



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**

Processo Digital nº: 0013511-58.2016.8.26.0114  
Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Coisas  
Exequente: Maria Inês Dias de Andrade  
Executado: Vera Lucia Gagliardi

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Diversos Imóveis

**Gustavo Luiz Garcia Guedes**, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real dos bens imóveis determinados no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

Com a finalidade de atingir a maior precisão, este laudo foi efetuado com a participação do Engenheiro Edmur Ghirotto Penna, CREA/SP 060129288.3, responsável pelos cálculos efetuados na aplicação do método avaliatório.

VALORES SUGERIDOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS EM OUTUBRO/2019

- **Imóvel 1 – Terreno na Cidade Universitária** - R\$ 337.500,00 (trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)
- **Imóvel 2 – Lojas na Campos Salles** - R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais)
- **Imóvel 3 – Casas no Chapadão (frente e fundos)** - R\$ 579.000,00 (quinhentos e setenta e nove mil reais)
- **Imóvel 4 – Maria Monteiro** – R\$ 2.154.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta e quatro mil reais)
- **Imóvel 5 – Américo Brasiliense** – R\$ 2.329.000,00 (dois milhões trezentos e vinte e nove mil reais)
- **Imóvel 6 – Irmã Serafina** – R\$ 1.929.000,00 (um milhão, novecentos e nove mil reais)
- **Imóvel 7 – Treze de Maio** – R\$ 516.000,00 (quinhentos e dezesseis mil reais)

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse nos imóveis em questão.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.



### DA VISTORIA

Na data de 14 de Outubro de 2019, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação dos imóveis.

Este Auxiliar da Justiça foi acompanhado do Engenheiro Edmur Penna, em todos os imóveis.

As entradas nos imóveis comerciam foram permitida pelos locatários, salvo o Buffet da Rua Maria Monteiro.

Já os imóveis residenciais estavam fechados e não fomos atendidos.

A falta de acesso não compromete a presente avaliação uma vez que os dados necessários podem ser retirados na Prefeitura Municipal de Campinas e conferidos em visita externa.

Assim, uma possível diferença nos valores estará contemplada dentro da margem de erro permitida por Norma.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.



## BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 24/09/2019

### **Com nova queda em agosto, preço de venda de salas e conjuntos comerciais recua 2,94% em 12 meses**

Resultado contrasta com variação observada no preço médio de locação do segmento, que avançou 0,41% no mesmo período

Confira aqui o relatório completo

■ **Análise do último mês:** o preço médio de venda de imóveis comerciais encerrou agosto de 2019 com queda de 0,45%, enquanto o preço médio de locação de salas e conjuntos comerciais encerrou o período com estabilidade (+0,01%) em relação a julho. Comparativamente, a inflação medida pelo IPCA (IBGE) registrou alta de 0,11% no último mês, enquanto o IGP-M (FGV) apresentou variação negativa de 0,67% no mesmo período. Entre as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, Brasília foi a única a registrar elevação no preço médio de venda de imóveis comerciais em agosto (+0,13%), enquanto Salvador se destacou com a maior alta no preço médio de locação e salas e conjuntos comerciais no mesmo período (+0,49%) .

■ **Análise dos últimos 12 meses:** neste horizonte de análise, o preço médio de venda de imóveis comerciais acumula queda nominal de 2,94%, enquanto o preço médio de locação comercial avança 0,41%, também em termos nominais. Para fins de comparação, a inflação acumulada nos últimos 12 meses é de 3,43%, segundo o IPCA (IBGE), e de 4,95%, de acordo com o IGP-M (FGV). O resultado negativo, no âmbito do preço médio de venda do segmento, é influenciado pela queda nominal observada em todas as cidades monitoradas (entre as quais: Curitiba, com queda de 7,11%; Niterói, com recuo de 6,37% e Salvador, com variação negativa de 4,98%), contrastando com o preço médio de locação, que registrou alta nominal em 6 das cidades acompanhadas pelo Índice FipeZap: Salvador (+6,26%), Curitiba (+5,05%), Campinas (+3,80%), Florianópolis (+2,83%), São Paulo (+1,29%) e Porto Alegre (0,60%).

■ **Preço médio de locação comercial:** em agosto de 2019, o valor médio do m<sup>2</sup> de imóveis comerciais nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$



8.812/m<sup>2</sup> , no caso de salas e conjuntos colocados à venda, e de R\$ 37,78/m<sup>2</sup> , no caso de imóveis destinados para aluguel. Entre as cidades monitoradas, Rio de Janeiro se manteve como aquela com o preço médio de venda de imóveis comerciais mais elevado em agosto (R\$ 10.082/m<sup>2</sup> ), enquanto São Paulo se destacou pelo maior valor médio para locação de salas e conjuntos comerciais no mesmo período (R\$ 44,99/m<sup>2</sup> ).

