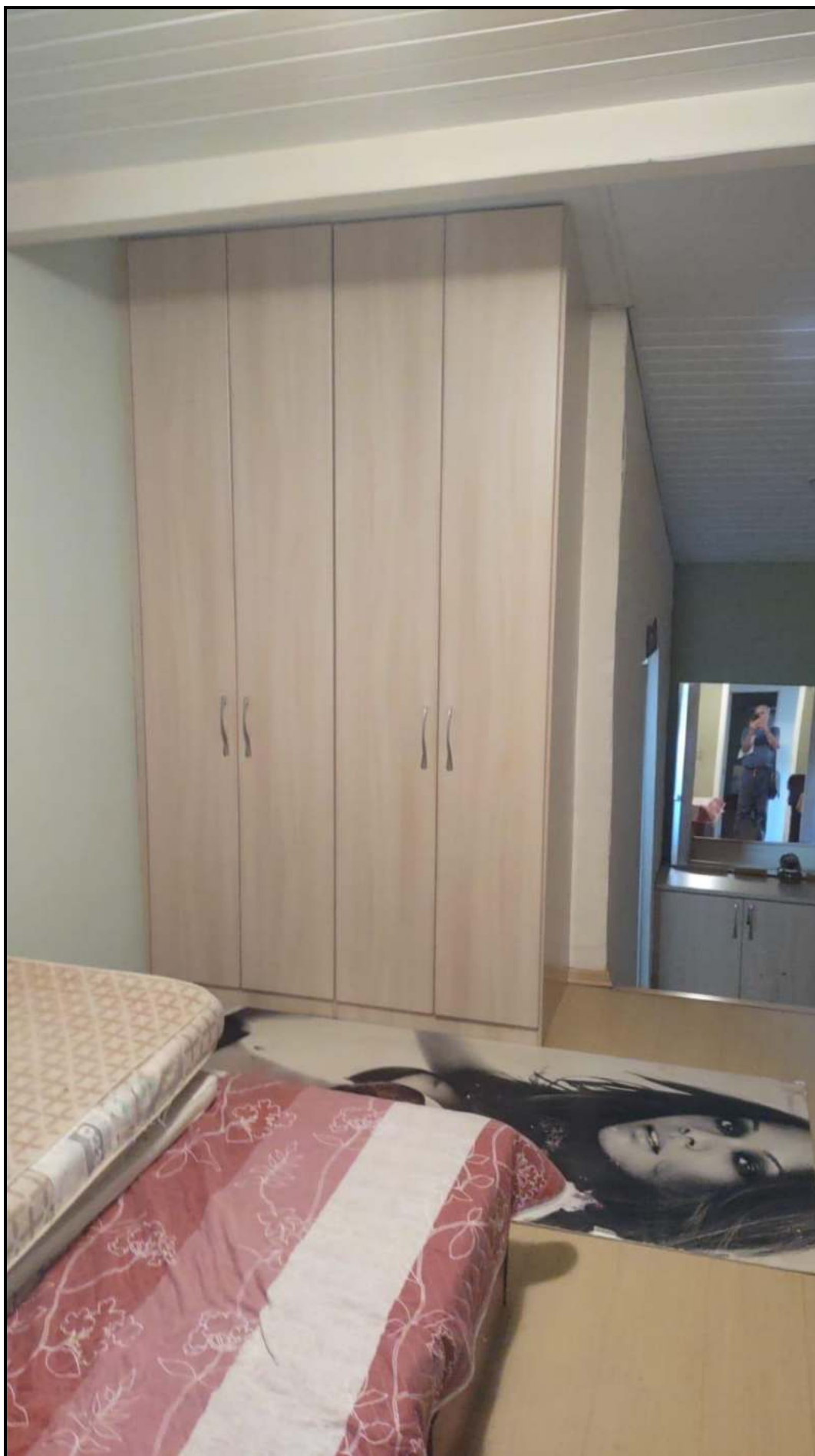


Sala Estar e Sala de TV











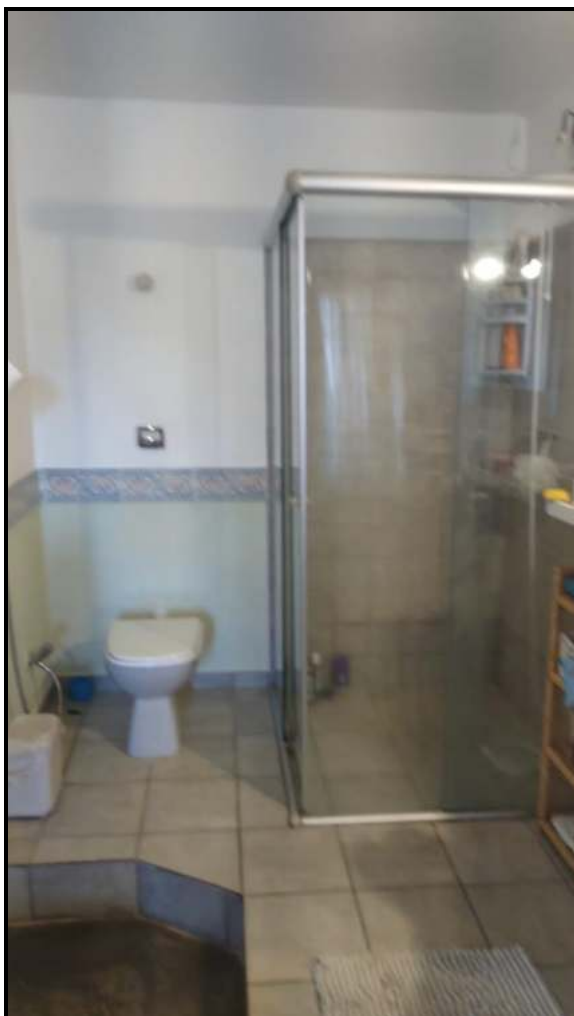


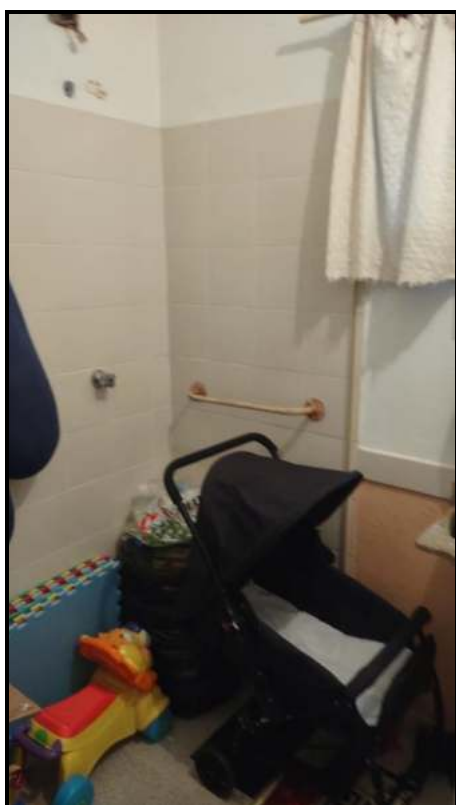
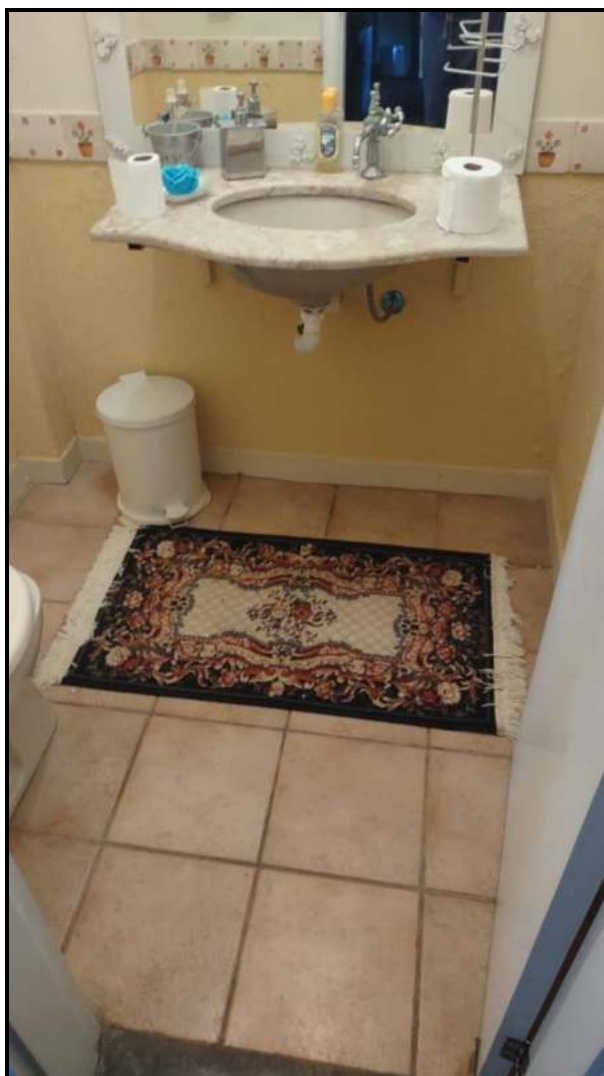




