

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Processo nº **0028454-41.2020.8.26.0114**

Ação: Cumprimento de Sentença – Direitos/Deveres do Condomínio

Exequente: Condomínio Residencial Recanto do Guará

Executado: Serra Construções Ltda.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

— elaborado em abril de 2022 —

→ Resultado da Avaliação: **R\$ 220.000,00** (duzentos e vinte mil reais)

**Gilmar Nascimento Saraiva**, Perito Judicial Avaliador, tendo sido nomeado [fls. 249] para estimar o atual **VALOR DE VENDA** de mercado deste imóvel:

**TERRENO:** Área: 360,00 m<sup>2</sup> – Testada: 12,730m

Rua: Bortolo Martins, 1336 – Casa 61 – Condomínio Residencial Recanto do Guará

Bairro Chácaras Santa Margarida – Campinas -SP

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

## 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, as quais dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis 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) 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 de 30% acima e abaixo do Valor Unitário Médio de mercado, obtido nesta avaliação.

## 3. LOCALIZAÇÃO – CONDOMÍNIO – BAIRRO - ENTORNO

Endereço do Terreno Avaliando: Rua Bortolo Martins, nº 1336 – “Casa 61” – Condomínio Residencial Recanto do Guará - Bairro Chácara Santa Margarida – Distrito de Barão Geraldo – Campinas-SP

**Sobre o Condomínio:** O Residencial Recanto do Guará e um empreendimento horizontal, destinado ao uso de residências, composto por 89 unidades, com ocupação de lotes vazios, unidades isoladas, arruamento e lazer. Faz divisa com o Condnio Villagio Di Siena e o Condnio Residencial Portinari.



**Sobre as Benfeitorias do Condomínio:** Condomínio fechado com portaria 24 horas, fiação subterrânea, salão de festas, area gourmet, campo gramado, piscina, playground.

**ÁREA DA PISCINA**



**CAMPO GRAMADO**



**SALÃO DE FESTAS**



**ÁREA GOURMET - CHURRASQUEIRA**



**PLAYGROUND**



**Sobre o Bairro do Avaliando:** O bairro Chácara Santa Margarida (também conhecido por Guará) é um bairro do Distrito de Barão Geraldo em Campinas, tendo como bairros próximos o Bosque das Palmeiras, Betel, Vila Santa Isabel, Jardim Santa Genebra.

## Sobre os Bairros do Entorno:

Presentes no entorno do Guar4 (Ch4caras Santa Margarida) est4o os bairros Bosque das Palmeiras, Jardim Alto das Cidade Universit4ria e Ch4cara Belvedere.

## Sobre as Refer4ncias de Localiza4o e Acesso

O condom4nio encontra-se distante a aproximadamente 500 metros da Avenida Engenheiro Luiz Ant4nio Laloni; a 3.600 metros da SP-332 (Rodovia Governador Adhemar Pereira de Barros); a 1800 metros da Empresa Rhodia (Grupo Solvay).

## Sobre a Estrutura Urbana

O bairro situa-se na Macrozona de Estrutura4o Urbana, no per4metro urbano, apresenta infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de 4gua pot4vel, rede de energia el4trica, ilumina4o p4blica, galerias pluviais, guias e sarjetas, pavimentaa4o asf4ltica, esgoto sanit4rio, rede telefonia, linhas de transporte p4blico municipal, servi4o de coleta de lixo. Apresenta ainda infraestrutura comunit4ria, tais como correios, com4rcios e servi4os, supermercados, seguran4a p4blica, rede banc4ria, escolas, transporte coletivo etc.



**N4o** existem fatores que desvalorizam a regi4o, tais como deslizamento, alagamento e eros4o. N4o existem fatores ambientais e sociais que desvalorizem a regi4o, tais como tratamento de esgoto, penitenci4ria, usina de lixo imediatamente pr4ximos

## 4. CRITÉRIO de SELEÇÃO DE AMOSTRAS – TERRENOS

Buscaram-se ofertas através de portais e sites de imobiliárias que representam os imóveis da região e de placas de ofertas dentro do Condomínio.

### Critério para coleta de amostras de Terrenos:

- Somente terrenos ofertados para venda no Condomínio Residencial Recanto do Guará
- Conferiram-se as ofertas junto a anunciantes para checar:
  - se continuavam em oferta;
  - se o valor ofertado se encontrava atualizado.

