

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 4014150-13.2013.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que são interessados **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS INVISTA FORNECEDORES MB** contra **MAGICS VIDEO COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA E OUTROS**, tendo entregue seu laudo em cartório, "permissa vênia" vem requerer a V.Excia., o levantamento de meus **Honorários Definitivos**, no valor de **R\$ 9.800,00**, depositados às fls. 677 dos autos, com a expedição da competente guia de levantamento.

Termos em que,

P. Deferimento.

Campinas, 26 de Dezembro de 2022.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **4014150-13.2013.8.26.0114**

Nome do beneficiário do levantamento: Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior

CPF/CNPJ:025.114.258-23

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/____ nº _____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro – Perito Judicial – Crea nº 060.120.786-91 D

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 677

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 9.800,00

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior

CPF/CNPJ do titular da conta: 025.114.258-23

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 4053

Conta nº: 12.652-7

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações:

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 4014150-13.2013.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que são interessados **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS INVISTA FORNECEDORES MB** contra **MAGICS VIDEO COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no laudo que se segue.



ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	05
2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES	05
3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	06
4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS	09
5.0- METODOLOGIA	44
6.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	46
7.0- CONSIDERAÇÕES FINAIS	47
8.0- QUESITOS DAS PARTES	47
9.0- ENCERRAMENTO	47

ANEXOS	APÊNDICE
01	ESPELHO DE I.P.T.U. DO IMÓVEL DO ANO DE 2022
02	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE CASAS A VENDA

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- A presente avaliação visa apurar, o justo real e atual valor de mercado para o mês de Dezembro de 2022 do imóvel situado à Rua Cambuí, n.º 21 – Lote n.º 04 – Quadra “T-1”- Loteamento Alphaville – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

1.2- No R. Despacho de fls. **617** dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação e não tendo sido indicados assistentes técnicos, e apresentação de quesitos pelas partes.

2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS PROCESSO N.º 4014150-13.2013.8.26.0114 ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que são interessados FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS INVISTA FORNECEDORES MB contra MAGICS VIDEO COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA E OUTROS, venho solicitar a intimação das partes para data da perícia para o dia 16/12/2022 as 14:30 horas, com intimação da partes, para encontro no imóvel avaliando situado à Rua Cambuí, n.º 21 – Lote n.º 04 – Quadra “T-1”- Loteamento Alphaville – Município de Campinas – Estado de São Paulo. Termos em que, P. Deferimento. Campinas, 01 de Dezembro de 2.022. ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR - Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 - Av. Anchieta, n.º 173 – 4º Andar – Conj. 47 – Centro – CEP 13.015-903 – Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - Campinas - S.P. - pag. 1 - e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br	fls. 679 documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, protocolado em 01/12/2022 às 15:37, sob o número WCAS22706234199 a conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4014150-13.2013.8.26.0114 e código E0FB85C.
--	--

3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

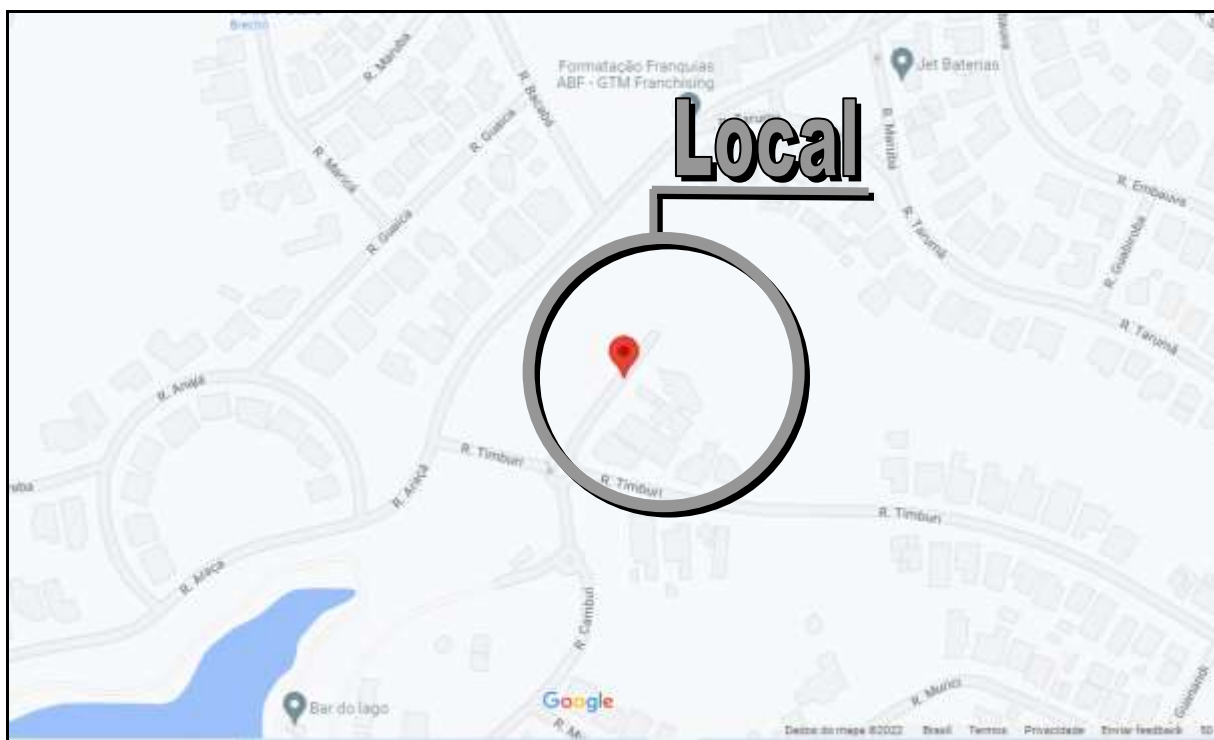
3.1- Data da vistoria

- O signatário efetuou a vistoria no dia **16 de dezembro de 2022** às **14:30 horas**.

3.2- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Rua Cambuí, n.º 21 – Lote n.º 04 – Quadra “T-1”- Loteamento Alphaville – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

3.2.1- Imagem parcial obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



PLUS CODE: 5XGF+WCC Campinas, SP

3.2.2- Imagem parcial obtida do Site do Zoneamento Online de Campinas, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



3.3- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local bem desenvolvido da cidade de Campinas, possuindo características estritamente residenciais.

3.4- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas, com acesso pela Rod. Campinas-Mogi Mirim.

3.5- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais, rede de esgoto.

3.6- Terreno

O terreno em questão apresenta uma área de **1.311,35 m²**, conforme consta da matrícula n.º 98.060 do Primeiro Registro de Imóveis de Campinas - juntada nas fls. 457/461 dos autos, e no espelho de I.P.T.U do ano de 2022, juntado como **anexo 01**.

Apresentando o lote as seguintes dimensões:

Frente para a Rua Cambuí	35,20 m
Lado direito, de quem da rua olha para o imóvel	61,16 m
Lado esquerdo	59,12 m
Fundos	8,12 m
ÁREA TOTAL	1.311,35m²

3.7- Topografia

A topografia apresenta-se leve aclive com a rua em que entesta.

3.8- Edificações

Sobre o terreno mencionado, encontram-se edificada uma residência principal, com **425,07 m²** de área total construída, conforme consta da matrícula n.º 98.060 do Primeiro Registro de Imóveis de Campinas - juntada nas fls. 457/461 dos autos, e no espelho de I.P.T.U do ano de 2022, juntado como **anexo 01**.

