

Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da **10ª VARA CÍVEL** da Comarca de Campinas-SP

Processo nº **0030933-76.1998.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PAGAMENTO

Requerente: Clóvis Antônio Cabrino

Requerido: Construtora Vaicom Ltda. e outros

NOVO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

— concluído entre janeiro e maio de 2025 —

Resultado da Avaliação [maio/2025] → **R\$ 42.900.000,00**

Gilmar Nascimento Saraiva, Perito Judicial Avaliador, tendo sido chamado a se manifestar sobre a impugnação das partes [fls. 1851-99 e 1900-04] relativas à avaliação do Valor de Venda de mercado deste imóvel:

GLEBA: área total: **186.953,502m²**

Localizada na Vila Boa Vista – entre os bairros Parque Via Norte e o Parque Universal

Fazendo fronteira com a Rodovia Adalberto Panzan – Próximo à Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença

Próxima ainda ao entroncamento entre a Rodovia Anhanguera e Rodovia Dom Pedro e Próxima à Bandeirantes



E tendo concluído a manifestação às impugnações das partes (apresentadas em outro documento), venho apresentar nova avaliação de mercado, a partir dos esclarecimentos prestados aos impugnantes.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS IMPORTANTES

1. Mudanças efetuadas neste novo laudo, que levaram a resultado superior ao anterior:

Base de cálculo da dimensão de área → **no laudo anterior:** 111.882,65m² (ponderada);

Base de cálculo da dimensão de área → **neste laudo:** 181.092,25m² (deduzida a servidão);

Substituição de elementos comparativos limitando-os à região (entorno) de Boa Vista.

2. Razões para elaboração de um novo Parecer Técnico Judicial:

Razões relativas à situação geoambiental (ver também item 1.5.1 do documento Resposta à impugnação das partes)

Suscitaram consistentes modificações na avaliação judicial as novas informações e orientações obtidas junto a departamentos da Prefeitura de Campinas – as quais divergiram parcialmente das orientações iniciais além de trazer novos dados consistentemente relevantes – em novas reuniões com DIDC-SMPDU e com a Secretaria do Verde, com vistas a atender a um quesito do assistente técnico do Requerido sobre a comprovação oficial das situações geoambientais.

- a) A Prefeitura informou que não tem autorização para atestar oficialmente o levantamento feito via software (ou seja, fora do campo) por este perito, relativo à dimensão da área de todo o Parque Linear, dentro do qual existe APP, planície de inundação e fragmento natural de vegetação.
- b) A Secretaria do Verde informou ainda que o trecho relacionado aos fragmentos de vegetação natural do Parque Linear pode eventualmente sofrer alguma redução, com a permissão de algum corte percentual, a depender do estágio sucessional do fragmento, que deve ser avaliado pela CETESB através da Grapohab e somente a partir do cadastramento da gleba a partir de projeto e levantamento topográfico.
- c) Os profissionais da Secretaria do Verde contatados pessoalmente em reuniões informaram que a área do Parque Linear (incluindo APP, planície de inundação e fragmento natural de vegetação) ainda que tenha que ser doada para Prefeitura, após conclusão de futuro projeto, pode ser contabilizada dentro dos 20% obrigatórios de área permeável (área verde e de lazer), nos quais não pode haver qualquer edificação, dentro de uma gleba. Com isso, toda a ponderação de área dos elementos comparativos e da própria gleba avalianda descaracterizou-se, já que essas dimensões estariam dentro dos 20% de área não edificável de qualquer forma.

- d) Ocorre que a dimensão integral da área do Parque Linear (APP, Planície de Inundação e Fragmento de vegetação), segundo levantamento não oficial, através de software (83.409,27m²), resultou superior aos 20% obrigatórios sem edificação (37.390,07m²). No entanto, como não existe respaldo da Prefeitura, como essa área pode ser eventualmente reduzida após estudos dos fragmentos de vegetação e como essa metragem foi aferida via software, este perito não seguirá com a ponderação de área desse trecho excedente. Para que a Prefeitura ateste as medidas, como já dito, é necessário processo de cadastramento da gleba, envolvendo departamentos internos da prefeitura, a Grapohab (instância estadual) dentre outros. [Ver explicações com mais detalhes no item 1.5.1 do documento *Manifestação da Perícia à impugnação das partes deste processo judicial*.].

Razões relativas aos elementos comparativos

- e) Foram encontradas outras ofertas de glebas nuas no entorno do imóvel avaliando, na medida em que se expandiram os critérios de seleção de amostras naquela região, e com coeficiente de aproveitamento mais assemelhado à gleba avalianda.
- f) As duas partes criticaram a seleção anterior de elementos comparativos, com argumentos efetivamente opostos: o Requerente entende que foram selecionados comparativos em localizações muito superiores e o Requerido entende que foram selecionados comparativos em localizações inferiores e que não representam o potencial da gleba ora avaliada.

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 estudos do âmbito da engenharia de avaliação, tornados reconhecida doutrina.

2. MÉTODOS e TRATAMENTOS EMPREGADOS

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado:

Comparação com ofertas de imóveis (glebas) assemelhadas, o mais que foi possível, 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.

3. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO e ENTORNO EM QUE SE INSERE

Matrícula do Imóvel: nº 99142 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP:

ÁREA de terras designada "H1", oriunda da subdivisão do remanescente da área "H1", desmembrada da área "H", localizada na lateral direita da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), sentido Interior-Capital, na projeção dos KM 100+675,24m e 100+349,16m, neste município e Comarca de Campinas, com **área total bruta** de 186.953,502m² (Objeto desta avaliação).

[OBS: Dessa dimensão de área da Gleba, será deduzida a largura da faixa de preservação legal do Gasoduto.]

Fonte dos Dados da Gleba Avalianda e dos Elementos Comparativos:

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

- de Documentos presentes no Processo Judicial;
- da Certidão da Prefeitura Municipal de Campinas;
- da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de Campinas (<https://pgv.campinas.sp.gov.br/>);
- do Zoneamento (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>);
- do Estudo Geoambiental de Campinas;
- de Diferentes Secretarias e responsáveis da Prefeitura de Campinas (pessoalmente),
- do Googlemaps, GoogleEarth e GoogleEarthPro.

