

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – SP**

PROCESSO DIGITALIZADO: nº 0085941-47.2012.8.26.0114

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença

Exequente: **ASSOC. MOR E PROP PARQUES LUCIMAR E XANGRILÁ**

Executado: **TÉRCIO RICARDO DOMINGOS CAMARGO**

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZETTI, CREA/SP 0601319285, IBAPE/SP 1631, Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciado no seguinte

Laudo Pericial

FICHA – RESUMO

PROCESSO DIGITALIZADO: nº 0085941-47.2012.8.26.0114



IMÓVEL	LOTE RESIDENCIAL Rua Manoel Moreira Dias – Parque Xangrilá – 2ª Parte, Campinas/SP Quarteirão = 5629 – Quadra = Z – Lote = 006 – CEP: 13098-614 Código Cartográfico = 3242.14.52.0131.00000 Coordenadas Geográficas: -22°48'04.57" -47°01'23.28" Área do terreno = 1.372,00 m²
OBJETIVO	Determinar o Valor de Mercado do Imóvel para Compra/Venda
METODOLOGIA	Conforme NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011: ✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com o Tratamento Científico (Inferência Estatística)
ESPECIFICAÇÃO	Grau de Fundamentação = II – 16 pontos Grau de Precisão = III
MÊS REFERÊNCIA	SETEMBRO/2023
RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	✓ Valor de Mercado = R\$ 911.000,00 (Novecentos e Onze Mil Reais)

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS	4
2 SOLICITANTE	4
3 OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	5
3.1 Tipo do Bem.....	5
3.2 Localização do Bem	5
4 FINALIDADE DO LAUDO	6
5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	6
6 VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	6
6.1 Data da Vistoria	6
6.2 Documentação	7
6.3 Caracterização do bem avaliando	7
7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO.....	10
9 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	11
10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	11
11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO	11
12 ENCERRAMENTO.....	12
ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO.....	13
ANEXO II – DADOS COMPARATIVOS	17
ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS.....	29
ANEXO IV – TABELAS FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2:2011.....	40
ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO	41

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Este trabalho fundamenta-se 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 se baseia nos seguintes pontos:

- I. Nos elementos constatados *in loco* quando da vistoria ao imóvel.
- II. Nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, corretores, imobiliárias, etc.) e em pesquisa realizada pela web (internet).
- III. Que a documentação oferecida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e que são confiáveis.
- IV. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentação fornecidas a este profissional, por não integrarem o escopo deste trabalho.
- V. O autor responsável pelo presente trabalho declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.
- VI. Neste laudo pericial não foi considerado, em nenhum dos imóveis, avaliando ou dados comparativos, qualquer tipo de restrição referente a passivos ambientais.
- VII. Todos os imóveis, comparativos e avaliando, foram considerados como estando livres de quaisquer ônus.
- VIII. Não foram efetuadas medições no imóvel avaliando, sendo que as áreas indicadas neste trabalho foram obtidas da análise dos documentos disponibilizados nos autos do processo.
- IX. Fez parte da equipe de trabalho deste perito signatário, o Eng.º Civil Douglas Nathan de Oliveira Nunes, CREA/SP nº 5070620100, IBAPE/SP nº 2014.

2 SOLICITANTE

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo do Bem

Lote

3.2 Localização do Bem

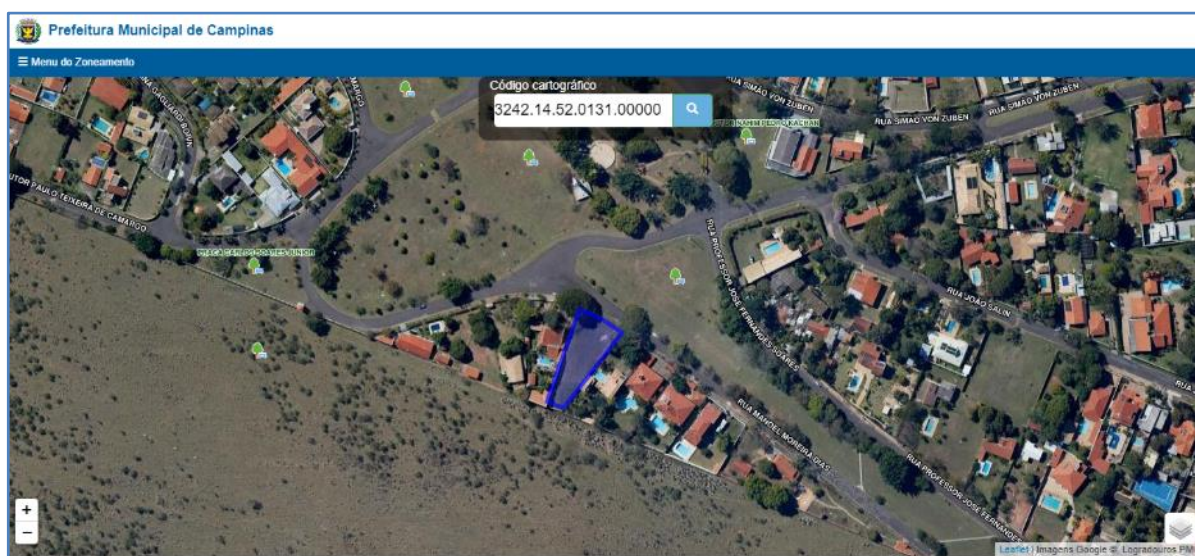
Rua Manoel Moreira Dias – Parque Xangrilá – 2ª Parte, Campinas/SP