■ **Rentabilidade do aluguel comercial\***: pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis comerciais, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir no imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel. O indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a outras opções de investimento disponíveis (incluindo investimento em imóveis residenciais). Praticamente estável no ano, o retorno médio do aluguel comercial (anualizado) foi estimado em 5,33% em agosto de 2019, superando a rentabilidade do aluguel de imóveis residenciais no mesmo período (4,62% a. a.), bem como o retorno médio real de aplicações financeiras de referências 12 meses é de 3,43%, segundo o IPCA (IBGE), e de 4,95%, de acordo com o IGP-M (FGV). O resultado negativo, no âmbito do preço médio de venda do segmento, é influenciado pela queda nominal observada em todas as cidades monitoradas (entre as quais: Curitiba, com queda de 7,11%; Niterói, com recuo de 6,37% e Salvador, com variação negativa de 4,98%), contrastando com o preço médio de locação, que registrou alta nominal em 6 das cidades acompanhadas pelo Índice FipeZap: Salvador (+6,26%), Curitiba (+5,05%), Campinas (+3,80%), Florianópolis (+2,83%), São Paulo (+1,29%) e Porto Alegre (0,60%).

■ **Preço médio de locação comercial**: em agosto de 2019, o valor médio do m<sup>2</sup> de imóveis comerciais nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$ 8.812/m<sup>2</sup> , no caso de salas e conjuntos colocados à venda, e de R\$ 37,78/m<sup>2</sup> , no caso de imóveis destinados para aluguel. Entre as cidades monitoradas, Rio de Janeiro se manteve como aquela com o preço médio de venda de imóveis comerciais mais elevado em agosto (R\$ 10.082/m<sup>2</sup> ), enquanto São Paulo se destacou pelo maior valor médio para locação de salas e conjuntos comerciais no mesmo período (R\$ 44,99/m<sup>2</sup> ).

## ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipecZap e demais cidades monitoradas

| Cidade                 |      | Variação Mensal |               | Variação em 2019   | Variação Anual     | Preço médio  |
|------------------------|------|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------|
|                        |      | janeiro/2019    | dezembro/2018 | (acumulada no ano) | (últimos 12 meses) | (R\$/M²)     |
| IPCA *                 | IBGE | +0,38%          | +0,15%        | +0,38%             | +3,78%             | -            |
| IGP-M *                | FGV  | +0,08%          | -1,08%        | +0,08%             | +6,66%             | -            |
| <b>Índice FipecZap</b> |      | <b>+0,13%</b>   | <b>+0,11%</b> | <b>+0,13%</b>      | <b>-0,06%</b>      | <b>7.174</b> |
| Barueri                | SP   | +0,13%          | +0,42%        | +0,13%             | +2,01%             | 6.605        |
| Campinas               | SP   | -0,19%          | +0,04%        | -0,19%             | -0,40%             | 5.350        |
| Diadema                | SP   | +0,42%          | +0,28%        | +0,42%             | -0,44%             | 4.601        |
| Guarujá                | SP   | +0,40%          | +1,26%        | +0,40%             | +2,83%             | 4.602        |
| Guarulhos              | SP   | -0,08%          | +0,05%        | -0,08%             | +0,51%             | 4.819        |
| Osasco                 | SP   | -0,03%          | +0,83%        | -0,03%             | +0,04%             | 5.483        |
| Praia Grande           | SP   | +0,01%          | +0,15%        | +0,01%             | +0,71%             | 3.849        |
| Ribeirão Preto         | SP   | +0,11%          | -0,05%        | +0,11%             | +0,79%             | 4.092        |
| Santo André            | SP   | -0,04%          | +0,18%        | -0,04%             | +0,85%             | 5.343        |
| Santos                 | SP   | -0,20%          | -0,16%        | -0,20%             | -0,14%             | 5.279        |
| São Bernardo do Campo  | SP   | +0,15%          | -0,08%        | +0,15%             | +0,08%             | 4.879        |
| São Caetano do Sul     | SP   | +0,75%          | +0,18%        | +0,75%             | +2,59%             | 6.138        |
| São José do Rio Preto  | SP   | +0,15%          | +0,38%        | +0,15%             | +0,45%             | 4.030        |



### Preços de imóveis por m² em Campinas



Preço médio anunciado: R\$ 582.911 **↓ R\$ -53.770 (-8,45%)**  
 Preço metro quadrado: R\$ 5.099 **↓ R\$ -2 (-0,04%)**

Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência negativa em Campinas no mês de Dezembro 2018, caracterizada por uma diminuição de preço de R\$ -2 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 95.141 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Campinas de R\$ 5.099. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em uma diminuição de preço de R\$ -53.770.

| Nº quartos   | Nº de imóveis  | Apr'2019     | Anual         | 1 mês antes  | 3 meses antes | 1 ano antes  |
|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 1            | 8.021          | 5.566        | +1,13%        | 5.590        | 5.509         | 5.504        |
| 2            | 35.737         | 5.046        | +2,23%        | 5.054        | 5.013         | 4.936        |
| 3            | 55.547         | 5.263        | +2,53%        | 5.254        | 5.216         | 5.133        |
| 4            | 16.192         | 5.137        | +5,83%        | 5.081        | 4.947         | 4.854        |
| 4+           | 3.763          | 4.995        | +21,22%       | 4.628        | 4.152         | 4.038        |
| <b>Total</b> | <b>123.710</b> | <b>5.194</b> | <b>+2,73%</b> | <b>5.185</b> | <b>5.132</b>  | <b>5.056</b> |

| Bairro                                      | Alteração Mensal | Preço/m²  | Preço médio   |
|---------------------------------------------|------------------|-----------|---------------|
| Condomínio Chácara do Alto da Nova Campinas | +3,26%           | R\$ 8.316 | R\$ 7.451.193 |
| Fazenda São Quirino                         | -3,11%           | R\$ 8.795 | R\$ 1.414.330 |
| Jardim Belo Horizonte                       | +0,25%           | R\$ 8.433 | R\$ 853.175   |
| Residencial Parque das Araucárias           | +0,78%           | R\$ 8.023 | R\$ 3.911.305 |
| Loteamento Residencial Vila Bela            | -0,77%           | R\$ 7.840 | R\$ 1.074.865 |
| Jardim Madalena                             | -6,25%           | R\$ 7.810 | R\$ 1.716.448 |
| Ville Sainte Hélène                         | -6,61%           | R\$ 7.719 | R\$ 2.866.502 |
| Loteamento Mont Blanc Residence             | -3,03%           | R\$ 7.675 | R\$ 3.517.175 |
| Cambul                                      | -0,70%           | R\$ 7.497 | R\$ 1.033.985 |
| Alphaville Dom Pedro                        | +0,74%           | R\$ 7.119 | R\$ 2.881.951 |
| Parque das Flores                           | -1,17%           | R\$ 6.998 | R\$ 972.520   |
| Sítios de Recreio Gramado                   | +9,34%           | R\$ 6.778 | R\$ 3.952.278 |

## INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do Município de Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

### Caracterização do Município de Campinas.

|                                       |                                                          |                                                       |                                                    |                                                        |              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|
| Ocupação:                             | ALTO                                                     | Uso Predominate:                                      | RESID. UNIFAMILIAR                                 | Padrão Construt. Predominante:                         | NORMAL/MÉDIO |
| Nível Socioeconomico:                 | NORMAL/MÉDIO                                             | Acesso:                                               | ÓTIMO                                              | Topografia:                                            | PLANO        |
| Infraestrutura Urbana:                | <input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável | <input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica     | <input checked="" type="checkbox"/> telefonia      | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública |              |
|                                       | <input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto    | <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação   | <input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado     |              |
| Serviços e equipamentos comunitários: | <input checked="" type="checkbox"/> comércio             | <input checked="" type="checkbox"/> rede bancária     | <input checked="" type="checkbox"/> saúde          | <input checked="" type="checkbox"/> lazer              |              |
|                                       | <input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo  | <input checked="" type="checkbox"/> segurança pública | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo | <input checked="" type="checkbox"/> escolas            |              |

### TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Em sua maioria plano.

### ACESSIBILIDADE

Todos os imóveis possuem acesso as principais ruas de seus bairros, bem como fácil acesso ao centro. Todas as localidades são atendidas por transporte urbano.

Todas as vias em boas condições de uso.

## OS IMÓVEIS

Os imóveis estão todos localizados em bairros bons do Município de Campinas/SP.