## 5. VISTORIA TÉCNICA

Data da Vistoria: 25.04.2022 – 11 horas

Local da Vistoria: Condomínio Residencial Recanto Guará –

Rua Bortolo Martins, nº 1336 – Lote 063-GL (“Casa 61”) – Quarteirão 30007 – Bairro Chácara Santa Margarida – Distrito de Barão Geraldo – Campinas-SP – CEP 13.085-450



Participante: Gilmar Nascimento Saraiva (perito-judicial avaliador); o advogado do exequente dispensou-se de acompanhar; o advogado do executado não foi encontrado.

## 6. DO TERRENO AVALIANDO

**Situação:** Sem edificação (embora na matrícula conste "casa 61") – **Posição:** meio de quadra

**Área de Terreno:** 360,00m<sup>2</sup> – **Testada:** 12,73m – **Topografia:** Leve Declive fundos

**Composição do Terreno:** Em formato retangular – Frente: 12,73m – Fundos: 12,73m – Lado esquerdo: 28,28m – Lado direito: 28,28m.

**Código Cartográfico:** 3214.6275.0001-01062 – **Índice Fiscal:** 143.9532 UFICs

**Zoneamento:** ZR-B-BG = Pertence ao Zoneamento Residencial BG (ZR-B BG), de acordo com a LC. Nº 208/2018, zona residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se serviços de baixa incomodidade e referência fiscal, com uso de tipologias de ocupação de Habitação Unifamiliar (HU-B-BG), incluindo hotel residência de até cinco quartos para hóspedes, e Habitação Multifamiliar Horizontal (HMH-B-BG)



**Matrícula do Imóvel:** Matrícula S/N (Código Nacional de Serventias nº 12.385-1; M.113.558/C – FCC:1.226), registrada no 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas–SP:

**IMÓVEL:** CASA n.º 61 (sessenta e um) situada na Rua Bortolo Martins n.º 1336 em construção do Condomínio Residencial "Recanto do Guará" nesta Cidade e Comarca de Campinas/SP, 2.ª Circunscrição Imobiliária, com as seguintes áreas: área privativa (construída) real: 40,03000m<sup>2</sup>; área comum real: 4,56440m<sup>2</sup>; Área total real (construída): 44,59440m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 1,11438%; sendo que o terreno de utilização exclusiva da unidade autônoma corresponde a 360,00m<sup>2</sup> com a seguinte descrição: frente com a rua particular, medindo 12,73m; direita: com a parte da unidade n.º 62, medindo 28,28m; fundos: com a unidade n.º 87, medindo 12,73m; esquerda: com a unidade n.º 60 e parte da unidade n.º 88, medindo 28,28m.

**Fonte dos Dados do Terreno:** Extraídos de documentos presentes no Processo Judicial; do Demonstrativo do Lançamento do IPTU – Taxas 2022 da Prefeitura Municipal de Campinas; do site da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de Campinas (<https://pgv.campinas.sp.gov.br/>); e do site relativo ao zoneamento de Campinas (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>) e a partir da vistoria do imóvel.



## 7. HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES e SANEAMENTO

Todos os elementos amostrais localizam-se dentro do condomínio e possuem características uniformes, não se fazendo necessária homogeneização de área, testada, profundidade. Quanto à topografia, não se corrigiu dado que os terrenos planos não apresentaram valores superiores aos terrenos com leve acentuação ou declive, ao contrário. Assim, optou-se pelo não tratamento o qual somente deformaria os resultados.

### PARA HOMOGENEIZAÇÃO DE TERRENOS

**Fator de Oferta [FO]:** Aos elementos comparativos aplicou-se o coeficiente **0,90**, pois todos encontram-se em oferta em abril de 2022.

### PARA O SANEAMENTO:

Eliminam-se as amostras fora do intervalo de 30% acima e abaixo do valor unitário.



## 8. VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta a apuração do valor unitário de cada amostra e do valor unitário médio [valor médio/m<sup>2</sup> de terreno] homogeneizado e saneado.

ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA AVALIAR O TERRENO							
Área do Terreno: 360,00m <sup>2</sup> - Testada: 12,73m - Topografia: Leve Declive nos Fundos							
	FONTE	CÓDIGO SITE	VALOR OFERTA - R\$ -	ÁREA - m <sup>2</sup> -	TESTADA - m -	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	VALOR UNITÁRIO (valor por m <sup>2</sup> ) - R\$ -
1	PROVECTUM (19) 3112-1500 e 97407-3462	TE294342	239.000,00	360,00	12,73	-	663,88
2	YAMAGUCHI (19) 3884-7131	TE001162	220.000,00	360,00	12,73	-	611,11
3	UNIVERSO (19) 3327-1212	TE0394	250.000,00	360,00	12,73	-	694,44
4	A R SANTIAGO (19) 3255-5575 e 99611-0050	TE112478	250.000,00	362,00	12,73	-	690,60
5	EVILE (19) 3325-7400 e 98194-0081	TE005178	250.000,00	360,00	12,73	-	694,44
6	PLENO (19) 3387-8533 e 97413-6127	TE03422	250.000,00	360,00	12,73	-	694,44
7	LANZA (19) 3289-1717 e 3307-7155	TE004225	250.000,00	360,00	12,73	-	694,44
SOMATÓRIA							4.743,35
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA SIMPLES (MA) (7)							677,62
Limite Inferior							474,33
Limite Superior							880,90
Coeficiente do Fator de Oferta							0,90
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO							609,85

O valor unitário médio homogeneizado e saneado de terreno no Condomínio Residencial Recanto do Guará, resultante dos trabalhos de avaliação do imóvel avaliando, em abril/2022, é de **R\$ 609,85** (seiscentos e nove reais e oitenta e cinco centavos).

## 9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento e do arredondamento permitido pela norma, tem-se que o Valor de Mercadológico do imóvel resultou em **R\$ 220.000,00** (duzentos e vinte mil reais), conf. este cálculo abaixo:

ÁREA DO AVALIANDO x VALOR UNITÁRIO MÉDIO = VALOR DO BEM:

● 360,00m<sup>2</sup> x R\$ 609,85/m<sup>2</sup> = R\$ 219.546,00.

## 10. TERMOS de ENCERRAMENTO

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 – Dados dos Elementos Comparativos
- ANEXO 3 – Projeto Simplificado do Condomínio (aprovação)

Campinas, 28 de abril de 2022.



**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259  
CNAI 30014  
E-mail: [gilmarsaraiva@terra.com.br](mailto:gilmarsaraiva@terra.com.br)



## ANEXO 1 – FOTOS DO TERRENO AVALIANDO





# ANEXO 2 – DADOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: <b>PROVECTUM</b>	CÓDIGO NO SITE: <b>TE294342</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 239.000,00</b>	TOPOGRAFIA: <b>PLANO</b>
	ÁREA TERRENO: <b>360,00m<sup>2</sup></b>	TESTADA: <b>12,73</b>
<a href="https://redeprovectum.com.br/imovel/te294342-terreno-venda-barao-geraldo-campinas-sp/">https://redeprovectum.com.br/imovel/te294342-terreno-venda-barao-geraldo-campinas-sp/</a>		
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-barao-geraldo-2962970415.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-barao-geraldo-2962970415.html</a>		

Imagem de captura de tela de uma página de anúncio imobiliário. O navegador mostra o endereço: [imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-barao-geraldo-2962970415.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-barao-geraldo-2962970415.html). A página exibe uma galeria de fotos do terreno e do entorno. Abaixo das fotos, há um botão 'Fotos' e informações sobre a venda:

- Venda**
- R\$ 239.000**
- + R\$ 720 Condomínio
- IPTU R\$ 186
- Terreno · 360m<sup>2</sup>**

À direita, há um formulário de contato com campos para 'Email', 'Nome' e 'Telefone', e um botão 'Solicite uma visita'. O sistema operacional no rodapé indica Windows e o horário é 14:09 em 25/04/2022.



