

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

PROCESSO DIGITAL nº: 0025238-72.2020.8.26.0114

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino

Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANTONIA**

Executado: **NYKOLAS DE CASTRO TRAJANO CAMPOS DE ALMEIDA E OUTRO**

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI, CREA/SP 0601319285, IBAPE/SP1631, 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 DIGITAL Nº: 0025238-72.2020.8.26.0114



IMÓVEL	APARTAMENTO Rua General Osório, 1280 – Centro, Campinas/SP Apartamento 403 – 4º andar – Edifício Dona Antônia Quarteirão = 11 – Lote = 17 – CEP: 13010-111 Código Cartográfico = 3423.13.96.0162.01007 Coordenadas Geográficas: LAT. -22°54'11.60"; LONG. -47°03'26.99" Área total de construção = 101,20 m²
OBJETIVO	Determinar o Valor de Mercado do Imóvel - Paradigma
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 – 14 pontos Grau de Precisão = III
MÊS REFERÊNCIA	ABRIL/2023
RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	✓ Valor de Mercado = R\$ 295.000,00

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	7
6.1 Data da Vistoria	7
6.2 Documentação	8
6.3 Caracterização do bem avaliando	8
7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO.....	11
9 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	13
10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	13
11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
12 ENCERRAMENTO.....	14
ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO.....	15
ANEXO II – DADOS COMPARATIVOS	22
ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS.....	42
ANEXO IV – TABELAS FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2:2011.....	55
ANEXO V – ESTUDOS UTILIZADOS.....	56
ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO	58

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

Apartamento

3.2 Localização do Bem

Rua General Osório, 1280 – Centro, Campinas/SP (FIGURA 1 e 2)

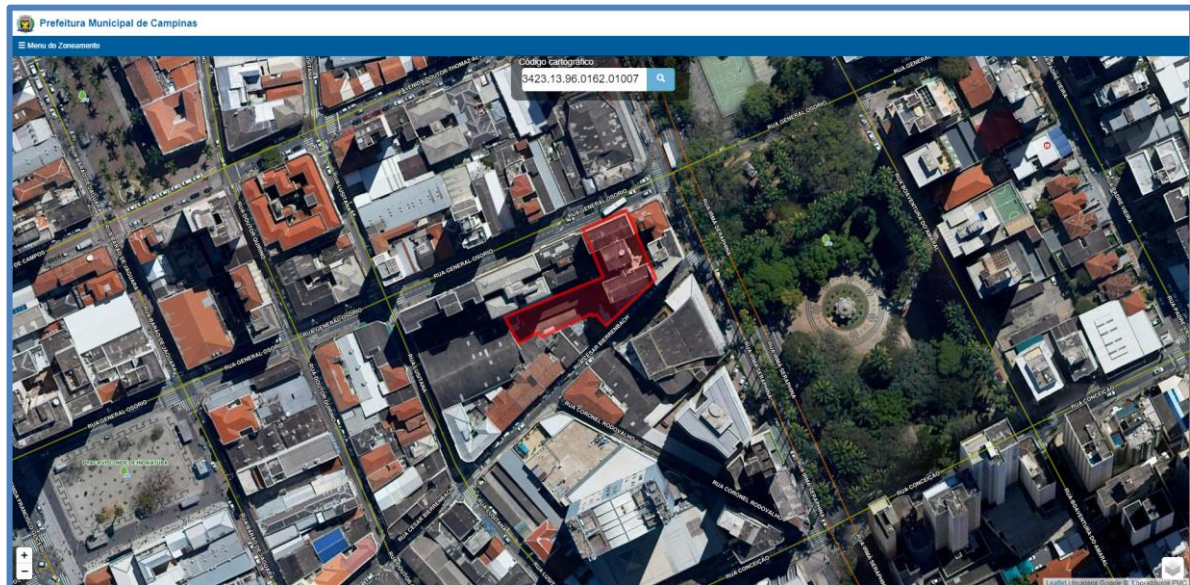
Apartamento 403 – 4º andar – Edifício Dona Antônia

Quarteirão = 11 – Lote = 17 – CEP: 13010-111

Código Cartográfico = 3423.13.96.0162.01007

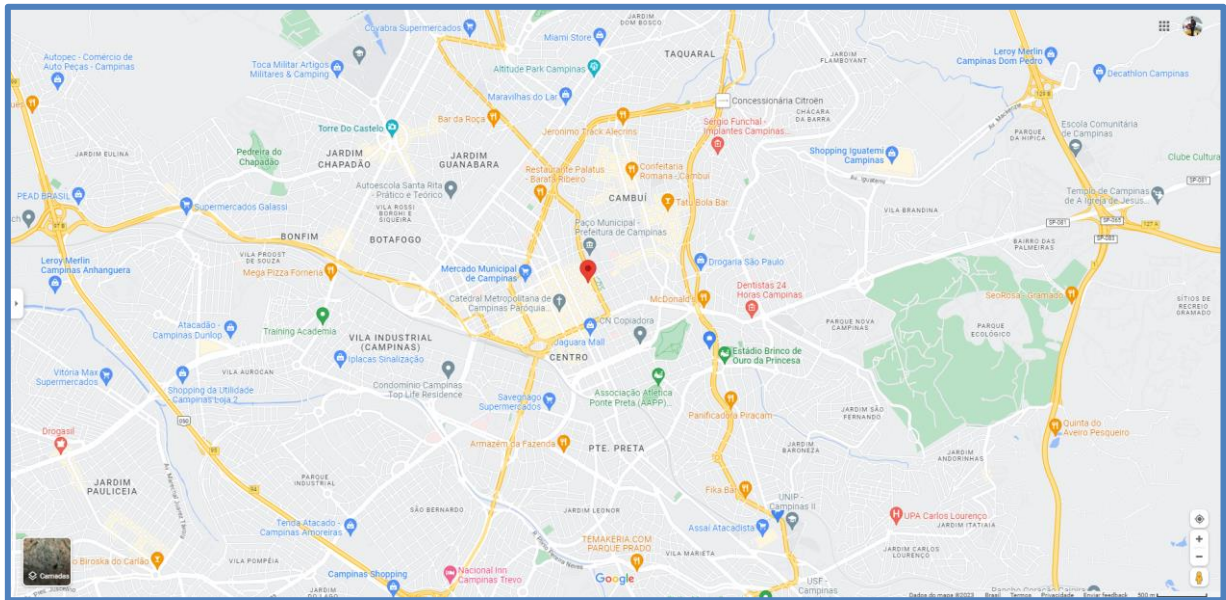
Coordenadas Geográficas: LAT. -22º54'11.60"; LONG. -47º03'26.99"

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. 118: *“Para avaliação do bem imóvel”*

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”*.

No caso em tela foi utilizada situação de avaliação em imóvel paradigma, previsto em norma técnica e fundamentado por este signatário em fls. 149/155 dos autos e posterior DESPACHO de fls. 160 desse MM. Juízo; segue parte:

DESPACHO

Processo Digital nº: **0025238-72.2020.8.26.0114**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condomínio**
Exequente: **Condominio Edificio Dona Antonia**
Executado: **Nykolas de Castro Trajano Campos de Almeida e outro**
lnj

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Anderson Pestana de Abreu**

Vistos.

Em face da concordância da parte autora, defiro o pedido do perito no sentido de que a avaliação do imóvel poderá ser realizada por paradigma.

Intime-se-o desta ordem, por e-mail.

Campinas, 13 de fevereiro de 2023.

6 VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1 Data da Vistoria

Terça-feira, 20 de setembro de 2022 às 10:00 horas, após devidamente intimadas às partes, este perito signatário realizou a vistoria no referido imóvel. Nenhum representante das partes compareceu.

Este signatário foi acompanhado durante a vistoria pericial pelo zelador Sr. Jaulino, sendo realizado o levantamento fotográfico nas dependências comuns do Condomínio.