4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS



FOTO N.º 01- Aspecto da rampa de acesso a garagem do imóvel.



FOTO N.º 02- Fachada do imóvel com frente para a Rua Cambuí.



FOTO N.º 03- Vista da Rua Cambuí.



FOTO N.º 04- Tomada lateral do imóvel com frente para a Rua Cambuí.



FOTO N.º 05- Aspecto lateral do imóvel com frente para a Rua Cambuí.



FOTO N.º 06- Tomada frontal do imóvel com frente para a Rua Cambuí.



FOTO N.º 07- Aspecto da placa identificativa do número do imóvel – n.º 21.



FOTO N.º 08- Detalhe frontal do imóvel, com pavimento térreo e pavimento superior



FOTO N.º 09- Vista da piscina, necessitando de troca do vinil.



FOTO N.º 10- Tomada da piscina, necessitando de troca do vinil.



FOTO N.º 11- Tomada do acesso lateral a sala do imóvel.



FOTO N.º 12- Detalhe da porta de acesso a sala do imóvel.



FOTO N.º 13- Aspecto do recuo lateral a direita do imóvel.



FOTO N.º 14- Vista do acesso secundário ao imóvel.



FOTO N.º 15- Tomada da varanda do imóvel.



FOTO N.º 16- Aspecto externo do imóvel.



FOTO N.º 17- Detalhe interno da garagem do imóvel.



FOTO N.º 18- Tomada da lateral esquerda do imóvel no sentido dos fundos para a frente.



FOTO N.º 19- Vista da lateral esquerda do imóvel no sentido dos fundos para a frente.



FOTO N.º 20- Detalhe interno da lavanderia.



FOTO N.º 21- Vista interna da lavanderia.



FOTO N.º 22- Tomada do pavimento térreo contendo área de lazer.



FOTO N.º 23- Vista do pavimento térreo contendo área de lazer.



FOTO N.º 24- Tomada interna da sauna no pavimento térreo.



FOTO N.º 25- Detalhe do pavimento térreo contendo área de lazer.



FOTO N.º 26- Aspecto interno da área de lazer.



FOTO N.º 27- Detalhe da escada de acesso do pavimento térreo ao pavimento superior.



FOTO N.º 28- Aspecto da sala de estar do pavimento superior.



FOTO N.º 29- Detalhe da sala de estar do pavimento superior.

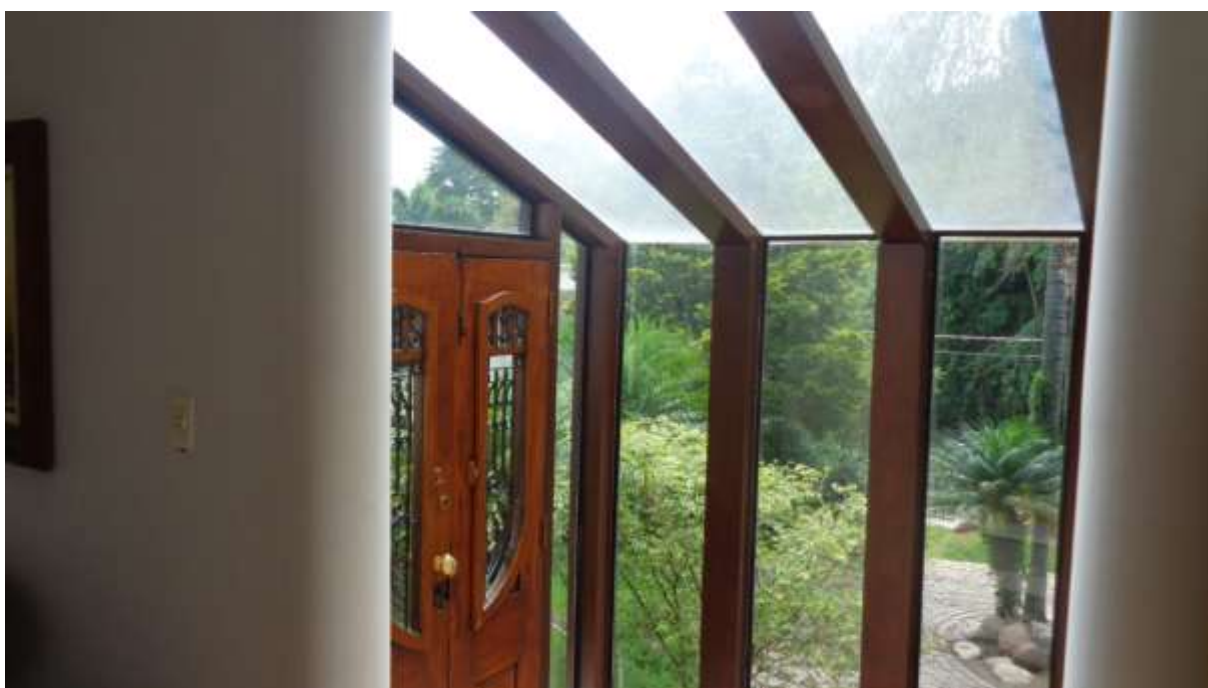


FOTO N.º 30- Tomada da porta de acesso ao imóvel.



FOTO N.º 31- Aspecto da porta de acesso a varanda.



FOTO N.º 32- Detalhe interno da varanda.

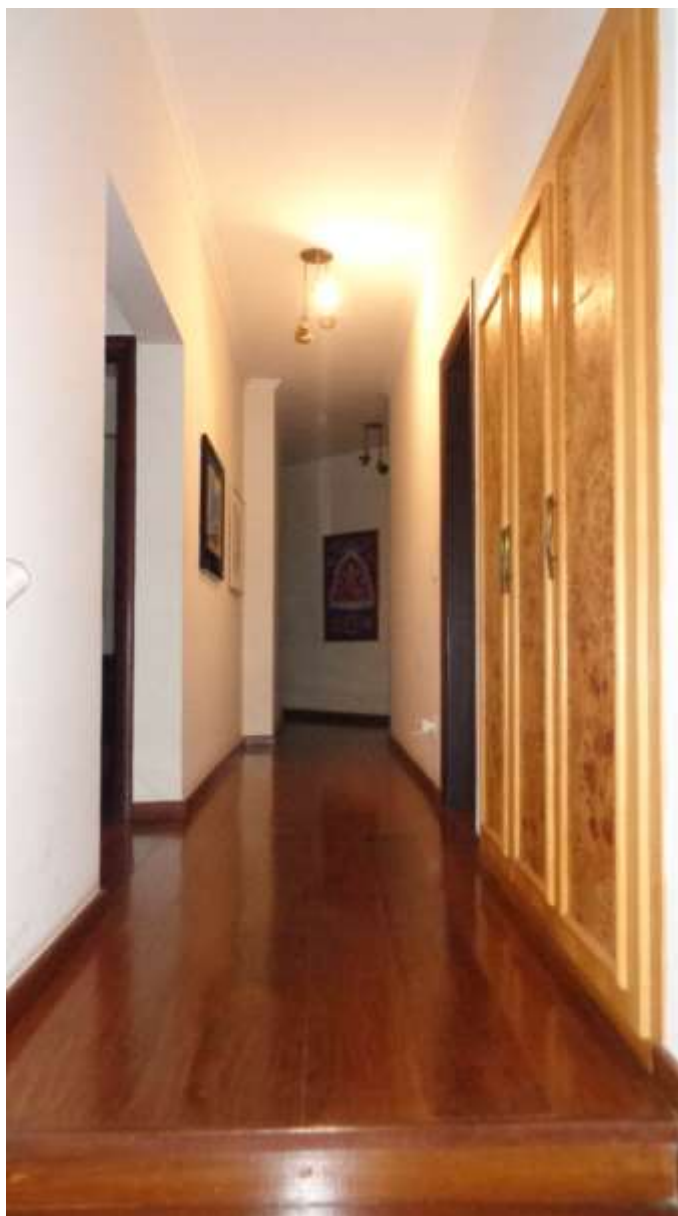


FOTO N.º 33- Tomada do corredor de acesso aos dormitórios no pavimento superior.