Campinas é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km<sup>2</sup>, sendo que 238,323 km<sup>2</sup> estão em perímetro urbano e os 559,277 km<sup>2</sup> restantes constituem a zona rural. Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1 164 098 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro.<sup>[16]</sup> Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

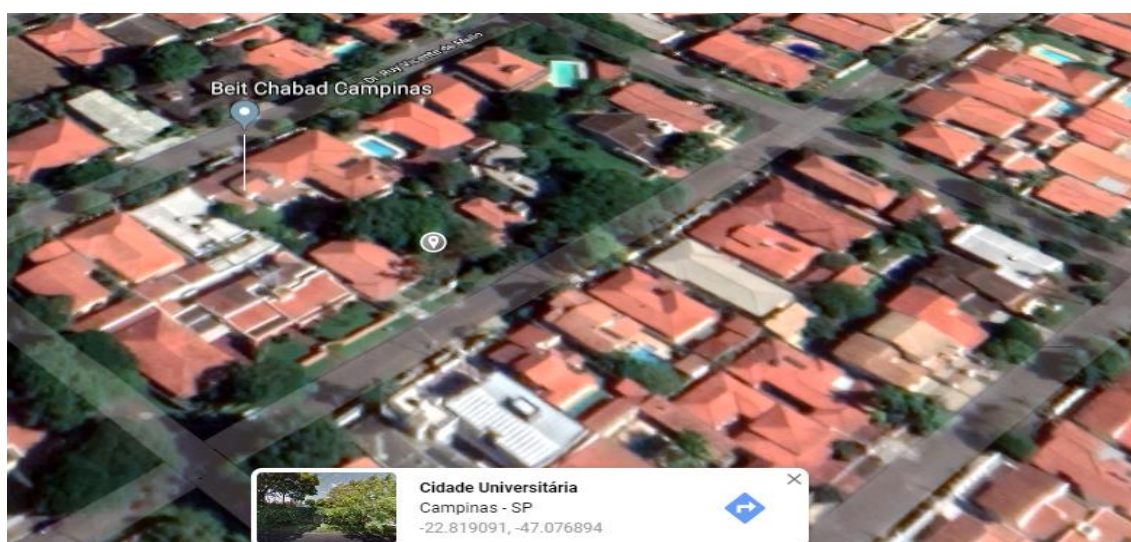
A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que



ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

- **Imóvel 1** - 01 (um) Lote de terreno designado Lote 16 da Quadra 64 (Rua Antônio Augusto de Almeida) do Loteamento denominado Cidade Universitária Campinas, situado no Distrito de Barão Geraldo, objeto de matrícula nº 1.614 do 2º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 2** - Imóveis (02 – duas lojas) situado na Av. Dr. Campos Salles, nºs 495 e 505 – Edifício Campos Salles D Centro – Campinas/SP, objeto da transcrição de nº 14.968 do Livro 3-I, fls. 151, número de ordem 19.000 do 2º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 3** - 02 (dois) Imóveis situados na Rua Doutor Franz Wilhelm Dafert, nºs 149 e 151 - Bairro: Jardim Chapadão – Campinas/SP, objeto de transcrição nº 1.570 e 2.846 do Livro 3-I, fls. 22 do 2º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 4** - 01 (um) Imóvel situado na Rua Maria Monteiro, nº 620 – Bairro: Cambuí – Campinas/SP, objeto de transcrição nº 40.694 do Livro 3AM, fls. 27 do 1º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 5** - 01 (um) Imóvel situado na Rua Américo Brasiliense, nº 567 – Bairro: Cambuí – Campinas/SP, objeto de transcrição nº 29.965 do Livro 3AB, fls. 129 do 1º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 6** - 01 (um) Imóvel situado na Rua Irmã Serafina, nº 663 – Centro – Campinas/SP, objeto de transcrição nº 26.341 do Livro 3Y, fls. 3 do 1º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 7** - 01 (um) Imóvel situado na Rua 13 de Maio, nº 456 – Centro – Campinas/SP, objeto de transcrição nº 19.612 do Livro 30, fls. 285 do 1º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.

**Imóvel 1 – Terreno – plano, fechado com muros, a venda****GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES****CRECI-F: 133201**

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 211 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



 **Prefeitura Municipal de Campinas** 16/10/2019 18:50:13

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)**

**Dados do Imóvel**

CAMPINEIRA

Código cartográfico: 3234.24.37.0268.03000  
Tipo do Imóvel: Territorial 1 - Vago (territorial)  
Matrícula Unidade Imobiliária: 03-072060600  
Localização: RUA ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA,0/ CIDADE UNIVERSITÁRIA  
Quartirão/Quadra: 00164-64  
Lote/Sub-lote: 016-

**Dados do Terreno**

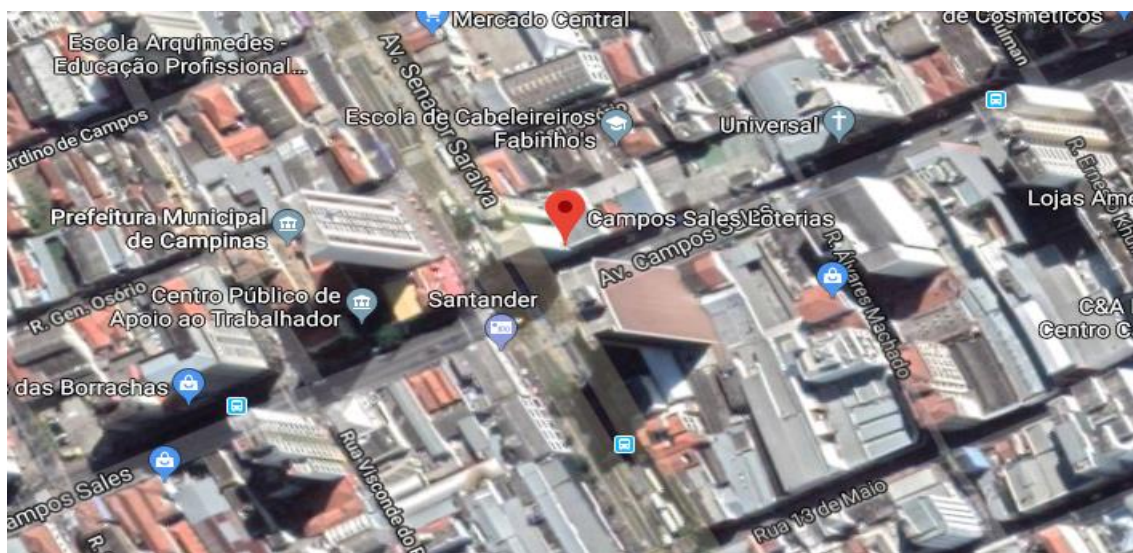
Área do Terreno (m²): 450,00  
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não  
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não  
Valor do Terreno: R\$ 290.225,32 / UFIC 82.305,4050  
Valor m² do Terreno: R\$ 644,95 / UFIC 182,9009  
Frente (m): 15,00  
Fatores de Correção: 1,0000

**Dados Gerais da Edificação**

Fatores de Correção: 1,0000  
FV / FB: Não / Não  
FC / FL: Não / Não  
Área Total Construída: ,00  
Valor Total da Construção: R\$ ,00 / UFIC ,0000

**Dados da Edificação**

O tipo deste imóvel deve ser Territorial, sem edificação. Caso contrário, para maiores informações [clique aqui](#) ou ligue para (19) 3755-6000.

**Imóvel 2 – Lojas Comerciais – Pequenas, antigas, necessitam de reforma****GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES****CRECI-F: 133201**

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 211 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 211 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

1



 **Prefeitura Municipal de Campinas** 04/11/2019 19:34:57

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)**

**Dados do Imóvel**

Código cartográfico: 3414.34.81.9001.00029  
Tipo do Imóvel: Predial 4 - Serviço  
Matrícula Unidade Imobiliária: 02-002980000  
Localização: AVENIDA CAMPOS SALES,505/LOJA 1 CENTRO  
Quartirão/Quadra: 00019-\*\*\*  
Lote/Sub-lote: 007-

**Dados do Terreno**

Área do Terreno (m²): 17,45  
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Sim / Não / Não  
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Sim / Não / Não  
Valor do Terreno: R\$ 162.545,05 / UFIC 46.096,3773  
Valor m² do Terreno: R\$ 7.056,74 / UFIC 2.001,2320  
Frente (m): 1,00  
Fatores de Correção: 1,3200

**Dados Gerais da Edificação**

Fatores de Correção: 1,1000  
FV / FB: Sim / Não  
FC / FL: Não / Não  
Área Total Construída: 41,30  
Valor Total da Construção: R\$ 53.330,30 / UFIC 15.124,0142

**Dados da Edificação**

Área construída (m²): 41,30  
Valor m² Construção: R\$ 1.713,72 / UFIC 485,9972  
Ano de Depreciação: 1955  
Fator de Depreciação: 0,6850  
Valor da Construção: R\$ 53.330,30 / UFIC 15.124,0142  
Tipo Padrão Construção: NRV-3-D

 **Prefeitura Municipal de Campinas** 04/11/2019 19:32:45

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)**

**Dados do Imóvel**

Código cartográfico: 3414.34.81.9001.01027  
Tipo do Imóvel: Predial 4 - Serviço  
Matrícula Unidade Imobiliária: 02-002985000  
Localização: AVENIDA CAMPOS SALES,495/LOJA 2 CENTRO  
Quartirão/Quadra: 00019-\*\*\*  
Lote/Sub-lote: 007-

**Dados do Terreno**

Área do Terreno (m²): 18,89  
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Sim / Não / Não  
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Sim / Não / Não  
Valor do Terreno: R\$ 175.958,51 / UFIC 49.900,3197  
Valor m² do Terreno: R\$ 7.056,74 / UFIC 2.001,2320  
Frente (m): 1,00  
Fatores de Correção: 1,3200

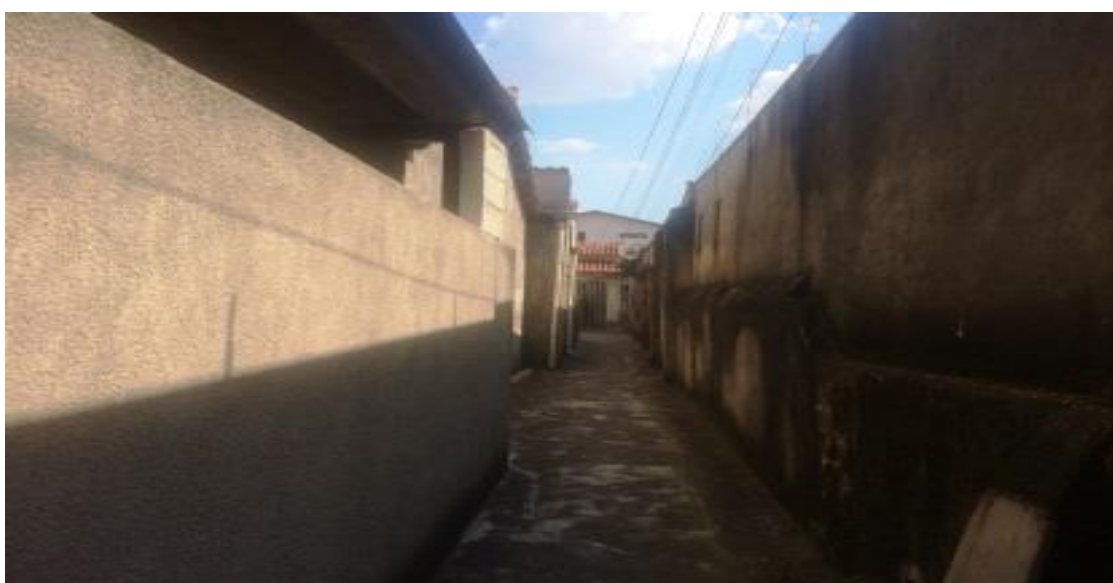
**Dados Gerais da Edificação**

Fatores de Correção: 1,1000  
FV / FB: Sim / Não  
FC / FL: Não / Não  
Área Total Construída: 44,70  
Valor Total da Construção: R\$ 39.682,98 / UFIC 11.253,7505

**Dados da Edificação**

Área construída (m²): 44,70  
Valor m² Construção: R\$ 1.178,18 / UFIC 334,1231  
Ano de Depreciação: 1955  
Fator de Depreciação: 0,6850  
Valor da Construção: R\$ 39.682,98 / UFIC 11.253,7505  
Tipo Padrão Construção: NRV-1-D

**Imóvel 3 – Casas Jardim Chapadão – padrão simples, necessitam de reparos**



**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 211 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



**Prefeitura Municipal de Campinas** 16/10/2019 18:03:09

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)**

**Dados do Imóvel**

**Código cartográfico:** 3412.33.13.0265.01001  
**Tipo do Imóvel:** Predial 2 - Residencial  
**Matrícula Unidade Imobiliária:** 02-002989000  
**Localização:** RUA DOUTOR FRANZ WILHELM DAFFERT,151/FUNDOS JARDIM  
**CHAPADÃO**  
**Quarteirão/Quadra:** 00530-47  
**Lote/Sub-lote:** 014-A

**Dados do Terreno**

**Área do Terreno (m²):** 277,90  
**FG / FP / FV / FA / FB:** Não / Sim / Não / Não / Não  
**FLE / FZ / FE / FC / FL:** Não / Não / Não / Não / Não  
**Valor do Terreno:** R\$ 231.821,46 / UFIC 65.742,5740  
**Valor m² do Terreno:** R\$ 898,45 / UFIC 254,7928  
**Frente (m):** 10,60  
**Fatores de Correção:** 0,9285

**Dados Gerais da Edificação**

**Fatores de Correção:** 1,0000  
**FV / FB:** Não / Não  
**FC / FL:** Não / Não  
**Área Total Construída:** 84,50  
**Valor Total da Construção:** R\$ 40.917,76 / UFIC 11.603,9247

**Dados da Edificação**

**Área construída (m²):** 84,50  
**Valor m² Construção:** R\$ 706,91 / UFIC 200,4738  
**Ano de Depreciação:** 1958  
**Fator de Depreciação:** 0,0690  
**Valor da Construção:** R\$ 40.917,76 / UFIC 11.603,9247  
**Tipo Padrão Construção:** RH-2-0

**Prefeitura Municipal de Campinas** 16/10/2019 18:01:54

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)**

**Dados do Imóvel**

**Código cartográfico:** 3412.33.13.0267.01001  
**Tipo do Imóvel:** Predial 2 - Residencial  
**Matrícula Unidade Imobiliária:** 02-002988000  
**Localização:** RUA DOUTOR FRANZ WILHELM DAFFERT,149/ JARDIM CHAPADÃO  
**Quarteirão/Quadra:** 00530-47  
**Lote/Sub-lote:** 015-

**Dados do Terreno**

**Área do Terreno (m²):** 200,00  
**FG / FP / FV / FA / FB:** Não / Não / Não / Não / Não  
**FLE / FZ / FE / FC / FL:** Não / Não / Não / Não / Não  
**Valor do Terreno:** R\$ 179.690,07 / UFIC 50.958,5600  
**Valor m² do Terreno:** R\$ 898,45 / UFIC 254,7928  
**Frente (m):** 8,75  
**Fatores de Correção:** 1,0000

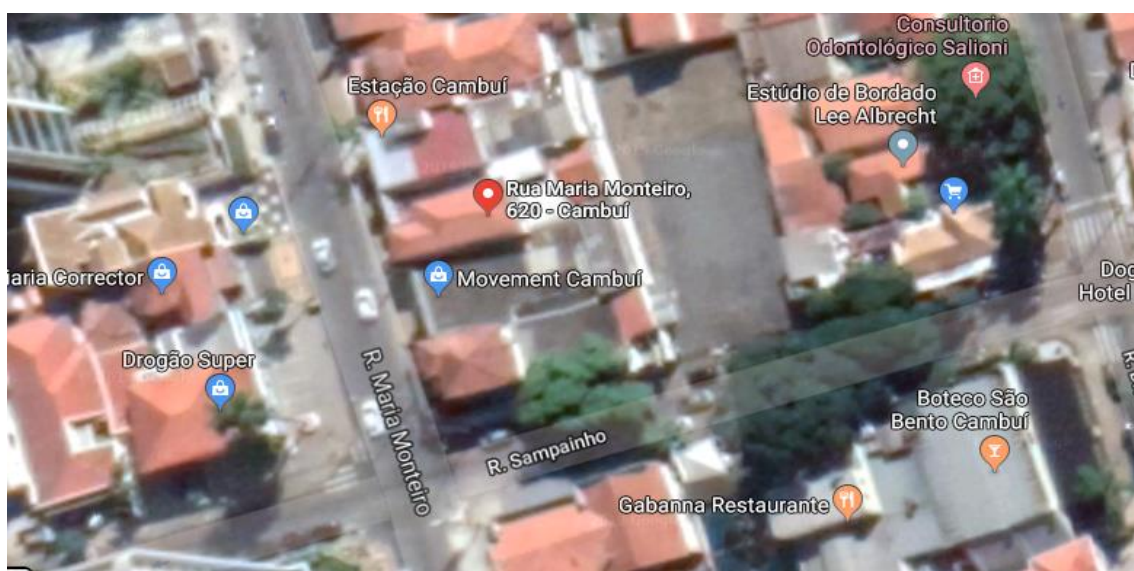
**Dados Gerais da Edificação**

**Fatores de Correção:** 1,0000  
**FV / FB:** Não / Não  
**FC / FL:** Não / Não  
**Área Total Construída:** 86,00  
**Valor Total da Construção:** R\$ 41.644,11 / UFIC 11.809,9116

**Dados da Edificação**

**Área construída (m²):** 86,00  
**Valor m² Construção:** R\$ 706,91 / UFIC 200,4738  
**Ano de Depreciação:** 1952  
**Fator de Depreciação:** 0,6850  
**Valor da Construção:** R\$ 41.644,11 / UFIC 11.809,9116  
**Tipo Padrão Construção:** RH-2-0

**Imóvel 4 – Maria Monteiro –** utilizado como Buffet, padrão bom, necessário reforma





**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 211 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

 **Prefeitura Municipal de Campinas** 14/01/2019 18:05:32

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)**

**Dados do Imóvel**

Código cartográfico: 3423.21.35.0267.01001  
Tipo de Imóvel: Predial 3 - Comercial  
Matrícula Unidade Imobiliária: 02-002990000  
Localização: RUA MARSA MONTEIRO, 620/ CAMBUI  
Quarteirão/Quadra: 00161.\*\*\*  
Lote/Sub-lote: 003-