Segue reprodução parcial da petição deste signatário em fls. 149/155 datada de 20/09/2022:

- I Informa que nenhum representante das partes compareceu à referida vistoria pericial.
- II Informa que após contato da Portaria Digital (Sra Priscila da Vox Security) com a moradora e ré Sra. Katia, esta afirmou não estar no apto 403, objeto da perícia.
- III Informa que com o acompanhamento do Zelador Sr. Jaulino, realizou o levantamento fotográfico nas dependências comuns do Cond. Edifício Dona Antonia.
- IV Seguem ilustrações fotográficas acerca da vistoria ocorrida nesta manhã:

6.2 Documentação

- Matrícula do imóvel sob nº 111.826 registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Campinas – SP, emitida em 20/10/2021 (fls. 145/147 dos autos);
- Certidão de Valor Venal – Exercício 2022 (fls 148 dos autos)
- Demonstrativo do Lançamento do IPTU – Exercício 2023 (ANEXO VI).

6.3 Caracterização do bem avaliando

Apartamento nº 403, localizado no 4º andar do Edifício Dona Antônia, contendo sala, 2 dormitórios, corredor, copa, cozinha, banheiro, despensa, wc de empregada e área de serviço com tanque, com uma área total de construção de 101,20 m² e correspondente a esta unidade autônoma uma fração ideal de 1.939 centésimos milésimos no terreno do edifício, conforme descrição da matrícula.

O imóvel não possui vaga de garagem.

O imóvel paradigma possui classe residencial, com padrão construtivo simples, segundo Índice de Unidades Padronizadas (IUP) em complemento ao Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) – desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP (ANEXO V).

Para o referido trabalho técnico, foram apuradas as condições externas do imóvel e áreas comuns do edifício na adoção de avaliação em imóvel paradigma,

tendo posteriormente análise interna hipotética das características físicas, padrão construtivo e o estado de conservação do imóvel em tela.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando está situado no Centro de Campinas/SP próximo a Prefeitura Municipal e faz divisa, de acordo com Google Maps, com os bairros Conceição, Vila Itapura, Cambuí, Bosque, Vila Industrial e Botafogo, com boa localização e fácil acesso por vias pavimentadas.

Em relação às principais vias de acesso, encontra-se com frente para Rua General Osório, distante aproximadamente a 30m da Avenida Anchieta, 195m da Rua Barão de Jaguará, 280m da Avenida Francisco Glicério, 300m da Avenida Campos Sales e 395m da Avenida Dr. Moraes Sales.

O bem está localizado na Macrozona de Estruturação Urbana, conforme Figura 3, e de acordo com publicado no Diário Oficial do Município de Campinas, situa-se integralmente no perímetro urbano, com áreas reconhecidamente consolidadas e outras fases de consolidação, e tem como objetivo, conforme Plano Diretor Estratégico de Campinas 2018.

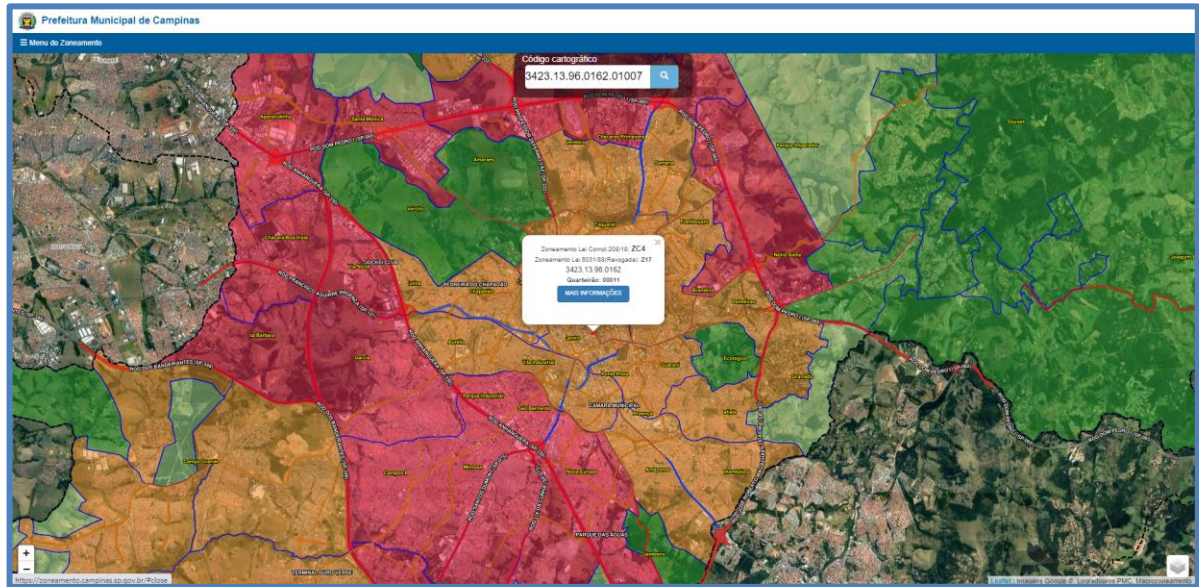
- I – Valorizar e ampliar as áreas públicas, promover a ocupação das áreas vagas e a qualificação das áreas vulneráveis sob os aspectos socioeconômico, urbanístico ou ambiental;*
- II – Incentivar o uso misto;*
- III – Fomentar centralidades atreladas às estruturas de transporte coletivo, com possibilidade de uso e ocupação mais intensos do solo;*
- IV – Promover o adensamento nas regiões mais bem estruturadas e ao longo da rede estrutural de transporte público;*
- V – 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;*
- VI – Promover e estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social;*
- VII - requalificar urbanística, social e ambientalmente a área central.*

E tem as diretrizes específicas para a citada Macrozona:

- I – Incentivo à ampliação da oferta de moradia, reabilitação dos espaços públicos e dos bens históricos e culturais;*
- II – Promoção de intervenções na estrutura viária e de transporte para correção dos problemas de descontinuidade entre bairros;*
- III – Estabelecimento de usos mistos compatíveis com o uso residencial no interior dos bairros residenciais;*
- IV – Urbanização dos núcleos urbanos informais de interesse social passíveis de consolidação e a titulação dos ocupantes;*

- V – Adoção de medidas visando compelir os responsáveis a regularizar as áreas de interesse específico, quando tecnicamente possível;
- VI – Reserva de áreas para produção de habitação de interesse social com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

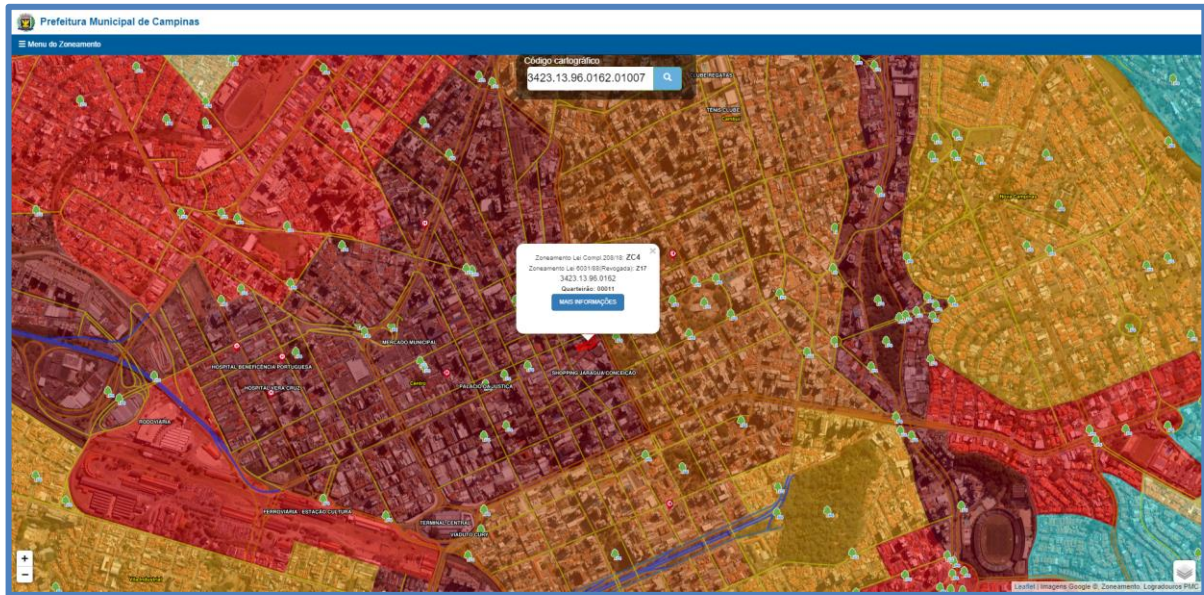
FIGURA 3 – Macrozona



Fonte: Zoneamento Campinas 2023.

