

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CIVEL - COMARCA DE ITU – SP.**



1009229-16.2022.8.26.0286

RAFAEL OTO BAYER, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **LUIS EDUARDO TEOCHI E OUTRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. Deferimento.
Itu, 24 de julho de 2025.

ENG. RAFAEL OTO BAYER
CREA/SP: 5063305751

11 98187-3715

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR
INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

Itu, 24 de julho de 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE TERRENO COM BENFEITORIAS DIVERSAS

Rua Barretos, 45 - Cidade Nova I, Itu - SP



CONTRATANTE: 3ª VARA CIVEL - COMARCA DE ITU - SP

PROCESSO Nº: 1009229-16.2022.8.26.0286

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

AUTOR: BANCO BRADESCO S/A

REQUERIDO: LUIS EDUARDO TEOCHI E OUTRO

DATA DA VISTORIA: 12/05/2025 - 09:15hrs

Página 1/49

11 98187-3715

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR

INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

SUMÁRIO

I - RESUMO DO PROCESSO	3
II - ÂMBITO DA PERÍCIA	4
III - VISTORIA	4
III.1 - DO LOCAL	4
III.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS.....	4
III.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS	6
III.1.3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	6
III.1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:	7
III. 2 - DA PERÍCIA	8
IV - CRITÉRIOS E CÁLCULOS	15
IV.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO	16
IV.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	17
IV.3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	19
V - CONCLUSÕES:.....	20
VI - ENCERRAMENTO:	21
ANEXO I - CRITÉRIOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO.....	22
AN.1.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	23
AN.1.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	24
AN.1.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	29
ANEXO II - AVALIAÇÃO DO TERRENO	33

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

I - RESUMO DO PROCESSO

O presente Laudo de Avaliação refere-se à **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **LUIS EDUARDO TEOCHI E OUTRO**, em curso na **3ª VARA CÍVEL - COMARCA DE ITU - SP, AUTOS Nº 1009229-16.2022.8.26.0286**.

A presente ação trata de cobrança de título extrajudicial em desfavor dos Requeridos.

A Respeitável Decisão de fls. 156/158 deferiu a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 103.433 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu.

A Respeitável Decisão de fl. 222 determinou a avaliação do imóvel e nomeou este signatário Perito Oficial do Juízo

A data da vistoria do imóvel é agendada nos autos para o dia 12 de maio de 2025 às 09:15hrs, fl. 247.

II - ÂMBITO DA PERÍCIA

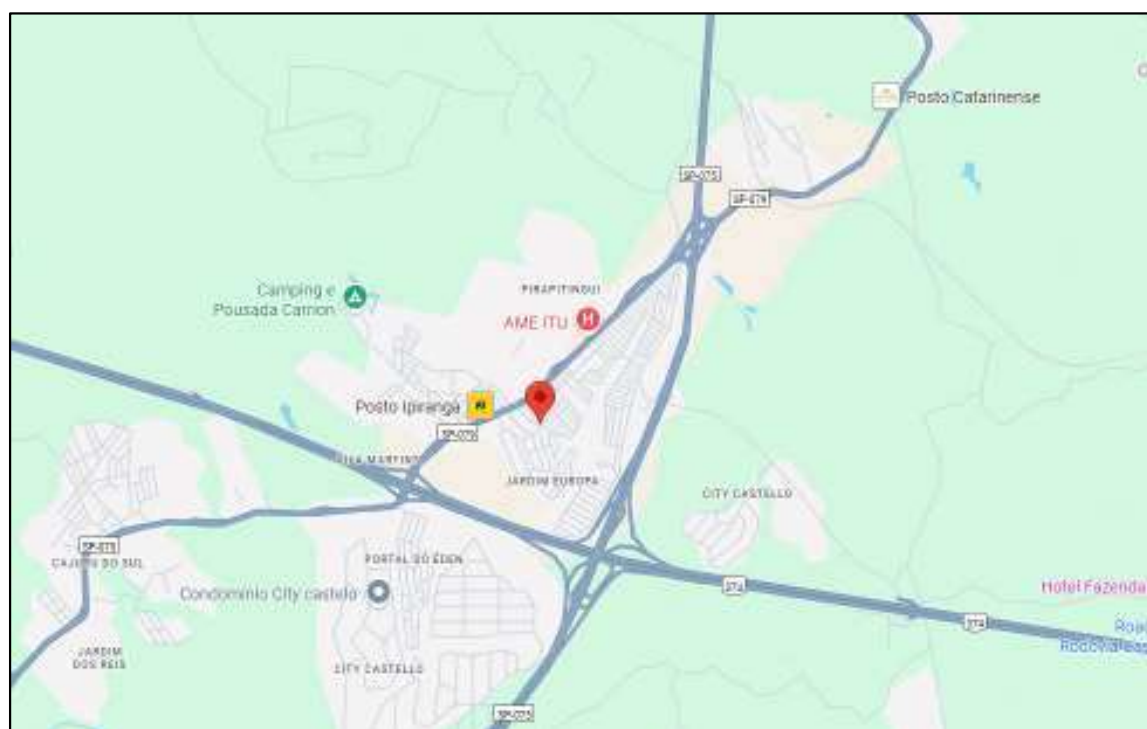
Deferida a avaliação do imóvel através da respeitável decisão de fl. 222 dos autos, este signatário foi chamado a calcular o valor de mercado do imóvel em questão; valendo-se de documentos presentes nos Autos, daqueles disponibilizados pelas partes, registros fotográficos e vistoria técnica "in loco".