FOTO N.º 34- Aspecto interno da suíte de n.º 01.



FOTO N.º 35- Detalhe interno do banheiro da suíte de n.º 01.



FOTO N.º 36- Vista interna da suíte de n.º 02.



FOTO N.º 37- Tomada do banheiro da suíte de n.º 02.



FOTO N.º 38- Aspecto da suíte de n.º 03 - master.



FOTO N.º 39- Detalhe do closet da suíte de n.º 03 - master.



FOTO N.º 40- Vista interna do banheiro da suíte de n.º 03 - master.



FOTO N.º 41- Tomada interna do escritório.



FOTO N.º 42- Aspecto interno do escritório.



FOTO N.º 43- Detalhe do corredor de acesso as suítes no pavimento superior.



FOTO N.º 44- Vista interna do depósito no pavimento térreo.



FOTO N.º 45- Vista da escada de acesso do pavimento superior ao mezanino.



FOTO N.º 46- Detalhe da escada de acesso do mezanino ao pavimento superior.



FOTO N.º 47- Tomada da escada de acesso do mezanino ao pavimento superior.



FOTO N.º 48- Detalhe da escada de acesso do mezanino ao pavimento superior.



FOTO N.º 49- Tomada interna do mezanino.



FOTO N.º 50- Aspecto interno do mezanino.

5.0- METODOLOGIA

5.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Norma 2.019 – estabelecida na Portaria de n.º 01/2017.

5.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- O Involutivo

- O Evolutivo

- O de custo

- O dos preços de venda

- O de capitalização de renda.”

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

5.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear.

No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias.

Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

5.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

5.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

5.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção.

Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

5.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

- “- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.**
- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através da Portaria de n.º 01/2017.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019.

5.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

5.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

5.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor unitário de construção.

5.9.2- O Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019, para avaliação das edificações, não foi utilizado.

5.9.3- Fator Área: Observa-se junto ao mercado imobiliário que, de um modo geral, à medida que aumentam as áreas diminuem proporcionalmente os valores unitários das transações e ofertas. Para a correção dos valores pesquisados em função as dimensões das áreas, será utilizada a expressão do modelo matemático consagrado de autoria do Engenheiro Antonio Sergio Abunahman – EDITORA PINI:

$$F_a = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}} \right)^{0,25}$$

Quando a diferença for inferior a 30% e

$$F_a = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}} \right)^{0,125}$$

Quando a diferença for superior a 30%.

6.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1- CONCEITUAÇÃO

- a) O valor do imóvel, conforme mencionamos no capítulo anterior, será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionadas no **ANEXO 02**, foi alicerçada em imóveis (residências), pertencentes a mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 7.884,84/m²** – válido para Dezembro de 2022.
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

6.2- VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_I = A_C \times V_U$$

Onde:

V_I = valor do imóvel (procurado)

A_C = área construída do imóvel = 425,07 m²

V_U = preço unitário básico = R\$ 7.884,84/m² – **ANEXO 02**

Substituindo teremos:

$$V_{IMÓVEL} = 425,07 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.884,84/\text{m}^2$$

$$V_{IMÓVEL} = \text{R\$ } 3.350.000,00$$

(VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2022)

(VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2022)

7.0- CONSIDERAÇÕES FINAIS

7.1- Segundo farta documentação oferecida no presente trabalho, o justo, real e atual valor do imóvel é de **R\$ 3.350.000,00 (três milhões e trezentos e cinquenta mil reais) – válido para Dezembro de 2022.**

8.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram formulados quesitos pelas partes.

9.0- ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação foi digitado em **47** (quarenta e sete) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.
Acompanha **02** (dois) Anexos.

Campinas, 26 de Dezembro de 2.022.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

ANEXO 01



22/11/2022 09:35

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

 Prefeitura Municipal de Campinas 22/11/2022 09:32:21	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3244.42.39.0525.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	03-055086891
LOCALIZAÇÃO	
Quartelirão/Quadra:	09540-T1
Lote/Sublote:	004-
Logradouro:	RUA CAMBUÍ
Número:	21
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	ALPHAVILLE CAMPINAS
CEP:	13098-311
Zoneamento:	03
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	1.311,35
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 1.113,96 / UFIC 264,6992
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\$ 1.460.791,59 / UFIC 347.113,2959
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 1.314.712,43 / UFIC 312.401,9663
Frete:	35,20
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,2785
Frequência Coleta Lixo:	3 a 4 vezes por semana
Frequência Lixo dia/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:	425,07
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 762.938,11 / UFIC 181.289,3524
Dados da Dependência	
Dependência	1
Área da Dependência:	425,07
Área Não Trib. da Dep.:	19,80
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.428,76 / UFIC 577,1217
Ano de Depreciação:	2001
Fator de Depreciação:	0,7390
Valor da Dependência:	R\$ 762.938,11 / UFIC 181.289,3524
Tipo Padrão Construção:	RH-6-0
Dados Tributários	
Exercício:	2022
Emissão:	10/2022
Valor da UFIC:	4,2084
Desc. Adimplência:	Não
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 2.223.729,71 / UFIC 528.402,6484
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 2.077.650,55 / UFIC 493.691,3188
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,7000%
Desconto Fixo:	UFIC 160,0000
Valor do IPTU:	R\$ 13.870,21 / UFIC 3.295,8392
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 13.870,21 / UFIC 3.295,8392
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 1.246,24 / UFIC 296,2738
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R\$ 10.242,58 / UFIC 2.433,8418
Desc. (Art. 19-B Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Desc. (Art. 20 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000

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

1/2

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

22/11/2022 09:35

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

Valor Total Lançado: R\$ 4.874,47 / UFIC 1.158,2712
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 4.630,75 / UFIC 1.100,3577
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 443,13 / UFIC 105,2974
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 19/12/2022
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Ofício:
 Imunidade:
 Vl. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Isenção de Taxas:
 Vl. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Vl. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Perda Isenção Imposto:
 Perda Isenção Ofício: Mais de um Imóvel
 Ind. de Benefício CAIP: N
 Ind. Adesão IPTU Digital:
 Ind. Anexação de Fato: Não
 Alteração Cadastral: Sim
 Ind. Lançamento Inibido:

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Boisão (FLE) Fator Lote Enclavado (FZ) Fator Zonamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