Quarteirão = 5629 – Quadra = Z – Lote = 006 – CEP: 13098-614

Código Cartográfico = 3242.14.52.0131.00000

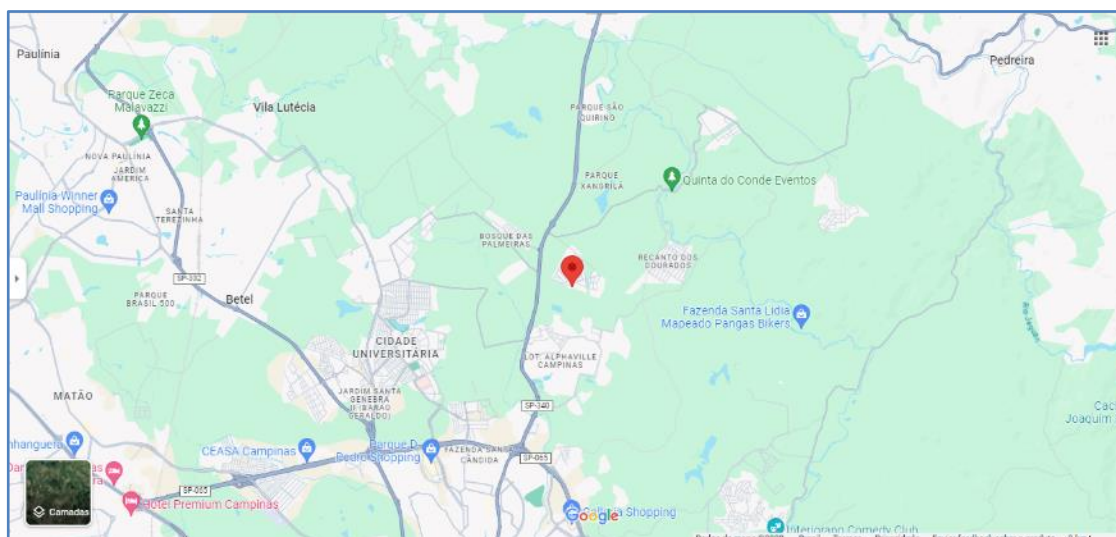
Coordenadas Geográficas: -22°48'04.57" -47°01'23.28"

FIGURA 1 – Localização do imóvel



Fonte: Zoneamento Campinas, 2023

FIGURA 2 – Localização do imóvel



Fonte: Google Maps, 2023

4 FINALIDADE DO LAUDO

Em parte do DESPACHO do MM. Juízo em fls. 270: *“Para avaliação do imóvel penhorado”*

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do Valor de Mercado do Imóvel, definido pela NBR 14653-1:2019 como: *“quantia mais provável pela se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente”*.

6 VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1 Data da Vistoria

Terça-feira, 08 de agosto de 2023 às 10:00 horas, após devidamente intimadas às partes, este perito signatário realizou a vistoria no referido imóvel, quando então foram apuradas as condições locais e características do terreno avaliando. No entorno e região, foram verificados os aspectos gerais, infraestrutura urbana, atividades e equipamentos comunitários.

Presente na vistoria:

Maria Isabel da administração do condomínio (Requerente)

Nenhum representante da Requerida

6.2 Documentação

- Matrícula do imóvel sob nº 87.472 registrada no 1º Registro de Imóveis da comarca de Campinas – SP, emitida em 23/03/2022 (fls. 324/329 dos autos);
- Demonstrativo do Lançamento do IPTU – Exercício 2023 (ANEXO V).

6.3 Caracterização do bem avaliando

Lote de terreno designado pelo número 06 da Quadra Z do Quarteirão 5629, situado no loteamento denominado Parque Xangrilá – 2ª Parte. Descrito e caracterizado: mede 31,40 metros de frente para Rua Manoel Moreira Dias; 11,00 metros no fundo, confrontando com a Fazenda Santa Maria; 63,50 metros do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote nº 05 e 64,50 metros do lado direito, confrontando com o lote nº 07, encerrando a área total de 1.372,00 m².

Em situação de meio de quadra, com formato irregular, dispondo de característica topográfica plano, no nível do greide, cercamento com muro nas laterais e fundos e superfície seca. Não há edificações no lote.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando está situado no loteamento fechado Parque Xangrilá e está próximo, de acordo com Google Maps, com os bairros Tanquinho, Recanto dos Dourados, Jardim Myrian Moreira da Costa e Bosque das Palmeiras, com boa localização e fácil acesso por vias pavimentadas.

Em relação às principais vias de acesso a portaria do loteamento, tem-se a via Rua Mariazinha Leite Campagnoli, distante aproximadamente a 550m da Avenida Ivan de Abreu Azevedo e 795m da Rodovia Gov. Dr. Adhemar Pereira de Barros (SP-340).

O bem está localizado na Macrozona Macrometropolitana, conforme Figura 3, e de acordo com publicado no Diário Oficial do Município de Campinas situa-se integralmente no perímetro urbano, sendo impactada por estruturas viárias,

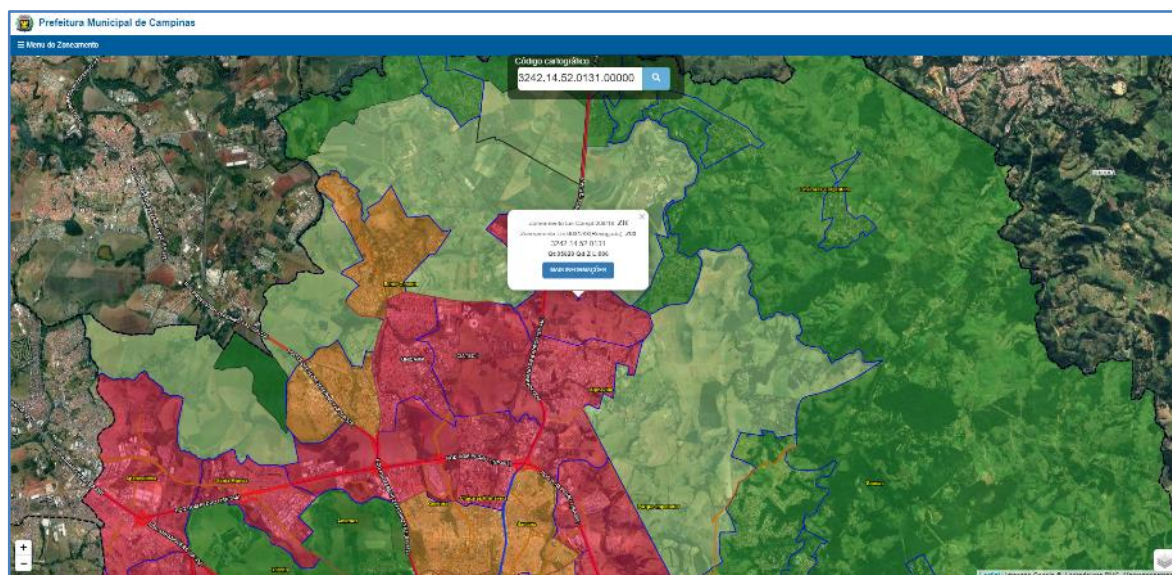
equipamentos e atividades econômicas de abrangência regional, nacional e internacional, sofrendo influência direta e indireta pela proximidade dessas estruturas no território, que alteram dinâmicas socioeconômicas, culturais e ambientais, e tem como objetivo, conforme Plano Diretor Estratégico de Campinas 2018:

- I - promover a urbanização de caráter macrometropolitano, visando à qualidade urbanística e ambiental vinculada ao desenvolvimento econômico;*
- II - integrar o Aeroporto de Viracopos e a Unicamp/Ciatec II ao desenvolvimento urbano do município;*
- III - incentivar o desenvolvimento de atividades econômicas relevantes, especialmente ao longo das estruturas rodoviárias;*
- IV - incentivar transformações estruturais nos padrões de uso e ocupação do solo por meio do aumento das densidades habitacionais e da mescla de atividades urbanas e qualificar as áreas residenciais consolidadas;*
- V - implantar sistema viário, rodoviário e de transportes a fim de atender aos projetos de caráter metropolitano e regional de forma compatível com os interesses municipais;*
- VI - promover a regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais passíveis de consolidação e orientar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais de interesse específico;*
- VII - promover e estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social*

E tem as diretrizes específicas para a citada Macrozona:

- I - reserva de áreas para implantação de atividades econômicas de escala macrometropolitana nas áreas de influência direta das rodovias e nas regiões da Unicamp/ CIATEC e do Aeroporto de Viracopos;*
- II - ampliação de usos mistos compatíveis com o uso residencial no interior de bairros residenciais consolidados localizados nas áreas de influência indireta das rodovias;*
- III - integração do território por meio da implantação de transposições às barreiras físicas, principalmente de rodovias e ferrovias, viabilizando a ampliação e melhoria do sistema de transporte público metropolitano e urbano e a utilização de modos não motorizados;*
- IV - implantação de vias marginais municipais e adequada articulação de acesso às rodovias;*
- V - previsão de sistema viário adequado à circulação de veículos de grande porte para acesso às áreas de atividades econômicas;*
- VI - adequação do sistema viário de acesso ao Distrito Industrial de Campinas;*
- VII - urbanização dos núcleos urbanos informais de interesse social passíveis de consolidação e a titulação dos ocupantes;*
- VIII - adoção de medidas visando compelir os responsáveis a regularizar as áreas de interesse específico, quando tecnicamente possível;*
- IX - reserva de áreas para produção de habitação de interesse social com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas nas áreas de influência indireta.*

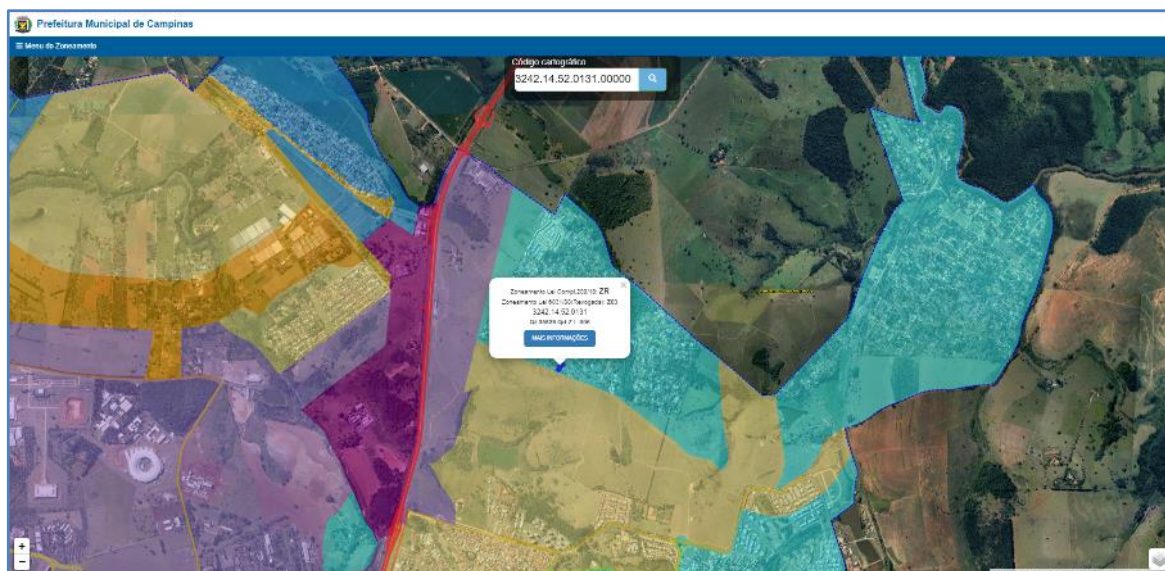
FIGURA 3 – Macrozona



Fonte: Zoneamento Campinas 2023.

Pertence a Zona Residencial (ZR), de acordo com a LC. Nº 208/2018, zona predominantemente residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se usos não residenciais de baixa incomodidade e de referência fiscal, com uso de tipologias de ocupação em todas as vias de Habitação Unifamiliar (HU), Habitação Multifamiliar Horizontal (HMH); nas vias arteriais e coletoras de Comércio / Serviço / Institucional / Industrial (CSEI) e Habitação / Comércio / Serviço / Institucional / Industrial (HCSEI) (FIGURA 4).

FIGURA 4 – Zoneamento



Fonte: Zoneamento Campinas, 2023.

Trata-se de região com padrão econômico e construtivo superior, com predominância de uso residencial multifamiliar.

A infraestrutura urbana disponível é: água potável, esgoto sanitário, rede pluvial, energia elétrica, pavimentação, rede de telefonia, arborização, iluminação pública, guias e sarjetas.

