

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA OITAVA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SÃO PAULO.**

PROCESSO N.º 114.01.2009.062080-5 / 000000-000

Nº DE ORDEM: 2.553/2.009

AÇÃO: ALIENAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: ALBA MARIA PAIVA DE VILHENA

REQUERIDO: MANOEL MAROSCHITZ DE SOUZA

114 FCM5-15.00140264-5 13635 18X 814

CX 09
255009

ANA LÚCIA MARTUCI MANDOLESI,
Arquiteta Urbanista e Engenheira de Segurança do Trabalho, devidamente registrada no CAOU sob nº 40253-2 e no CREA / SP sob nº 5060144885, perita judicial compromissada nos Autos do processo em epígrafe, após efetuar estudos, pesquisas e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento a honrosa função que foi delegada, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Objetivo do Trabalho

O presente laudo tem a finalidade de proceder a avaliação do imóvel objeto dos autos, assim denominado:

- ✓ **Matrícula 30.936** do 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Campinas, assim descrito: Lote de terreno situado no Loteamento Parque Xangrilá, nesta cidade de Campinas e 1º subdistrito, designado pelo nº "5" (cinco), situado na quadra "T", medindo 23,50 m de frente para a rua "19"; mesma medida nos fundos, por 51,50 m de frente aos fundos, de ambos os lados, com área de **1.210,30m²**, confrontando lateralmente com os lotes 4 e 6 e pelos fundos, onde tem uma faixa de viela sanitária.

2. Metodologia

TERRENO: Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da cidade, para determinação do valor de venda do terreno, concluímos pela aplicação do Método do Custo, adotando-se o seguinte procedimento:

- Efetuamos pesquisa de mercado de terrenos em oferta para venda;
- Depois de investigados e selecionados, estes dados de mercado foram homogeneizados quanto a situação, formato, dimensões e localização;
- Os valores obtidos na pesquisa conduziram ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste o valor de venda do terreno.

BENFEITORIA: Para a determinação do valor da benfeitoria em função das suas características, utilizamos o Método do Custo de Reprodução, adotando o seguinte procedimento:

- Orçou-se o custo intrínseco de construção, ou seja, aquele decorrente somente de materiais e mão de obra;
- Para a depreciação do imóvel em decorrência da vida útil e do estado de conservação, utilizamos o "Método Ross - Heidecke".

3. Nível de Precisão da Avaliação

O nível de precisão adotado, segundo a norma NBR 14.653-2 / 04, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), é a avaliação de grau II, obtendo-se elementos para a formação de convicção de valor, indicados de forma resumida, atendendo aos requisitos de atualidade dos mesmos, semelhança e confiabilidade (número de dados efetivamente utilizados, igual ou superior a cinco).

4. Pressupostos

As pesquisas junto as imobiliárias da cidade trazem elementos relativos a imóveis situados nas imediações do imóvel avaliando, os quais se enquadram na mesma zona de ocupação, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos / IBAPE.

Zona de ocupação do imóvel avaliando: 3ª zona

- Frente de referência: 15,00 m;
- Profundidade mínima (limite de referência): 30,00 m;
- Profundidade máxima (limite de referência): 60,00 m;
- Expoente de fator frente: 0,15;
- Expoente de fator profundidade: 0,50;
- Múltiplas frentes: Não se aplica;
- Coeficiente de área: Não se aplica dentro do intervalo.

5. Avaliação

5.1 Vistoria

Em vistoria realizada no imóvel situado na Rua Moises Chil Tenembaun, nº 210, Parque Xangrila, Campinas / SP. foi constatado que se localiza em zona predominantemente residencial, o terreno possui topografia plana, superfície seca e as seguintes medidas:

- ✓ Frente para a Rua Moises Chil Tenembaun: 23,50 metros;
- ✓ Lados: 51,50 metros;
- ✓ Área total: 1.210,30m².