Pertence a Zona de Centralidade 4 (ZC4), de acordo com a LC. Nº 208/2018, centralidade de alta densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa, média e alta incomodidade, com uso de tipologias de ocupação de Habitação Multifamiliar (HMV), 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 normal/médio, com predominância de uso comercial e residencial multifamiliar, com topografia não plano e solo seco.

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

Contendo os serviços comunitários: comércio, supermercados, segurança pública, correios, rede bancária, 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 se 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 Venda à Vista.

No caso em tela, as características internas do imóvel foram hipotéticas, utilizando toda a *expertise* deste profissional engenheiro avaliador com base nos imóveis utilizados como dados comparativos no modelo estatístico e localizados na região.

A metodologia foi explicitada em fls. 149/155 e segue:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

E ainda a definição de Imóvel Paradigma em 3.36 da mesma Norma:

3.36

imóvel paradigma

imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

9 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Dados coletados durante os meses de março a abril de 2023.

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

10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II – tendo sido atingido 14 pontos, de acordo com a tabela do ANEXO IV.

GRAU DE PRECISÃO: III – com amplitude de 3,22% (mínimo) + 3,44% (máximo) = 6,66%.

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

Venda à Vista do imóvel objeto da referida lide, o valor de **R\$ 293.967,76**; 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 para Venda à Vista em Abril de 2023	R\$ 295.000,00 (Duzentos e Noventa e Cinco Mil Reais)
---	--

12 ENCERRAMENTO

Este laudo é composto por 59 (cinquenta e nove) 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, 04 de abril 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 – FACHADA DO EDIFÍCIO



FOTO 02 – LOGRADOURO



20.09.2022 09:59
22°54'10,97"S 47°3'27"O
Condomínio Edifício Anchieta - R. Irmã Serafina,
1003 - Conceicao - SP - Conceicao - SP

FOTO 03 – LOGRADOURO



20.09.2022 09:59
22°54'11,05"S 47°3'27,38"O
Rua, R. Gen. Osório, - Centro - SP

FOTO 04 – ENTRADA DO EDIFÍCIO



20.09.2022 10:00
22°54'11,12"S 47°3'27,55"O
Rua, R. Gen. Osório, - Centro - SP

FOTO 05 – ENTRADA DO EDIFÍCIO



FOTO 06 – IDENTIFICAÇÃO EDIFÍCIO

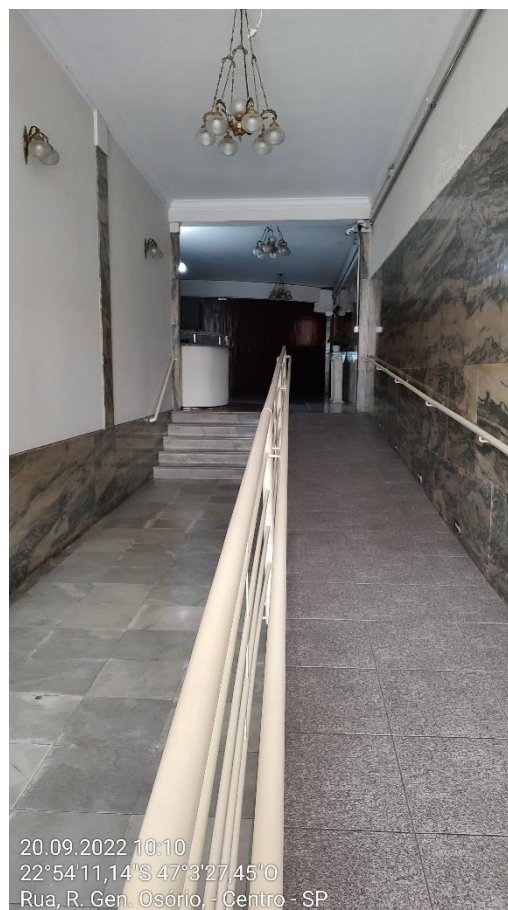
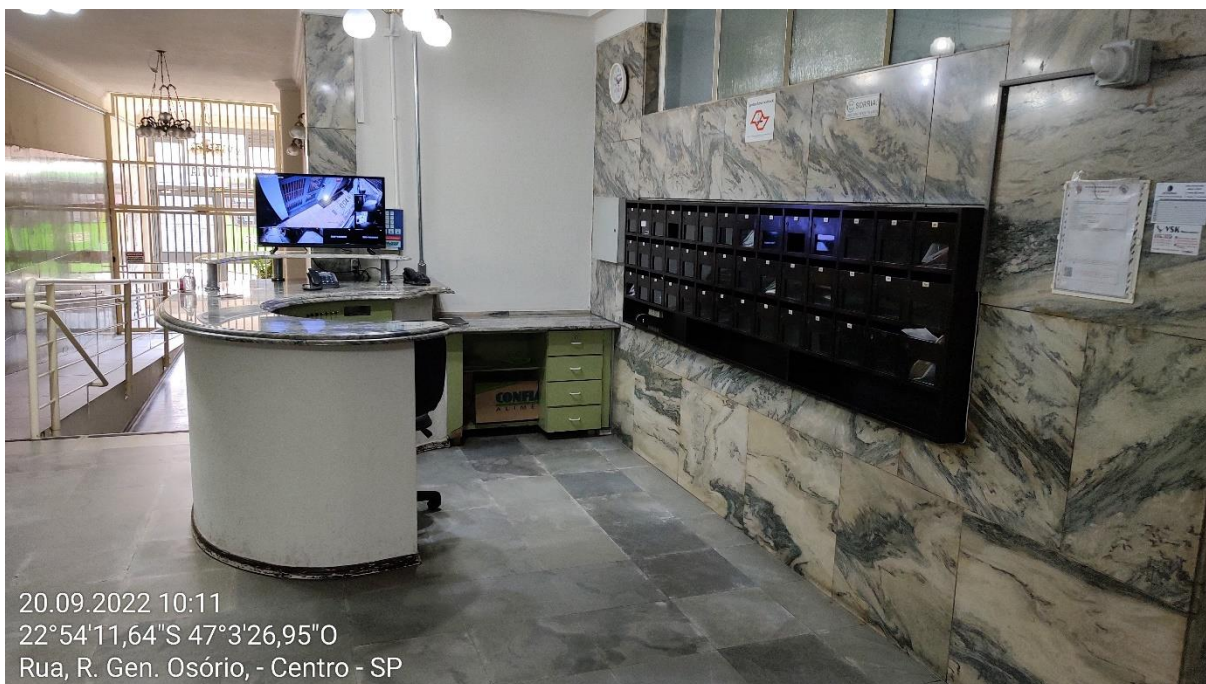