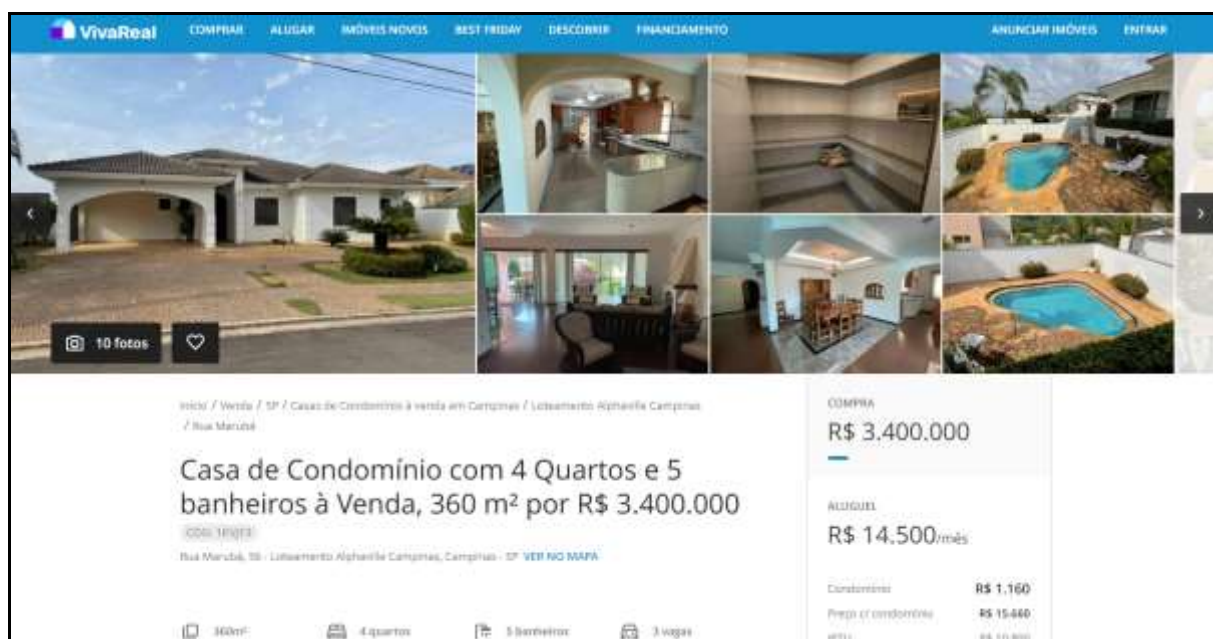
<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

2/2

ANEXO 02



ELEMENTO COMPARATIVO 01



LOCAL: Rua Marubá, n.º 56 - Loteamento Alphaville – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: 1KVJF3

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-360m2-venda-RS3400000-id-2582812075/>

OFERTANTE: Sr. André de Vilhena Pasqual – Fone: (19) 99933-9922

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 877,11 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 358,70 m²

PREÇO: R\$ 3.400.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_1 = \frac{\text{R\$ } 3.400.000,00}{358,70 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \left(\frac{877,11}{1.311,35} \right)^{0,125}$$

$$q_1 = \text{R\$ } 8.112,54/\text{m}^2$$

22/12/2022 13:09

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

 Prefeitura Municipal de Campinas 22/12/2022 13:08:11	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3244.13.74.0117.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	03-055087285
LOCALIZAÇÃO	
Quartelirão/Quadra:	09565-W2
Lote/Sublote:	009-
Logradouro:	RUA MARIUBÁ
Número:	56
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	ALPHAVILLE CAMPINAS
CEP:	13098-340
Zonamento:	03
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	877,11
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 1.113,96 / UFIC 264,6992
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zonamento 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\$ 977.065,36 / UFIC 232.170,3153
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 879.359,00 / UFIC 208.953,2838
Frete:	22,94
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m³ / Linear:	0,2788
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:	358,70
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 694.343,08 / UFIC 164.989,8024
Dados da Dependência	
Dependência	1
Área da Dependência:	358,70
Área Não Trib. da Dep.:	25,14
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.426,76 / UFIC 577,1217
Ano de Depreciação:	2005
Fator de Depreciação:	0,7970
Valor da Dependência:	R\$ 694.343,08 / UFIC 164.989,8024
Tipo Padrão Construção:	RH-6-0
Dados Tributários	
Exercício:	2022
Emissão:	01/2022
Valor da UFIC:	4,2084
Desc. Adimplência:	Sim
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 1.671.408,84 / UFIC 397.160,1177
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 1.573.702,08 / UFIC 373.943,0862
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,7000%
Desconto Fixo:	UFIC 160,0000
Valor do IPTU:	R\$ 10.342,57 / UFIC 2.457,6016
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 10.342,57 / UFIC 2.457,6016
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 1.052,16 / UFIC 250,0139
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://iplu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

1/2

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

22/12/2022 13:09

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

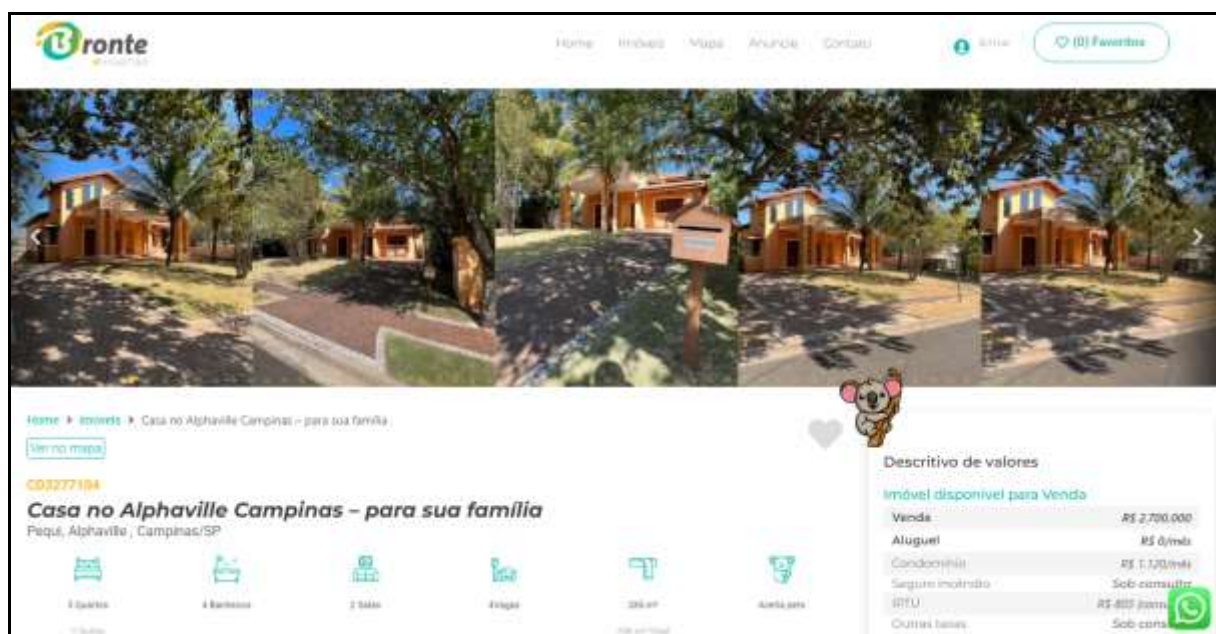
Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 11.394,73 / UFIC 2.707,6355
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 10.824,99 / UFIC 2.572,2347
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 1.035,88 / UFIC 246,1469
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 11/02/2022
 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 Enclavado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

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

2/2

ELEMENTO COMPARATIVO 02



LOCAL: Rua Pequi, n.º 98 - Loteamento Alphaville – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: CD3277104

LINK: <https://bronte.com.br/imoveis/casa-no-alpaville-campinas/>

OFERTANTE: Bronte Imóveis – Fone: (19) 3054-6399

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 748,36 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 258,66 m²