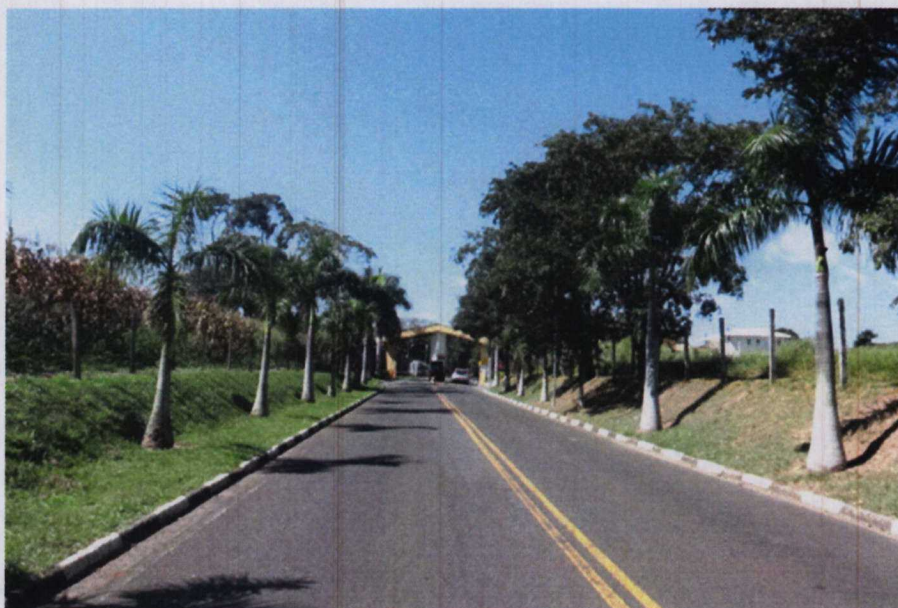
Sobre este terreno encontram-se edificadas as seguintes benfeitorias:

- a) Uma residência, casa de caseiro e piscina com área total construída de 241,50m², idade física de 25 anos, estado de conservação regular e as seguintes características construtivas:
 - Cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira;
 - Esquadrias metálicas e de madeira;
 - Pisos cerâmicos;
 - Paredes revestidas com argamassa de areia, cimento e cal, sendo que as áreas frias são revestidas com azulejos cerâmicos;
 - Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento;
 - Pintura em látex PVA;
 - Piscina revestida com azulejos cerâmicos.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos, com características predominantemente residenciais. Dos melhoramentos públicos destacamos:

- Rede de água potável;
- Rede de esgoto;
- Rede de iluminação pública;
- Energia elétrica;
- Transporte coletivo;
- Pavimentação;
- Guias e sarjetas;
- Rede telefônica e outros.

LOTEAMENTO PARQUE XANGRILA



VISTA DO IMÓVEL PELA RUA MOISES CHIL TENEMBAUN



EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO LOCAL



5.2 Determinação do Valor do Terreno

a) Pesquisas de valores de venda em imobiliárias locais e homogeneização:

ELEMENTO N.º 01

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Proprietário Sr. Élcio ☎ (19) 9 9602 7835
VALOR DA OFERTA: R\$ 700.000,00 **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** À vista
LOCAL: Rua Moises Chil Tenenbaun, Parque Xangrila, Campinas / SP

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 1.200,00m² **FRENTE:** 20,00 metros
TOPOGRAFIA: Plana **SUPERFÍCIE:** Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: Residencial **IDADE FÍSICA:** 35 anos
ÁREA ÚTIL: 160,00 m² **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Reparos simples
PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples **VALOR DA EDIFICAÇÃO:** R\$ 46.789,00

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: $(15,00 / 20,00)^{0,15} = 0,96$
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
Vu = (R\$ 700.000,00 x 0,90) - R\$ 46.789,00 / 1.200,00m² x 0,96	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 466,57/ m²	

FOTOS



ELEMENTO N.º 02

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Proprietário Sr. Massame

☎ (19) 9 9125 8180

VALOR DA OFERTA: R\$ 430.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Á vista

LOCAL: Rua Angelina Gagliardi Borin, Parque Xangrilá, Campinas / SP

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 602,00m²

FRENTE: 12,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: -

IDADE FÍSICA: -

ÁREA ÚTIL: -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

PADRÃO CONSTRUTIVO: -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: -

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: $(15,00 / 12,00)^{0,15} = 1,03$
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
$V_u = (R\$ 430.000,00 \times 0,90) / 602,00m^2 \times 1,03$ Valor unitário homogeneizado: R\$ 662,14/ m²	