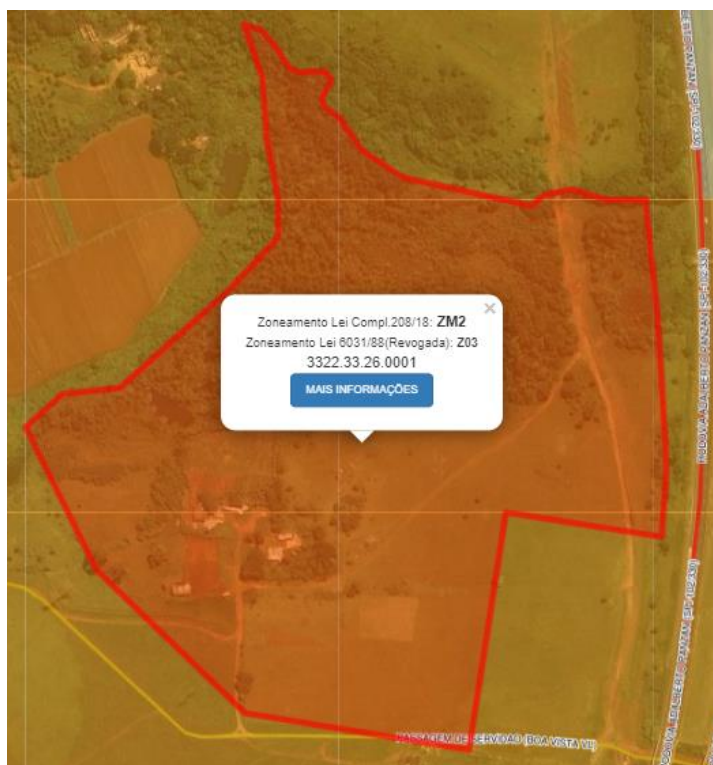
Código Cartográfico: 3322.33.26.0001



Acesso à Gleba através
da Rua NIASÉ CURY
ZAKIA (por baixo da
Rod Adalberto Panzan)

Zoneamento (atual): Zona Mista 2

O zoneamento ZM2 foi definido a partir da **Lei Complementar nº 208/2018** de 20 de dezembro de 2018, publicada em 28.12.2018, e que dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo:



Esse Zoneamento Misto 2 refere-se à zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade, compatíveis com o uso residencial e adequados à hierarquização viária. Atualmente, a área em si **não** se caracteriza como em Zona Especial de Interesse Social. Coeficiente de Aproveitamento: 2

Índice Fiscal do trecho da região em que se insere a Gleba Avalianda: 137,0033 UFICS

Embora, a gleba permaneça sem Tributação (área rural/INCRA), a Planta Genérica de Valores da Prefeitura atribuiu à **gleba** um índice fiscal referencial da região, qual seja: **137,0033 UFICS**.

E, ainda, embora a gleba avalianda **não** possua cadastro urbano (portanto não possui ficha informativa), segundo informado pelo **DIDC-SMPDU**, há um processo iniciado, de ofício, pelo Departamento de Finanças, desde **março de 2023** (gerado a partir do protocolo de um processo externo de nº 2020.00046162-46, com outro tema, iniciado em 2020) para **estudo** de possível regularização da tributação (Gleba 105 - quarteirão 30.020). Na fase em que se encontra, ainda não há definição sobre sua efetiva regularização.



4. LOCALIZAÇÃO - ENTORNO - ACESSO - VOCAÇÃO

Local da Gleba Avalianda:

O imóvel ora avaliado localiza-se em trecho da antiga Fazenda Boa Vista, entre a Vila Boa Vista, o Parque Via Norte, o Parque Universal e Núcleo Residencial União Boa Vista, iniciando-se a menos de 300 metros entre o final asfaltado da Rua Niasé Cury Zakia e o início efetivo da gleba ora avaliada.



Classificação Urbana, Referência Fiscal e Tributação:

Para a Prefeitura, a gleba não se classifica como área da expansão urbana nem área de sobrezoneamento, trata-se, sim, de ÁREA URBANA (confirmada, inclusive, pessoalmente, com profissionais do DIDC - SMPDU), ou seja, constitui-se como uma **GLEBA URBANA**, só que não tributada até a presente data. Ainda assim, à gleba, o município, atribuiu uma referência fiscal (índice fiscal 137,0033).

5. SITUAÇÃO GEOAMBIENTAL ATUAL DA GLEBA AVALIANDA

Seguem camadas relevantes da situação geoambiental da Gleba ora avaliada, atualmente mapeada pela Secretaria do Verde de Campinas:

Delimitação da Gleba Avalianda dentro da Antiga Fazenda Boa Vista



Hidrografia – Córrego da Boa Vista passando por dentro da Gleba



Área de Proteção Permanente (APP) com ou sem vegetação - Gleba Avalianda



Área Suscetível à Inundação ALTA, MÉDIA e BAIXA – Trecho da Gleba Avalianda :



Parque Linear – Programa Ambiental de Implantação de Parque Linear



6. VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL

Data e Horário: em 23/11/2023, às 15 horas.

Local da Vistoria: Área das terras “H1” Localizada à direita da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), KM100 + 675,24m e 100 + 349,16m - Antiga Fazenda Boa Vista - Campinas-SP

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

Participantes: Gilmar Nascimento Saraiva (perito judicial), Milton Zwierewicz (assistente técnico do Requerente) e o proprietário da Gleba.

Situação da Área: Com edificação sem valor para esta avaliação.

Topografia: Área com leve acentuação, obedecendo às ondulações naturais da região do imóvel, em terreno que, segundo o estudo geoambiental da Prefeitura. Não há deslizamento, alagamento ou erosão.

7. AVALIAÇÃO DA GLEBA AVALIANDA

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

Critérios para coleta de amostras das Áreas:

- Somente glebas inseridas na região de Boa Vista;
- Glebas com zoneamento ZM2 e com zoneamento Misto (ZM1 + ZAE) e áreas ZAE [desde que na região do Boa Vista (entorno)];
- Excluíram-se glebas em áreas de sobrezoneamento e zona de Centralidade;
- Excluíram-se glebas com benfeitorias relevantes, impossibilitando adequada avaliação para aplicação do método residual.

ÁREA – TRATAMENTOS APLICADO PARA HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

Para atenuar as diferenças que características geomorfológicas e sociais distintas possam ter da gleba avalianda e que possam vir a influenciar o valor estimado para o imóvel, aplicaram-se tratamentos.

Fator de Oferta [FO]: Considerado margem de negociação entre o valor ofertado e o efetivamente negociado, aplicou-se o coeficiente **0,90** aos elementos comparativos selecionados em oferta.

Fator Dimensão [FA]:

Aplicou-se em razão das consideráveis diferenças de dimensão de área entre os elementos comparativos entre si e em relação à gleba avalianda, considerando a influência que a dimensão de área pode exercer sobre seu valor de oferta.