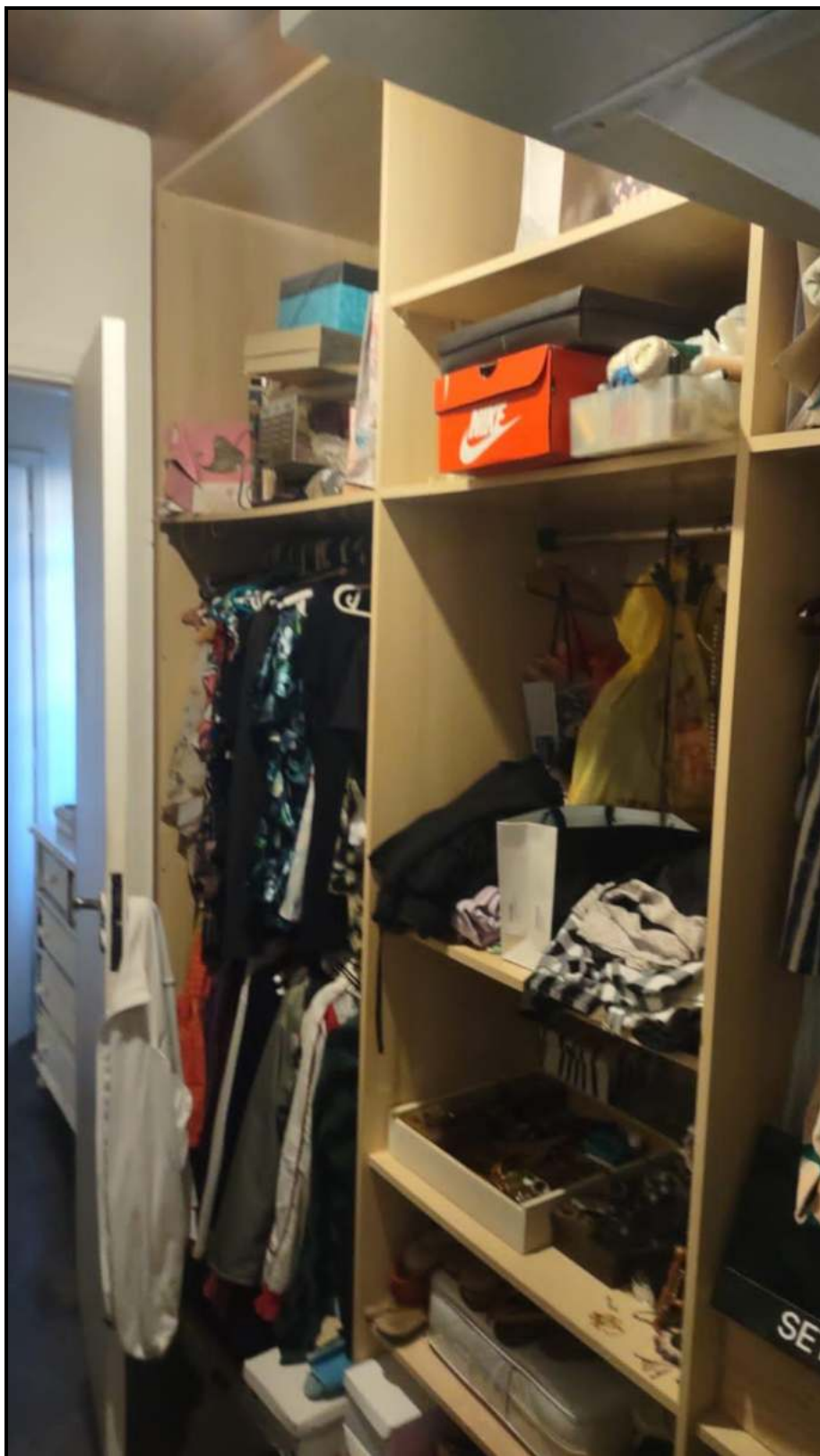




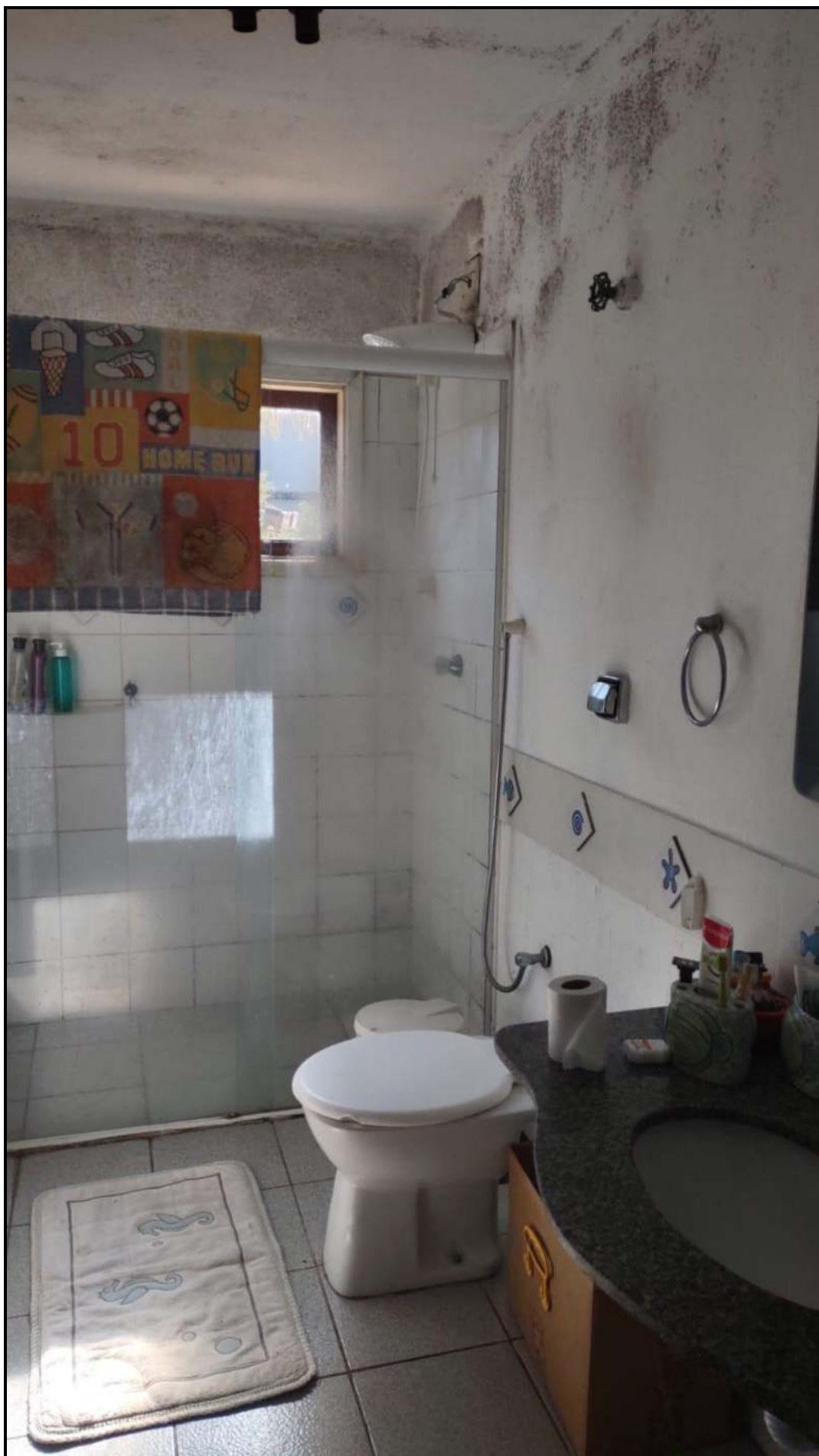




Closet