FOTO 07 – HALL DE ENTRADA

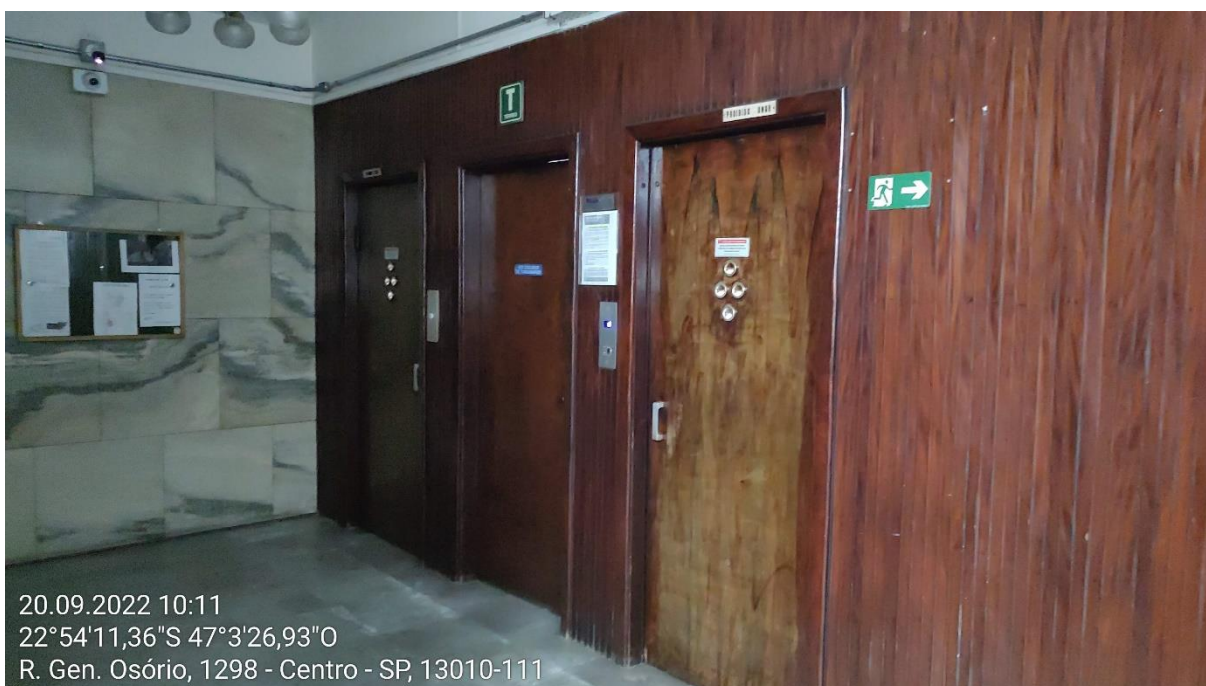


FOTO 08 – RECEPÇÃO



20.09.2022 10:11
22°54'11,64"S 47°3'26,95"O
Rua, R. Gen. Osório, - Centro - SP

FOTO 09 – RECEPÇÃO



20.09.2022 10:11
22°54'11,36"S 47°3'26,93"O
R. Gen. Osório, 1298 - Centro - SP, 13010-111

FOTO 10 – ELEVADORES



FOTO 11 – ELEVADORES



FOTO 12 – ELEVADORES



FOTO 13 – HALL



FOTO 14 – HALL



FOTO 15 – ENTRADA AVALIANDO



FOTO 16 – ENTRADA AVALIANDO



FOTO 17 – GARAGEM DO EDIFÍCIO




FOTO 18 – GARAGEM DO EDIFÍCIO

ANEXO II – DADOS COMPARATIVOS



Marcador **Vermelho** – IMÓVEL AVALIANDO

Marcadores **Azuis** – IMÓVEIS COMPARATIVOS

COMPARATIVO				1	
					
RUA DOUTOR QUIRINO, 585					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	ZELO 19-3736-3377				
REFERÊNCIA	AP013655	UFIC	671,54	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 180.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.736,84	DEPRECIACÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	38,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.263,16				

COMPARATIVO				2	
					
RUA GENERAL OSÓRIO, 1280					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	ZELO 19-3736-3377				
REFERÊNCIA	AP089013	UFIC	1.524,75	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 348.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.378,64	DEPRECIACÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	103,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.040,78				

COMPARATIVO				3	
					
AVENIDA ANCHIETA, 636					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PETRUCCI 19-98883-3000				
REFERÊNCIA	AP010019	UFIC	1.125,91	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 320.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.571,43	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	70,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.114,29				

COMPARATIVO				4	
					
RUA FERREIRA PENTEADO, 1212 - TERREO					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	NOVOMETRO (19)2519-7777				
REFERÊNCIA	AP004166	UFIC	1.195,22	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 160.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.848,48	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	33,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.363,64				

COMPARATIVO		5			
					
RUA SACRAMENTO, 335 - 2ºANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	NOVOMETRO (19)2519-7777				
REFERÊNCIA	AP004408	UFIC	1.186,59	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 240.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.000,00	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	48,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.500,00				

COMPARATIVO		6			
					
RUA DOUTOR QUIRINO, 779					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PLENO 19-3387-8533				
REFERÊNCIA	AP037909	UFIC	671,54	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 455.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 7.982,46	DEPRECIAÇÃO	0,00	X	-
ÁREA PRIVATIVA	57,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 7.184,21				


COMPARATIVO				7	
					
RUA DOUTOR QUIRINO,563					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PETRUCCI 19-98883-3000				
REFERÊNCIA	AP012833	UFIC	671,54	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 400.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.797,10	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	69,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 5.217,39				

COMPARATIVO				8	
					
RUA DOUTOR QUIRINO,690					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	REDE PROVECTUM 19-32338565				
REFERÊNCIA	AP268589	UFIC	671,54	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 270.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.625,00	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	48,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 5.062,50				

COMPARATIVO				9	
					
AVENIDA DR. MORAES SALES, 1059 - 4º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PROVTECTUM (19)3809-4140				
REFERÊNCIA	AP285950	UFIC	1.195,22	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 400.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.960,40	DEPRECIÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	101,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.564,36				

COMPARATIVO				10	
					
RUA GENERAL OSÓRIO, 1280					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CONEXAOX 19-997355412				
REFERÊNCIA	AP004894	UFIC	1.524,75	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 380.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.015,87	DEPRECIÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	126,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.714,29				

COMPARATIVO				11	
					
AVENIDA ANCHIETA, 656					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	ZELO 19-3736-3377				
REFERÊNCIA	AP018295	UFIC	1.125,91	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 290.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.788,42	DEPRECIACÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	50,10	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 5.209,58				


COMPARATIVO				12	
					
RUA GENERAL OSÓRIO, 1280					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PROVTECTUM (19)3809-4140				
REFERÊNCIA	AP243599	UFIC	1.524,75	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 300.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.000,00	DEPRECIACÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	100,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.700,00				


COMPARATIVO		13			
					
RUA ANTONIO CEZARINO, 300					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CONEXAOX 19-997355412				
REFERÊNCIA	AP006315	UFIC	671,54	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 275.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.000,00	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	55,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.500,00				


COMPARATIVO		14			
					
RUA SALDANHA MARINHO, 616 - 8º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CORRETORA CAMPINAS 19-3397-4900				
REFERÊNCIA	AP0023	UFIC	571,78	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 140.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.800,00	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	50,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.520,00				

COMPARATIVO				15	
					
AVENIDA FRANCISCO GLICERIO, 1121 - 5º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	GALANTE 19-3797-1500				
REFERÊNCIA	AP006176	UFIC	3.049,52	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 185.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.078,65	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	89,00	DATA	mar/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 1.870,79				

COMPARATIVO				16	
					
RUA ANTONIO CEZARINO, 300					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	GALANTE 19-3797-1500				
REFERÊNCIA	AP008559	UFIC	671,54	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 280.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.600,00	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	50,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 5.040,00				

COMPARATIVO				17	
					
RUA IRMA SERAFINA, 919					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PRIME HOME 19-3397-7566				
REFERÊNCIA	AP010866	UFIC	1.125,91	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 398.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.422,22	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	90,00	DATA	mar/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.980,00				

COMPARATIVO				18	
					
RUA FALCÃO FILHO, 73 - 6º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PADUA 19-3252-5659				
REFERÊNCIA	AP1259	UFIC	361,84	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 155.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.444,44	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	45,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.100,00				


COMPARATIVO				19	
					
RUA CULTO Á CIENCIA, 257					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	ZELO 19-3736-3377				
REFERÊNCIA	AP008953	UFIC	361,84	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 235.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.875,00	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	40,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 5.287,50				

COMPARATIVO				20	
					
RUA GENERAL OSÓRIO, 1244					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PROVCTUM (19)3809-4140				
REFERÊNCIA	AP286966	UFIC	1.524,75	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 265.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.785,71	DEPRECIÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	70,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.407,14				


COMPARATIVO				21	
					
RUA REGENTE FEIJO, 403					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PROVETUM (19)3809-4140				
REFERÊNCIA	AP210284	UFIC	407,15	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 260.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.531,91	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	47,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.978,72				

COMPARATIVO				22	
					
AVENIDA THOMAZ ALVES, 206					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PLENO 19-3387-8533				
REFERÊNCIA	AP033652	UFIC	1.524,75	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 550.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.400,00	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	125,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.960,00				

COMPARATIVO				23	
					
RUA CULTO Á CIENCIA, 423					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	TORRE 19-3242-1233				
REFERÊNCIA	AP001822	UFIC	361,84	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 370.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.743,59	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	78,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.269,23				