PREÇO: R\$ 2.700.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_2 = \frac{\text{R\$ } 2.700.000,00}{258,66 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \left(\frac{748,36}{1.311,35} \right)^{0,125}$$

$$q_2 = \text{R\$ } 8.758,42/\text{m}^2$$

22/12/2022 13:25

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)



Prefeitura Municipal de Campinas

22/12/2022 13:25:49

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)**Identificação do Imóvel**

Cód. Cartográfico: 3244.42.23.0350.01001

Tipo Lote: PREDIAL

Uso do Imóvel: 2 - Residencial

Cód. Anterior: 03-055086868

*****LOCALIZAÇÃO*****

Quartirão/Quadra: 09538-Q1

Lote/Sublote: 013-

Logradouro: RUA PEQUI

Número: 98

Complemento:

Bairro/Loteamento: ALPHAVILLE CAMPINAS

CEP: 13098-305

Zoneamento: 03

Dados do Terreno

Área do Terreno: 748,36

Área Terreno Não Trib.: 0,00

Valor do Metro 2: R\$ 1.113,96 / UFIC 264,6992

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\$ 833.643,19 / UFIC 198.090,2933

VL Terreno (Art. 19 LC 181/17): R\$ 750.278,87 / UFIC 178.281,2640

Frente: 18,82

Testada Beneficiada: ,00

Custo UFIC m3 / Linear: 0,2788

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: 258,66

Área Total Constr. Não Trib.: 0,00

Valor Total da Construção: R\$ 500.693,57 / UFIC 118.974,8042

Dados da Dependência

Dependência: 1

Área da Dependência: 258,66

Área Não Trib. da Dep.: ,00

Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.428,76 / UFIC 577,1217

Ano de Depreciação: 2002

Fator de Depreciação: 0,7970

Valor da Dependência: R\$ 500.693,57 / UFIC 118.974,8042

Tipo Padrão Construção: RH-6-0

Dados Tributários

Exercício: 2022

Emissão: 01/2022

Valor da UFIC: 4,2084

Desc. Adimplência: Sim

Valor Venal do Imóvel: R\$ 1.334.336,76 / UFIC 317.065,0976

VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17): R\$ 1.250.972,44 / UFIC 297.256,0682

Ind. VL Venal Dec. Judicial:

Alíquota: 0,7000%

Desconto Fixo: UFIC 160,0000

Valor do IPTU: R\$ 8.083,46 / UFIC 1.920,7925

Valor do IPTU com Limitador: R\$ 8.083,46 / UFIC 1.920,7925

Valor Taxa de Lixo: R\$ 758,72 / UFIC 180,2860

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

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

22/12/2022 13:25

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

Desc. [Art.29 Lei 11.111/01]: UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 8.842,18 / UFIC 2.301,0785
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 8.400,07 / UFIC 1.996,0246
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 803,83 / UFIC 191,0071
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 11/02/2022
 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 Enclavado {FZ} Fator Zoneamento {FE} Fator Esquina {FC} Fator Condomínio {FL} Fator Loteamento

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

2/2

ELEMENTO COMPARATIVO 03

Casa

Comercial

Fazenda

Fazenda

Kilbet

Sítio / Chácara

Terrêno

Sobrado

Área

Chácara

Oportunidade para Investidor

Imóvel Comercial

Sítio

Imóveis para ALUGUEL

Apartamento

Casa para Venda, Campinas / SP, bairro Loteamento Alphaville
Campinas, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, 1 banheiro, 4 vagas de garagem, área total 365,78 m², área construída 365,87 m², área útil 340,00 m², terreno 763,05 m²

WhatsApp Facebook Instagram Twitter



R\$ 2.800.000,00

Código: hc00124
 Endereço: Avenida Araçá, 1655
 Bairro: Loteamento Alphaville Campinas
 Condomínio: R\$ 1.200,00
 Área Total: 365,78 m²
 Área Útil: 340,00 m²
 Área Construída: 365,87 m²
 Área Terreno: 763,05 m²
 Dormitórios: 4
 Suítes: 2
 Banheiro: 1
 Vagas: 4
 Salas: 2

Nome e-mail Telefone 9794 repita:

Olá! Achei esse imóvel através do site www.horizonteimobiliaria.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

ENVIAR







LOCAL: Rua Araçá, n.º 1.655 - Loteamento Alphaville – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: hc00124

LINK: <https://www.horizonteimobiliaria.com.br/imovel/2560391/casa-venda-campinas-sp-loteamento-alphaville-campinas>

OFERTANTE: Horizonte Imóveis – Fone: (19) 98704-0293

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 763,05 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 336,67 m²

PREÇO: R\$ 2.800.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_3 = \frac{\text{R\$ } 2.800.000,00}{336,67 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \left(\frac{763,05}{1.311,35} \right)^{0,125}$$

$$q_3 = \text{R\$ } 6.995,20/\text{m}^2$$

22/12/2022 13:37

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)



Prefeitura Municipal de Campinas

22/12/2022 13:37:15

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)**Identificação do Imóvel**

Cód. Cartográfico: 3244.14.78.0370.01001

Tipo Lote: PREDIAL

Uso do Imóvel: 2 - Residencial

Cód. Anterior: 03-055087884

*****LOCALIZAÇÃO*****

Quartirão/Quadra: 00606-F4

Lote/Sublote: 006-

Logradouro: RUA ARAÇÁ

Número: 1655

Complemento:

Bairro/Loteamento: ALPHAVILLE CAMPINAS

CEP: 13098-379

Zoneamento: 03

Dados do Terreno

Área do Terreno: 763,05

Área Terreno Não Trib.: 0,00

Valor do Metro 2: R\$ 1.113,96 / UFIC 264,6992

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\$ 850.007,26 / UFIC 201.978,7246

VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 765.006,54 / UFIC 181.780,8521

Frente: 20,10

Testada Beneficiada: ,00

Custo UFIC m3 / Linear: 0,2788

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: 336,67

Área Total Constr. Não Trib.: 0,00

Valor Total da Construção: R\$ 524.789,27 / UFIC 124.700,4253

Dados da Dependência

Dependência: 1

Área da Dependência: 336,67

Área Não Trib. da Dep.: 28,29

Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.955,79 / UFIC 464,7348

Ano de Depreciação: 2005

Fator de Depreciação: 0,7970

Valor da Dependência: R\$ 524.789,27 / UFIC 124.700,4253

Tipo Padrão Construção: RH-S-0

Dados Tributários

Exercício: 2022

Emissão: 01/2022

Valor da UFIC: 4,2064

Desc. Adimplência: Não

Valor Venal do Imóvel: R\$ 1.374.796,53 / UFIC 326.679,1499

VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 1.289.795,81 / UFIC 306.481,2774

Ind. VL Venal Dec. Judicial:

Alíquota: 0,7000%

Desconto Fixo: UFIC 160,0000

Valor do IPTU: R\$ 8.355,23 / UFIC 1.985,3689

Valor do IPTU com Limitador: R\$ 8.355,23 / UFIC 1.985,3689

Valor Taxa de Lixo: R\$ 987,54 / UFIC 234,6590

Valor Taxa de Sinistros: 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

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

22/12/2022 13:37

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 9.342,77 / UFIC 2.220,0279
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 8.875,63 / UFIC 2.109,0265
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 849,34 / UFIC 201,8207
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 11/02/2022
 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