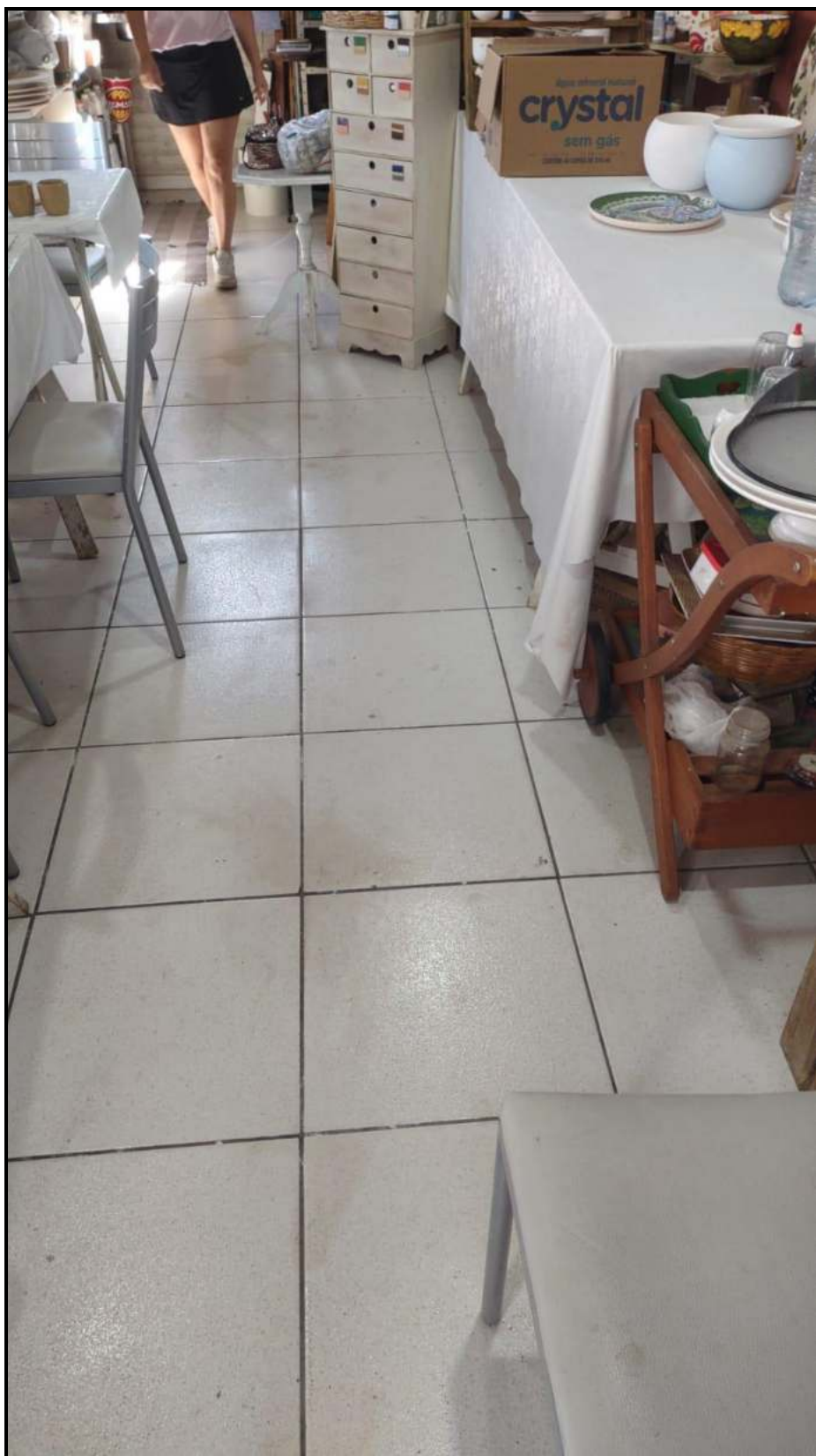






ATELIÊ











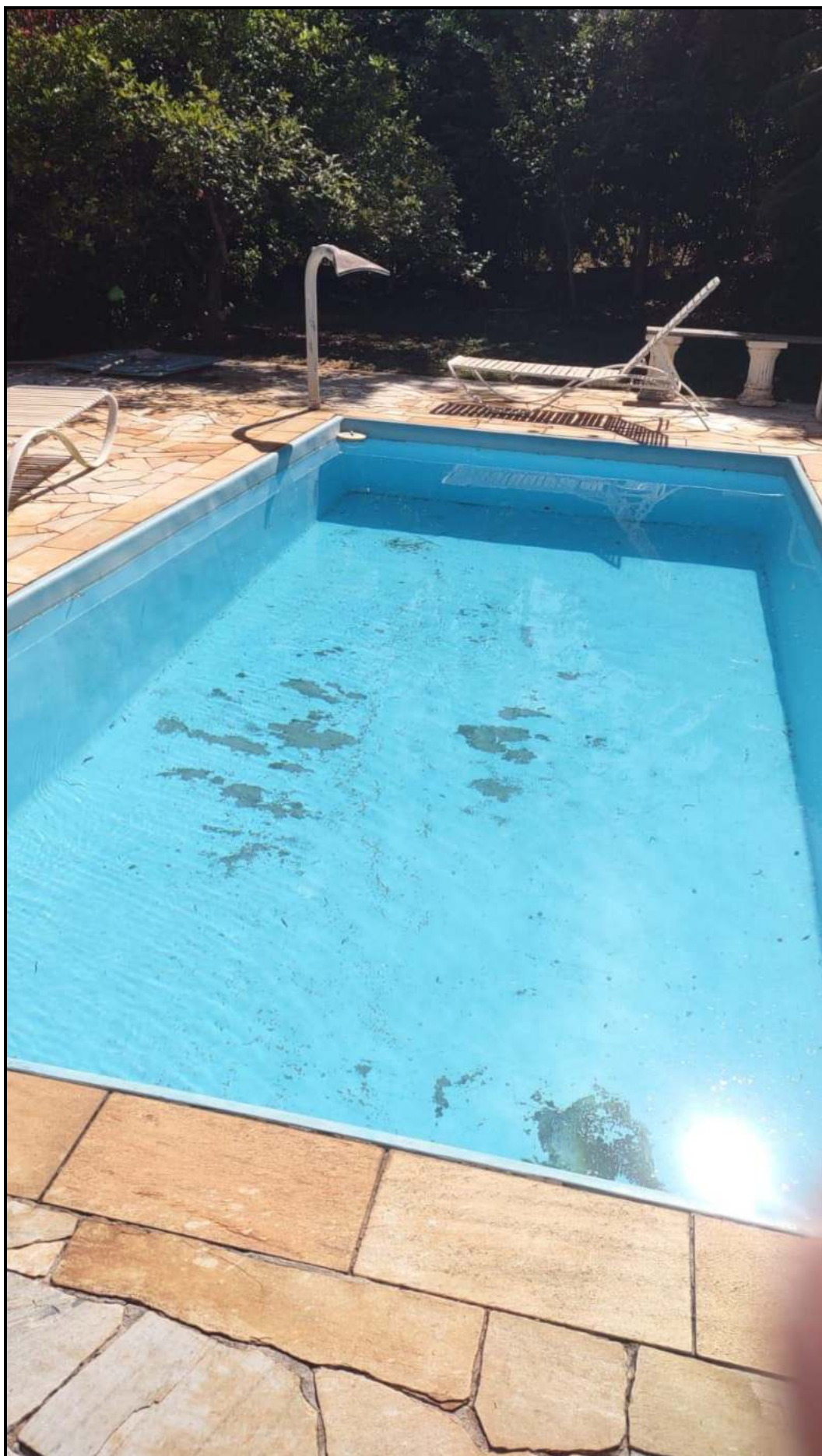