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 2</b>	<b>IMOBILIÁRIA: YAMAGUCHI</b>	<b>CÓDIGO NO SITE: TE001162</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 220.000,00</b>	<b>TOPOGRAFIA: PLANO</b>
	<b>ÁREA TERRENO: 360,00m<sup>2</sup></b>	<b>Testada: 12,73m</b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santa-margarida-bairros-campinas-360m2-venda-RS220000-id-2493012890/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santa-margarida-bairros-campinas-360m2-venda-RS220000-id-2493012890/</a>		
<a href="https://yamaguchimoveis.com.br/imovel/TE001162-comprar-terreno-chacara-santa-margarida-campinas-sp">https://yamaguchimoveis.com.br/imovel/TE001162-comprar-terreno-chacara-santa-margarida-campinas-sp</a>		

Início / Venda / SP / Venda / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Chácara Santa Margarida / Rua Bortolo Martins  
**Lote/Terreno à Venda, 360 m<sup>2</sup> por R\$ 220.000**  
 COD. TE001162  
 Condomínio Guara • Rua Bortolo Martins, 1336 - Chácara Santa Margarida, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

**COMPRAR**  
**R\$ 220.000**

Condomínio **R\$ 675**  
 IPTU **R\$ 1.300**

ANUNCIANTE  
 Yamaguchi Imóveis

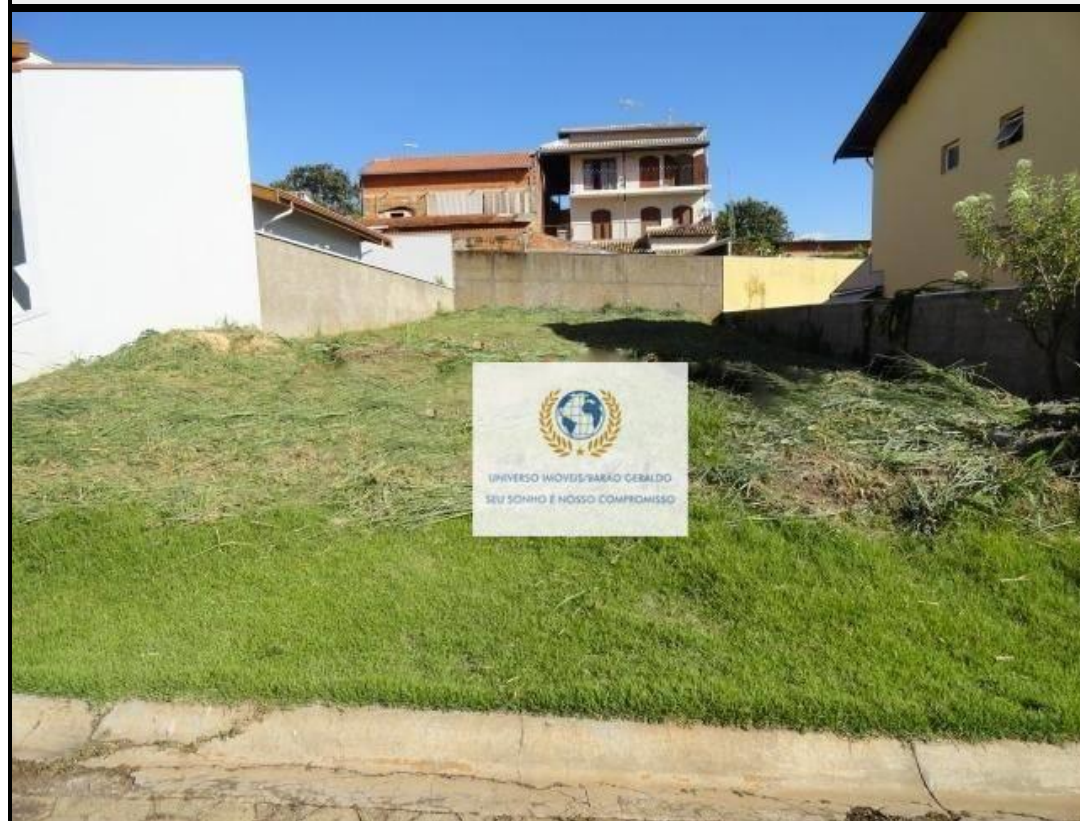
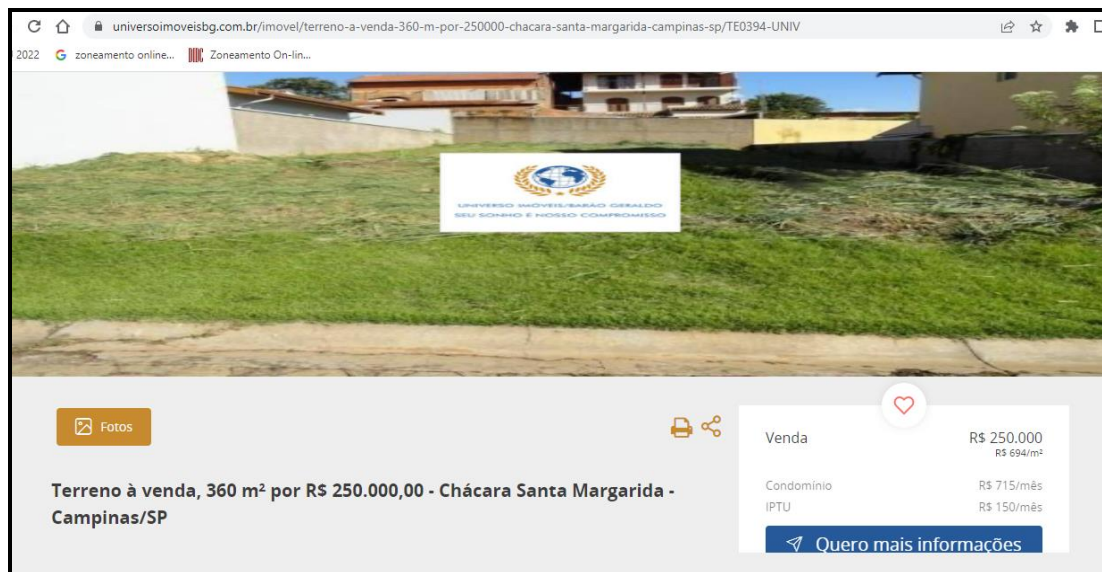
360m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado  
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