Contendo os serviços comunitários: coleta de lixo, comércio, mercados, segurança pública, educação, transporte coletivo e lazer.

8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Este trabalho segue o preconizado pelas NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens – Parte1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O método avaliatório utilizado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, pela técnica de Inferência Estatística com uso de Regressão Linear Múltipla, através do *software* SisDEA® de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

Método: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Ferramenta Utilizada: *Software* SisDEA para Regressão Linear Múltipla e Redes Neurais Artificiais.

O primeiro passo para a investigação do valor de mercado, foi a realização de pesquisas na região visando a obtenção de dados comparativos com imóveis similares à venda ou vendidos na mesma região em que está inserido o imóvel avaliando. Esses dados comparativos encontram-se devidamente caracterizados no ANEXO II do presente trabalho.

Foram identificadas as possíveis variáveis que pudessem interferir no valor de mercado do imóvel e as formas como estas se relacionam.

Foram também efetuados vários testes estatísticos, e formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificar o modelo matemático que melhor explica a variação dos preços dos imóveis na região, bem como o preço do imóvel avaliando.

Após a obtenção do modelo matemático, bastou substituir as variáveis independentes pelos valores referentes aos do imóvel avaliando, para encontrar o valor mais provável de comercialização, ou seja, o Valor de Mercado para Compra/Venda à Vista.

9 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Dados coletados durante o mês de setembro de 2023.

- Elementos Comparativos: (ANEXO II)
- Tratamento dos dados: (ANEXO III)

10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II – tendo sido atingido 16 pontos, de acordo com a tabela do ANEXO IV.

GRAU DE PRECISÃO: III – com amplitude de 2,91% (mínimo) + 2,91% (máximo) = 5,82%.

Como as somatórias das amplitudes são inferiores a 30%, a avaliação quanto à precisão, enquadra-se no **GRAU III**, conforme Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa da tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Fonte: NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Utilizada a metodologia de avaliação fundamentada na NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011, nas condições descritas e obtidas como resultado do tratamento estatístico demonstrado no Anexo III, determinou-se como o Valor de Mercado para Compra/Venda à Vista do imóvel objeto da referida lide, o valor de **R\$ 911.004,06**; já

considerado o fator de negociação de 10%. Aplicando-se o arredondamento no valor final previsto na referida Norma Técnica, tem-se:

Valor de Mercado do Imóvel à Vista para Setembro de 2023	R\$ 911.000,00 (Novecentos e Onze Mil Reais)
---	---

12 ENCERRAMENTO

Este laudo é composto por 42 (quarenta e duas) páginas digitadas eletronicamente; salvo em arquivo “pdf” e anexado diretamente nos autos do processo em epígrafe com a devida certificação digital deste perito signatário.

Campinas, 28 de setembro de 2023

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
Perito Judicial
CREA/SP 0601319285
IBAPE/SP 1631

ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO



FOTO 01 – FRENTE DO LOTE



FOTO 02 – FRENTE DO LOTE



FOTO 03 – FRENTE DO LOTE



FOTO 04 – VISTA FRENTE AOS FUNDOS



FOTO 05 – VISTA FRENTE AOS FUNDOS



FOTO 06 – VISTA FUNDOS PARA A FRENTE



FOTO 07 – LOGRADOURO DE ACESSO AO LOTEAMENTO



FOTO 08 – PORTARIA

ANEXO II – DADOS COMPARATIVOS



Marcador Vermelho – IMÓVEL AVALIANDO

Marcadores Azuis – DADOS COMPARATIVOS

COMPARATIVO		1			
					
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	D.LANGE IMOVEIS 19-3322-3800				
REFERÊNCIA	TE1613	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 435.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 846,30	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	514,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	1	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 391.500,00				

COMPARATIVO

2



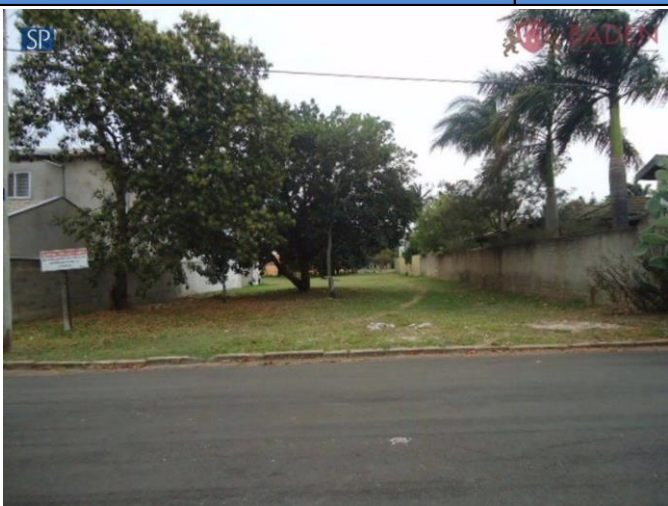
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N					
BAIRRO		RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ			
INFORMANTE		GUSTAVO ALVARENGA IMOVEIS 19-99209-6422			
REFERÊNCIA		TE0044	LOCALIZAÇÃO	1	X
VALOR TOTAL		R\$ 450.000,00	DATA	set/2023	X
UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 857,14	X	-	X
ÁREA TERRENO		525,00	X	-	X
TOPOGRAFIA		0	X	-	X
TOTAL (R\$) - DESC. 10%		R\$ 405.000,00			

COMPARATIVO		3			
					
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI, S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	METHODO IMOB.19-2519-0102				
REFERÊNCIA	TE0198	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 990.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 700,64	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	1.413,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	0	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 891.000,00				

COMPARATIVO		4			
					
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI, S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	SP BROKERS 0800-555-2100				
REFERÊNCIA	TE1061	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 777,65	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	578,67	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	0	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 405.000,00				

COMPARATIVO		5		
				
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI, S/N				
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ			
INFORMANTE	PROVECTUM (19)3291-7637			
REFERÊNCIA	TE300703	LOCALIZAÇÃO	1	X
VALOR TOTAL	R\$ 850.000,00	DATA	set/2023	X
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 850,00	X	-	X
ÁREA TERRENO	1.000,00	X	-	X
TOPOGRAFIA	1	X	-	X
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 765.000,00			

COMPARATIVO		6		
				
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI, S/N				
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ			
INFORMANTE	SP BROKERS 0800-555-2100			
REFERÊNCIA	TE1888	LOCALIZAÇÃO	1	X
VALOR TOTAL	R\$ 400.000,00	DATA	set/2023	X
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 936,77	X	-	X
ÁREA TERRENO	427,00	X	-	X
TOPOGRAFIA	1	X	-	X
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 360.000,00			

COMPARATIVO		7		
				
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI, S/N				
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ			
INFORMANTE	SP BROKERS 0800-555-2100			
REFERÊNCIA	TE1884	LOCALIZAÇÃO	1	X
VALOR TOTAL	R\$ 460.000,00	DATA	set/2023	X
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 766,67	X	-	X
ÁREA TERRENO	600,00	X	-	X
TOPOGRAFIA	1	X	-	X
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 414.000,00			

COMPARATIVO		8		
				
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,				
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ			
INFORMANTE	PROVECTUM (19)3291-7637			
REFERÊNCIA	TE299409	LOCALIZAÇÃO	1	X
VALOR TOTAL	R\$ 1.100.000,00	DATA	set/2023	X
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 913,62	X	-	X
ÁREA TERRENO	1.204,00	X	-	X
TOPOGRAFIA	1	X	-	X
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 990.000,00			

COMPARATIVO

9

RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N					
BAIRRO		RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ			
INFORMANTE		RUTE SVARTMAN IMOVEIS 19-3368-0881			
REFERÊNCIA		TE0652	LOCALIZAÇÃO	1	X
VALOR TOTAL		R\$ 400.000,00	DATA	set/2023	X
UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 970,87	X	-	X
ÁREA TERRENO		412,00	X	-	X
TOPOGRAFIA		1	X	-	X
TOTAL (R\$) - DESC. 10%		R\$ 360.000,00			

COMPARATIVO			10		
					
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N					
BAIRRO		RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ			
INFORMANTE		RITIT IMOB.19-3255-4116			
REFERÊNCIA		TE004228	LOCALIZAÇÃO	1	X
VALOR TOTAL		R\$ 480.000,00	DATA	set/2023	X
UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 933,85	X	-	X
ÁREA TERRENO		514,00	X	-	X
TOPOGRAFIA		1	X	-	X
TOTAL (R\$) - DESC. 10%		R\$ 432.000,00			

COMPARATIVO			11		
					
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	ERA 19-97157-3308				
REFERÊNCIA	TE0039	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 1.050.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 704,70	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	1.490,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	1	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 945.000,00				

COMPARATIVO

12

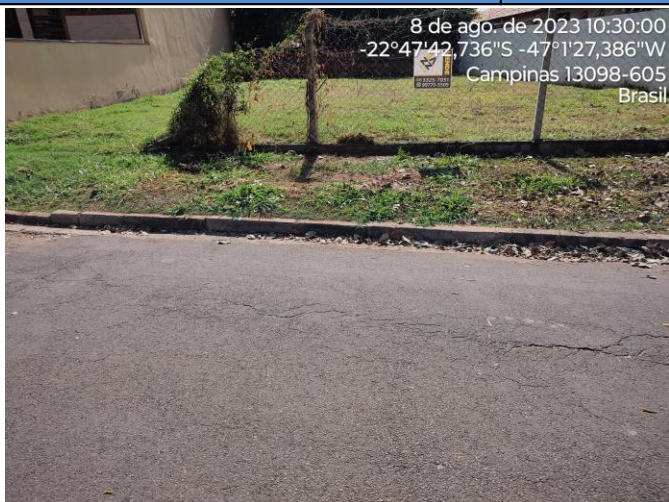


RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI, S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	PROVECTUM (19)3291-7637				
REFERÊNCIA	TE079435	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 880.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 848,60	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	1.037,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	1	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 792.000,00				

COMPARATIVO			13		
					
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI, S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	VISION IMOVEIS 19-98811-1432				
REFERÊNCIA	TE0006	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 500.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 830,56	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	602,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	1	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 450.000,00				

COMPARATIVO			14		
					
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI, S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	GUSTAVO ALVARENGA IMOVEIS 19-99209-6422				
REFERÊNCIA	TE0065	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 460.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 766,67	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	600,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	1	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 414.000,00				

COMPARATIVO		15			
					
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	CONECTA IMOB.19-3384-7433				
REFERÊNCIA	TE0099	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 420.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 800,00	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	525,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	0	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 378.000,00				

COMPARATIVO		16			
					
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	DONA IMOB.19-99992-7096				
REFERÊNCIA	TE0062	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 480.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 960,00	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	500,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	1	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 432.000,00				

COMPARATIVO			17		
					
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	D.LANGE IMOVEIS 19-3322-3800				
REFERÊNCIA	TE4630	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 960.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 787,53	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	1.219,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	1	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 864.000,00				

COMPARATIVO

18

RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	PROVETUM (19)3291-7637				
REFERÊNCIA	TE286299	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 850.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 683,72	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	1.243,20	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	1	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 765.000,00				

COMPARATIVO			19		
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI, S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	IMOB.CIDADE UNIVERSITARIA 19-3289-3322				
REFERÊNCIA	TE0141	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 425.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 826,85	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	514,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	1	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 382.500,00				

COMPARATIVO

20

RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	MEGA IMOB.19-3252-7410				
REFERÊNCIA	TE0486	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 550.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 913,62	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	602,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	1	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 495.000,00				

COMPARATIVO			21		
					
RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N					
BAIRRO	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ				
INFORMANTE	METHODO IMOB.19-2519-0102				
REFERÊNCIA	TE0446	LOCALIZAÇÃO	1	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 485.000,00	DATA	set/2023	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 805,65	X	-	X	-
ÁREA TERRENO	602,00	X	-	X	-
TOPOGRAFIA	1	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 436.500,00				

ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS

Número de variáveis independentes testadas no modelo: 3

(Área do terreno, Topografia e Localização).

Número de variáveis independentes consideradas e utilizadas no modelo: 2

(Área do terreno e Topografia).

Sendo:

Variável dependente: Valor total (R\$/m²) – informa o valor total do imóvel, aplicado o fator de negociação de 10% nos dados comparativos em oferta, como tratamento prévio dos preços observados, conforme NBR 14653-2:2011.

Variáveis Independentes:

Área do terreno: Variável Quantitativa (m²) – Informa a área do terreno do imóvel.

Avaliando: (1.372,00).

Topografia: Variável Dicotômica – informa a condição topográfica do terreno, adotado como 0 = Não Plano e 1 = Plano.

Avaliando: (1) – Plano

Localização: Variável Dicotômica – Informa a localização do imóvel conforme padrão do condomínio, disponibilidade de equipamentos e infraestrutura. Adotado como 0=médio ,1=superior.

Avaliando: (1) – Superior

RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	ELDER
Modelo:	PROCESSO DIGITALIZADO: nº 0085941-47.2012.8.26.011
Data do modelo:	quarta-feira, 27 de setembro de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	20

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Área do terreno	Numérica	Quantitativa	Informa a área do terreno de cada elemento (m²)	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Informa a condição topográfica do imóvel. Adotado como 0=não plano e 1=plano	Sim
Localização	Numérica	Dicotomica	Informa a localização do imóvel conforme padrão do condomínio, disponibilidade de equipamentos e infraestrutura. Adotado como 0=médio ,1=superior	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do terreno	412,00	1.490,00	1.078,00	745,89
Topografia	0,00	1,00	1,00	0,80
Valor total	360.000,00	945.000,00	585.000,00	538.875,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9822501 / 0,9822501
Coeficiente de determinação:	0,9648153
Fisher - Snedecor:	233,08
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	85%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	778799311744,093	2	389399655872,047	233,082
Não Explicada	28401125755,907	17	1670654456,230	
Total	807200437500,000	19		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor total = +76171,99628 +583,3348177 * Área do terreno +34496,69361 * Topografia

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	x	21,57	0,00
Topografia	x	1,51	14,96
Valor total	y	2,63	1,77

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área do terreno	x1	0,00	-0,02	0,98
Topografia	x2	-0,02	0,00	0,05
Valor total	y	0,98	0,05	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

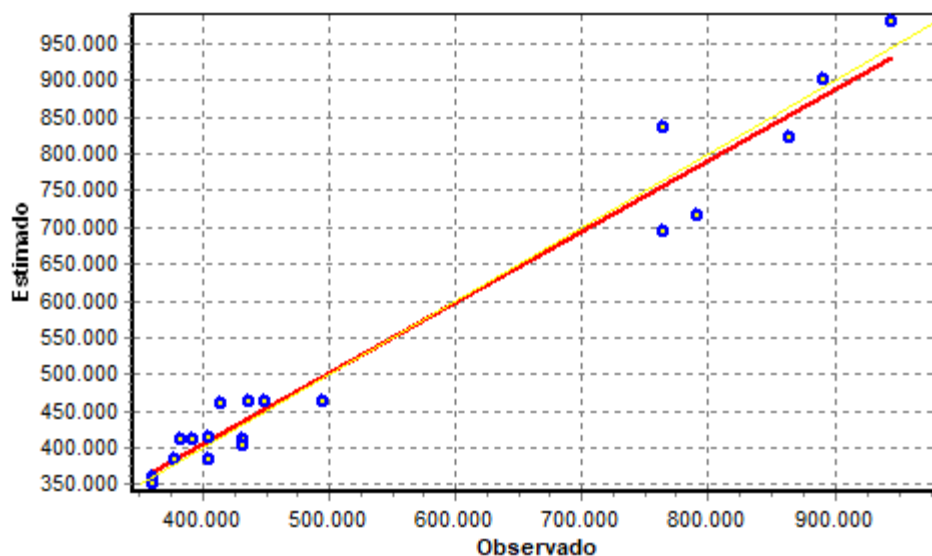
Variável	Alias	x1	x2	y
Área do terreno	x1	0,00	0,34	0,98
Topografia	x2	0,34	0,00	0,34
Valor total	y	0,98	0,34	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

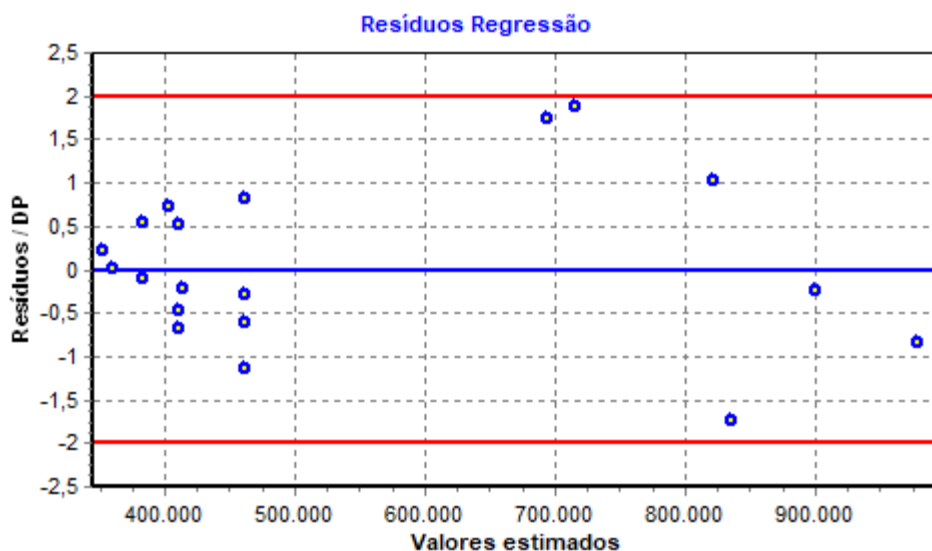
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	391.500,00	410.502,79	-19.002,79	-4,8538%	-0,464915	0,00734700
2	405.000,00	382.422,78	22.577,22	5,5746%	0,552366	0,05296200
3	891.000,00	900.424,09	-9.424,09	-1,0577%	-0,230567	0,02436100
4	405.000,00	413.730,36	-8.730,36	-2,1556%	-0,213594	0,00743400
5	765.000,00	694.003,51	70.996,49	9,2806%	1,736975	0,11162600
6	360.000,00	359.752,66	247,34	0,0687%	0,006051	0,00000200
7	414.000,00	460.669,58	-46.669,58	-11,2728%	-1,141801	0,03596200
9	360.000,00	351.002,63	8.997,37	2,4993%	0,220126	0,00225000
10	432.000,00	410.502,79	21.497,21	4,9762%	0,525943	0,00940300
11	945.000,00	979.837,57	-34.837,57	-3,6865%	-0,852324	0,15514500
12	792.000,00	715.586,90	76.413,10	9,6481%	1,869496	0,14478800
13	450.000,00	461.836,25	-11.836,25	-2,6303%	-0,289582	0,00230400
14	414.000,00	460.669,58	-46.669,58	-11,2728%	-1,141801	0,03596200
15	378.000,00	382.422,78	-4.422,78	-1,1700%	-0,108206	0,00203200
16	432.000,00	402.336,10	29.663,90	6,8666%	0,725747	0,01862700
17	864.000,00	821.753,83	42.246,17	4,8896%	1,033580	0,08217400
18	765.000,00	835.870,54	-70.870,54	-9,2641%	-1,733893	0,25224400
19	382.500,00	410.502,79	-28.002,79	-7,3210%	-0,685106	0,01595500
20	495.000,00	461.836,25	33.163,75	6,6997%	0,811373	0,01808700
21	436.500,00	461.836,25	-25.336,25	-5,8044%	-0,619868	0,01055700

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

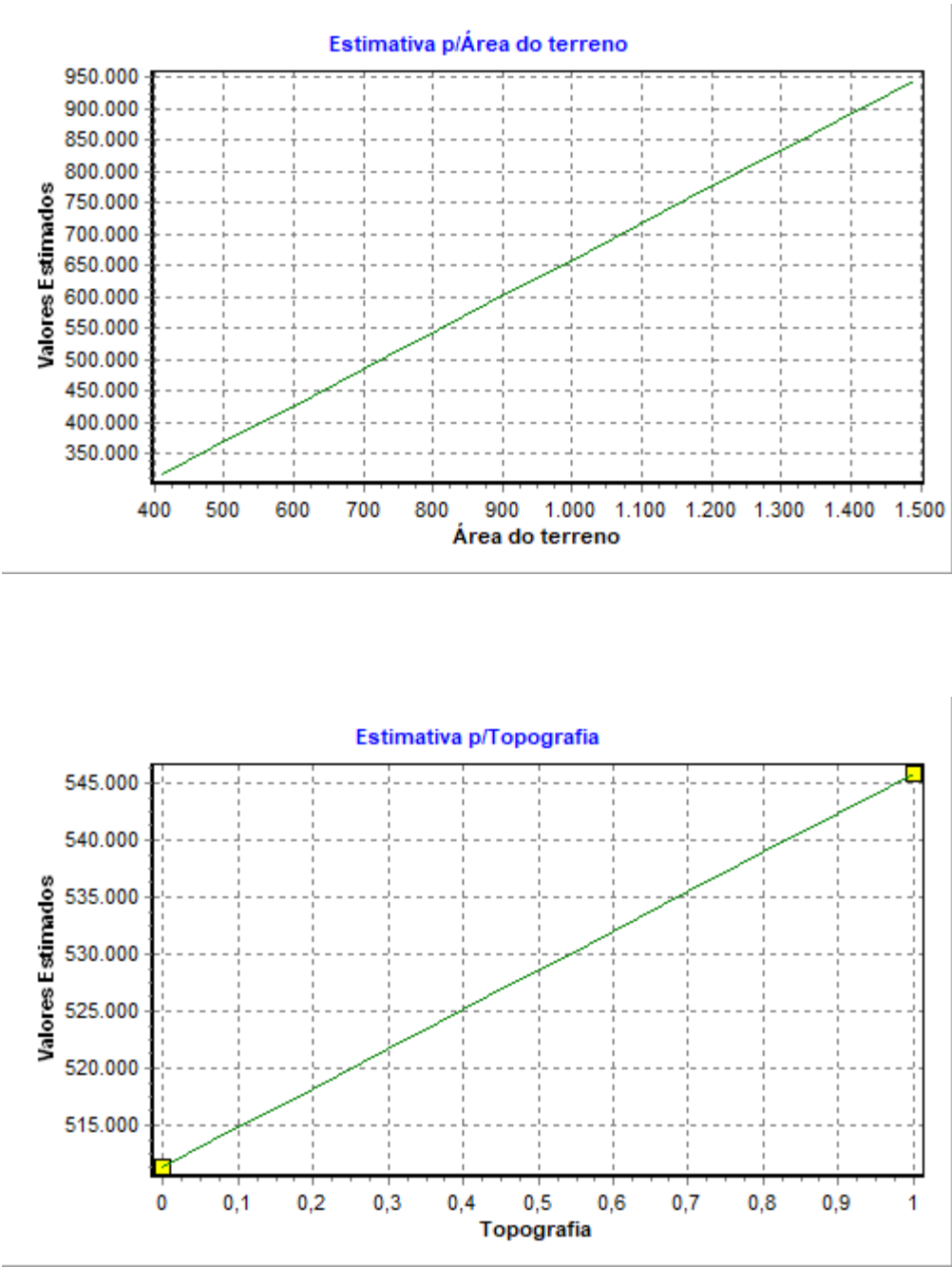
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



16) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	D.LANGE IMOVEIS 19-3322-3800
2		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	GUSTAVO ALVARENGA IMOVEIS 19-99209- 6422
3		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	METHODO IMOB.19- 2519-0102
4		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	SP BROKERS 0800- 555-2100
5		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	PROVECTUM (19)3291-7637
6		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	SP BROKERS 0800- 555-2100
7		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	SP BROKERS 0800- 555-2100
8	*	RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	PROVECTUM (19)3291-7637
9		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	RUTE SVARTMAN IMOVEIS 19-3368- 0881
10		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	RITIT IMOB.19-3255- 4116
11		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	ERA 19-97157-3308
12		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	PROVECTUM (19)3291-7637
13		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	VISION IMOVEIS 19- 98811-1432
14		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	GUSTAVO ALVARENGA

				IMOVEIS 19-99209-6422
15		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	CONECTA IMOB.19-3384-7433
16		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	DONA IMOB.19-99992-7096
17		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	D.LANGE IMOVEIS 19-3322-3800
18		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	PROVETUM (19)3291-7637
19		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	IMOB.CIDADE UNIVERSITARIA 19-3289-3322
20		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	MEGA IMOB.19-3252-7410
21		RUA MARIAZINHA LEITE CAMPAGNOLLI,S/N	RESIDENCIAL PARQUE XANGRILÁ	METHODO IMOB.19-2519-0102

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área do terreno	Topografia	Localização	Valor total
1		514,00	1	173	391.500,00
2		525,00	0	173	405.000,00
3		1.413,00	0	173	891.000,00
4		578,67	0	173	405.000,00
5		1.000,00	1	173	765.000,00
6		427,00	1	173	360.000,00
7		600,00	1	173	414.000,00
8	*	1.204,00	1	173	990.000,00
9		412,00	1	173	360.000,00
10		514,00	1	173	432.000,00
11		1.490,00	1	173	945.000,00
12		1.037,00	1	173	792.000,00
13		602,00	1	173	450.000,00
14		600,00	1	173	414.000,00
15		525,00	0	173	378.000,00

16		500,00	1	173	432.000,00
17		1.219,00	1	173	864.000,00
18		1.243,20	1	173	765.000,00
19		514,00	1	173	382.500,00
20		602,00	1	173	495.000,00
21		602,00	1	173	436.500,00

17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	884.517,91	2,91%	
Valor Médio	911.004,06	-	III
Valor Máximo	937.490,21	2,91%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA MANOEL MOREIRA DIAS	-
Bairro	PARQUE XANGRILÁ – 2ª PARTE	-
Informante		-
Área do terreno	1.372,00	Não
Topografia	1,00	Não

Dados para a projeção de valores:

- Área do terreno = 1.372,00
- Topografia = 1
- Endereço = RUA MANOEL MOREIRA DIAS
- Bairro = PARQUE XANGRILÁ – 2ª PARTE

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo = 644,69
- Médio = 664,00
- Máximo = 683,30
- Valor Total
- Mínimo (2,91%) = 884.517,91
- Médio = 911.004,06
- Máximo (2,91%) = 937.490,21
- Intervalo Predição
- Mínimo (6,65%) = 850.408,90
- Máximo (6,65%) = 971.599,22
- Mínimo (IP) = 619,83
- Máximo (IP) = 708,16
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 774.353,45
- RL Máximo = 1.047.654,67

ANEXO IV – TABELAS FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL DE PONTOS					16

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO

II

ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO

15/08/2023, 14:57

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)

	Prefeitura Municipal de Campinas	15/08/2023, 14:57:26
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico:	3242.14.52.0131.00000	
Tipo Lote:	TERRITORIAL	
Uso do Imóvel:	1 - Vago (territorial)	
Cód. Anterior:	03-055024250	
LOCALIZAÇÃO		
Quartirão/Quadra:	05629-Z	
Lote/Sublote:	006-	
Logradouro:	RUA MANOEL MOREIRA DIAS	
Número:	0	
Complemento:		
Bairro/Loteamento:	PARQUE XANGRILÃ - 2ª PARTE	
CEP:	13098-614	
Zoneamento:	03	
Dados do Terreno		
Área do Terreno:	1.372,00	
Área Terreno Não Trib.:	0,00	
Valor do Metro 2:	R\$ 775,78 / UFIC 173,1532	
Valor de m² por laudo:	Não	
Padrão Zoneamento Tributário:	A	
Fatores de Correção:	1,0000	
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
Área Excedente m2:	0,00	
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000	
Valor do Terreno:	R\$ 1.064.367,80 / UFIC 237.566,1904	
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 957.931,02 / UFIC 213.809,5714	
Frente:	31,40	
Testada Beneficiada:	,00	
Custo UFIC m3 / Linear:	4,6471	
Frequência Coleta Lixo:	3 a 4 vezes por semana	
Frequência Lixo dias/Ano:	156	
Posição do Lote:	Meio de Quadra	
Dados Gerais da Edificação		
Fatores de Correção:	1,0000	
FV / FB:	NÃO / NÃO	
FC / FL:	NÃO / NÃO	
Área Total Construída:	,00	
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00	
Valor Total da Construção:	R\$,00 / UFIC ,0000	
Dados Tributários		
Exercício:	2023	
Emissão:	01/2023	
Valor da UFIC:	4,4803	
Desc. Adimplência:	Não	
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 1.064.367,80 / UFIC 237.566,1904	
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 957.931,02 / UFIC 213.809,5714	
Ind. VL Venal Dec. Judicial:		
Alíquota:	2,8000%	
Desconto Fixo:	UFIC 110,0000	
Valor do IPTU:	R\$ 26.329,24 / UFIC 5.876,6680	
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 8.531,74 / UFIC 1.904,2795	
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 653,76 / UFIC 145,9189	
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000	
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000	
Desc. (Art.19-B Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000	
Desc. (Art.20 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000	
Valor Total Lançado:	R\$ 9.185,50 / UFIC 2.050,1984	
Desconto IPTU Digital:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000	
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%	
Valor da Cota única:	R\$ 8.726,23 / UFIC 1.947,6885	
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%	
Número de Parcelas:	11	
Valor das Parcelas:	R\$ 835,05 / UFIC 186,3817	
Venc. 1ª Parc./Cota Única:	10/02/2023	

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

1/2

15/08/2023, 14:57

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)

Isenção de Imposto:	Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Ofício:	
Imunidade:	
VI. Renúncia - IPTU:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:	
VI. Renúncia - Lixo:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
VI. Renúncia - Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Perda Isenção Imposto:	
Perda Isenção Ofício:	
Ind. de Benefício CAIF:	N
Ind. Adesão IPTU Digital:	
Ind. Anexação de Fato:	Não
Alteração Cadastral:	
Ind. Lançamento Inibido:	

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

2/2