ELEMENTO COMPARATIVO 04



LOCAL: Rua Timburi, n.º 1.221- Loteamento Alphaville – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: CA004274

LINK: <https://imobiliariacsi.com.br/imovel/ca004274-casa-venda-loteamento-alphaville-campinas-campinas-sp/>

OFERTANTE: CS Imóveis – Fone: (19) 3239-1128

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 1.428,99 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 698,82 m²

PREÇO: R\$ 7.400.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_4 = \frac{\text{R\$ } 7.400.000,00}{698,82 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \left(\frac{1.428,99}{1.311,35} \right)^{0,25}$$

$$q_4 = \text{R\$ } 9.737,26/\text{m}^2$$

22/12/2022 14:17

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

**Prefeitura Municipal de Campinas**

22/12/2022 14:17:00

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)**Identificação do Imóvel**

Cód. Cartográfico: 3244.44.47.0066.01001
 Tipo Lote: PREDIAL
 Uso do Imóvel: 3 - Residencial
 Cód. Anterior: 03-053086787
 LOCALIZAÇÃO
 Quarteirão/Quadra: 09533-K1
 Lote/Sublote: 014-
 Logradouro: RUA TIMBURI
 Número: 1221
 Complemento:
 Bairro/Loteamento: ALPHAVILLE CAMPINAS
 CEP: 13098-301
 Zoneamento:

Dados do Terreno

Área do Terreno: 1.428,99
 Área Terreno Não Trib.: 0,00
 Valor do Metro 2: R\$ 1.113,96 / UFIC 264,6992
 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\$ 1.581.837,86 / UFIC 378.252,5098
 VL Terreno (Art. 19 LC 181/17): R\$ 1.432.654,08 / UFIC 340.427,2508
 Frente: 16,51
 Testada Beneficiada: ,00
 Custo UFIC m3 / Linear: 0,2788
 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: 698,82
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
 Valor Total da Construção: R\$ 1.697.801,16 / UFIC 403.431,5086

Dados da Dependência

Dependência: 1
 Área da Dependência: 698,82
 Área Não Trib. da Dep.: 66,43
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.825,03 / UFIC 671,2836
 Ano de Depreciação: 2010
 Fator de Depreciação: 0,8600
 Valor da Dependência: R\$ 1.697.801,16 / UFIC 403.431,5086
 Tipo Padrão Construção: RH-7-0

Dados Tributários

Exercício: 2022
 Emissão: 01/2022
 Valor da UFIC: 4,2084
 Desc. Adimplência: Sim
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 3.289.639,02 / UFIC 781.684,0184
 VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17): R\$ 3.130.455,24 / UFIC 743.858,7674
 Ind. VL Venal Dec. Judicial:
 Alíquota: 0,7000%
 Desconto Fixo: UFIC 160,0000
 Valor do IPTU: R\$ 21.239,84 / UFIC 5.047,0114
 Valor do IPTU com Limitador: R\$ 21.239,84 / UFIC 5.047,0114
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 2.049,82 / UFIC 487,0775
 Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. (Art. 19-B Lei 11.111/03): UFIC 0,0000

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

1/2

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

22/12/2022 14:17

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

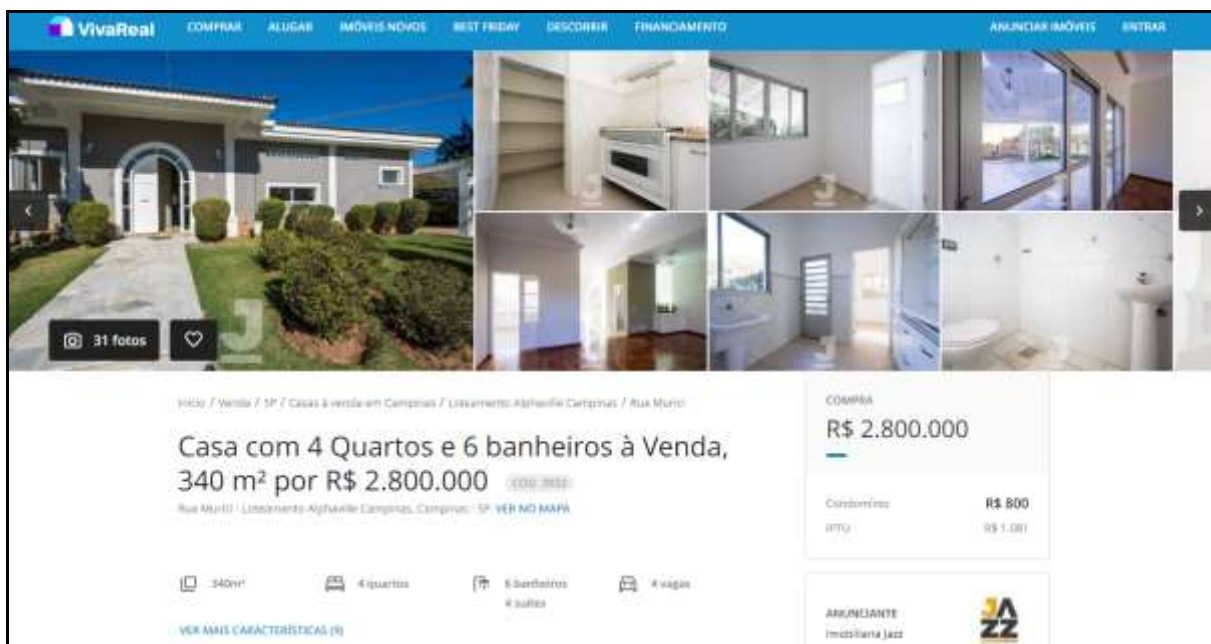
Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 23.289,66 / UFIC 5.534,0889
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 22.125,18 / UFIC 5.257,3845
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 2.117,24 / UFIC 503,0990
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 11/02/2022
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Ofício:
 Imunidade:
 VL Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Isenção de Taxas:
 VL Renúncia - Lixe: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 VL Renúncia - Sinistros: 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 Boisão (FLE) Fator Lote Enclavado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

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

2/2

ELEMENTO COMPARATIVO 05



LOCAL: Rua Murici, n.º 334 - Loteamento Alphaville – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: 3932

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-340m2-venda-RS2800000-id-2592072575/>

OFERTANTE: Jazz Imóveis – Fone: (19) 99231-6725

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 899,28 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 275,77 m²

PREÇO: R\$ 2.800.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_5 = \frac{\text{R\$ } 2.800.000,00}{275,77 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \left(\frac{899,28}{1.311,35} \right)^{0,125}$$

$$q_5 = \text{R\$ } 8.717,17/\text{m}^2$$

22/12/2022 14:43

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

 Prefeitura Municipal de Campinas 22/12/2022 14:42:33	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3244.42.43.1035.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	
LOCALIZAÇÃO	
Quartelão/Quadra:	09535-V1
Lote/Sublote:	001-SUB
Logradouro:	RUA MURICI
Número:	334
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	ALPHAVILLE CAMPINAS
CEP:	13090-315
Zoneamento:	03
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	899,28
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 1.113,96 / UFIC 264,6992
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\$ 1.001.762,05 / UFIC 238.038,6966
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 901.585,85 / UFIC 214.234,8269
Frete:	27,79
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,2788
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:	275,77
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 398.578,31 / UFIC 94.710,1778
Dados da Dependência	
Dependência	1
Área da Dependência:	275,77
Área Não Trib. da Dep.:	26,40
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.953,79 / UFIC 464,7348
Ano de Depreciação:	2001
Fator de Depreciação:	0,7390
Valor da Dependência:	R\$ 398.578,31 / UFIC 94.710,1778
Tipo Padrão Construção:	RH-5-0
Dados Tributários	
Exercício:	2022
Emissão:	10/2022
Valor da UFIC:	4,2094
Desc. Adimplência:	Não
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 1.400.340,36 / UFIC 332.748,8743
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 1.300.164,16 / UFIC 308.943,0047
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,7000%
Desconto Fixo:	UFIC 160,0000
Valor do IPTU:	R\$ 8.427,80 / UFIC 2.002,6150
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 8.330,53 / UFIC 1.979,5008
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 806,90 / UFIC 192,2117
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R\$ 6.815,88 / UFIC 1.619,5896
Desc. (Art. 19-B Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000