Banheiro do Ateliê

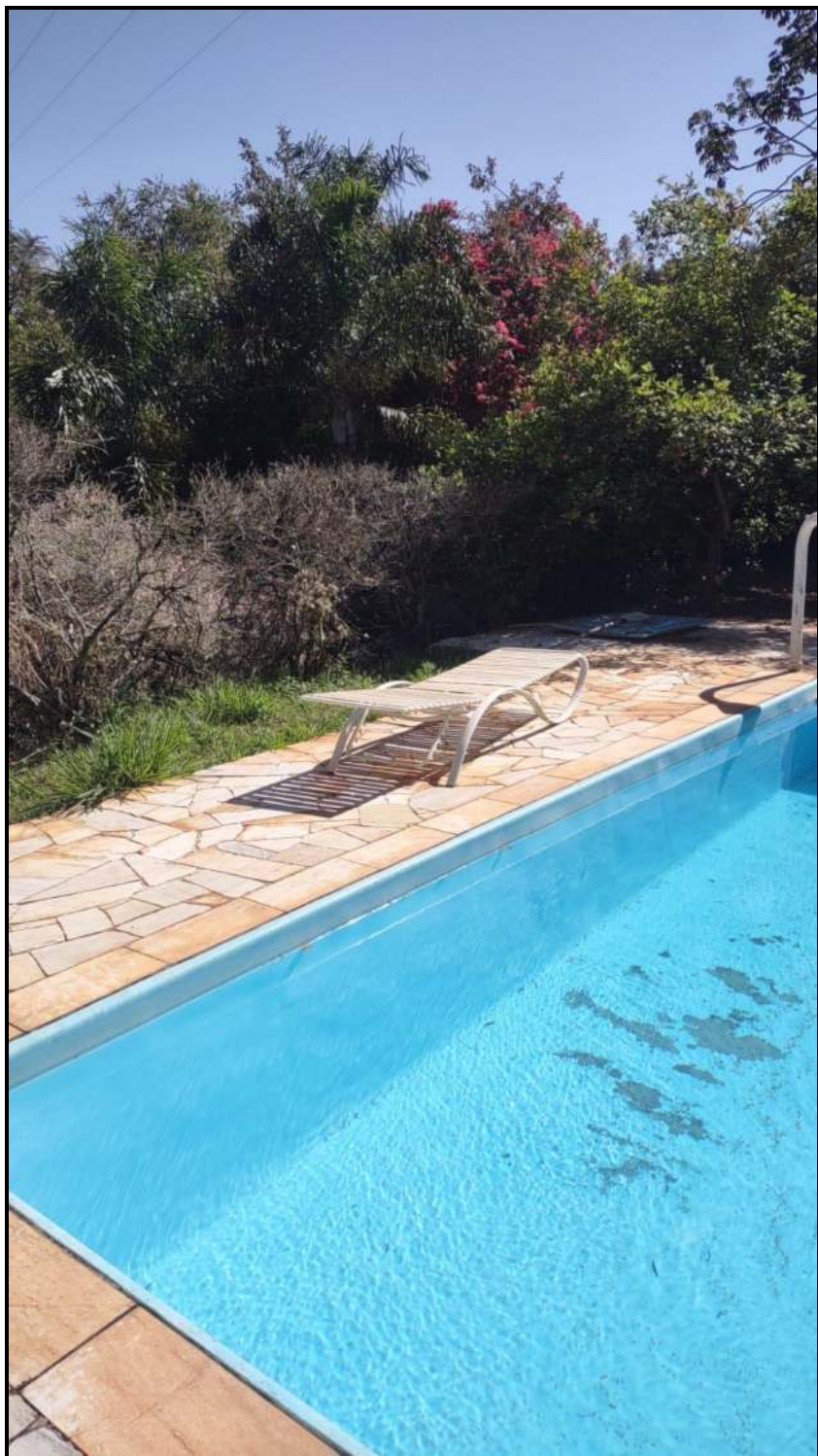




Lazer (posicionado na área de servidão)