FOTOS



ELEMENTO N.º 03

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Imobiliária Abrelar, Corretor Danilo ☎ (19) 3395 5560
VALOR DA OFERTA: R\$ 320.000,00 **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Á vista
LOCAL: Rua , Parque Xangrila, Campinas / SP

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

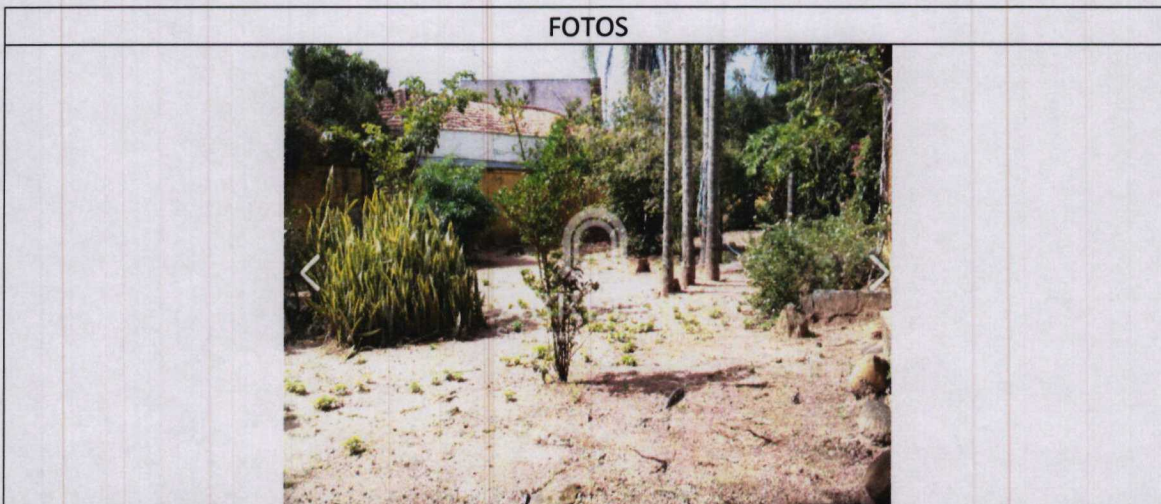
ÁREA: 412,00m² **FRENTE:** 12,00 metros
TOPOGRAFIA: Plana **SUPERFÍCIE:** Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: - **IDADE FÍSICA:** -
ÁREA ÚTIL: - **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** -
PADRÃO CONSTRUTIVO: - **VALOR DA EDIFICAÇÃO:** -

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: $(15,00 / 12,00)^{0,15} = 1,03$
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
$V_u = (R\$ 320.000,00 \times 0,90) / 412,00m^2 \times 1,03$	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 720,00/ m²	



[Handwritten signature]

144y

ELEMENTO N.º 04

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Imobiliária Abrelar, Corretor Danilo ☎ (19) 3395 5560
VALOR DA OFERTA: R\$ 370.000,00 **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** À vista
LOCAL: Parque Xangrila, Campinas / SP

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 514,88m² **FRENTE:** 12,50 metros
TOPOGRAFIA: Plana **SUPERFÍCIE:** Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: - **IDADE FÍSICA:** -
ÁREA ÚTIL: - **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** -
PADRÃO CONSTRUTIVO: - **VALOR DA EDIFICAÇÃO:** -

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: $(15,00 / 12,50)^{0,15} = 1,03$
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
Vu = $(R\$ 370.000,00 \times 0,90) / 514,88m^2 \times 1,03$	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 666,15/ m²	

FOTOS



(Handwritten signature)

ELEMENTO N.º 05

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Imobiliária Abrelar, Corretor Danilo

☎ (19) 3395 5560

VALOR DA OFERTA: R\$ 380.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Á vista