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

1/2

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

22/12/2022 14:43

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

Desc. (Art. 20 Lei 11.111/91): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 2.323,55 / UFIC 552,1229
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 2.207,38 / UFIC 524,5168
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 211,23 / UFIC 50,1930
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 19/12/2022
 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: Mais de um Imóvel
 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 Enclavado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

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

2/2

ELEMENTO COMPARATIVO 06



LOCAL: Rua Jequiri, n.º 37 - Loteamento Alphaville – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: 3917

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-275m2-venda-RS2197000-id-2592069393/>

OFERTANTE: Jazz Imóveis – Fone: (19) 99231-6725

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 651,44 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 275,00 m²

PREÇO: R\$ 2.197.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_6 = \frac{\text{R\$ } 2.197.000,00}{275,00 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \left(\frac{651,44}{1.311,35} \right)^{0,125}$$

$$q_6 = \text{R\$ } 6.588,09/\text{m}^2$$

22/12/2022 14:52

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

 Prefeitura Municipal de Campinas 22/12/2022 14:51:22	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3244.42.21.0594.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	03-055086772
LOCALIZAÇÃO	
Quartirão/Quadra:	09532-J1
Lote/Sublote:	028-
Logradouro:	RUA JEQUIRI
Número:	37
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	ALPHAVILLE CAMPINAS
CEP:	13098-304
Zoneamento:	03
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	651,44
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 1.113,96 / UFIC 264,6992
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\$ 725.678,18 / UFIC 172.435,6469
VI.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 653.110,36 / UFIC 155.192,0822
Frete:	17,14
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m³ / Linear:	0,2788
Frequência Coleta Lixo:	3 a 4 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano:	156
Posição do Lote:	Meio da Quadra
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	NÃO / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	275,00
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 574.401,49 / UFIC 136.489,2821
Dados da Dependência	
Dependência:	1
Área da Dependência:	275,00
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.428,76 / UFIC 577,1217
Ano de Depreciação:	2007
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 574.401,49 / UFIC 136.489,2821
Tipo Padrão Construção:	RH-G-0
Dados Tributários	
Exercício:	2022
Emissão:	01/2022
Valor da UFIC:	4,2684
Desc. Adimplência:	Sim
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 1.300.079,67 / UFIC 308.924,9289
VI.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 1.227.511,85 / UFIC 291.651,3642
Ind. VI. Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,7000%
Desconto Fixo:	UFIC 160,0000
Valor do IPTU:	R\$ 7.919,24 / UFIC 1.881,7695
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 7.919,24 / UFIC 1.881,7695
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 806,65 / UFIC 191,6750
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc.(Art.19-8 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000

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

1/2

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

22/12/2022 14:52

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

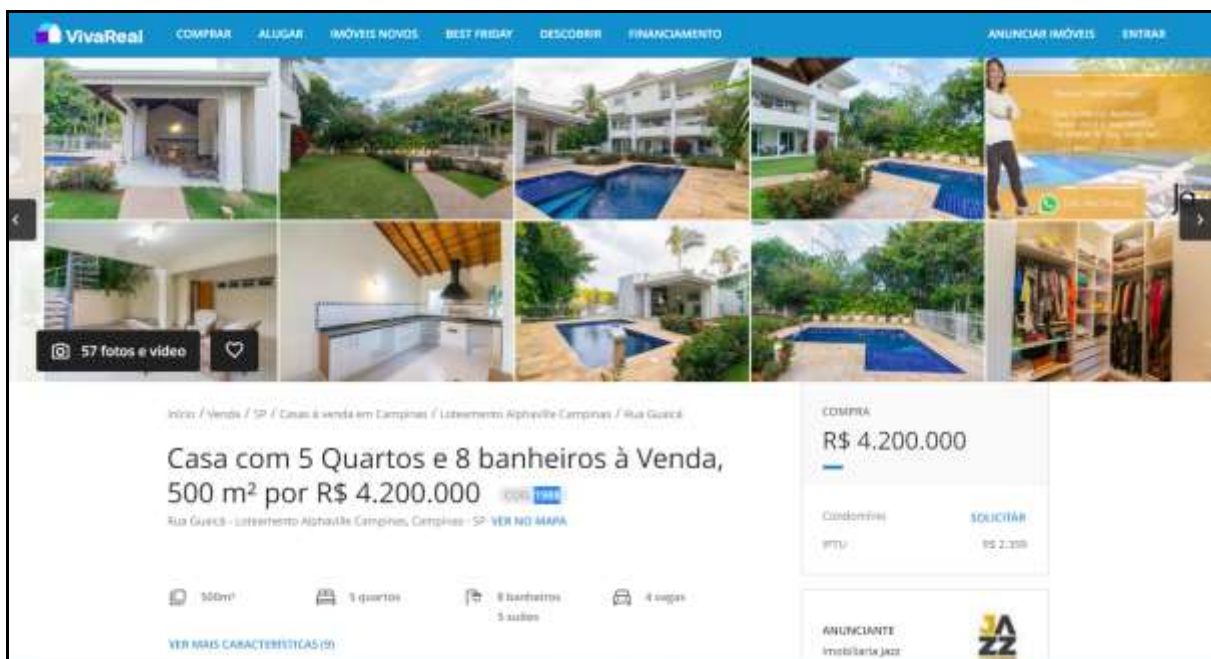
Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 8.725,88 / UFIC 2.073,4445
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 8.289,59 / UFIC 1.969,7723
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 793,26 / UFIC 188,4950
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 11/02/2022
 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

ELEMENTO COMPARATIVO 07



LOCAL: Rua Guaicá, n.º 237 - Loteamento Alphaville – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: 1988

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-500m2-venda-RS4200000-id-2592069596/>

OFERTANTE: Jazz Imóveis – Fone: (19) 99231-6725

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 1.149,84 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 554,45 m²