Para tal homogeneização, adotou-se a tabela abaixo, a qual fez parte de consagrada monografia do Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, que foi publicada pelo IBAPE/SP e adotada pela Comissão de Peritos de São Bernardo do Campo em desapropriações movidas pela Engefer S.A. Ainda que não normatizado, o critério foi acolhido desde a sentença de 1ª Instância nos Autos de Desapropriação nº 83/75 da R. 3ª Vara Cível de São Bernardo do Campo e devidamente confirmado por ACÓRDÃO DO Egrégio 2º Tribunal de Alçada Cível.

Esse fator, assemelhado ao Fator Área, mas focado em grandes glebas, apresenta os seguintes coeficientes, conforme esta tabela:

DIMENSÃO	fator
até 2.000,00m ²	1,00
entre 2.001,00m ² e 20.000,00m ²	0,90
entre 20.001,00m ² e 50.000,00m ²	0,85
entre 50.001,00m ² e 100.000,00m ²	0,80
entre 100.001,00m ² e 150.000,00m ²	0,75
entre 150.001,00m ² e 200.000,00m ²	0,70
entre 200.001,00m ² e 300.000,00m ²	0,65
entre 300.001,00m ² e 500.000,00m ²	0,60
entre 500.001,00m ² e 750.000,00m ²	0,55
entre 750.001,00m ² e 1.000.000,00m ²	0,50
acima de 1.000.000,00m ²	0,40

Fator Acesso [FAc]: Com base nos critérios de Norton, com enfoque em categorias correlacionadas e homogêneas para uma situação paradigma da Gleba Avalianda, devidamente adaptado para a situação, este fator considerou a **facilidade** ou **limitação**, **qualidade** e **segurança** do(s) possíveis acesso(s) ao imóvel (rodovias, avenidas e as ruas principais do entorno **imediato** do imóvel), observando itens tais como condições das vias (pavimentação/terra batida, iluminação, ponte de passagem, além da iluminação pública, sinalização, fluxo, inundação e segurança, dependência de trechos de servidão).

- **1,00 = ÓTIMO:** acesso direto por marginal da rodovia, acesso fácil, rápido e seguro, ótimas condições das vias (pavimentação completa, iluminação), sem qualquer dependência de vias de servidão, pontilhão de servidão ou de estrada de terra, tráfego permanente.
- **0,90 = BOM:** acesso por marginal de rodovia, mas com limitações dos itens supracitados, sem dependência de vias de servidão ou de estrada de terra.
- **0,85 = RAZOÁVEL:** acesso por bairros com limitações dos itens supracitados, com ou sem dependência de vias de servidão ou estrada de terra.
- **0,75 = PREJUDICADO:** acesso por bairros, trechos com pavimentação deficiente, condições prejudicadas em itens referentes a qualidade das vias, iluminação, segurança, dependência de trechos de servidão e ou ruas de terra.

- **0,70 = PRECÁRIO:** acesso com trajetos difíceis e longos trechos em terra, em condições precárias ou prejudicadas na qualidade das vias, iluminação ausente ou intermitente, segurança e dependência de vias de passagem de servidão e ou pontes estreitas e ou vias com inundação frequente.

Fator Transposição de Área [FMP]: A transposição dos Valores de Mercado de cada elemento comparativo em relação ao **Local** em que se insere o imóvel avaliando se faz com **base** na **proximidade** dos epicentros e dos **pólos de valorização** e na presença de **bens comunitários** (resultantes de disponibilidade de bens e serviços, equipamentos públicos, comunitários, de consumo) e que guarda uma relação também à potência de uso e ocupação do solo. A norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011 orienta que, para a transposição da parcela do **valor** referente ao **terreno**, de um local para o outro, **pode** ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da **Planta de Valores Genéricos**. A atribuição feita, conforme lei ordinária 15.499/2017, artigo 2º explicita os critérios técnicos genéricos.

Art. 2º A Planta Genérica de Valores do Município de Campinas atribui, por arbitramento, os valores genéricos por metro quadrado de terreno das Regiões Fiscais, relativos aos imóveis do município de Campinas, homogeneizados segundo critérios técnicos e uniformes quanto aos atributos físicos dos imóveis, aos preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário, às características das respectivas zonas no tocante à natureza física, à infraestrutura, aos equipamentos comunitários, às possibilidades de desenvolvimento e às posturas legais para uso e ocupação do solo, sendo composta pela listagem de valores de cada Região Fiscal, constante do Anexo I desta Lei, e pelos mapas georreferenciados com a delimitação de seus perímetros, constantes do Anexo II desta Lei.

Veja o quadro síntese e seus índices fiscais de referência. Este perito definirá os fatores, tendo como norte balizador os índices fiscais, mas não determinante em todos os casos.

GLEBA AVALIANDA: VILA BOA VISTA - ZM2 - ÍNDICE FISCAL REFERENCIAL: 137.0033				
EC	BAIRRO	ZONEAMENTO IMÓVEL ou [ZONEAMENTO REGIÃO]	IPTU	ÍNDICE FISCAL
1	Chácara Três Marias	ZM2	Não Tributado	137.0033
2	Chácara Três Marias	ZM2	Não Tributado	137.0033
3	Vila Boa Vista	ZAE-B	Tributado	157,2913
4	Vila Boa Vista	ZAE-B	Tributado	157,2913
5	Jardim Novo Alto	ZM1 - ZAE-A	Não Tributado	137,0033
6	Parque Resl Shalon	ZAE-B	Não Tributado	137,0033
7	Chácaras Três Marias	ZM2	Não Tributado	137,0033

Segue, nesta tabela, a apuração do valor unitário de cada amostra e do valor unitário médio [valor médio/m² de área] homogeneizado e saneado.

- ELEMENTOS COMPARATIVOS DE ÁREA -										
ÁREA AVALIANDA: 186.953,502 m² (-) 5.861,25 = 181.092,25m² -										
- ZONEAMENTO: ZM2 - ÍNDICE FISCAL REFERENCIAL DA REGIÃO: 137,0033 - ACESSO: prejudicado -										
	FONTE	ZONEAMENTO IPTU	VALOR OFERTADO - R\$ -	ÁREA TOTAL - m² -	VALOR UNITÁRIO BRUTO ORIGINAL - R\$ -	ÍNDICE FISCAL - m² -	FATORES DE TRATAMENTO			FATOR CORREÇÃO VU HOMOGENEIZADO
							Área Paradigma: 0,70	Acesso Paradigma: 0,75 (Prejudicado)	Transposição Paradigma: 137.0033UFICs	- R\$ -
1	REDE PROVECTUM Chácara Três Marias – Região da Boa Vista	ZM2 Não Tributado	9.816.774	29.747,80	330,00	137,0033	0,85 0,8235	Prejudicado: 0,75 1,0000	IF: 137,0033 1,0000	Coeficiente Final: 0,9375 330,00 x 0,8235 = 271,75
2	TRATTO Chácaras Três Marias – Região da Boa Vista	ZM2	14.500.000	57.640,00	R\$ 251,56	137,0033	0,80 0,8750	Precário: 0,70 1,0714	IF: 137,0033 1,0000	Coeficiente Final: 0,9464 251,56 x 0,9464 = 238,07
3	OFF Vila Boa Vista – Região da Boa Vista	ZAE-B	13.000.000	42.323,00	307,16	157,2913	0,85 0,8235	Razoável/Bom: 0,8750 0,8571	IF: 157,2913 0,8710	Coeficiente Final: 0,5516 307,16 x 0,5516 = 169,43
4	REDE PROVECTUM Vila Boa Vista – Região da Boa Vista	ZAE-B	22.999.777	64.545,29	356,33	157,2913	0,80 0,8750	Razoável/Bom: 0,8750 0,8571	IF: 157,2913 0,8710	Coeficiente Final: 0,6031 356,33 x 0,6031= 214,90
5	ELDORADO – AR1014 Jardim Monte Alto – Região da Boa Vista	ZM1 e ZAE-A Não Tributado	55.000.000	169.486,00	324,51	137,0033	0,70 1,0000	Razoável/Prejudicado: 0,775 0,9677	IF: 137,0033 1,0000	Coeficiente Final: 0,9677 324,51 x 0,9375 = 314,02
6	MOOD Parque Residencial Shalon – Região Boa Vista	ZAE-B	60.000.000	200.000,00	300,00	137,0033	0,70 1,0000	Razoável: 0,80 0,9375	IF: 137,0033 1,0000	Coeficiente Final: 0,9375 307,16 x 0,9375 = 288,52
7	REDE PROVECTUM Chácara Três Marias – Região da Boa Vista	ZM2 Não Tributado	91.440.000	508.000,00 (-) 19.165,82 488.834,18	187,05	137,0033	0,55 1,2727	Precário: 0,70 1,0714	IF: 137,0033 1,0000	Coeficiente Final: 1,3441 187,05 x 1,3441 = 251,42
SOMATÓRIA										R\$ 1.748,11
Divisão pelo nº de amostras										: 07
MÉDIA HOMOGENEIZADA										R\$ 249,73
Deduzida a amostra 3										169,43
SOMATÓRIA										1.578,68
Divisão pelo nº de amostras										: 06
MÉDIA HOMOGENEIZADA										263,11
Fator de Oferta										0,90
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA E SANEADA										236,80

Valor Unitário Médio de Área (homogeneizado e saneado):

→ **R\$ 236,80m²** (duzentos e trinta e seis reais e oitenta centavos) praticado no mercado de glebas urbanas, em Campinas, na região do Boa Vista, próximo às Rodovias.

Valor do bem (homogeneizado e saneado):

181.092,25 (x) R\$ 236,80 = R\$ 42.882.644,80

R\$ 42.900.000,00 (quarenta e dois milhões e novecentos mil reais).

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\$ 42.900.000,00** (quarenta e dois milhões e novecentos mil reais).

9. TERMOS de ENCERRAMENTO

Honrado e grato com a nomeação e nada mais havendo a esclarecer, encerro os trabalhos de avaliação.

Disponho-me a futuramente dirimir quaisquer dúvidas junto aos nobres assistentes técnicos.

Na sequência: **ANEXO I** – Dados dos Elementos Comparativos

Campinas, 26 de maio de 2025.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

CNAI 30014

E-mail: gilmarsaraiva@terra.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO 1

IMOBILIÁRIA: REDEPROVETUM – CÓDIGO SITE AR310676	VALOR DE OFERTA: R\$ 9.816.774,00
ZONEAMENTO: ZM2	ÁREA TERRENO: 29.747,80m²
CÓD. CARTOGR. 3322.33.64.0001	ÍNDICE FISCAL DO ENTORNO: 137,0033 UFCS
ENDEREÇO: CHÁCARA TRÊS MARIAS – REGIÃO DO BOA VISTA – CAMPINAS-SP	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-em-chacara-tres-marias-3009180079.html https://redeprovetum.com.br/imovel/ar310676-area-venda-chacara-tres-marias-campinas-sp/	

imov​elweb.com.br/pro​priedades/area-a-venda-em-chacara-tres-marias-3004737972.html

Comercial - 29748m²

Venda R\$ 9.816.774

PTU R\$ 1

Cacilda Navarro Sampaio s/nº, Chácara Três Marias, Campinas

29748 m² tot. 29748 m² útil

Área à venda em Chácara Três Marias

Área à venda localizada próximo à Rodovia Banderantes, área residencial e industrial, plana. Local ideal para construções de barracões, permite uso residencial de baixa e média. Documentação em ordem. Totalizando mais de **Ver dados**: 8 mil metros quadrados.

Zonamento: ZM2 (Zona Mista 2) Zona residencial de média densidade habitacional, com mistura de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com o uso residencial e adequados ao sistema viário. LC nº208/2018

Vale a pena visitar! - 25/05/2025

Ler menos >

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Assiso de Privacidade](#).

Abrir preferências **Aceito**

redeprovectum.com.br/imovel/ar310676-area-venda-chacara-tres-marias-campinas-sp/

redeprovectum

Comprar Alugar Lançamentos Nosso Blog Sobre Nós



Fotos Video Mapa

AR310676

área à venda no Chácara Três Marias em Campinas

Chácara Três Marias, Campinas, SP

Atualizado em: 05/07/24

29747.8m²
Área do Terreno

Descrição

Área à venda localizada próximo à Rodovia Bandeirantes, área residencial e Industrial, plana. Local ideal para construções de barracões, permite uso residencial de baixa e média. Documentação em ordem. Totalizando mais de 29747.8 mil metros quadrados. Zoneamento: ZM2 (Zona Mista 2) Zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com o uso residencial e adequados ao sistema viário. LC nº208/2010 Vale a pena visitar!

Comprar Alugar

Valor do Imóvel
R\$ 9.816.774,00

IPTU R\$ 1,00 anual

Agendar visita

Converse com o Corretor

imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-em-chacara-tres-marias-3009180079.html

imovelweb

Comprar Alugar Serviços Buscar imóveis

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Comercial - 29748m²

Venda R\$ 9.816.774

IPTU R\$ 1

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero saber mais sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Atenção: você está acionando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Rede Provectum Unidade Azarias de Melo

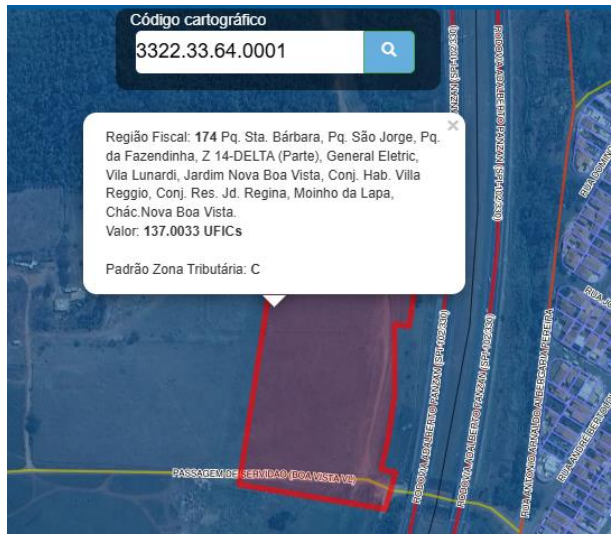
Abra as preferências

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#)

Resposta à In PTAM 2 - ARE Pesquisa ARE espelho Amo 4230 Rod. An Comercial à IMPUGNAÇÃO IBAPESP - PR ANEXOS 1 e 1

13:46 29/04/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2025 às 09:22 , sob o número WCAS25702867165. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0030933-76.1998.8.26.0114 e código xlgU9H5S.



ELEMENTO COMPARATIVO 2	
IMOBILIÁRIA: TRATO – CÓDIGO SITE AR294265	VALOR DE OFERTA: R\$ 14.500.000,00
ZONEAMENTO: ZM2	ÁREA TERRENO: 57.640,00m²
CÓDIGO CARTOGRÁFICO: Parte de uma área maior	ÍNDICE FISCAL DO ENTORNO: 137,003 UFCS
ENDEREÇO: CHÁCARA TRÊS MARIAS – REGIÃO DO BOA VISTA – CAMPINAS-SP	
https://redeprospectum.com.br/imovel/ar307741-area-venda-chacara-tres-marias-campinas-sp/	
https://tratoimobiliaria.com.br/imovel/ar294265-area-venda-chacara-tres-marias-campinas-sp/	

tratoimobiliaria.com.br/imovel/ar294265-area-venda-chacara-tres-marias-campinas-sp/

AR294265 área à venda no Chácara Três Marias em Campinas

Localização

Video

57640m² Área do Terreno

Quero saber mais

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse no imóvel e gostaria de mais informações.

Agendar visita

dd/mm/aaaa

Manhã

Tarde

Início da Noite

Concordo com a Política de Privacidade

☐ Não sou um robô

hCAPTCHA

Proteger e Verificar

Enviar

Utilizamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nosso site, personalizar e recomendar conteúdo. Ao continuar navegando você concorda com a nossa Política de Privacidade.

Concordo

Política de Privacidade

57640m² Área do Terreno

Venda

RS 14.500.000,00

IPTU

RS 1,00

anual

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, bem como sua disponibilidade. As informações contidas neste site são fornecidas pelo proprietário do imóvel e pelas concessionárias administradoras.

Sobre este imóvel

Área à Venda - Localização Premium: Bairro Três Marias, Campinas-SP

Características da Chácara:

Área Plana: 2.38 alqueires de puro encanto!

Matrícula no Incra: Garantia de segurança na aquisição.

tratomobiliaria.com.br/movel/ar294265-area-venta-chacara-tres-marias-campinas-sp/

Todos os favoritos

ATO
IMOBILIÁRIA

(19)3054-6930 (19) 97409-4304

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, bem como sua disponibilidade. As informações contidas neste site são fornecidas pelo proprietário do imóvel e pelas concessionárias administradoras.

Sobre este imóvel

Área à Venda - Localização Premium: Bairro Três Marias, Campinas-SP

Características da Chácara:

Área Plana: 2,38 alqueires de puro encanto!
Matrícula no Incra. Garantia de segurança na aquisição.

Localização Estratégica:
No entrocamento das Rodovias Bandeirantes e Anhanguera, ao lado do bairro Padre Anchieta.
Apenas 700 metros do asfalto e ponto de ônibus, com fácil acesso.
Bairro completo com escola, posto de saúde e toda infraestrutura comercial.
Oportunidade Única para Investimento:

Ideal para loteamento e construção de prédios residenciais.
Bairro em crescimento e desenvolvimento, com valorização constante.

Infraestrutura Impecável:
Estação de Tratamento de Esgoto e Sanas para maior comodidade.
Linha, estação e terminal de carga de trem na Estação Boa Vista.
Área limpa, com 60% destinada a uma horta de alface, conectando-se com a natureza!

Recursos Naturais Exclusivos:
Córrego com APP nos fundos, oferecendo tranquilidade e beleza natural.
Energia Elétrica Eficiente:

110/220V com três postes padrão, garantindo um ambiente bem iluminado.

Metragem Especial:
Ampla metragem de 57.640,58 m² para realizar projetos grandiosos.
Por que Investir nessa Área?

Localização estratégica e de fácil acesso.
Infraestrutura completa para diversos projetos.

Utilizamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nosso site, personalizar e recomendar conteúdo. Ao continuar navegando você concorda com a nossa Política de Privacidade.

Concordo

Política de Privacidade

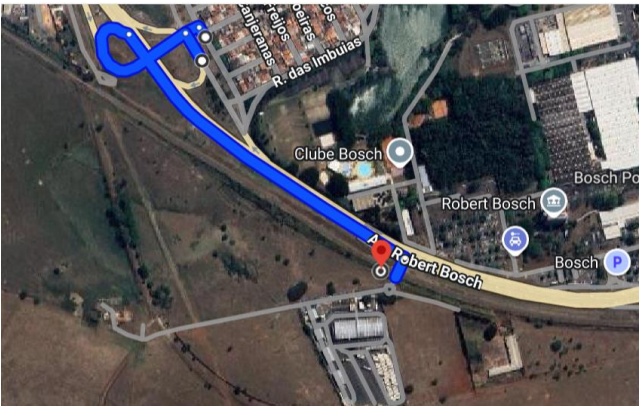
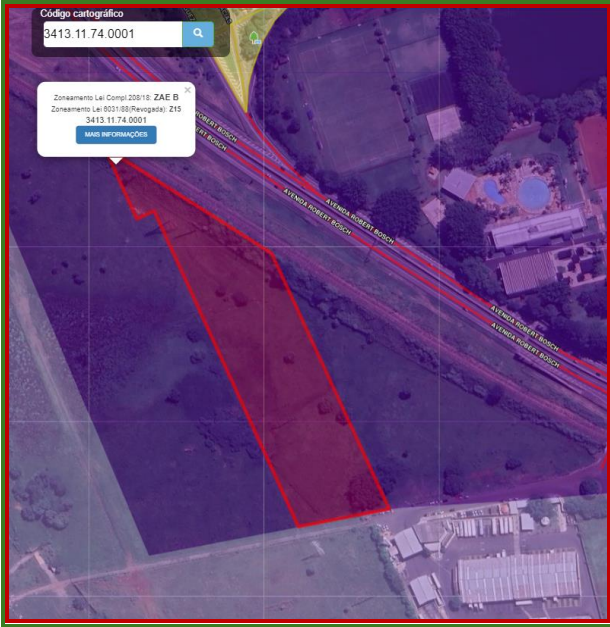
14:07
25/05/2023

ELEMENTO COMPARATIVO 3	
IMOBILIÁRIA: OFF – CÓDIGO SITE: AR 00545	VALOR DE OFERTA: R\$ 13.000.000,00
ZONEAMENTO: ZAE B	ÁREA TERRENO: 42.323,37m ²
CÓD. CARTOGR: 3413.11.74.0001.00000	ÍNDICE FISCAL DO ENTORNO: 157,2913 UFICS
CÓD. CARTOGR: 3413.11.94.0001.00000	
ENDEREÇO: RUA SERVIDÃO DE PASSAGEM – REGIÃO DO BOA VISTA – CAMPINAS-SP	
https://offimoveis.com.br/imovel/ar005485-area-venda-vila-bo-a-vista-campinas-sp/	

 42323.37m² Área Útil
  42323.37m² Área Construída
  42323.37m² Área Total
  42323.37m² Área do Terreno

O terreno está logo no começo onde a rod. vira a Av. Robert Bosch. Ao lado do terreno está a empresa de ônibus Expresso Campibus.
Agende uma visita, preço de oportunidade.
Agende sua visita com um se possos corretores.

Corretor
Responsável



ELEMENTO COMPARATIVO 4

IMOBILIÁRIA: REDE PROVECTUM – CÓDIGO SITE: AR 302476	VALOR DE OFERTA: R\$ 22.999.777,00
ZONEAMENTO: ZAE B	ÁREA TERRENO: 64.545,29m²
CÓD. CARTOGR: 3413.11.44.0001.00000	ÍNDICE FISCAL DO ENTORNO: 157,2913 UFICS
ENDEREÇO: AV ROBERT BOSCH – VILA BOA VISTA – CAMPINAS-SP	
https://redeprovectum.com.br/imovel/ar302476-area-venda-vila-boa-vista-campinas-sp/	
ACESSO: Avenida Robert Bosch, passando por baixo do pontilhão de servidão, com rua pavimentada e com iluminação, sem dependência de estrada de terra.	

redeprovectum

Comprar Alugar Lançamentos Nosso Blog Sobre Nós

Fotos

Video

Mapa

AR302476

área à venda no Vila Boa Vista em Campinas

Avenida Robert Bosch Km99, Vila Boa Vista, Campinas, SP

Atualizado em: 16/07/24

64545,29m²

Área do Terreno

Comprar Alugar

Valor do Imóvel

R\$ 22.999.777,00

IPTU

R\$ 10.000,00 anual

Agendar visita

Converse com o Corretor

Today's high To tie record

Pesquisar

POR PTB2

14:51 26/05/2025

Código cartográfico

3413.11.44.0001

Região Fiscal: 240 Jardim Londres 203, Conj. Hab. Pe. Manoel da Nóbrega, Conj. Pq. dos Eucaliptos, Jd. Garcia, VI. Castelo Branco, PUCC

Valor: 157.2913 UFICS

Padrão Zona Tributária: B

Logradouro

RUA DOS FREIJOS

Zoneamento Lei Compl.208/18: ZAE A

Zoneamento Lei 9199/96(Revogada): Z15

3413.11.44.0001

MAIS INFORMAÇÕES



— acesso pela av Robert Bosch, passando por baixo do pontilhão, com ruas pavimentadas, sem dependência de vias de servidão ou de estrada terra



ELEMENTO COMPARATIVO 5	
IMOBILIÁRIA: ELDORADO – CÓDIGO SITE: AR 1015	VALOR DE OFERTA: R\$ 55.000.000,00
ZONEAMENTO: Duplo (ZM I e ZAE-A)	ÁREA TERRENO: 169.486,00m²
CÓDIGO CARTOGRÁFICO: -	ÍNDICE FISCAL DO ENTORNO: 137,003 UFICS
ENDEREÇO DE REFERÊNCIA: RUA CAPITÃO JOÃO GONÇALVES PIMENTA – JARDIM MONTE ALTO – CAMPINAS-SP	
https://www.eldoradoimoveis.com.br/imovel/area-campinas-169-486-m/AR1015-ELD https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-169486-m-por-r\$-55.000.000-00-jardim-3011224659.html	
Acesso indireto - Rua que permeia a gleba: Rua de Terra batida – sem iluminação – sem acesso direto da rodovia, tendo de passar pelo bairro, pequeno trecho com ocupação.	

Área à venda, 169486 m² por R\$ 55.000.000,00 – Jardim Monte Alto – Campinas/SP

R\$ 55.000.000

[Home](#) > [Imóveis](#) > [À venda](#) > [Área](#) > [Campinas](#) > [Jardim Monte Alto](#) > [Área à venda, 169486 m² por R\\$ 55.000.000,00 – Jardim Monte Alto – Campinas/SP](#)

Ver mais fotos

Venda

R\$ 55.000.000

R\$ 325/m²

Fotos

Mapa

WhatsApp

3

3 --- ÁREA e GLEBA - E

2 Ações Interrompidas

Resposta à Impugnação

pesquisa atual maio 20C

Área à venda, 169486 m

Resposta à Impugnação

POR

14:36

22/05/2023

Log: 000000

RUA CAPITAO JOAO GONCALVES PIMENTA

Região Fiscal: 174 Pq. Sta. Bárbara, Pq. São Jorge, Pq. da Fazendinha, Z 14 DELTA (Parte), General Electric, Vila Lunardi, Jardim Nova Boa Vista, Conj. Hab. Villa Reggio, Conj. Res. Jd. Regina, Moinho da Lapa, Chác. Nova Boa Vista.
Valor: 137.0033 UFICs
Padrão Zona Tributária: C

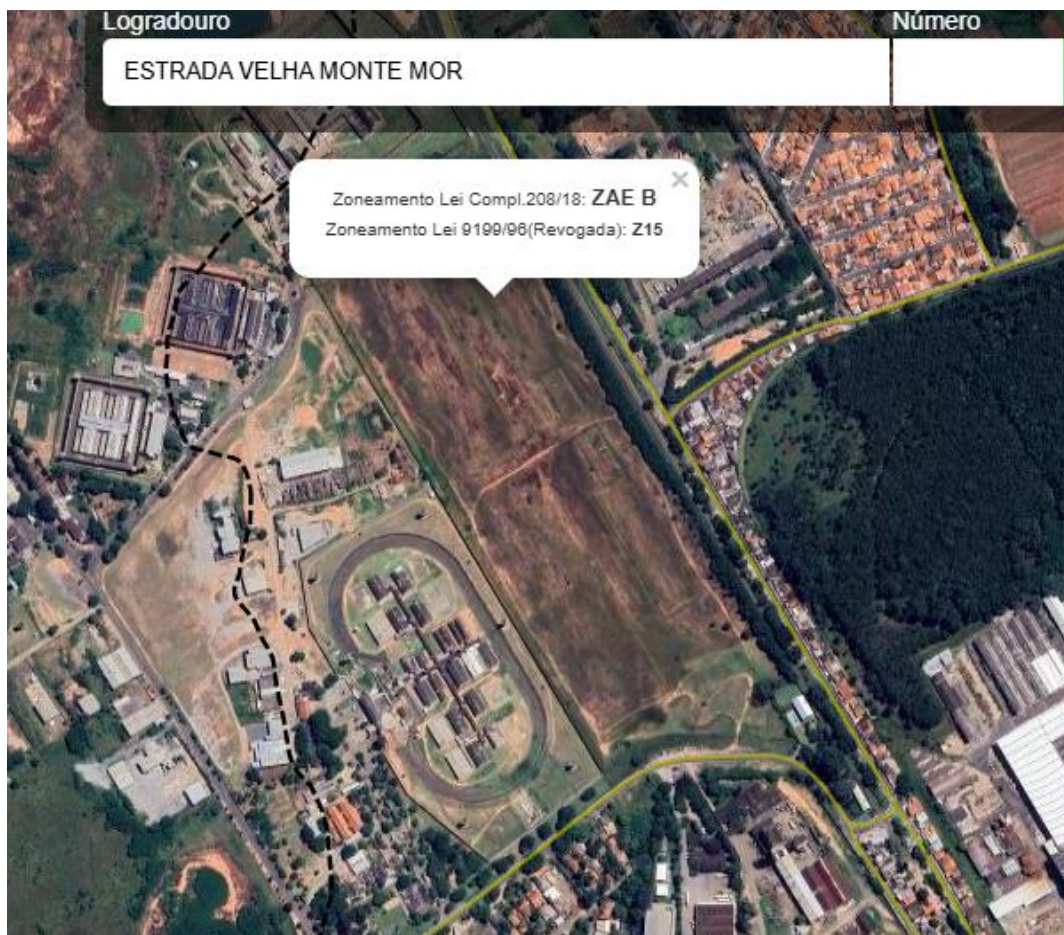
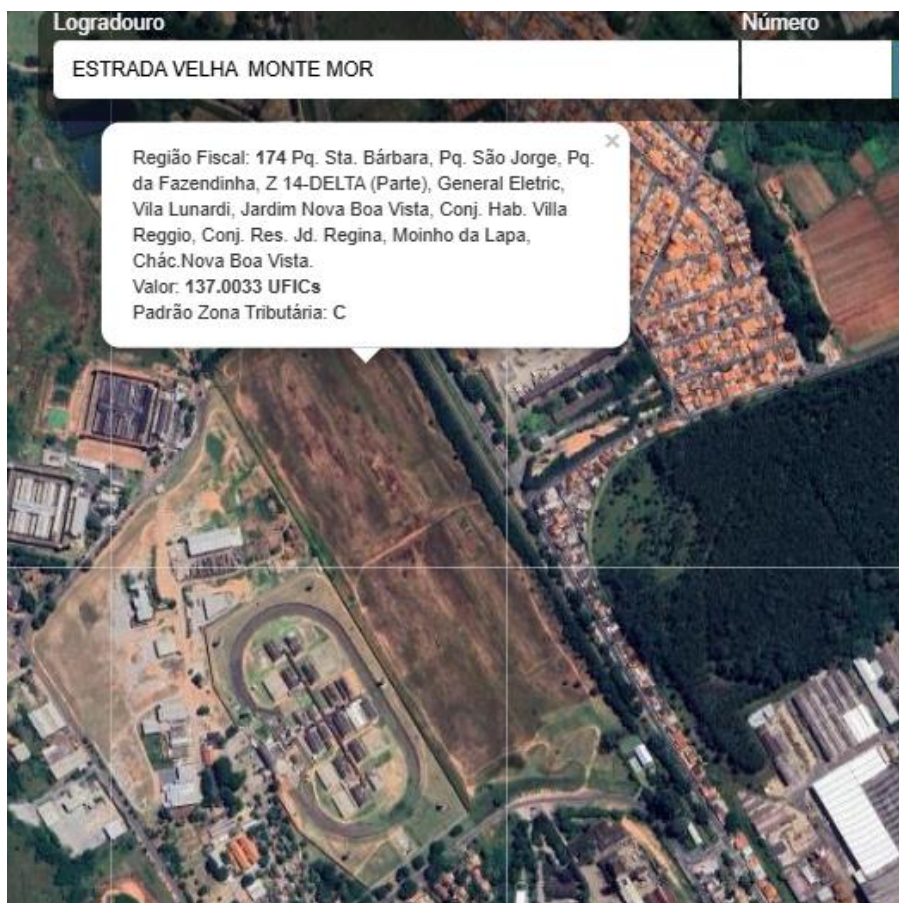
NUMERO

Área à venda, Jardim Monte Alto - Campinas/SP

Descrição:
 Área total: 169.486,44 m²
 Zoneamento: ZM-04
 Topografia: Aclive de até 20%
 APP: 16.057,00 m²
 Formato regular