LOCAL: Parque Xangrila, Campinas / SP

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 522,62m²

FRENTE: 12,50 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: -

IDADE FÍSICA: -

ÁREA ÚTIL: -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

PADRÃO CONSTRUTIVO: -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: -

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: $(15,00 / 12,50)^{0,15} = 1,03$
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,10

$V_u = (R\$ 380.000,00 \times 0,90) / 522,62m^2 \times 1,03$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 674,03/ m²

FOTOS



ELEMENTO N.º 06

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Imobiliária Abrelar, Corretor Danilo

☎ (19) 3395 5560

VALOR DA OFERTA: R\$ 395.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Á vista

LOCAL: Parque Xangrila, Campinas / SP

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 602,00m²

FRENTE: 12,50 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: -

IDADE FÍSICA: -

ÁREA ÚTIL: -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

PADRÃO CONSTRUTIVO: -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: -

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90

4) Fator de frente: $(15,00 / 12,50)^{0,15} = 1,03$

2) Condições de pagamento: 1,00

5) Coeficiente de profundidade: 1,00

3) Fator de contemporaneidade: 1,00

6) Topografia: 1,00

$V_u = (R\$ 395.000,00 \times 0,90) / 602,00m^2 \times 1,03$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 608,25/ m²

FOTOS



147

ELEMENTO N.º 07

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Imobiliária Abrelar, Corretor Danilo ☎ (19) 3395 5560
VALOR DA OFERTA: R\$ 550.000,00 **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Á vista
LOCAL: Rua Dr. Raul Guedes de Melo, Parque Xangrila, Campinas / SP

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 850,00m² **FRENTE:** 15,00 metros
TOPOGRAFIA: Plana **SUPERFÍCIE:** Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: Residencial **IDADE FÍSICA:** 30 anos
ÁREA ÚTIL: 160,00 m² **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Reparos importantes
PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples **VALOR DA EDIFICAÇÃO:** R\$ 53.930,00

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Coeficiente de frente: 1,00
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
Vu = (R\$ 550.000,00 x 0,90) - R\$ 53.930,00 / 850,00m ²	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 518,91 / m²	

FOTOS



[Handwritten signature]

ELEMENTO N.º 08

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Imobiliária Abrelar, Corretor Danilo

☎ (19) 3395 5560

VALOR DA OFERTA: R\$ 750.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Á vista

LOCAL: Parque Xangrila, Campinas / SP

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 1.037,00m²

FRENTE: 25,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: -

IDADE FÍSICA: -

ÁREA ÚTIL: -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

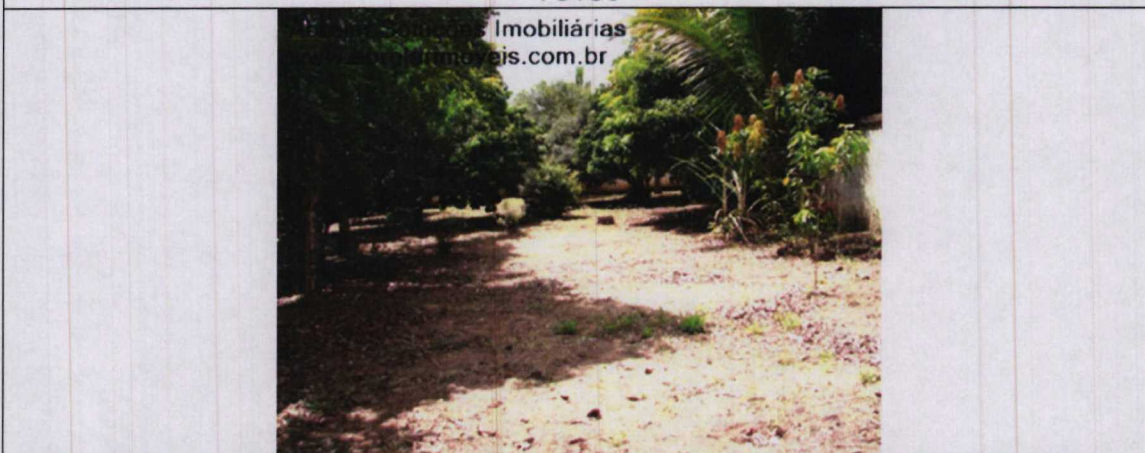
PADRÃO CONSTRUTIVO: -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: -