COMPARATIVO				24	
					
RUA SACRAMENTO, 518					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	DELUCCA 19-3755-1600				
REFERÊNCIA	AP017598	UFIC	1.186,59	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 560.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.333,33	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	105,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.800,00				

COMPARATIVO				25	
					
RUA CULTO Á CIENCIA, 527					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	PROPECTUM (19)3809-4140				
REFERÊNCIA	AP277135	UFIC	361,84	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 278.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.148,15	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	54,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.633,33				

COMPARATIVO				26	
					
RUA CULTO Á CIENCIA, 202					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	FACILITY 19-2514-1288				
REFERÊNCIA	AP1666	UFIC	361,84	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 250.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.807,69	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	52,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.326,92				


COMPARATIVO				27	
					
RUA DOUTOR ANTONIO ALVARES LOBO, 456 - 5º ANDAR					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	CANOVA 19-3795-3030				
REFERÊNCIA	AP002233	UFIC	846,43	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 300.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.132,80	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	72,59	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.719,52				

COMPARATIVO				28	
					
RUA DOUTOR QUIRINO, 779					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CONEXAOX 19-997355412				
REFERÊNCIA	AP001952	UFIC	671,54	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 440.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 7.719,30	DEPRECIÇÃO	0,00	X	-
ÁREA PRIVATIVA	57,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 6.947,37				

COMPARATIVO				29	
					
RUA CULTO Á CIENCIA, 343					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	ZELO 19-3736-3377				
REFERÊNCIA	AP094381	UFIC	361,84	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 270.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.060,92	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	53,35	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.554,83				


COMPARATIVO				30	
					
RUA REGENTE FEIJO, 403					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PRIME HOME 19-3397-7566				
REFERÊNCIA	AP010857	UFIC	407,15	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 340.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 7.282,07	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	46,69	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 6.553,87				

COMPARATIVO				31	
					
RUA ANTONIO CESARINO, 686					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	LBM 19-99838-3549				
REFERÊNCIA	AP0453	UFIC	1.195,22	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 230.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.217,90	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	36,99	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 5.596,11				

COMPARATIVO				32	
					
RUA REGENTE FEIJO, 403					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	ZELO 19-3736-3377				
REFERÊNCIA	AP088258	UFIC	407,15	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 265.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.520,83	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	48,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.968,75				

COMPARATIVO				33	
					
RUA RIACHUELO, 303					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	SIMOPLAN 19-3254-2420				
REFERÊNCIA	AP001108	UFIC	671,54	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 270.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.318,10	DEPRECIACÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	50,77	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.786,29				

COMPARATIVO				34	
					
AVENIDA SENADOR SARAIVA, 618					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	EVILE 19-3325-7400				
REFERÊNCIA	AP000419	UFIC	2.001,23	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 182.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.563,38	DEPRECIACÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	71,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.307,04				

COMPARATIVO				35	
					
RUA ALAOR MALTA GUIMARÃES, 70 - 2º ANDAR					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	PROVCTUM (19)3809-4140				
REFERÊNCIA	AP293641	UFIC	846,43	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 290.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.800,00	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	50,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 5.220,00				

COMPARATIVO				36	
					
AVENIDA SENADOR SARAIVA, 618					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PROVCTUM (19)3809-4140				
REFERÊNCIA	AP294688	UFIC	2.001,23	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 227.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.910,26	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	78,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.619,23				

COMPARATIVO				37	
					
AVENIDA ANCHIETA, 674					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CANOVA 19-3795-3030				
REFERÊNCIA	AP004379	UFIC	1.125,91	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 320.000,00	PADRÃO C.	3,958	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.776,12	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	67,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.298,51				

COMPARATIVO				38	
					
AVENIDA ANCHIETA, 674					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	GALANTE 19-3797-1500				
REFERÊNCIA	AP006469	UFIC	1.125,91	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 280.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.733,33	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	75,00	DATA	abr/2023	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.360,00				

ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS

Número de variáveis testadas no modelo: 6

(Área privativa, Elevador, UFIC, Padrão construtivo, Depreciação e Vagas de garagem).

Número de variáveis consideradas e utilizadas no modelo: 3

(Área privativa, Padrão construtivo e Vagas de garagem).

Sendo:

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

Variáveis Independentes:

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

Avaliando: (101,20).

Elevador: Variável Dicotômica – Informa se o prédio dispõe de elevador, adotado como 0=Não e 1=Sim.

Avaliando: (1) – Sim.

UFIC: Variável Proxy – Unidade Fiscal de Campinas, conforme Planta Genérica de Valores do município (ANEXO V).

Avaliando: (1.524,75)

Padrão Construtivo: Variável Proxy – Informa a classificação do padrão construtivo conforme o estudo Índice de Unidades Padronizadas (IUP) desenvolvido em 2019 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), conforme Anexo V.

Avaliando: (4,354) – Padrão Simples/Máximo.

Depreciação: Variável Proxy (%) – Informa a classificação do estado de conservação em graduação referencial, conforme o estudo Índice de Unidades Padronizadas (IUP) desenvolvido em 2019 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), conforme Anexo V.

Avaliando: (2,52) – Regular

Vagas de garagem: Variável Quantitativa – Informa a quantidade de vaga de garagem de cada elemento.

Avaliando: (0)

RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Modelo:	PROCESSO DIGITAL nº: 0025238-72.2020.8.26.0114
Data do modelo:	Abril de 2023
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	38
Dados utilizados no modelo:	25

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 privativa	Numérica	Quantitativa	Informa a área privativa do imóvel (m²)	Sim

Elevador	Numérica	Dicotomica	Informa se o prédio dispõe de elevador, adotado como 0=Não e 1=Sim	Não
UFIC	Numérica	Proxy	Informa a Unidade Fiscal de Campinas, conforme Planta Genérica de Valores do município	Não
Padrão construtivo	Numérica	Proxy	Informa a classificação do padrão construtivo conforme o estudo Índice de Unidades Padronizadas (IUP) desenvolvido em 2019 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP)	Sim
Depreciação	Numérica	Proxy	Informa a classificação do estado de conservação em graduação referencial, conforme o estudo Índice de Unidades Padronizadas (IUP) desenvolvido em 2019 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP) (%)	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Informa a quantidade de vaga de garagem de cada elemento	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	33,00	126,00	93,00	62,71
Padrão construtivo	3,96	5,08	1,12	4,49
Vagas de garagem	0,00	1,00	1,00	0,72
Valor unitário	2.700,00	5.596,11	2.896,11	4.345,28

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9494687 / 0,9186101
Coeficiente de determinação:	0,9014908
Fisher - Snedecor:	64,06
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	72%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	96%

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	0,000	3	0,000	64,059
Não Explicada	0,000	21	0,000	
Total	0,000	24		

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

$$1/\text{Valor unitário} = -0,0001391822441 + 0,0001297220958 * \ln(\text{Área privativa}) - 2,652780048E-05 * \text{Padrão construtivo} - 4,435034516E-05 * \text{Vagas de garagem}$$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	ln(x)	11,56	0,00
Padrão construtivo	x	-1,62	11,91
Vagas de garagem	x	-5,45	0,00
Valor unitário	1/y	-1,56	13,29

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	-0,08	-0,13	0,86
Padrão construtivo	x2	-0,08	0,00	0,12	-0,22
Vagas de garagem	x3	-0,13	0,12	0,00	-0,50
Valor unitário	y	0,86	-0,22	-0,50	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