TESTADA DO TERRENO

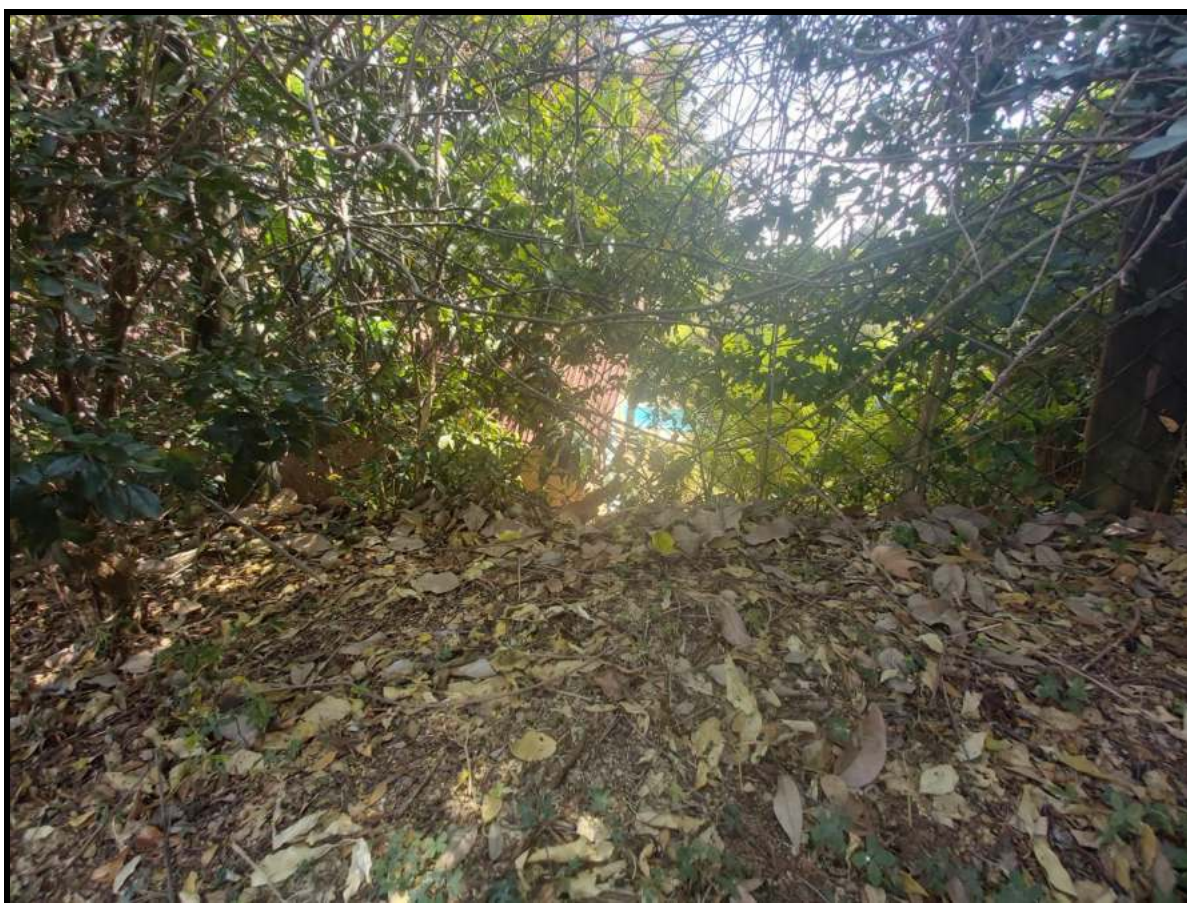


TESTADA DO TERRENO e PARTE DA TESTADA DA ÁREA DE SERVIDÃO AO LADO



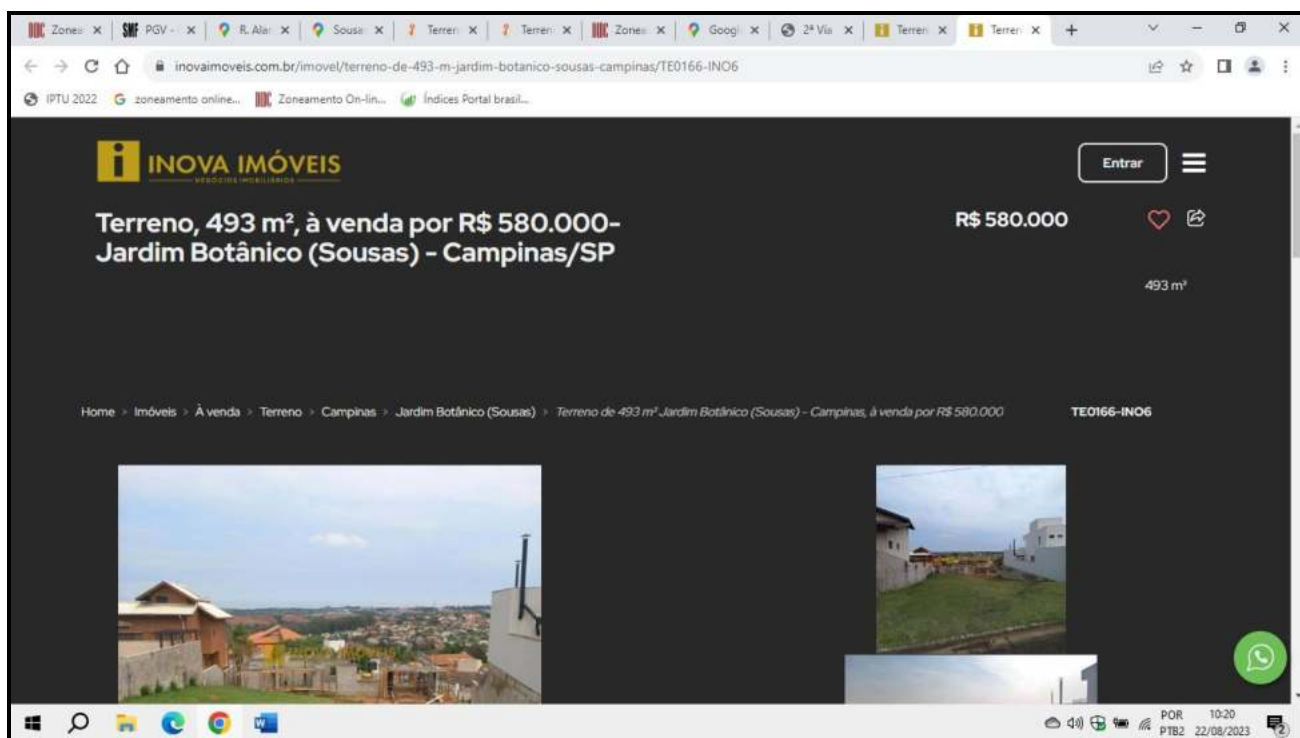
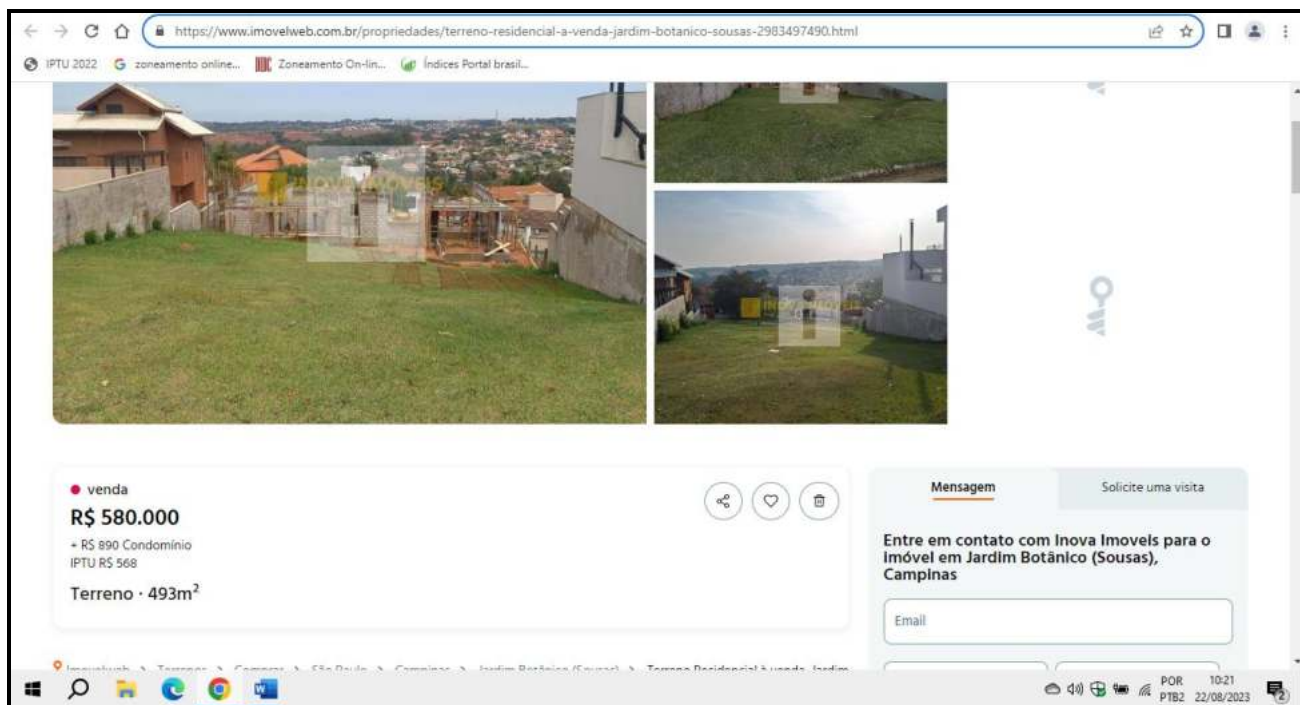
TESTADA DA ÁREA DE SERVIDÃO AO LADO