III – VISTORIA

III.1 – DO LOCAL

III.1.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel é formado por três lotes e tem frente para três ruas, sendo o endereço de referência o da Rua Barretos, 45 - Cidade Nova I, Itu - SP. A reprodução do mapa e da fotografia aérea do local, retirados do *Google Maps*, melhor ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:



MAPA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL OBJETO DA ANÁLISE

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL OBJETO DA ANÁLISE



VISTA AÉREA COM DESTAQUE PARA O IMÓVEL OBJETO DA ANÁLISE

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

III.1.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel é localizado em bairro consolidado em zona urbana e é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público;

III.1.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente demanda é composto por um galpão que abriga parte de um mercado e um galpão utilizado para a implantação de uma mecânica de autos.

O galpão apresenta área ampla de exposição no térreo, em sua lateral esquerda, que é composta por dois níveis, no nível inferior tem-se os equipamentos de um açougue e sanitários masculino e feminino, no nível superior tem-se a área administrativa do mercado. O galpão do mercado apresenta classificação "galpão padrão simples máximo" de acordo com a classificação constante do "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS: Atualização 2019" do IBAPE-SP. O galpão da mecânica apresenta salão amplo na parcela frontal e nos fundos escritório e sanitários. O galpão da mecânica apresenta classificação "galpão padrão simples médio" de acordo com a classificação constante do "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS: Atualização 2019" do IBAPE-SP.

O terreno do imóvel possui 601,49m². O galpão do mercado conta com 405,50m² de área construída e o galpão da mecânica conta com 126,70m² de área construída.

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

III.1.4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região apresenta características de uso misto, convivendo trechos com loteamentos residenciais de padrão econômico, áreas comerciais ao longo das avenidas e trechos de indústria junto às rodovias Castelo Branco, Santos Dumont e Waldomiro Corrêa de Camargo.

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

III. 2 – DA PERÍCIA

Primeiramente, o signatário deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local, conforme registrado na fl. 441 dos autos.

A vistoria foi realizada no dia 12 de maio de 2025 às 09:15hrs, sendo que estiveram presentes e acompanharam as diligências:

- A responsável pelo mercado, Sra. Giumara;

Em busca dos dados objetivos de classificação do estado de conservação do imóvel os ambientes foram vistoriados, tendo sido tomadas imagens, que serão reproduzidas a seguir.

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



FOTO DE Nº 1. Fachada do galpão da mecânica



FOTO DE Nº 2. Fachada do galpão da mecânica

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



FOTO DE Nº 3.

Fachada do galpão da mecânica. Destaque para limite do imóvel avaliando.



FOTO DE Nº 4.

Fachada do mercado "UAI", trecho que não integra o imóvel avaliando.

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



FOTO DE Nº 5.

Fachada do mercado "UAI". Destaque para limite do imóvel avaliando.