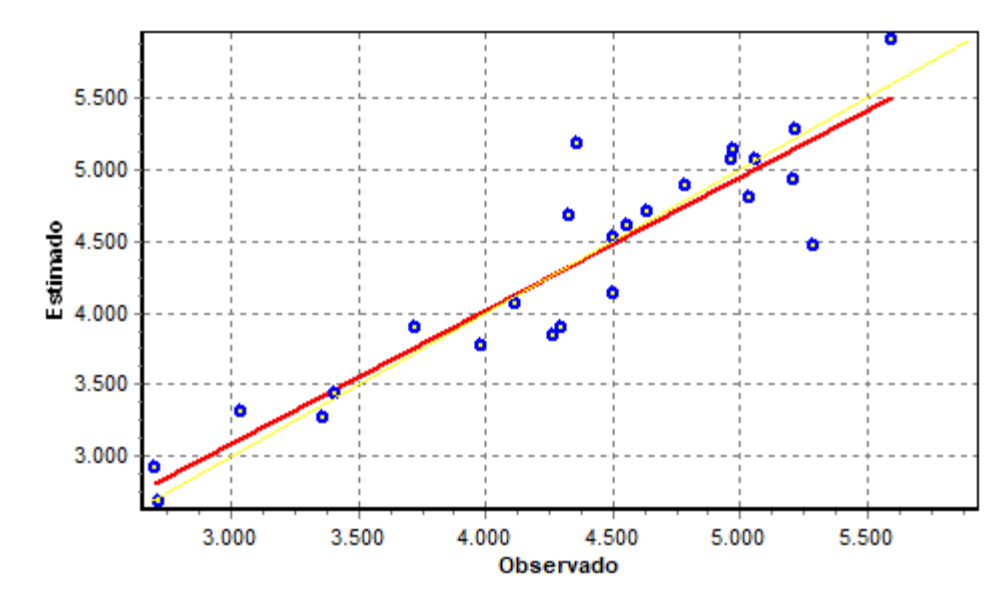
Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,29	0,68	0,93
Padrão construtivo	x2	0,29	0,00	0,19	0,33
Vagas de garagem	x3	0,68	0,19	0,00	0,77
Valor unitário	y	0,93	0,33	0,77	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

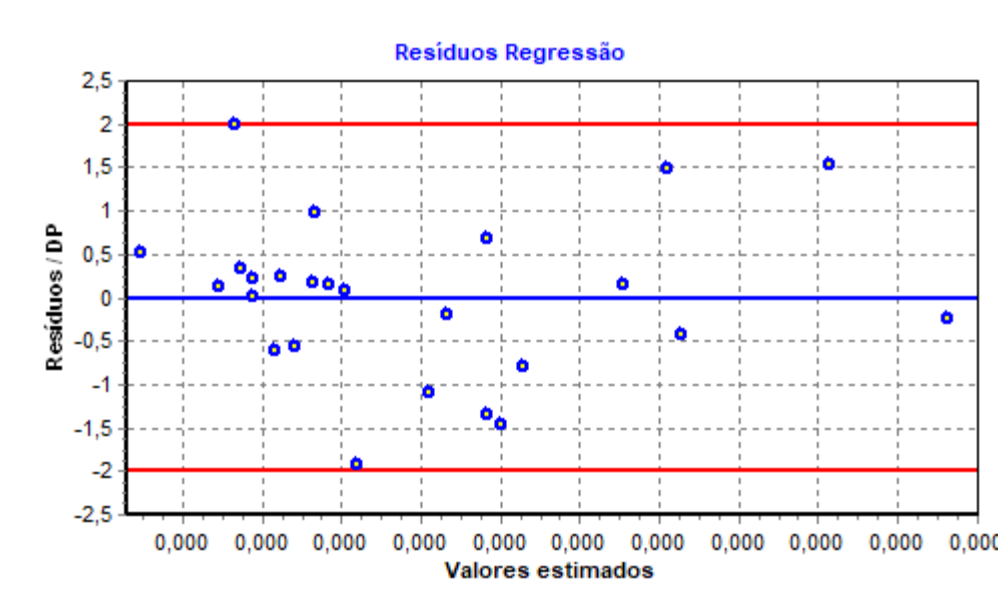
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	0,00032900	0,00030200	0,00002700	8,1100%	1,482680	0,16982400
3	0,00024300	0,00024600	-0,00000300	-1,3811%	-0,186612	0,00074900
4	0,00022900	0,00019300	0,00003600	15,6888%	1,998714	0,67724300
5	0,00022200	0,00024200	-0,00002000	-8,8186%	-1,089423	0,08158800
8	0,00019800	0,00019700	0,00000000	0,0315%	0,003454	0,00000000
10	0,00036800	0,00037300	-0,00000400	-1,1584%	-0,237258	0,01019400
11	0,00019200	0,00020300	-0,00001100	-5,7667%	-0,615366	0,00715000
12	0,00037000	0,00034300	0,00002800	7,4688%	1,537797	0,22416800
13	0,00022200	0,00022100	0,00000100	0,6377%	0,078784	0,00013900
16	0,00019800	0,00020800	-0,00001000	-5,0544%	-0,557501	0,00785400
17	0,00025100	0,00026600	-0,00001400	-5,6943%	-0,795367	0,19290900
19	0,00018900	0,00022400	-0,00003500	-18,3580%	-1,930123	0,37766500
20	0,00029400	0,00029100	0,00000300	0,9332%	0,152256	0,00131000
21	0,00020100	0,00019500	0,00000600	3,0456%	0,340066	0,00250700
23	0,00023400	0,00026000	-0,00002600	-11,1920%	-1,457368	0,06156100
25	0,00021600	0,00021300	0,00000300	1,4269%	0,171206	0,00049800
26	0,00023100	0,00021400	0,00001800	7,6077%	0,977430	0,02271400
27	0,00026900	0,00025700	0,00001200	4,4819%	0,669868	0,01261500
29	0,00022000	0,00021700	0,00000300	1,2268%	0,149729	0,00051600
31	0,00017900	0,00016900	0,00000900	5,2320%	0,519750	0,01497500
32	0,00020100	0,00019700	0,00000400	1,8827%	0,210645	0,00091500
33	0,00020900	0,00020500	0,00000400	2,0023%	0,232560	0,00099700
35	0,00019200	0,00018900	0,00000200	1,1778%	0,125428	0,00277700
37	0,00023300	0,00025700	-0,00002400	-10,4338%	-1,349388	0,29039600
38	0,00029800	0,00030500	-0,00000800	-2,6108%	-0,431963	0,01051800

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado – Regressão Linear na forma direta

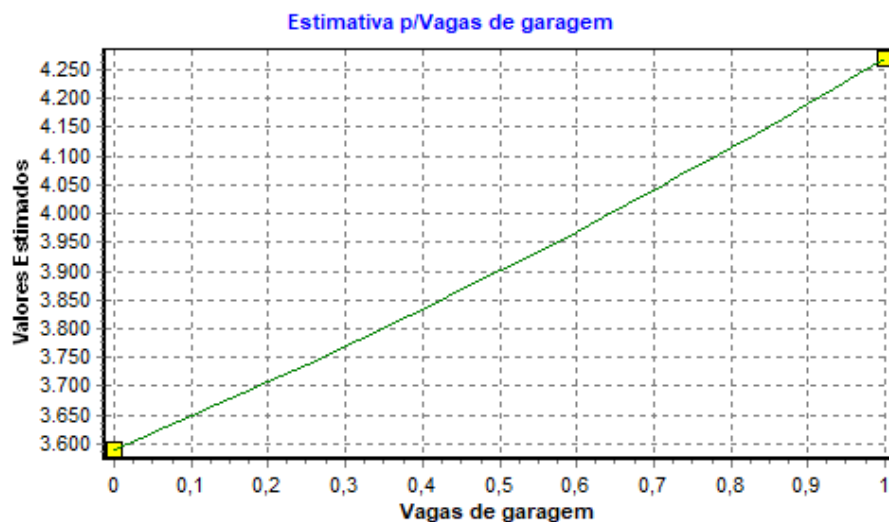
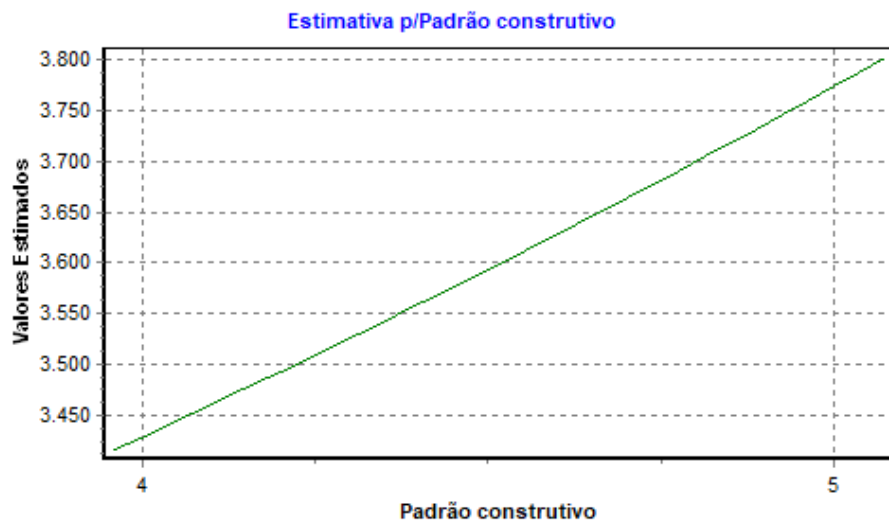
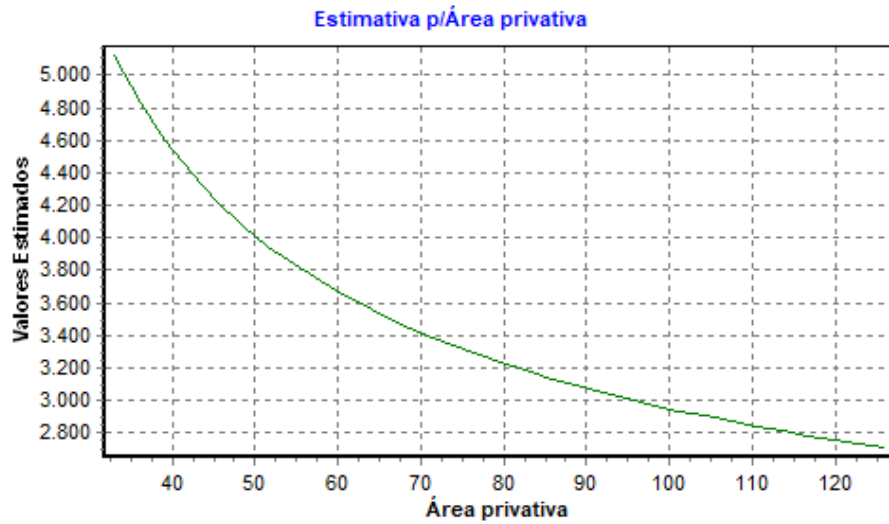