ANEXO 2 – DADOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: INOVA – CÓDIGO SITE: TE0166	
	VALOR DE VENDA: R\$ 580.000,00	TOPOGRAFIA: PLANO
	ÁREA TERRENO: 493,35m²	CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 4312.42.57.0650.00000
	RUA: DR. ROMEU MASSELI LE PETIT – JARDIM BOTÂNICO – SOUSAS – CAMPINAS-SP	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-jardim-botanico-sousas-2983497490.html		
https://www.inovaimoveis.com.br/imovel/terreno-de-493-m-jardim-botanico-sousas-campinas/TE0166-INO6		



ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: EDNA FAILLA – CÓDIGO SITE: CÓDIGO 34	
	VALOR DE VENDA: R\$ 640.000,00	TOPOGRAFIA: DECLIVE
	ÁREA TERRENO: 594,00m²	CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 4312.42.12.0621.00000
	RUA: NICOLA FASSINA, Nº 349– JARDIM BOTÂNICO – SOUSAS – CAMPINAS-SP	
https://ednafaila.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-594m2-jardim-botanico-sousas-campinas-sp-id-34		

Edna Faila

Início Tipos de imóvel ▾ Condomínio Lançamento Contato

Código 34

Compartilhe    

Terreno/Lote à Venda com 594m², 18m de largura e 33m de comprimento por R\$ 640.000

Jardim Botânico (Sousas), Campinas-SP

Quer ajuda para encontrar o imóvel ideal? 😊

Dimensões e metragens

Comprar **R\$ 640.000**

Condomínio R\$ 1.008/mês

IPTU R\$ 736/mês

594,00 m² área total 18,00 x 33,00 m dimensões do terreno

11:13 22/08/2023

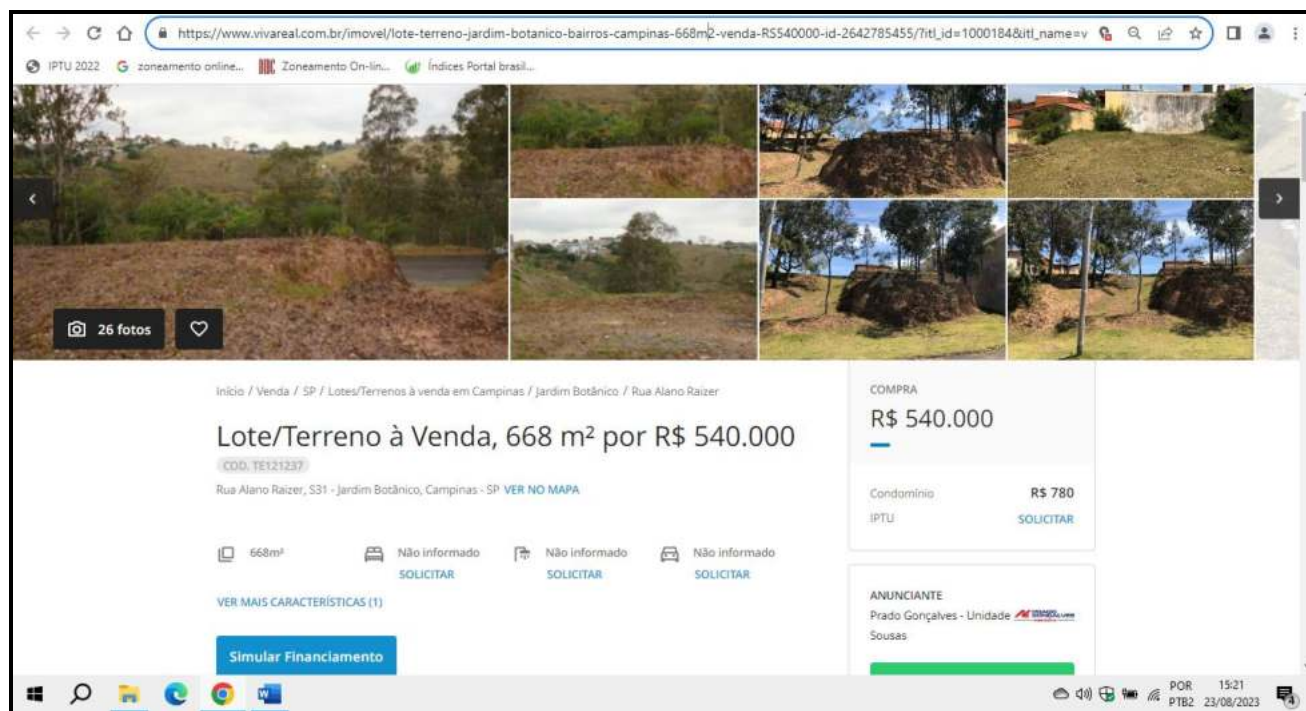
TE023172 | Terreno venda Jardim... Zoneamento On-line Campinas... Terreno/Lote em Jardim Botânico...