terreno - Condomínio Residencial Recanto do Guará - Campinas  
 Terreno residencial à venda, com 360 m<sup>2</sup>, no Condomínio Residencial Recanto do Guará, em Campinas.

[Quero visitar](#)



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 3</b>	IMOBILIÁRIA: <b>UNIVERSO IMÓVEIS</b>	CÓDIGO NO SITE: <b>TE0394</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 250.000,00</b>	TOPOGRAFIA: <b>LEVE ACLIVE</b>
	ÁREA TERRENO: <b>360,00m<sup>2</sup></b>	TESTADA: <b>12,73m</b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santa-margarida-bairros-campinas-360m2-venda-RS250000-id-2520290218/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santa-margarida-bairros-campinas-360m2-venda-RS250000-id-2520290218/</a>		
<a href="https://www.universoimoveisbg.com.br/imovel/terreno-a-venda-360-m-por-250000-chacara-santa-margarida-campinas-sp/TE0394-UNIV">https://www.universoimoveisbg.com.br/imovel/terreno-a-venda-360-m-por-250000-chacara-santa-margarida-campinas-sp/TE0394-UNIV</a>		



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 4</b>	<b>IMOBILIÁRIA: A R SANTIAGO</b>	<b>CÓDIGO NO SITE: TE112478</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 250.000,00</b>	<b>TOPOGRAFIA: LEVE ACLIVE</b>
	<b>ÁREA TERRENO: 362,00m<sup>2</sup></b>	<b>TESTADA: 12,73m</b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barao-geraldo-bairros-campinas-362m2-venda-RS250000-id-2489548878/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barao-geraldo-bairros-campinas-362m2-venda-RS250000-id-2489548878/</a>		

zoneamento online... Zoneamento On-lin...

8 fotos

Início / Venda / SP / Venda / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Barão Geraldo / Rua Bortolo Martins

**Lote/Terreno à Venda, 362 m<sup>2</sup> por R\$ 250.000**

COD. TE112478

Condomínio Guara • Rua Bortolo Martins, 1336 - Barão Geraldo, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

362m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

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

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

terreno - Barão Geraldo - Campinas  
\*\* EXCELENTE OPORTUNIDADE \*\*

COMPRA  
**R\$ 250.000**

Condomínio **R\$ 560**  
IPTU **R\$ 300**

ANUNCIANTE  
A R SANTIAGO  
CONSULTORIA DE IMOVEIS  
LTDA - ME





<b>ELEMENTO COMPARATIVO 5</b>	IMOBILIÁRIA: <b>EVILE</b>	CÓD. SITE: <b>TE005178</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 250.001,00</b>	TOPOGRAFIA: <b>LEVE ACLIVE</b>
	ÁREA TERRENO: <b>360,00m<sup>2</sup></b>	TESTADA: <b>12,73m</b>
<a href="https://evileimoveis.com.br/imovel/TE005138-comprar-terreno-chacara-santa-margarida-campinas-sp">https://evileimoveis.com.br/imovel/TE005138-comprar-terreno-chacara-santa-margarida-campinas-sp</a>		
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santa-margarida-bairros-campinas-360m2-venda-RS250001-id-2489528413/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santa-margarida-bairros-campinas-360m2-venda-RS250001-id-2489528413/</a>		

zoneamento online... Zoneamento On-lin...

14 fotos

Início / Venda / SP / Venda / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Chácara Santa Margarida / Rua Bortolo Martins

**Lote/Terreno à Venda, 360 m<sup>2</sup> por R\$ 250.001**

COD. TE005138

Condomínio Guara • Rua Bortolo Martins, 1336 - Chácara Santa Margarida, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

360m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

terreno - Chácara Santa Margarida - Campinas  
Excelente terreno no Condomínio Chácaras Santa Margarida. Com toda infraestrutura, lazer e portaria 24h. -

COMPRA  
**R\$ 250.001**

Condomínio **R\$ 690**  
IPTU **SOLICITAR**

ANUNCIANTE  
EVILE **evile**

[Contato por WhatsApp](#)



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 6</b>	IMOBILIÁRIA: <b>PLENO IMÓVEIS</b>	CÓDIGO NO SITE: <b>TE03422</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 250.000,00</b>	TOPOGRAFIA: <b>LEVE ACLIVE LATERAL</b>
	ÁREA TERRENO: <b>360,00m<sup>2</sup></b>	TESTADA: <b>12,73m</b>
<a href="https://plenoimoveis.com.br/imovel/TE034322-terreno-campinas-sp-chacara-santa-margarida">https://plenoimoveis.com.br/imovel/TE034322-terreno-campinas-sp-chacara-santa-margarida</a>		
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santa-margarida-bairros-campinas-360m2-venda-RS250000-id-2556661418/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santa-margarida-bairros-campinas-360m2-venda-RS250000-id-2556661418/</a>		

zoneamento online... Zoneamento On-lin...

6 fotos

Início / Venda / SP / Venda / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Chácara Santa Margarida / Rua Bortolo Martins

**Lote/Terreno à Venda, 360 m<sup>2</sup> por R\$ 250.000**

COD. TE034322

Condomínio Guara • Rua Bortolo Martins, 1336 - Chácara Santa Margarida, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

360m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

terreno - Chacara Santa Margarida - Campinas  
Terreno à venda em Barão Geraldo - Campinas.

COMPRA  
**R\$ 250.000**

Condomínio R\$ 714  
IPTU R\$ 181

ANUNCIANTE  
Loja Virtual Pleno Imóveis **Pleno**



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 7</b>	IMOBILIÁRIA: <b>LANZA</b>	CÓDIGO NO SITE: <b>TE004225</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 250.000,00</b>	TOPOGRAFIA: <b>LEVE ACLIVE</b>
	ÁREA TERRENO: <b>362,00m<sup>2</sup></b>	TESTADA: <b>12,73m</b>
<a href="https://lanzaimoveis.com.br/imovel/TE004225-comprar-terreno-chacara-santa-margarida-campinas-sp">https://lanzaimoveis.com.br/imovel/TE004225-comprar-terreno-chacara-santa-margarida-campinas-sp</a>		
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santa-margarida-bairros-campinas-360m2-venda-RS250000-id-2436640692/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santa-margarida-bairros-campinas-360m2-venda-RS250000-id-2436640692/</a>		

zoneamento online... Zoneamento On-lin...

15 fotos

Início / Venda / SP / Venda / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Chácara Santa Margarida

**Lote/Terreno à Venda, 360 m<sup>2</sup> por R\$ 250.000**

COD. TE004225

Chácara Santa Margarida, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

360m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

terreno - Chácara Santa Margarida - Campinas  
Condomínio Recanto do Guará - Barão Geraldo