Resíduos da Regressão Linear



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 17:05, sob o número WCAS23701764336. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025238-72.2020.8.26.0114 e código LblvpcQU.

15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



16) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1	*	RUA DOUTOR QUIRINO, 585	CENTRO	ZELO 19-3736-3377
2		RUA GENERAL OSÓRIO, 1280	CENTRO	ZELO 19-3736-3377
3		AVENIDA ANCHIETA, 636	CENTRO	PETRUCCI 19-98883-3000
4		RUA FERREIRA PENTEADO, 1212 - TERREO	CENTRO	NOVOMETRO (19)2519-7777
5		RUA SACRAMENTO, 335 - 2ºANDAR	CENTRO	NOVOMETRO (19)2519-7777
6	*	RUA DOUTOR QUIRINO, 779	CENTRO	PLENO 19-3387-8533
7	*	RUA DOUTOR QUIRINO,563	CENTRO	PETRUCCI 19-98883-3000
8		RUA DOUTOR QUIRINO,690	CENTRO	REDE PROVECTUM 19-32338565
9	*	AVENIDA DR. MORAES SALES, 1059 - 4ºANDAR	CENTRO	PROVECTUM (19)3809-4140
10		RUA GENERAL OSÓRIO, 1280	CENTRO	CONEXAOX 19-997355412
11		AVENIDA ANCHIETA, 656	CENTRO	ZELO 19-3736-3377
12		RUA GENERAL OSÓRIO, 1280	CENTRO	PROVECTUM (19)3809-4140
13		RUA ANTONIO CEZARINO, 300	CENTRO	CONEXAOX 19-997355412
14	*	RUA SALDANHA MARINHO, 616 - 8ºANDAR	CENTRO	CORRETORA CAMPINAS 19-3397-4900
15	*	AVENIDA FRANCISCO GLICERIO, 1121 - 5ºANDAR	CENTRO	GALANTE 19-3797-1500
16		RUA ANTONIO CEZARINO, 300	CENTRO	GALANTE 19-3797-1500
17		RUA IRMA SERAFINA, 919	CENTRO	PRIME HOME 19-3397-7566

18	*	RUA FALCÃO FILHO, 73 - 6ºANDAR	CENTRO	PADUA 19-3252-5659
19		RUA CULTO Á CIENCIA, 257	BOTAFOGO	ZELO 19-3736-3377
20		RUA GENERAL OSÓRIO, 1244	CENTRO	PROVECTUM (19)3809-4140
21		RUA REGENTE FEIJO, 403	CENTRO	PROVECTUM (19)3809-4140
22	*	AVENIDA THOMAZ ALVES, 206	CENTRO	PLENO 19-3387-8533
23		RUA CULTO Á CIENCIA, 423	BOTAFOGO	TORRE 19-3242-1233
24	*	RUA SACRAMENTO, 518	CENTRO	DELUCCA 19-3755- 1600
25		RUA CULTO Á CIENCIA, 527	BOTAFOGO	PROVECTUM (19)3809-4140
26		RUA CULTO Á CIENCIA, 202	BOTAFOGO	FACILITY 19-2514- 1288
27		RUA DOUTOR ANTONIO ALVARES LOBO, 456 - 5ºANDAR	BOTAFOGO	CANOVA 19-3795- 3030
28	*	RUA DOUTOR QUIRINO, 779	CENTRO	CONEXAOX 19- 997355412
29		RUA CULTO Á CIENCIA, 343	BOTAFOGO	ZELO 19-3736-3377
30	*	RUA REGENTE FEIJO, 403	CENTRO	PRIME HOME 19- 3397-7566
31		RUA ANTONIO CESARINO, 686	CENTRO	LBM 19-99838-3549
32		RUA REGENTE FEIJO, 403	CENTRO	ZELO 19-3736-3377
33		RUA RIACHUELO, 303	CENTRO	SIMOPLAN 19-3254- 2420
34	*	AVENIDA SENADOR SARAIVA, 618	CENTRO	EVILE 19-3325-7400
35		RUA ALAOR MALTA GUIMARÃES, 70 - 2ºANDAR	BOTAFOGO	PROVECTUM (19)3809-4140
36	*	AVENIDA SENADOR SARAIVA, 618	CENTRO	PROVECTUM (19)3809-4140
37		AVENIDA ANCHIETA, 674	CENTRO	CANOVA 19-3795- 3030

38		AVENIDA ANCHIETA, 674	CENTRO	GALANTE 19-3797-1500
----	--	-----------------------	--------	----------------------

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área privativa	Elevador	UFIC	Padrão construtivo	Depreciação	Vagas de garagem	Valor unitário
1	*	38,00	1	671,54	4,568	0,32	1	4.263,16
2		103,00	1	1.524,75	4,354	2,52	1	3.040,78
3		70,00	1	1.125,91	4,568	0,32	1	4.114,29
4		33,00	1	1.195,22	4,568	0,32	0	4.363,64
5		48,00	1	1.186,59	4,568	0,32	0	4.500,00
6	*	57,00	1	671,54	4,568	0,00	1	7.184,21
7	*	69,00	1	671,54	4,568	0,32	1	5.217,39
8		48,00	1	671,54	4,568	0,32	1	5.062,50
9	*	101,00	1	1.195,22	4,354	2,52	0	3.564,36
10		126,00	1	1.524,75	4,354	2,52	0	2.714,29
11		50,10	1	1.125,91	4,568	0,32	1	5.209,58
12		100,00	1	1.524,75	4,354	2,52	0	2.700,00
13		55,00	1	671,54	4,354	0,32	1	4.500,00
14	*	50,00	1	571,78	4,568	0,32	0	2.520,00
15	*	89,00	1	3.049,52	4,354	2,52	0	1.870,79
16		50,00	1	671,54	4,354	0,32	1	5.040,00
17		90,00	1	1.125,91	5,075	0,32	1	3.980,00
18	*	45,00	1	361,84	4,568	2,52	1	3.100,00
19		40,00	1	361,84	4,354	0,32	0	5.287,50
20		70,00	1	1.524,75	4,568	2,52	0	3.407,14
21		47,00	1	407,15	4,568	0,32	1	4.978,72
22	*	125,00	1	1.524,75	4,568	0,32	0	3.960,00
23		78,00	1	361,84	4,568	0,32	1	4.269,23
24	*	105,00	1	1.186,59	4,568	0,32	1	4.800,00
25		54,00	1	361,84	4,568	0,32	1	4.633,33
26		52,00	1	361,84	4,354	0,32	1	4.326,92
27		72,59	1	846,43	4,354	0,32	1	3.719,52
28	*	57,00	1	671,54	4,568	0,00	1	6.947,37