**Dados do Terreno**

Área do Terreno (m²): 209,00  
PG / FP / PV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não  
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não  
Valor do Terreno: R\$ 1.308.511,83 / U/FIC 371.196,1397  
Valor m² do Terreno: R\$ 4.865,84 / U/FIC 1.179,5113  
Frente (m): 9,07  
Fatores de Correção: 1,0000

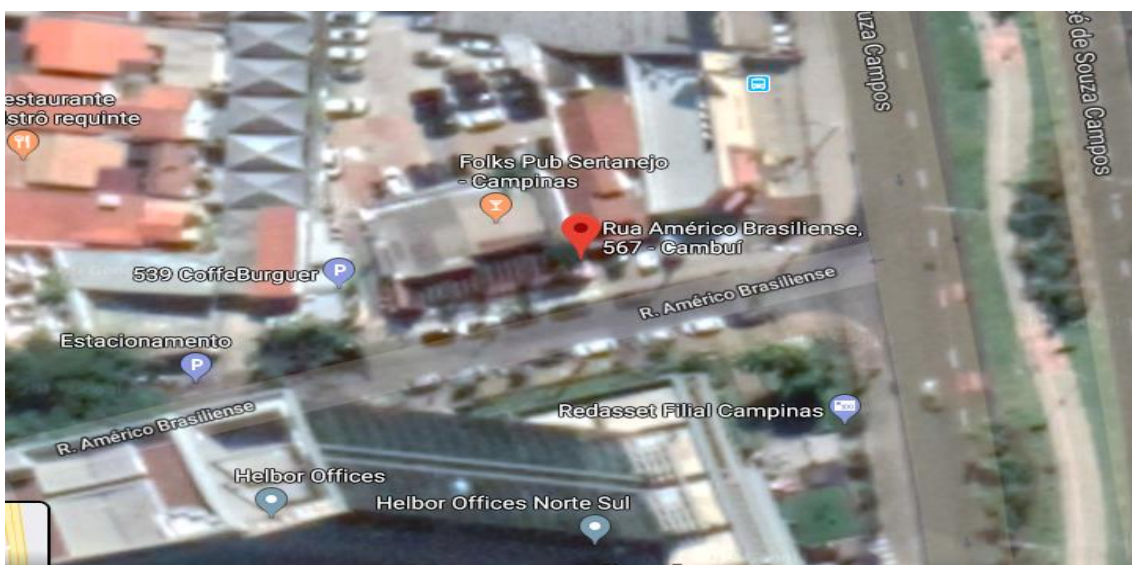
**Dados Gerais da Edificação**

Fatores de Correção: 1,0000  
FV / FB: Não / Não  
FC / FL: Não / Não  
Área Total Construída: 314,13  
Valor Total da Construção: R\$ 375.419,17 / U/FIC 106.465,6487

**Dados da Edificação**

Área construída (m²): 314,13  
Valor m² Construção: R\$ 1.499,51 / U/FIC 425,2475  
Ano de Depreciação: 2001  
Fator de Depreciação: 0,7970  
Valor da Construção: R\$ 375.419,17 / U/FIC 106.465,6487  
Tipo Padrão Construção: NR01-G-0

**Imóvel 5 – Américo Brasiliense** - Utilizado com escritório, padrão simples, antigo





**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 211 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



 **Prefeitura Municipal de Campinas** 16/10/2019 18:42:55

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)**

**Dados do Imóvel**

Código cartográfico: 3421.53.91.0243.01001  
Tipo de Imóvel: Predial 2 - Residencial  
Matrícula Unidade Imobiliária: 02-002987000  
Localização: RUA AMERICO BRASILIENSE,567/ VILA CAMBUÍ  
Quarteirão/Quadra: 00626-F  
Lote/Sub-lote: 029-

**Dados do Terreno**

Área do Terreno (m²): 343,00  
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não  
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não  
Valor do Terreno: R\$ 1.445.600,16 / UFIC 409.959,7740  
Valor m² do Terreno: R\$ 4.214,58 / UFIC 1.195,2180  
Frente (m): 10,05  
Fatores de Correção: 1,0000

**Dados Gerais da Edificação**

Fatores de Correção: 1,0000  
FV / FB: Não / Não  
FC / FL: Não / Não  
Área Total Construída: 165,00  
Valor Total da Construção: R\$ 104.110,30 / UFIC 29.524,7861

**Dados da Edificação**

Área construída (m²): 165,00  
Valor m² Construção: R\$ 921,13 / UFIC 261,2235  
Ano de Depreciação: 1959  
Fator de Depreciação: 0,6850  
Valor da Construção: R\$ 104.110,30 / UFIC 29.524,7861  
Tipo Padrão Construção: RH-3-0