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: $(15,00 / 25,00)^{0,15} = 0,93$
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
$V_u = (R\$ 750.000,00 \times 0,90) / 1.037,00m^2 \times 0,93$	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 605,35 / m²	

FOTOS



[Handwritten signature]

RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA	
Elemento nº 1:	R\$ 466,57/ m ²
Elemento nº 2:	R\$ 662,14 / m ²
Elemento nº 3:	R\$ 720,00 / m ²
Elemento nº 4:	R\$ 666,15 / m ²
Elemento nº 5:	R\$ 674,03 / m ²
Elemento nº 6:	R\$ 608,25 / m ²
Elemento nº 7:	R\$ 518,91 / m ²
Elemento nº 8:	R\$ 605,35 / m ²
VALOR UNITÁRIO / MÉDIA:	R\$ 615,17 / m²
Limite inferior (- 30%):	R\$ 430,62 / m ²
Limite superior (+ 30%):	R\$799,73 / m ²

b) Avaliação do terreno:

O valor de venda do terreno será dado pela fórmula:

$$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp \times Ft, \text{ onde:}$$

Vt: Valor do terreno

At: Área do terreno: 1.210,30m²

Vu: Valor unitário: R\$ 615,17 / m²

Ff: Fator de frente: $(23,50 / 15,00)^{0,15} = 1,07$

Fp: Fator de profundidade: 1,00

Ft: Fator de topografia: 1,00

Substituindo e calculando resulta:

$$Vt = 1.210,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 615,17 / \text{m}^2 \times 1,07$$

$$\text{Valor do terreno (Vt)} = \text{R\$ } 796.658,07$$

5.3 Determinação do valor das benfeitorias

a) Uma residência, casa de caseiro e piscina com área total construída de 241,50m², idade física aparente de 25 anos e estado de conservação regular.

Custo Básico Unitário: O valor das construções será apurado com base no estudo de valores de venda elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento n.º 02/86.

Valor unitário = Padrão Construtivo x R8-N (Tabela SINDUSCON)

R8N = R\$ 1.167,54 / m²

Coefficiente R8N: 1,056 (casa padrão simples)

Custo da edificação = 241,50m² x R\$ 1.167,54 x 1,056

Custo da edificação = R\$ 297.750,72

Coefficiente de depreciação: O coeficiente de depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação da construção, onde será dado pelo método de "Ross - Heidecke", onde temos:

I = idade = 25 anos

V = vida útil = 50 anos

I / V = 25 / 50 = 0,50 = 50%

K = estado de conservação: "c" (regular)

K = 39,10

d = 100 - k / 100 = 0,609

Custo depreciado da construção – Cc

Cc = R\$ 297.750,72 x 0,609

CC = R\$ 181.330,19



5.4 Valor total do imóvel

a) Valor total do imóvel

Valor do terreno + valor das benfeitorias

$$VT = R\$ 796.658,07 + R\$ 181.330,19$$

VT = R\$ 977.988,26 (Novecentos e setenta e sete mil, novecentos e oitenta e oito reais e vinte e seis centavos).

7. Conclusão

Das análises e consultas efetuadas, concluímos que o mercado imobiliário da região apresenta-se estável, demonstrando haver um equilíbrio entre a oferta e a demanda de imóveis similares ao avaliando. Após levantamento das características intrínsecas do imóvel, o avaliamos em:


- ✓ **R\$ 977.988,26 (Novecentos e setenta e sete mil, novecentos e oitenta e oito reais e vinte e seis centavos).**

8. Encerramento

- 8.1** Nada mais havendo a esclarecer encerramos o presente trabalho que é composto por 19 (dezenove) folhas e mais 3 (três) anexos, impressas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo esta datada e assinada pela signatária.
- 8.2** A signatária coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que, reiterando os protestos de elevada estima e consideração,
pede e espera deferimento.

Campinas, 13 de maio de 2015.