PREÇO: R\$ 4.200.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_7 = \frac{\text{R\$ } 4.200.000,00}{554,45 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \left(\frac{1.149,84}{1.311,35} \right)^{0,25}$$

$$q_7 = \text{R\$ } 6.597,19/\text{m}^2$$

22/12/2022 15:05

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

 Prefeitura Municipal de Campinas 22/12/2022 15:04:13	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3244.13.74.0284.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	03-055087281
LOCALIZAÇÃO	
Quartirão/Quadra:	09565-W2
Lote/Sublote:	005-
Logradouro:	RUA GUACÁ
Número:	237
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	ALPHAVILLE CAMPINAS
CEP:	13098-337
Zoneamento:	03
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	1.149,84
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 1.113,96 / UFIC 264,6992
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
FL / 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\$ 1.280.875,90 / UFIC 304.361,7281
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 1.152.788,31 / UFIC 273.925,5553
Frete:	24,45
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,2788
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:	554,45
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 1.347.050,53 / UFIC 320.086,1451
Dados da Dependência	
Dependência	1
Área da Dependência:	554,45
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.825,03 / UFIC 671,2836
Ano de Depreciação:	2011
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 1.347.050,53 / UFIC 320.086,1451
Tipo Padrão Construção:	RH-3-0
Dados Tributários	
Exercício:	2022
Emissão:	01/2022
Valor da UFIC:	4,2084
Desc. Adimplência:	Sim
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 2.627.926,43 / UFIC 624.447,8733
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 2.499.838,84 / UFIC 594.011,7005
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,7000%
Desconto Fixo:	UFIC 160,0000
Valor do IPTU:	R\$ 16.825,53 / UFIC 3.998,0819
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 16.825,53 / UFIC 3.998,0819
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 1.626,34 / UFIC 386,4517
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

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

22/12/2022 15:06

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

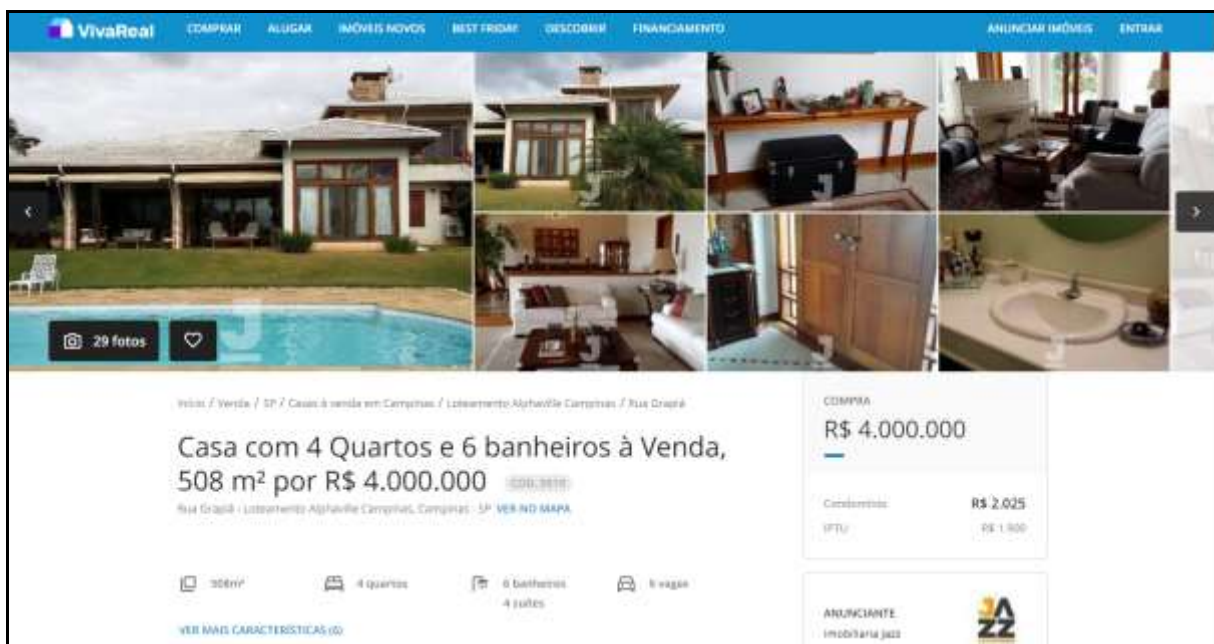
Desc. (Art. 20 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Valor Total Lançado:	R\$ 18.453,87 / UFIC 4.384,5336
Desconto IPTU Digital:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota única:	R\$ 17.525,28 / UFIC 4.165,3069
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 1.677,44 / UFIC 398,5940
Venc. 1ª Parc./Cota Única:	11/02/2022
Isenção de imposto:	Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Ofício:	
Imunidade:	
VL Renúncia - IPTU:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:	
VL Renúncia - Lixo:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
VL 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 Enclavado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

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

2/2

ELEMENTO COMPARATIVO 08



LOCAL: Rua Grapiá, n.º 33 - Loteamento Alphaville – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: 5919

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-508m2-venda-RS4000000-id-2592071507/>

OFERTANTE: Jazz Imóveis – Fone: (19) 99231-6725

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 1.872,21 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 497,02 m²

PREÇO: R\$ 4.000.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_8 = \frac{\text{R\$ } 4.000.000,00}{497,02 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \left(\frac{1.872,21}{1.311,35} \right)^{0,125}$$

$$q_8 = \text{R\$ } 7.572,83/\text{m}^2$$

22/12/2022 15:14

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

 Prefeitura Municipal de Campinas 22/12/2022 15:14:01	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3243.34.74.0593.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	03-053087184
LOCALIZAÇÃO	
Quartelão/Quadra:	09557-M2
Lote/Sublote:	001-
Logradouro:	RUA GRAPIA
Número:	33
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	ALPHAVILLE CAMPINAS
CEP:	13098-332
Zoneamento:	03
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	1.872,21
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 1.113,96 / UFIC 264,6892
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 / FE / 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\$ 2.085.567,26 / UFIC 495.572,4892
VI, Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 1.877.010,54 / UFIC 446.015,2403
Frete:	44,90
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,2788
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:	497,02
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 774.737,17 / UFIC 184.093,0448
Dados da Dependência	
Dependência	I
Área da Dependência:	497,02
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.955,79 / UFIC 464,7348
Ano de Depreciação:	2002
Fator de Depreciação:	0,7970
Valor da Dependência:	R\$ 774.737,17 / UFIC 184.093,0448
Tipo Padrão Construção:	RH-5-0
Dados Tributários	
Exercício:	2022
Emissão:	01/2022
Valor da UFIC:	4,2084
Desc. Adimplência:	Sim
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 2.860.304,43 / UFIC 679.665,5340
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 2.651.747,71 / UFIC 630.108,2851
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,7000%
Desconto Fixo:	UFIC 160,0000
Valor do IPTU:	R\$ 17.888,89 / UFIC 4.250,7589
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 17.607,53 / UFIC 4.183,9022
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 1.457,89 / UFIC 346,4229
Valor Taxa de Sinistros:	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

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

22/12/2022 15:14

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 19,065,42 / UFIC 4.530,3251
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 18.112,15 / UFIC 4.303,8088
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 1.733,22 / UFIC 411,8477
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 11/02/2022
 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 CAIP: N
 Ind. Adesão IPTU Digital:
 Ind. Anexação de Fator: Não
 Alteração Cadastral:
 Ind. Lançamento Inibido:

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

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

2/2

II- ANÁLISE E RESUMO

ELEMENTO COMPARATIVO N.º	R\$/m²
01	8.112,54
02	8.758,42
03	6.995,20
04	9.737,26
05	8.717,17
06	6.588,09
07	6.597,19
08	7.572,83
SOMA	R\$ 63.078,70

II.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

$$M = \frac{\text{R\$ 63.078,70}}{08} = \text{R\$ 7.884,84/m}^2$$

II.2- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (M_s)

Limite superior (+ 30%)	R\$ 10.250,29/m²
Limite inferior (- 30%)	R\$ 5.519,39/m²

Todos os Elementos Comparativos se encontram-se dentro dos limites supra, conclui-se a média aritmética simples e a média saneada são coincidentes.

$$M_s = \text{R\$ 7.884,84/m}^2$$

(VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2022)