29		53,35	1	361,84	4,354	0,32	1	4.554,83
30	*	46,69	1	407,15	4,568	0,32	1	6.553,87
31		36,99	1	1.195,22	4,354	0,32	1	5.596,11
32		48,00	1	407,15	4,568	0,32	1	4.968,75
33		50,77	1	671,54	4,568	0,32	1	4.786,29
34	*	71,00	1	2.001,23	4,354	0,32	0	2.307,04
35		50,00	1	846,43	5,075	0,32	1	5.220,00
36	*	78,00	1	2.001,23	4,354	0,32	0	2.619,23
37		67,00	1	1.125,91	3,958	2,52	1	4.298,51
38		75,00	1	1.125,91	4,354	0,32	0	3.360,00

17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.811,41	3,22%	
Valor Médio	2.904,82	-	III
Valor Máximo	3.004,65	3,44%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA GENERAL OSÓRIO, 1280	-
Bairro	CENTRO	-
Informante		-
Área privativa	101,20	Não
Padrão construtivo	4,35	Não
Vagas de garagem	0,00	Não

✓ Determinado o valor médio com a Equação de Regressão da Função Estimava (moda):

$$\text{Valor unitário} = 1/(-0,0001391822441+0,0001297220958 * \ln (\text{Área privativa})-2,652780048E-05 * \text{Padrão construtivo}-4,435034516E-05 * \text{Vagas de garagem})$$

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 101,20
- Padrão construtivo = 4,354
- Vagas de garagem = 0

- Endereço = RUA GENERAL OSÓRIO, 1280
- Bairro = CENTRO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (3,22%) = 2.811,41
- Médio = 2.904,82
- Máximo (3,44%) = 3.004,65

- Valor Total
- Mínimo = 284.515,00
- Médio = 293.967,76
- Máximo = 304.070,23

- Intervalo Predição
- Mínimo = 273.024,45
- Máximo = 318.391,08
- Mínimo (7,12%) = 2.697,87
- Máximo (8,31%) = 3.146,16

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 2.469,10
- RL Máximo = 3.340,54

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	1
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					14

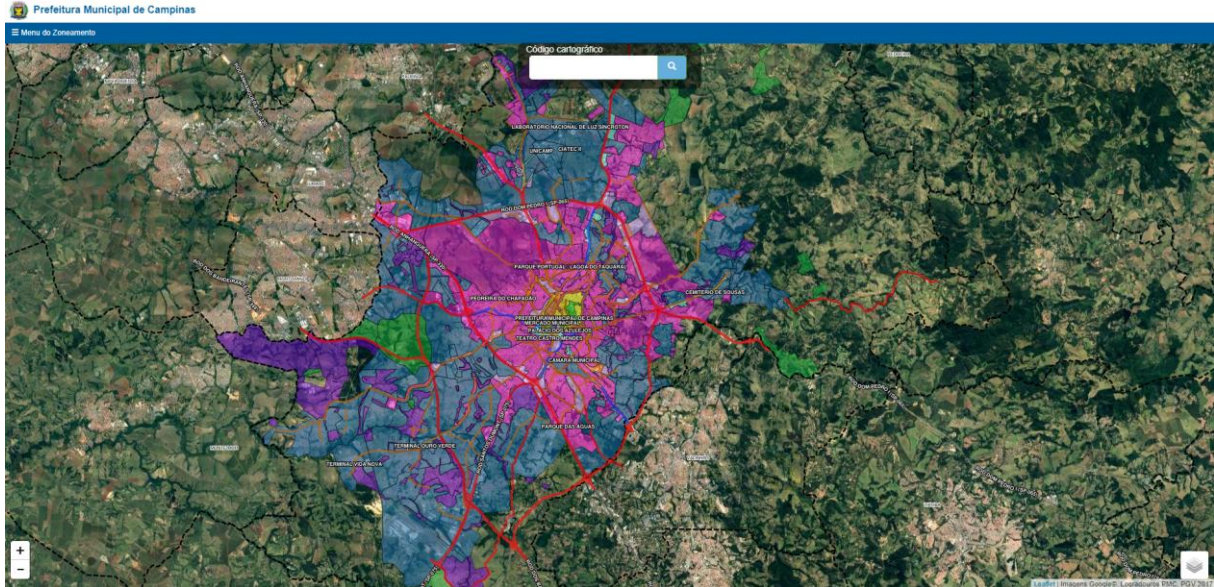
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO

II

ANEXO V – ESTUDOS UTILIZADOS

Planta Genérica de Valores de Campinas/SP



Fonte: PGV Campinas, 2023

Índice de Unidades Padronizadas (IUP) – desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador	6,144		6,827	7,089		
	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983		
	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
Com elevador	5,768		6,371	7,072		
	2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-		

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO

13/02/2023, 15:08

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)

Prefeitura Municipal de Campinas		13/02/2023, 15:06:35
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico:	3423.13.96.0162.01007	
Tipo Lote:	PREDIAL	
Uso do Imóvel:	2 - Residencial	
Cód. Anterior:	02-01.4451000	
LOCALIZAÇÃO		
Quartirão/Quadra:	00011-***	
Lote/Sublote:	017-	
Logradouro:	RUA GENERAL OSORIO	
Número:	1280	
Complemento:	04. AP 403	
Bairro/Loteamento:	CENTRO	
CEP:	13010-111	
Zoneamento:	17	
Dados do Terreno		
Área do Terreno:	25,63	
Área Terreno Não Trib.:	0,00	
Valor do Metro 2:	R\$ 6.831,33 / UFIC 1.524,7482	
Valor de m ² por laudo:	Não	
Padrão Zoneamento Tributário:	B	
Fatores de Correção:	1,1000	
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO	
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
Área Excedente m ² :	0,00	
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000	
Valor do Terreno:	R\$ 192.595,67 / UFIC 42.987,2260	
VI.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 173.336,10 / UFIC 38.688,5034	
Frente:	21,60	
Testada Beneficiada:	,00	
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3718	
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana	
Frequência Lixo dias/Ano:	301	
Posição do Lote:	Meio de Quadra	
Dados Gerais da Edificação		
Fatores de Correção:	1,1000	
FV / FB:	SIM / NÃO	
FC / FL:	NÃO / NÃO	
Área Total Construída:	128,22	
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00	
Valor Total da Construção:	R\$ 197.220,11 / UFIC 44.019,3978	
Dados da Dependência		
Dependência:	1	
Área da Dependência:	128,22	
Área Não Trib. da Dep.:	,00	
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.041,33 / UFIC 455,6224	
Ano de Depreciação:	1960	
Fator de Depreciação:	0,6850	
Valor da Dependência:	R\$ 197.220,11 / UFIC 44.019,3978	
Tipo Padrão Construção:	RV-3-0	
Dados Tributários		
Exercício:	2023	
Emissão:	01/2023	
Valor da UFIC:	4,4803	
Desc. Adimplência:	Não	
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 389.815,78 / UFIC 87.006,6238	
VI.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 370.556,21 / UFIC 82.707,9012	
Ind. VI. Venal Dec. Judicial:		
Alíquota:	0,6000%	
Desconto Fixo:	UFIC 60,0000	
Valor do IPTU:	R\$ 1.954,52 / UFIC 436,2474	
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 1.508,17 / UFIC 336,6234	
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 533,96 / UFIC 119,1805	
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	

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

1/2

13/02/2023, 15:08

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercicio)

Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
Valor Total Lançado: R\$ 2.042,14 / UFIC 455,8039
Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
Valor da Cota única: R\$ 1.940,03 / UFIC 433,0137
Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
Número de Parcelas 11
Valor das Parcelas: R\$ 185,65 / UFIC 41,4367
Venc. 1ª Parc./Cota Única: 10/02/2023
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