Ana Lúcia Martuci Mandolesi

ANEXO 01

TABELA DE ROSS HEIDECKE - Depreciação física - extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP.
 (FILIADO AO IBAPE – ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

O critério de Heidecke apresenta o seguinte quadro:

Estados	Condições físicas	Classificação normal	Coefficiente e %
1	Novo - não sofreu nem	Ótimo - 0	0,00
1,5	Necessita de reparos	Muito bom - MB	0,32
2	Regular - requer ou recebeu	Bom - B	2,52
2,5	Reparos pequenos	Intermédio - I	8,09
3	Requer reparações	Regular - R	18,10
3,5	Simple	Deficiente - D	33,20
4	Requer reparações	Mau - M	52,60
4,5	Importantes	Muito mau - MM	75,20
5	Sem valor \cong valor de Demolição residual	Demolição - DM	100,00

Tabela de Ross - Heidecke - Depreciação Física - Fator "K"
 (Extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações
 1ª Edição - EN-HAP/PINI - São Paulo, 1984, pág. 134)

Idade em % da vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0

TABELA DE ROSS HEIDECHE - Depreciação física - extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP
 (FILIADO AO IBAPE – ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Idade em % da vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	66,3	63,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples


- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos import. e sem valor



ANEXO 02

TABELA DE CUSTO UNITÁRIO DE EDIFICAÇÃO – R8.N

Indicadores Econômicos

		Indicadores Econômicos					
	valor	04/2014	05/2014	06/2014	07/2014	08/2014	09/2014
.CUB-SP (Comercial) CSL-8N	R\$/m²	1.101,53	1.121,02	1.152,62	1.159,22	1.164,73	1.164,59
.CUB-SP (Residencial) R1-N	R\$/m²	1.339,19	1.362,17	1.401,36	1.409,85	1.417,27	1.418,23
.CUB-SP (vm-%)	vm (%)	0,15	1,71	2,77	0,59	0,47	0,01
.R8-N	R\$/m²	1.105,20	1.124,14	1.155,23	1.161,99	1.167,45	1.167,54
IGP-DI	vm (%)	548,355	545,887	542,448	539,465	539,789	
IGP-M	vm (%)	565,412	564,677	560,499	557,080	555,575	556,687
INCC	vm (%)	581,6787	593,6031	597,5209	602,0023	602,4839	
IPC	vm (%)	394,1774	395,1629	395,3210	395,9535	397,2997	398,1340
TJLP	vm (%)						



156

ANEXO 3

DEMONSTRATIVO DO LANÇAMENTO DO IPTU 2015



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2015

Identificação do Imóvel
Código Cartográfico: 3242.13.68.0184.01001 Tipo do Imóvel: Predial Código Anterior: 02-055024136 Localização: RUA MOISÉS CHIL TENENBAUN, 210 / PARQUE XANGRILÁ - 2ª PARTE Quarteirão/Quadra: 05623-T Lote/Sublote: 005-
Dados do Terreno
Área do Terreno: 1.210,30 Valor do Metro 2: R\$ 121,49 / UFIC 43,4814 Fatores de Correção: 0,8813 FG / FP / FV: Não / Sim / Não FLE / FZ / FE: Não / Não / Não Valor do Terreno: R\$ 129.588,03 / UFIC 46.379,1658 Frente: 23,50
Dados da Edificação
Área Construída: 241,50 Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.009,96 / UFIC 361,4604 Ano de Depreciação: 1994 Fator de Depreciação: 0,739 Valor da Construção: R\$ 180.245,43 / UFIC 64.509,2954 Tipo Padrão Construção: RH-4-0
Dados Tributários
Exercício: 2015 Valor Venal do Imóvel: R\$ 309.833,45 / UFIC 110.888,4612 Valor do IPTU: R\$ 1.721,78 / UFIC 616,2192 Valor da Taxa de Lixo: R\$ 370,79 / UFIC 132,7043 Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000 Número de Parcelas: 11 Valor das Parcelas: R\$ 184,53 / UFIC 66,0414 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas Imunidade: Motivos de Imunidade Dt. Vencimento 1ª Parcela: 11/02/2015

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina