

REF.: Solicitação de Revisão do Valor de Avaliação – Imóvel Penhorado – Processo nº 0010331-39.2013.8.26.0114 – Massa Falida JCAPRINI Gráfica e Editora LTDA.

Carlos Eduardo Sorgi da Costa, leiloeiro oficial devidamente habilitado, responsável pela condução dos leilões da **Massa Falida JCAPRINI Gráfica e Editora LTDA**, nos autos do **Processo nº 0010331-39.2013.8.26.0114**, vem, por meio deste, apresentar **solicitação de revisão do valor de avaliação** do imóvel objeto das matrículas nº 121.626, 121.627 e 121.628, situadas na Rua Jovelino Aparecido Miguel, nº 10, Jardim do Lago Continuação, Campinas/SP.

Após vistoria técnica realizada in loco, constatou-se que a edificação existente se encontra em **estado avançado de deterioração**, comprometendo sua integridade estrutural e afastando qualquer possibilidade de uso imediato. Foram verificados:

- **Ausência de cobertura** e estruturas expostas ao tempo;
- **Danos severos** provocados por atos de vandalismo;
- **Obstrução dos acessos e entradas;**
- **Indícios de ocupação irregular por pessoas em situação de rua** (como roupas, colchões improvisados e lixo doméstico);
- **Paredes pichadas**, com sinais de arrombamento e tentativa de fechamento com madeiras improvisadas;
- **Entulhos e lixo acumulado**, inclusive com materiais queimados, indicando possível foco de incêndio nos fundos do imóvel;
- Estrutura com **graves fissuras e deslocamentos**, exigindo completa demolição para reaproveitamento do terreno.

Diante desse cenário, conclui-se que a edificação perdeu completamente sua funcionalidade e valor comercial. A comercialização do bem deve, portanto, considerar **apenas o valor do terreno**, desconsiderando-se o valor da construção.

Conforme laudo pericial elaborado pelo Perito Judicial Gilmar Nascimento Saraiva (fls. 4313 a 4322), o valor do terreno foi estipulado em **R\$ 428,94/m²**, totalizando **R\$ 769.578,41** para a área de **1.794,14 m²**.

Contudo, considerando que a avaliação foi realizada em **janeiro de 2019**, solicita-se que o valor do terreno seja **atualizado monetariamente com base na Tabela Prática do TJSP**, a fim de refletir o valor real de mercado, mesmo que novo cálculo venha a ser realizado no momento da publicação do edital de leilão.

Foram também levantadas **referências de mercado** com base em **anúncios de imóveis em regiões próximas**, tais como:

IMOVÉL	BAIRRO	PREÇO	ÁREA	R\$/M ²	REFERÊNCIA
TERRENO	Jardim do Lago Continuação, Campinas/SP	R\$ 850.000,00	1.200,00	R\$ 708,33	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campinas-jardim-do-lago-continuacao-1200m2-RS850000/id-13284852/
TERRENO	Jardim do Lago, Campinas/SP	R\$ 1.000.000,00	1.900,00	R\$ 526,32	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-campinas-1900m2-venda-RS100000-id-2573919308/?source=ranking%2Crp
TERRENO	Jardim do Lago Continuação, Campinas/SP	R\$ 600.000,00	876,00	R\$ 684,93	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-continuacao-bairros-campinas-876m2-venda-RS600000-id-2818320351/?source=ranking%2Crp
TERRENO	Jardim do Lago, Campinas/SP	R\$ 2.350.000,00	2.200,00	R\$ 1.068,18	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-campinas-2200m2-venda-RS2350000-id-2814991724/?source=ranking%2Crp

A partir da pesquisa é possível observar que o **valor médio** da região em terrenos é de **R\$ 696/m²**. Esses valores demonstram que o valor do terreno está próximo da faixa de mercado.

Considerando atualização do laudo de avaliação, conforme tabela abaixo, o valor final atualizado será **R\$ 1.105.078,43**. Desta maneira, tomando por base o valor atualizado o preço de m² na avaliação é de **R\$615,93**, o que condiz com o atual mercado. Reforçando que o valor da construção não deve ser mantido na avaliação judicial.

Variável	Detalhes	Valor
Valor	em 28/01/2019	R\$ 769.578,41
Correção monetária pro rata (30/06/2025)	1,435953 (fator TJ/SP)	R\$ 1.105.078,43
Total	em 30/06/2025	R\$ 1.105.078,43

Gerado no site calculojuridico.com.br | Software de cálculos para Advogados de Sucesso

Anexamos a este documento o relatório fotográfico da vistoria técnica, com imagens internas, externas e aéreas (drone), que evidenciam o real estado do imóvel e os elementos descritos acima.

Diante do exposto, requer-se:

1. A exclusão da edificação do valor de avaliação, considerando-se apenas o terreno;
2. A aplicação da devida atualização monetária do valor do terreno;
3. A juntada das imagens comprobatórias aos autos, como prova do atual estado de deterioração e abandono.

Atenciosamente,

Carlos Eduardo Sorgi da Costa

Leiloeiro Oficial – JUCESP nº 1039

Relatório Fotográfico

Imóvel Penhorado – Processo nº 0010331-39.2013.8.26.0114 – Massa Falida JCAPRINI Gráfica e Editora LTDA.

Visita realizada no dia 30 de junho de 2025, para inspeção in loco das condições do imóvel, localizado na Rua Jovelino Aparecido Miguel, nº 10, Jardim do Lago Continuação, Campinas/SP, com foco na avaliação do estado de conservação da edificação.



Imagem 1: Acesso ao imóvel da R. Jovelino Aparecido Miguel.



Imagem 2: Vista da fachada da R. Jovelino Aparecido Miguel.

Imóvel vandalizado: paredes pichadas, janelas e portas originais removidas. Acesso principal vedado com madeiras.



Imagem 3: Visão interna da construção vista na imagem 2.

A imagem revela sinais de invasão, evidenciados pela presença de lixo, roupas e outros objetos pessoais abandonados no local.



Imagem 4: Fachada do acesso da R. Maria José G. S. Silva.

Janelas e portas originais foram removidas e substituídas por vedação de blocos e um portão. Há lixo e entulho na calçada.



Imagem 5: Visão interna do barracão da R. Maria José G. S. Silva.

No local, há outros objetos abandonados e indícios de que alguns foram incendiados, conforme as marcas nas paredes. Nos fundos, parte da parede está degradada, comprometendo a estrutura e a segurança do edifício.



Imagem 6: Visão interna do barracão.

Construção com integridade comprometida, exposta ao tempo, sem fechamentos ou cobertura.



Imagem 7: Visão superior da edificação.

A imagem aérea permite visualizar a edificação em sua totalidade, destacando a remoção completa do telhado do barracão e a ausência de qualquer fechamento interno. Observa-se a presença de materiais descartados ou queimados no local.



Imagem 8: Vista aérea do lateral.



Imagem 9: Vista aérea edificação com frente para R. Maria José G. S. Silva.



Imagem 10: Vista aérea dos fundos da edificação.



Imagem 11: Fundos do imóvel para R. José Florence Teixeira.



Além do registro fotográfico, foi realizada a filmagem aérea do local por meio de drone, o que permitiu uma visão ampla da edificação e sua inserção na malha urbana.

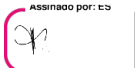
As imagens captadas evidenciaram o avançado estado de deterioração do imóvel, incluindo ausência de cobertura, estrutura expostas à ação do tempo e severos danos à integridade da edificação.

A filmagem realizada está disponível para consulta no seguinte link: <https://youtu.be/2f3wqYUSEsA>

Atenciosamente,

Carlos Eduardo Sorgi da Costa

Leiloeiro Oficial – JUCESP nº 1039



Página de Assinaturas



Número do documento: 04867

Código do documento: 4d827ed4-67a7-487c-8770-da489b2ad024

Link do documento no cofre Docsales: <https://web.docsales.com/approval/4d827ed4-67a7-487c-8770-da489b2ad024>

Signatários

Assinado por: Eduardo Sorgi

Assinatura validada pelo Docsales

Signatário: Eduardo Sorgi

Documento Assinado em: 11/07/2025 às 19:25.

Função: Assinado como administrador

E-mail: eduardosorgi@gmail.com

CPF: 219.859.198-77

IP do Usuário: 189.18.20.155



Autos nº **0010331-39.2013.8.26.0114**

Ordem nº **396/13**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

VALOR AVALIADO PARA VENDA:

→ **R\$: 2.675.000,00** (dois milhões, seiscentos e setenta e cinco mil reais)

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, perito judicial em Avaliações de Imóveis, inscrito no Conselho de Corretores de Imóveis – CRECI nº 59.259-SP, tendo sido nomeado nos autos do processo de **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** – que move **JCAPRINI GRÁFICA E EDITORA LTDA.**, e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, vem apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam sua forma de elaboração. E foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14652-1, Avaliações de Bens 14653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens".

Assim, informo a Vossa Excelência que, em 24 de janeiro de 2019, próximo das 10 horas, estive na **Rua Jovelino Aparecido Miguel, Nº 10, Jardim do Lago Continuação, Campinas-SP**, com o objetivo de conhecer, fotografar e, posteriormente, avaliar os imóveis (três terrenos), objetos deste parecer.



44816

Da descrição, área e localização dos IMÓVEIS ora avaliados

DESCRIÇÃO:

Os imóveis avaliados, conforme matrículas nº 121.626, 121.627 e 121.628 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, estão assim descritos e caracterizados:

*Matrícula 121.626: Um terreno designado por Lote 01 da Quadra 49, do Loteamento Jardim do Lago – Continuação, nesta cidade, com **560,00m²**;*

*Matrícula 121.627: Um terreno designado por Lote 02 da Quadra 49, do Loteamento Jardim do Lago – Continuação, nesta cidade, com **580,50m²**;*

*Matrícula 121.628: Um terreno designado por Lote 01 da Quadra 49, do Loteamento Jardim do Lago – Continuação, nesta cidade, com **653,54m²**;*

Somadas as áreas dos 3 terrenos, obteve-se a **ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 1.794,14 m²**. Nessa área total foi construído um **BARRACÃO**, cuja **ÁREA CONSTRUIDA** é de **2.048,57**, conforme consta nos autos (pp. 4.249 e 4.385).

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel localiza-se na **Rua Jovelino Aparecido Miguel, nº 10, Jardim do do Lago continuação, em Campinas-SP**. No bairro, há infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet. Possui serviço de transporte municipal e intermunicipal.

ESTADO: No geral o imóvel necessita de reparos como: pintura, piso e parede; revisão de parte elétrica. O imóvel é composto de galpão com telhado com estrutura em ferro cobertura galvanizada; paredes de blocos de cimento com pintura látex e sem massa corrida; o piso é em cimento. Mezanino: doze salas sendo somente oito com piso laminado; três banheiros com azulejo até o teto em bom estado de conservação.

Sobre a metodologia e os critérios utilizados

METODOLOGIA:

Para determinar o valor de venda do imóvel, utilizei o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, ou seja, busquei elementos disponíveis para venda ou recentemente vendidos no mercado de imóveis desta data (janeiro/2019) para utilizar como referência comparativa.

Para tal foram estabelecidas etapas. Inicialmente, foram eleitos tanto **terrenos** quanto **barracões** disponíveis para venda que pudessem servir como elemento comparativo.

Assim, foi realizada pesquisa mercadológica através segmentos de venda de imóveis, em empresas atuantes naquela região, que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar amostras e determinar o valor médio de venda do imóvel que seja próximo o mais possível aos valores atuais de mercado.

CRITÉRIOS PARA ELEIÇÃO DE AMOSTRAS e PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

- Foram definidos, **separadamente**, o **valor unitário** tanto de **TERRENO** quanto o de construção em si de **BARRACÃO**
- Foram selecionados elementos comparativos somente no **mesmo bairro** do imóvel ora avaliado
- Foram selecionados barracões com **estado de conservação semelhante** ao do barracão construído na área dos três terrenos.
- Foram selecionados terrenos à venda que possuem **área entre a metade e o dobro** da área de cada um dos três terrenos ora avaliados, portanto, não foi empregado o fator área, pois não haverá necessidade de homogeneização de área.
- Todos os imóveis eleitos como elementos comparativos (tanto terrenos quanto barracões) encontram-se **à venda**, portanto aplicou-se o **FATOR OFERTA (0,9)**. Não foram localizados imóveis recentemente vendidos que pudessem servir como amostra.

Do valor unitário de TERRENO (valor médio por m²)

Segue, nesta tabela, a apuração do **valor unitário de TERRENO** praticado no entorno, obtido mediante a soma dos valores de metro quadrado de cada uma das amostras e a divisão do resultado pelo número de amostras.

TERRENOS – VALOR MÉDIO DO M²					
	IMOBILIÁRIA (CONTATO)	ENDEREÇO NO SITE DA IMOBILIÁRIA	ÁREA DO TERRENO	VALOR DE VENDA	VALOR MÉDIO DO M ²
1	PROVECTUM (19) 3112-1511	TE196158	360 m ²	R\$ 200.000,00 FO = 0.9 (à venda) R\$ 180.000,00	R\$ 500,00
2	MARLI SIMIONATO (19) 3229-5711	TE2114	420 m ²	R\$ 180.000,00 FO = 0.9 (à venda) R\$ 162.000,00	R\$ 385,71
3	BATISTA ASSOCIADOS (19) 3388-4455	TE1447	360 m ²	R\$ 170.000,00 FO = 0.9 (à venda) R\$ 153.000,00	R\$ 425,00
4	BATISTA ASSOCIADOS (19) 3388-4455	TE1608	360 m ²	R\$ 160.000,00 FO = 0.9 (à venda) R\$ 144.000,00	R\$ 400,00
5	PROVECTUM (19) 3112-1511	TE243755	555 m ²	R\$ 250.000,00 FO = 0.9 (à venda) R\$ 225.000,00	R\$ 405,40
6	PROVECTUM (19) 3112-1511	TE231119	360 m ²	R\$ 183.000,00 FO = 0.9 (à venda) R\$ 164.700,00	R\$ 457,50
SOMA DOS VALORES DE M²					R\$ 2.573,62
DIVISÃO PELA QUANTIDADE DE AMOSTRAS					: 6
TERRENO - VALOR MÉDIO POR M² (sem saneamento)					R\$ 428,94
SANEAMENTO:					
Considerando-se o valor médio obtido [R\$ 428,94] , eliminam-se os paradigmas com valor de m ² 30% acima [R\$ 557,62] e com valor 30% abaixo [R\$ 300,96] do valor médio obtido.					
Não se exclui nenhuma amostra, mantendo-se, portanto, o mesmo valor unitário antes do saneamento.					
TERRENO - VALOR MÉDIO POR M² (após saneamento)					R\$ 428,94

gww

Do valor de venda do BARRACÃO (sem terreno)

Obtido o valor médio de m² do terreno [R\$ 428,94], deduz-se, do valor de venda de cada **BARRACÃO** eleito como amostra, o valor do terreno.

	IMOBILIÁRIA (CONTATO)	ENDEREÇO NO SITE	VALOR VENDA BARRACÃO COM TERRENO	ÁREA DO TERRENO DO BARRACÃO	VALOR DO TERRENO DO BARRACÃO R\$ 428,94 por m ²	VALOR VENDA BARRACÃO SEM TERRENO
1	INVEST IMOV. (19) 3722-2280 À venda	BA111673	R\$ 1.300.000,00	600 m ²	R\$ 257.364,00	R\$ 1.042.636,00
2	MS IMÓVEIS (19) 3253-2027 À venda	BA0034	R\$ 550.000,00	291,15 m ²	R\$ 124.885,88	R\$ 425.114,12
3	ZOGAIB (19) 3213-2675 À venda	BA00014	R\$ 450.000,00	300 m ²	R\$ 128.682,00	R\$ 321.318,00

Do valor unitário de construção em si (BARRACÃO)

Nesta tabela que segue, será feita a apuração do **VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO EM SI DO BARRACÃO**, sem o valor do terreno

BARRACÃO – VALOR MÉDIO DO M² DA CONSTRUÇÃO (SEM SANEAMENTO)					
	IMOBILIÁRIA (CONTATO)	ENDEREÇO NO SITE	VALOR DE VENDA DO BARRACÃO SEM TERRENO	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR POR M ² DE CONSTRUÇÃO
1	INVEST.IMOB. (19) 3722-2280 À venda	BA111673	R\$ 1.042.636,00	550m ²	R\$ 1.895,70 - 10% R\$ 1.706,13
2	MS IMÓVEIS (19) 3253-2027 À venda	BA0034	R\$ 425.114,12	400m ²	R\$ 1.062,78 -10% R\$ 956,50
3	ZOGAIB (19) 3213-2645 À venda	BA00014	R\$ 321.318,00	320 m ²	R\$ 1.004,12 -10% R\$ 903,71
SOMA DOS VALORES DE M²					R\$ 3.566,34
DIVISÃO PELA QUANTIDADE DE AMOSTRAS					: 3
BARRACÃO – VALOR UNITÁRIO PARA VENDA (SEM SANEAMENTO)					R\$ 1.188,78

SANEAMENTO: Considerando-se o valor obtido [R\$ 1.188,78], eliminam-se as amostras com valor de m² 30% acima [R\$ 1.545,41] e 30% abaixo [R\$ 832,15] do valor médio obtido. Portanto, exclui-se o elemento **1**.

BARRACÃO - VALOR UNITÁRIO PARA VENDA (COM SANEAMENTO)	R\$ 930,10
--	-------------------

Assim, o valor de **R\$ 930,10** corresponde ao **valor médio do m² de CONSTRUÇÃO** (barracão) praticado no bairro.

Do valor integral dos imóveis: TERRENOS + BARRACÃO

Para determinar o valor de venda do imóvel avaliando (TRÊS TERRENOS + BARRACÃO), calcula-se o valor de venda do TERRENO e o do BARRACÃO separadamente, a partir dos valores médios por m² obtidos. Em seguida, somam-se os valores (TERRENO + BARRACÃO) e obtém-se o valor do bem.

- **Metragem dos TERRENOS: 1.794,14m² m² x R\$ 428,94 = R\$ 769.578,41**
- **Metragem do BARRACÃO: 2.048,59m² x R\$ 930,10 = R\$ 1.905.393,50**
- **TERRENO: R\$ 769.578,41 + BARRACÃO = R\$ 1.905.393,50 = R\$ 2.674.971,90**

Assim, conforme aplicação do Método Direto, o valor atual de venda do imóvel em questão é **R\$ 2.675.000,00** (Dois milhões, seiscentos e setenta e cinco mil reais).

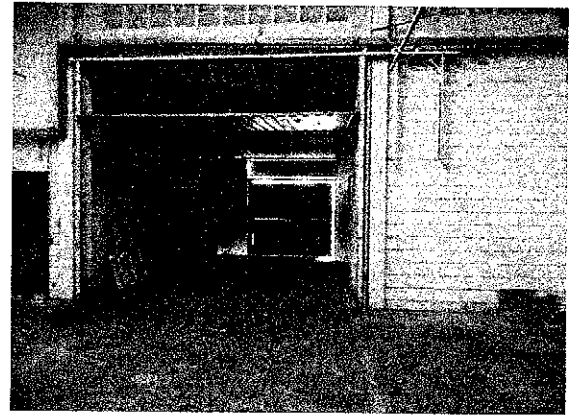
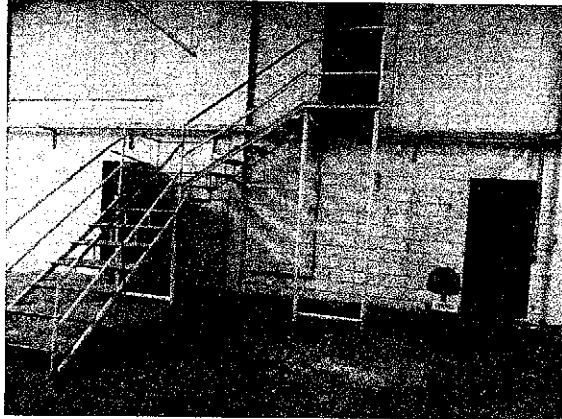
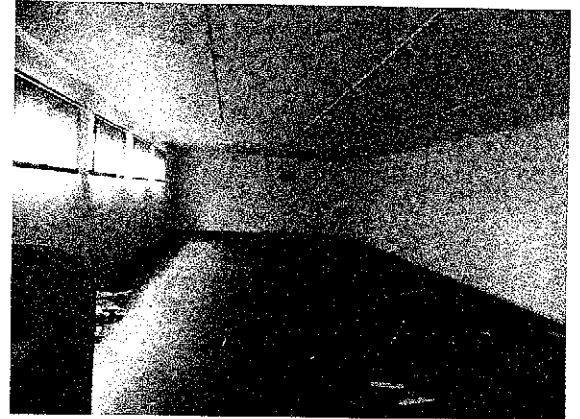
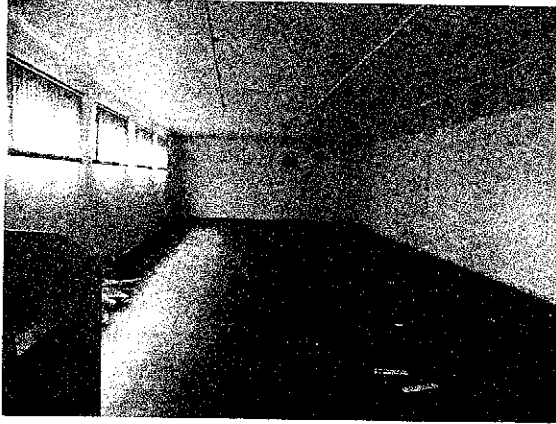
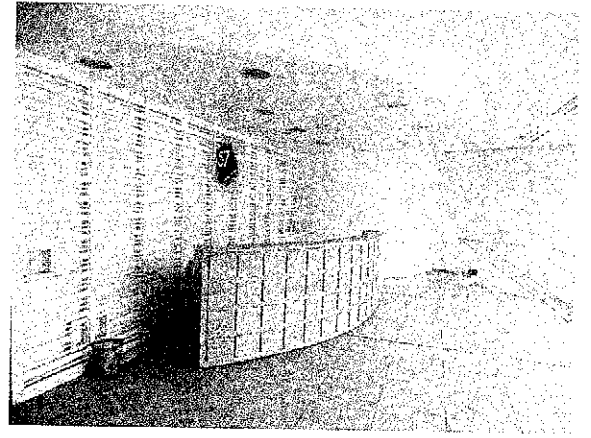
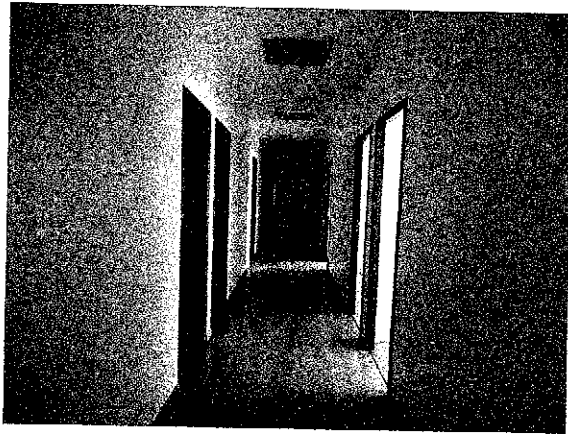
Em anexo, fotos do IMÓVEL.

Termos em que

Peço deferimento,

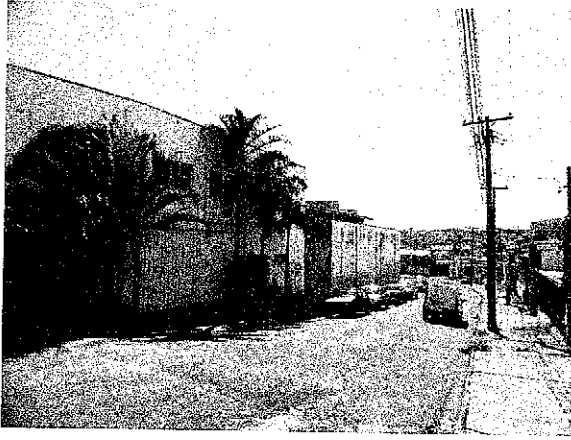
Campinas, 28 de janeiro de 2019.

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSUE MASTRODI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 20:35, sob o número WCAS22703069410. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010331-39.2013.8.26.0114 e código BaVW3Jqu.

44021



Juan



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2019

Data: 25/01/2019
Hora: 10:33

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3434.14.49.0001.01001
Tipo do Imóvel: Predial
Código Anterior: 03-055003295
Localização: RUA OCTÁVIO BIANCHI ZULLO, 45 /
JARDIM DO LAGO CONTINUAÇÃO
Quarteirão/Quadra: 06553-49
Lote/Sublote: 001-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 1.794,04
Valor do Metro 2: R\$ 729,76 / UFIC 206,9542
Fatores de Correção: 1,1
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Sim / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 1.440.144,24 / UFIC 408.412,5242
Frente: 66,16

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1
FV / FB: Não / Não
FC / FL: Não / Não
Área Total Construída: 2.048,57
Valor Total da Construção: R\$ 1.860.869,11 / UFIC 527.726,4803

Dados da Edificação 1

Área Construída: 14,30
Valor Metro 2 Construção: R\$ 814,02 / UFIC 230,8487
Ano de Depreciação: 2007
Fator de Depreciação: 0,86
Valor da Construção: R\$ 10.010,80 / UFIC 2.838,9773
Tipo Padrão Construção: NRH-3-0

Dados da Edificação 2

Área Construída: 10,00
Valor Metro 2 Construção: R\$ 814,02 / UFIC 230,8487
Ano de Depreciação: 2007
Fator de Depreciação: 0,86
Valor da Construção: R\$ 7.000,56 / UFIC 1.985,2988
Tipo Padrão Construção: NRH-3-0

Dados da Edificação 3

Área Construída: 525,49
Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.071,08 / UFIC 303,7482
Ano de Depreciação: 2007
Fator de Depreciação: 0,86
Valor da Construção: R\$ 484.042,57 / UFIC 137.270,3118
Tipo Padrão Construção: NRH-4-0

Dados da Edificação 4

Área Construída: 756,42
Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.071,08 / UFIC 303,7482
Ano de Depreciação: 2007
Fator de Depreciação: 0,86
Valor da Construção: R\$ 696.758,23 / UFIC 197.594,6436

Tipo Padrão Construção: NRH-4-0

Fls. 4322
4490**Dados da Edificação 5**

Área Construída: 147,84
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 814,02 / UFIC 230,8487
 Ano de Depreciação: 2007
 Fator de Depreciação: 0,86
 Valor da Construção: R\$ 103.496,29 / UFIC 29.350,6578
 Tipo Padrão Construção: NRH-3-0

Dados da Edificação 6

Área Construída: 147,84
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.285,29 / UFIC 364,4979
 Ano de Depreciação: 2007
 Fator de Depreciação: 0,86
 Valor da Construção: R\$ 163.415,17 / UFIC 46.343,1378
 Tipo Padrão Construção: NRH-5-0

Dados da Edificação 7

Área Construída: 215,34
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 814,02 / UFIC 230,8487
 Ano de Depreciação: 2007
 Fator de Depreciação: 0,86
 Valor da Construção: R\$ 150.750,07 / UFIC 42.751,4248
 Tipo Padrão Construção: NRH-3-0

Dados da Edificação 8

Área Construída: 215,34
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.285,29 / UFIC 364,4979
 Ano de Depreciação: 2007
 Fator de Depreciação: 0,86
 Valor da Construção: R\$ 238.026,40 / UFIC 67.502,2409
 Tipo Padrão Construção: NRH-5-0

Dados da Edificação 9

Área Construída: 16,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 535,54 / UFIC 151,8741
 Ano de Depreciação: 2007
 Fator de Depreciação: 0,86
 Valor da Construção: R\$ 7.369,01 / UFIC 2.089,7876
 Tipo Padrão Construção: NRH-2-0

Dados Tributários

Exercício: 2019
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 3.301.013,36 / UFIC 936.139,0045
 Alíquota: 2,9000%
 Valor do IPTU: R\$ 54.175,25 / UFIC 15.363,6348
 Valor do IPTU com Limitador: R\$ 43.015,60 / UFIC 12.198,8550
 Valor da Taxa de Lixo: R\$ 6.715,12 / UFIC 1.904,3507
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 4.520,97 / UFIC 1.282,1096
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas
 Imunidade: Motivos de Imunidade
 Dt. Vencimento 1ª Parcela: 23/01/2019

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