COMPRA  
**R\$ 250.000**

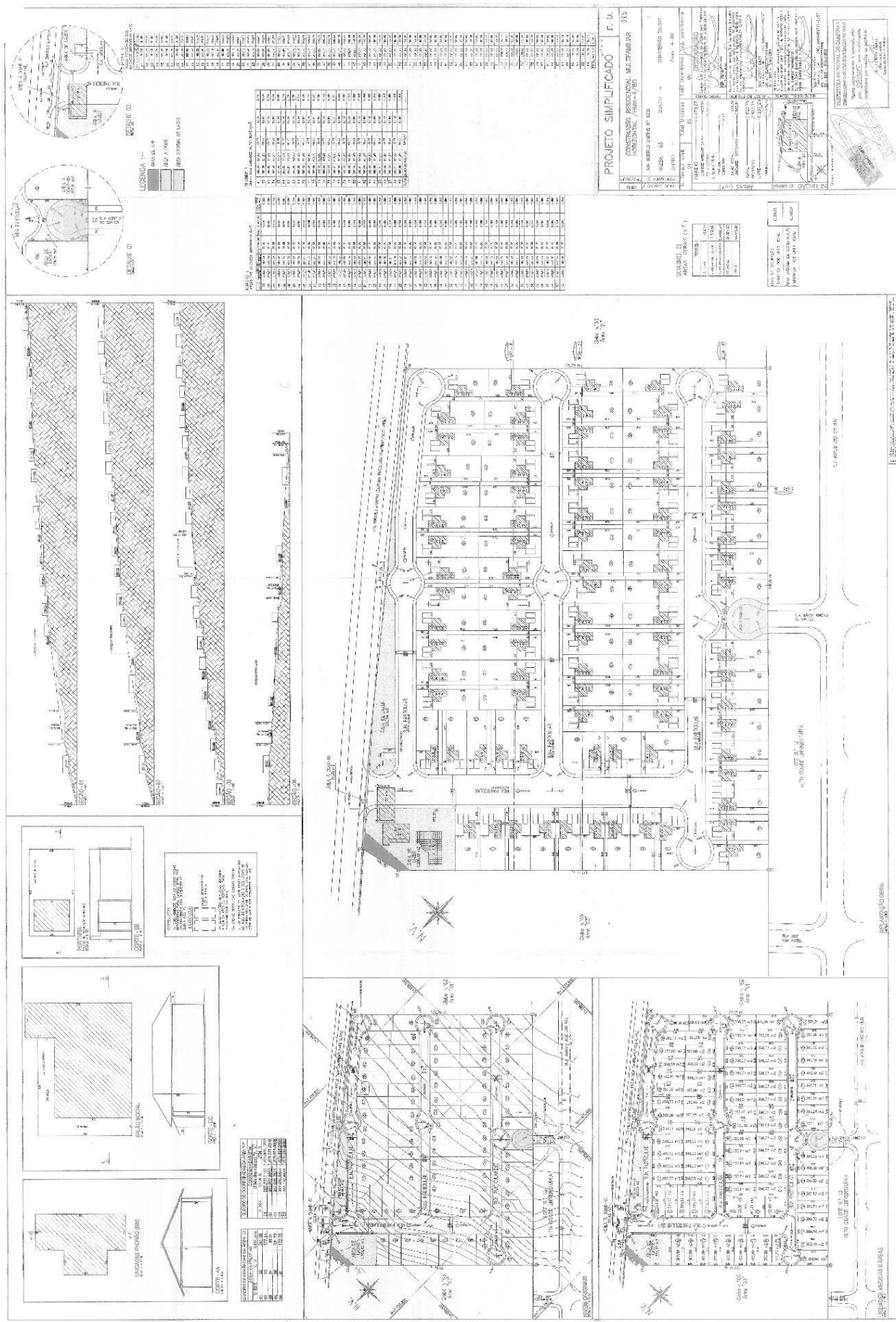
Condomínio **R\$ 650**  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
LANZA IMÓVEIS

[Quero visitar](#)



# ANEXO 3 - PROJETO SIMPLIFICADO DO CONDOMÍNIO - APROVAÇÃO





**Moeda**

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 14/10/2024

**Atualização monetária até 09/2024**

Data final do cálculo: **14/10/2024**

Índices de atualização monetária:

INPC de 04/2022 até 09/2024

**Demonstrativo dos valores principais**

Data	Descrição	Valor	Índices de atualização	Fator da atualização	Valor da atualização	Valor atualizado	% de juros acumulado	Valor dos juros	Total
28/04/2022	AVALIAÇÃO ATUALIZADA	R\$ 220.000,00	INPC de 04/2022 até 09/2024	9,73%	R\$ 21.407,66	R\$ 241.407,66	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 241.407,66
Total valores		R\$ 220.000,00			R\$ 21.407,66	R\$ 241.407,66		R\$ 0,00	R\$ 241.407,66 (A)

**Agrupamento dos valores apurados**

Total dos Honorários advocatícios	R\$ 0,00
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)	R\$ 241.407,66
<b>Total do cálculo:</b>	<b>241.407,66</b>



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Data: 14/10/2024

## Demonstrativo de Débito -WEB

Hora: 15:32

Tipo de Benefício : Lei Complementar Nº 42/2013

Código Cartográfico: 3214.62.75.0001.01062

Cód. Anterior:

Data Projetada: 14/10/2024

Endereço: RUA BORTOLO MARTINS 1336 CASA 61 GL 63 [QT 30007 -PRC 3214.6275 - AREA 2 ORIUNDA SUB GL 14 - FAZ MONTE D'ESTE],

## DÍVIDA CORRENTE NÃO INSCRITA

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2024	1	1a11	2.200,33	0,00	140,40	73,58	2.414,31
Taxa de Lixo	2024	1	1a11	9,24	0,00	0,57	0,31	10,12
TOTAL:				2.209,57	0,00	140,97	73,89	<b>2.424,43</b>

## DÍVIDA ATIVA EXTRA JUDICIAL

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2023	1	1a11	2.112,77	87,56	220,00	327,64	2.747,97
Taxa de Lixo	2023	1	1a11	8,91	0,33	0,88	1,38	11,50
TOTAL:				2.121,68	87,89	220,88	329,02	<b>2.759,47</b>

## DÍVIDA ATIVA AJUIZADA

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2018 PE	11	1a11	1.493,95	489,79	198,33	1.263,45	3.445,52
IPTU	2018 PE	11	1a36	13.450,06	3.825,97	1.727,64	8.877,11	27.880,78
Taxa de Lixo	2018 PE	11	1a36	40,44	11,52	5,04	26,69	83,69
Taxa de Lixo	2018 PE	11	1a11	6,91	2,23	0,88	5,85	15,87
IPTU	2019 PE	1	1a11	1.663,20	537,57	220,11	1.367,67	3.788,55
Taxa de Lixo	2019 PE	1	1a11	6,93	2,20	0,88	5,70	15,71
IPTU	2020 PE	1	1a11	1.705,22	495,00	220,00	1.107,89	3.528,11
Taxa de Lixo	2020 PE	1	1a11	7,15	2,09	0,88	4,65	14,77
IPTU	2021 PE	1	1a11	1.786,62	413,71	220,00	847,88	3.268,21
Taxa de Lixo	2021 PE	1	1a11	7,48	1,76	0,88	3,55	13,67
IPTU	2022 PE	1	1a11	1.984,51	215,71	220,00	586,32	3.006,54
Taxa de Lixo	2022 PE	1	1a11	8,36	0,88	0,88	2,47	12,59
TOTAL:				22.160,83	5.998,43	2.815,52	14.099,23	<b>45.074,01</b>

## DÍVIDA SUSPensa

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

## DÍVIDA PARCELADA

Nº ACORDO	EXERC. PARC.	DT. ACORDO	SITUAÇÃO	VENCIDAS	A VENCER	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***						
TOTAL:						<b>0,00</b>
TOTAL GERAL:						<b>50.257,91</b>

## Informações Importantes:

Processo: 009630/2023 Exercício: 2018, 2019, 2020, 2021, 2022

Valor dos Honorários Advocatórios: R\$ 4.507,40

Valor dos Emolumentos: R\$ 27,18

Valor do DARE: R\$ 901,48

Valor Total: R\$ 5.436,06

PE = Débito(s) em protesto extrajudicial

## RESUMO

SITUAÇÃO	TOTAL	DESCONTO	À VISTA
Dívida Corrente:	2.424,43	0,00	2.424,43
Dívida Ativa:	2.759,47	248,34	2.511,13
Dívida Ajuizada:	45.074,01	4.056,69	41.017,32
Dívida Suspensa:	0,00	0,00	0,00
Dívida Parcelada:	0,00	0,00	0,00
Total:	50.257,91	4.305,03	<b>45.952,88</b>