ednafaila.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-594m2-jardim-botanico-sousas-campinas-sp-id-34

3 / 16

14:55 24/08/2023

ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: PRADO GONÇALVES – CÓDIGO SITE: TE 121237	
	VALOR DE VENDA: R\$ 540.000,00	TOPOGRAFIA: ACLIVE ACENTUADO
	ÁREA TERRENO: 668,50m²	CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 4312.42.78.0526.0000
	RUA: ALANO RAIZER, Nº 431 – CONDOMÍNIO JD BOTÂNICO – SOUSAS – CAMPINAS-SP	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botanico-bairros-campinas-668m2-venda-R\$540000-id-2642785455/?itl_id=10001846itl_name=vivareal-recommendations-container-similarity-to-vivareal-pagina-produto		
https://pradogoncalves.com.br/imovel/te121237-terreno-venda-jardim-botanico-sousas-campinas-sp/		



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botanico-bairros-campinas-668m2-venda-R\$540000-id-2642785455/?itl_id=10001846itl_name=vivareal-recommendations-container-similarity-to-vivareal-pagina-produto

26 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Jardim Botânico / Rua Alano Raizer

Lote/Terreno à Venda, 668 m² por R\$ 540.000

COD. TE121237

Rua Alano Raizer, S31 - Jardim Botânico, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

668m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

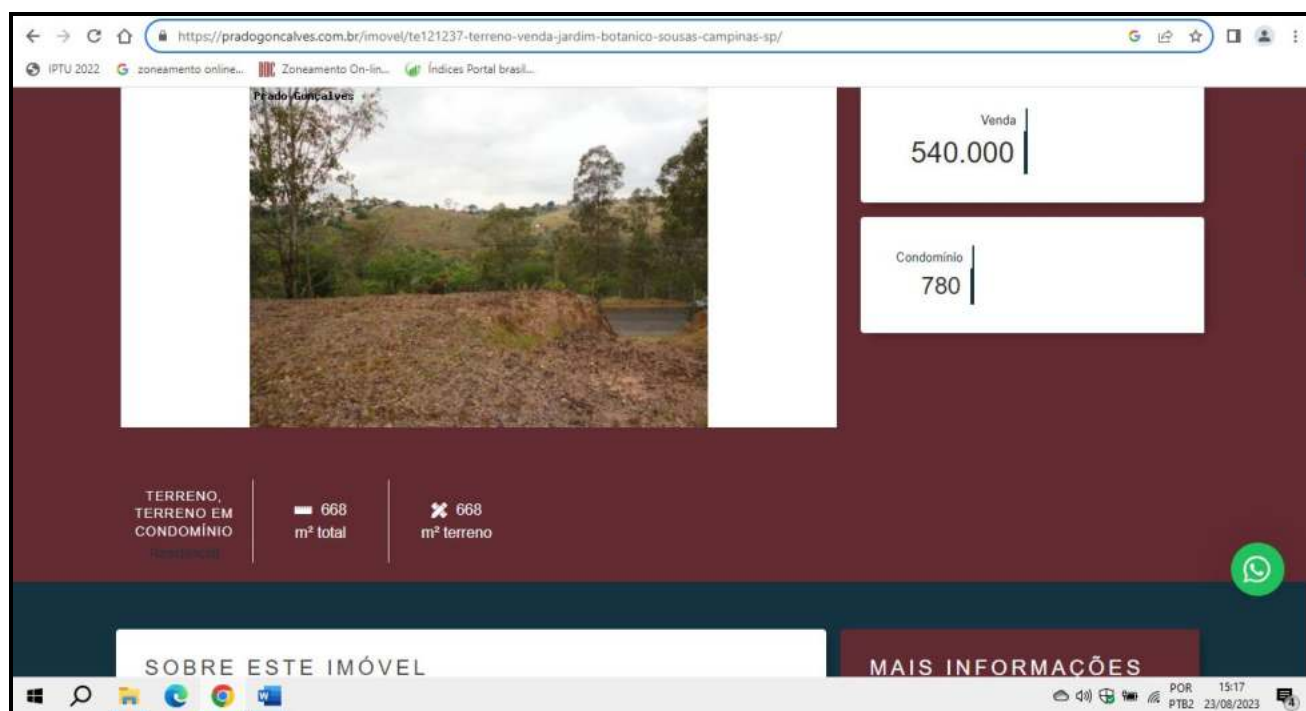
[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 540.000

Condomínio R\$ 780
[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Prado Gonçalves - Unidade
Sousas



https://pradogoncalves.com.br/imovel/te121237-terreno-venda-jardim-botanico-sousas-campinas-sp/