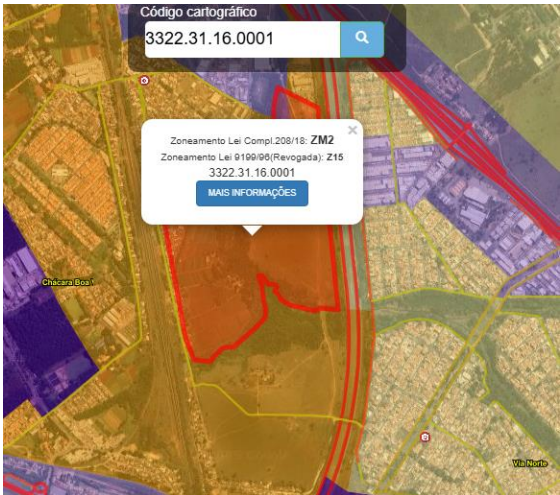
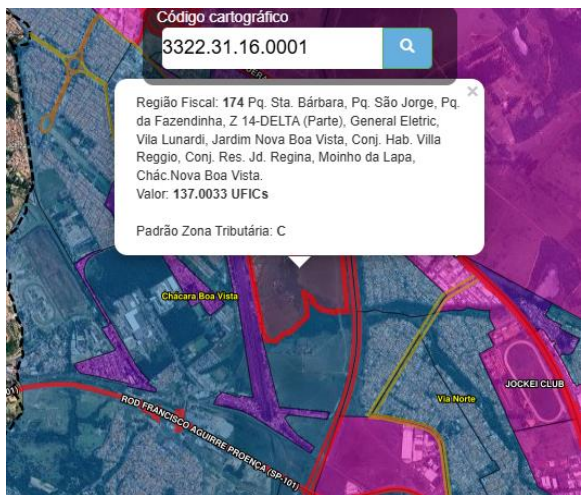
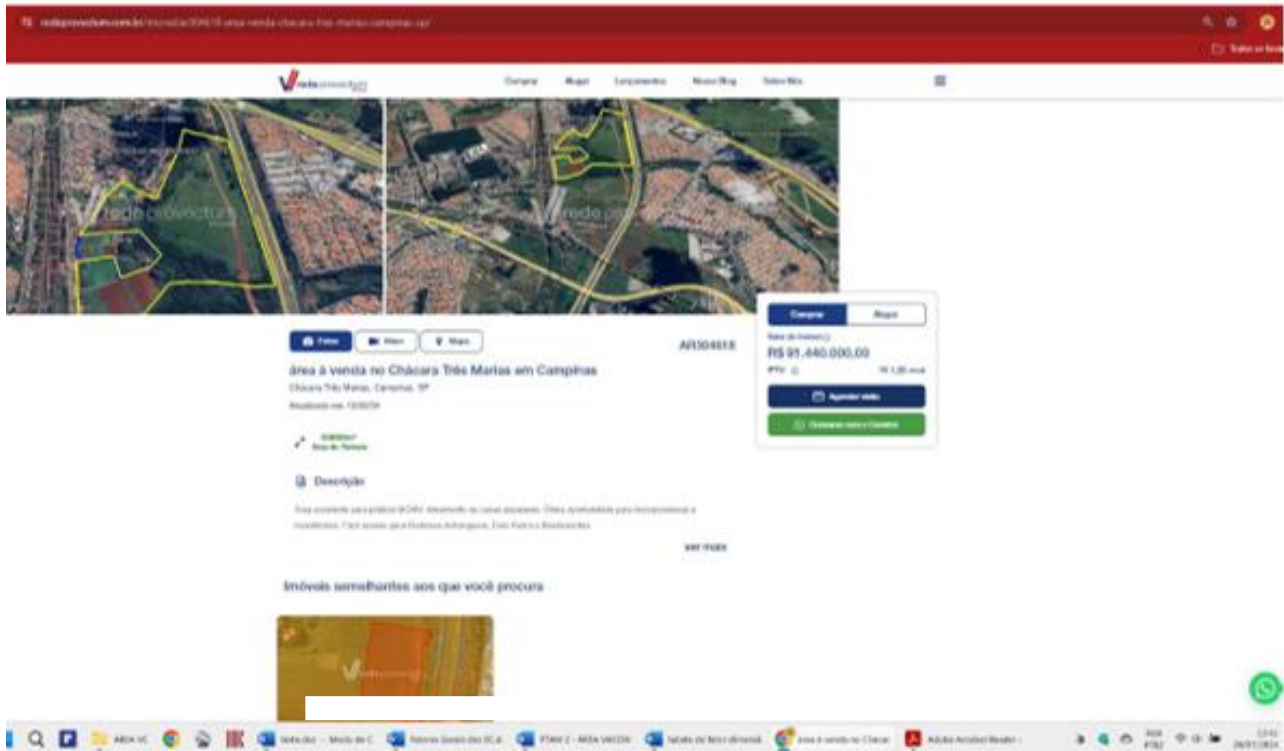


ELEMENTO COMPARATIVO 6	
IMOBILIÁRIA: MOOD IMOBILIARIA – CÓDIGO SITE: TE000954	VALOR DE OFERTA: R\$ 60.000.000,00
ZONEAMENTO: ZAE B	ÁREA TERRENO: 200.000,00m²
CÓDIGO CARTOGRÁFICO: -	ÍNDICE FISCAL DO ENTORNO: 137,0033 UFCS
ENDEREÇO: ESTRADA VELHA CAMPINAS MONTE MOR – CHÁCARA BOA VISTA – CAMPINAS-SP	
RUA REFERENCIAL: Rua Quinto Lunardi	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-shalon-bairros-campinas-200000m2-venda-RS60000000-id-2730247052/?source=ranking%2Crp https://moodimob.com.br/imovel/te000954-terreno-venda-parque-residencial-shalon-campinas-sp/	



ELEMENTO COMPARATIVO 7

IMOBILIÁRIA: REDE PROPECTUM – CÓDIGO SITE AR304618	VALOR DE OFERTA: R\$ 91.440.000,00
ZONEAMENTO: Parte ZM2	ÁREA TERRENO: 508.000,00m² – ÁREA PONDERADA: 450.522,15
CÓD. CARTOGR. 3322.31.16.0001	ÍNDICE FISCAL DO ENTORNO: 137,003 UFICS
	LINHA DE SERVIDÃO: 19.165,82
ENDEREÇO: RUA CAÇILDA NAVARRO SAMPAIO – CHÁCARA TRÊS MARIAS – CAMPINAS-SP	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-tres-marias-bairros-campinas-508000m2-venda-R\$91440000-id-2725399743/	
https://redepropectum.com.br/imovel/ar304618-area-venda-chacara-tres-marias-campinas-sp/	





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 42.900.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/05/2025 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

426 dias

1,054484

Percentual correspondente

426 dias

5,448437 %

Valor corrigido para 01/07/2026

(=)

R\$ 45.237.379,61

Sub Total

(=)

R\$ 45.237.379,61

Valor total

(=)

R\$ 45.237.379,61[Retornar](#) [Imprimir](#)