Prado Gonçalves

Venda
540.000

Condomínio
780

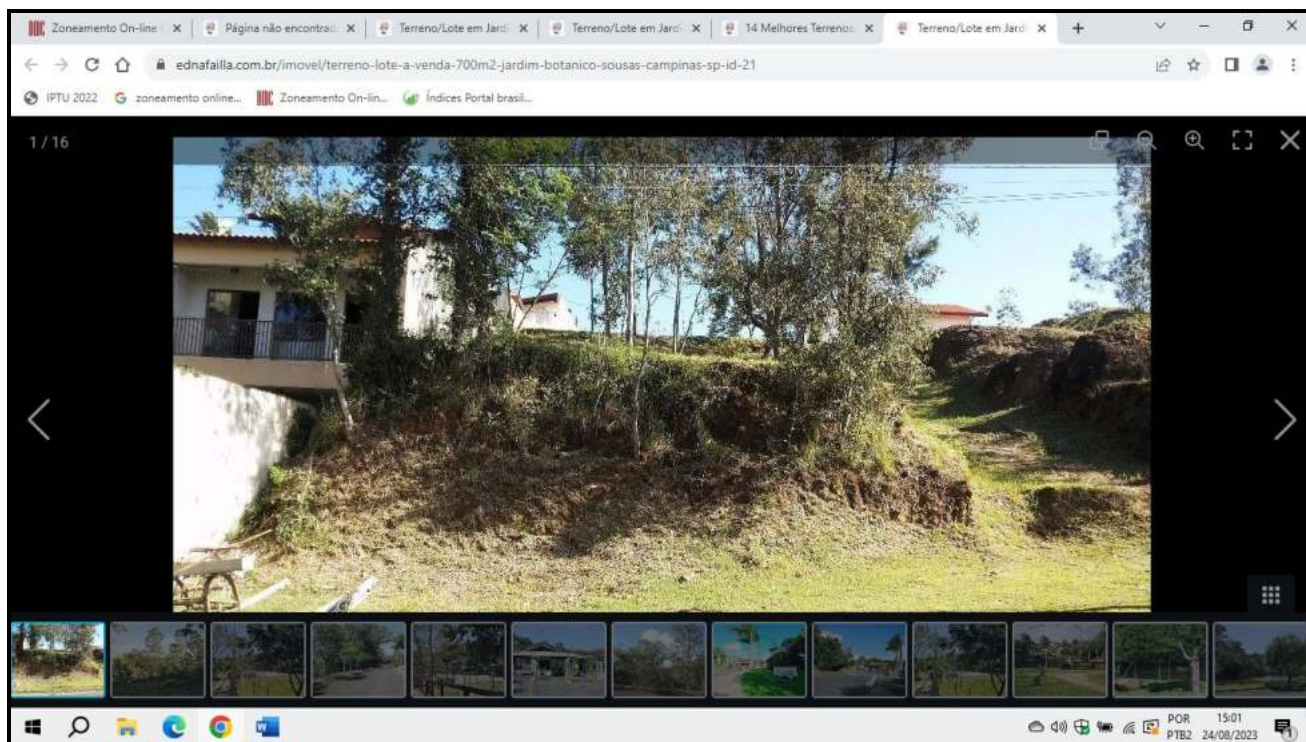
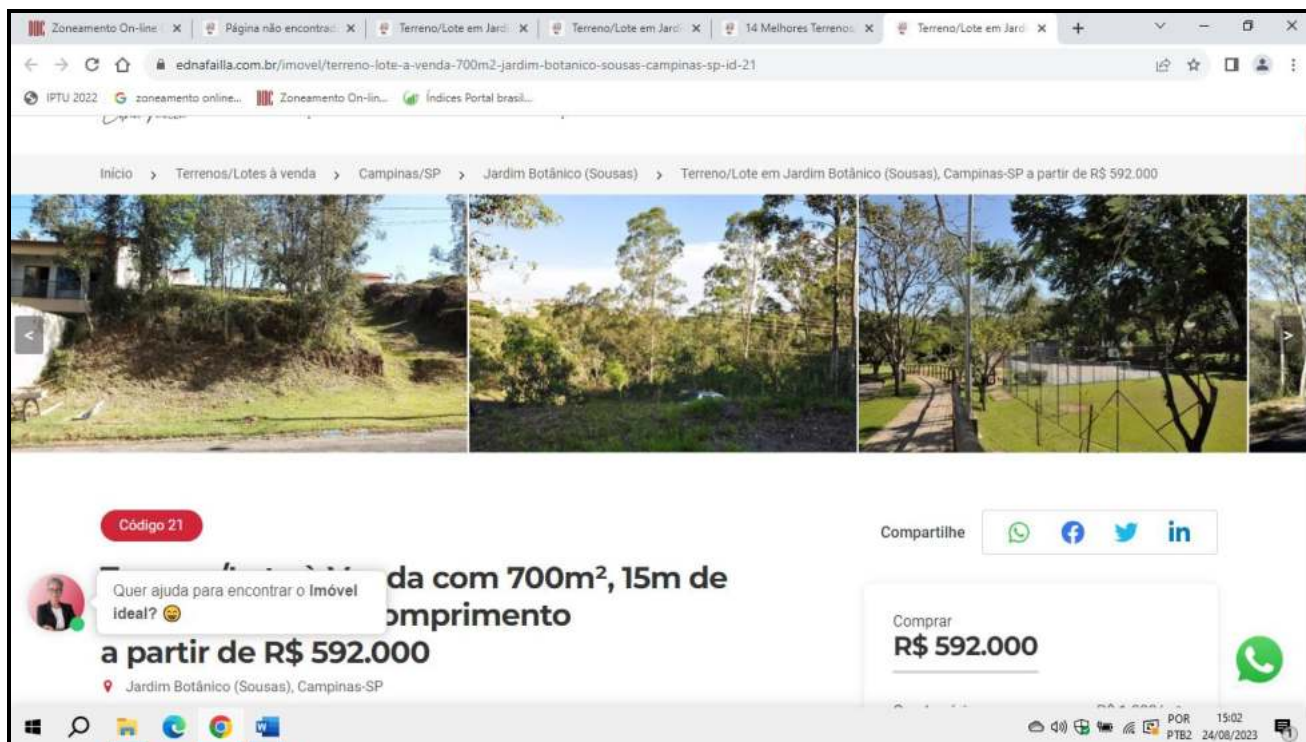
TERRENO, TERRENO EM CONDOMÍNIO

668 m² total 668 m² terreno

[WhatsApp](#)

SOBRE ESTE IMÓVEL **MAIS INFORMAÇÕES**

ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: EDNA FAILLA – CÓDIGO SITE: CÓDIGO 21	
	VALOR DE VENDA: R\$ 592.000,00	TOPOGRAFIA: ACLIVE
	ÁREA TERRENO: 700,30m²	CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 4312.42.78.0545.00000
	RUA: ALANO RAIZER, Nº 397– JARDIM BOTÂNICO – SOUSAS – CAMPINAS-SP	
https://ednafaila.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-700m2-jardim-botanico-sousas-campinas-sp-id-21		



ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: CONEXÃO - CÓDIGO SITE: TE010714	
	VALOR DE VENDA: R\$ 980.000,00	TOPOGRAFIA: PLANO
	ÁREA TERRENO: 990,00m²	CÓD. CARTOG: 4312.41.80.0733.00000
	RUA: CELSO JOSÉ ABDALLA SAYEG, Nº III - JARDIM BOTÂNICO - SOUSAS - CAMPINAS-SP	
https://conexaomoveis.com.br/imovel/te009077-terreno-venda-jardim-botanico-sousas-campinas-sp/		

Conexão Imobiliária

Busque por código

Conexão X > Imóveis > TE009077 | Terreno venda Jardim Botânico (Sousas) | Campinas-SP

QUERO COMPRAR **QUERO ALUGAR**

Venda
R\$ 980.000

Condomínio
R\$ 920

IPU
R\$ 1.27
mon.

*Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, bem como

Conexão Imobiliária

Busque por código

Conexão X > Imóveis > TE009077 | Terreno venda Jardim Botânico (Sousas) | Campinas-SP

Terreno à venda no Jardim Botânico (Sousas) em Campinas

990 m²

Terreno a venda em Sousas toda a qualidade de vida a região, do Jardim Botânico. Oportunidade de um terreno e rua planos. Condomínio com quadra, campo de futebol, áreas de convivência e uma trilha, em meio a muito verde e tranquilidade.

RECURSOS DO CONDOMÍNIO

- CAMPO DE FUTEBOL
- PLAYGROUND
- QUADRA
- TRILHA

CORRETOR

Ricardo Seiti
CRECI: 66.241
(19) 99793-1308
ricardos@conexaomoveis.com.br

SAIBA MAIS SOBRE ESTE IMÓVEL

Nome:



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.382.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/08/2023 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

1096 dias

1,145236

Percentual correspondente

1096 dias

14,523622 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 1.582.716,46

Sub Total

(=)

R\$ 1.582.716,46

Valor total

(=)

R\$ 1.582.716,46[Retornar](#) [Imprimir](#)

-10%

-10%

-10%

-10%