FOTO DE Nº 6.

Área interna do mercado "UAI", trecho que não integra o imóvel avaliando.

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



FOTO DE Nº 7.

Área interna do mercado "UAI". Destaque para divisão interna que separa o imóvel avaliando do restante do mercado.

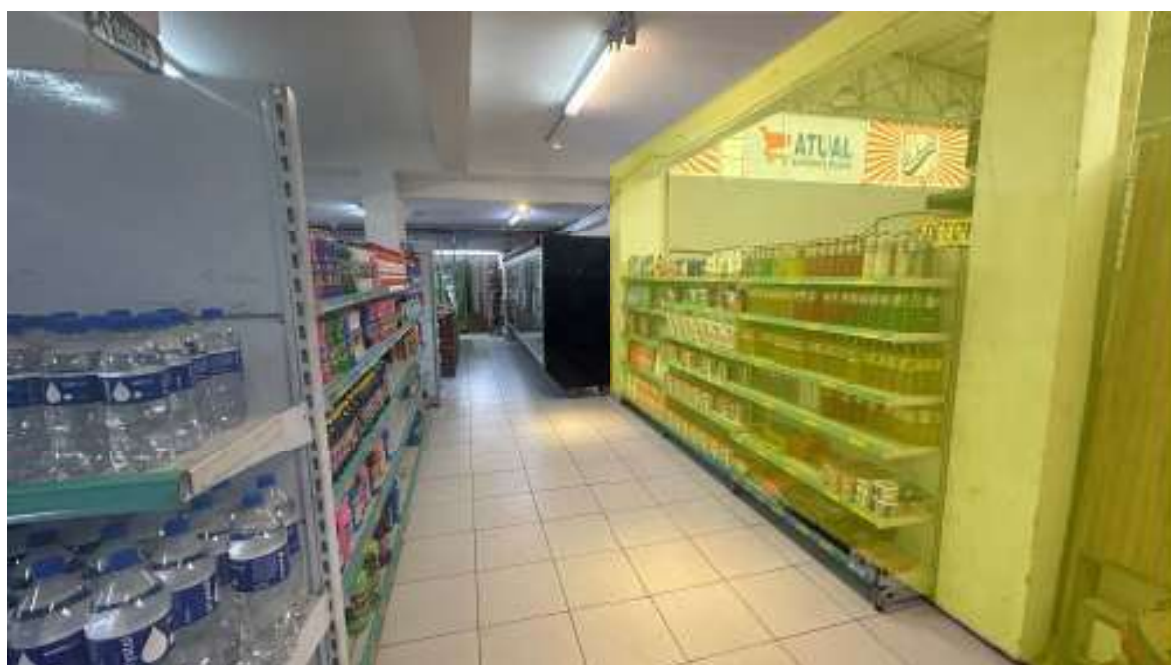


FOTO DE Nº 8.

Área interna do mercado "UAI". Destaque para divisão interna que separa o imóvel avaliando do restante do mercado.

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



FOTO DE N° 9.

Área interna do mercado "UAI", trecho que integra o imóvel avaliando.



FOTO DE N° 10.

Área interna do mercado "UAI", trecho que integra o imóvel avaliando.

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



FOTO DE Nº 11.

Área interna do mercado "UAI", trecho que integra o imóvel avaliando.



FOTO DE Nº 12.

Área interna do mercado "UAI", trecho que integra o imóvel avaliando.

IV – CRITÉRIOS E CÁLCULOS

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – versão 2019".

O método empregado na presente avaliação é o **evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor das benfeitorias mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que é encontrado no mercado pelo cálculo do fator de comercialização.

Para a avaliação do terreno será empregado o **método comparativo direto** presente na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Para a avaliação das benfeitorias, foi empregado o **método dos preços de venda** com a depreciação pelo modelo de Ross – Heidecke. O método utiliza um índice de custos (CUB-SP) ponderado pelo padrão construtivo da edificação para encontrar o valor de reprodução de uma edificação nova com as mesmas características daquela em análise. O valor da edificação é depreciado de acordo com a idade e o estado de conservação atuais da edificação em análise.

A base normativa e os critérios técnico de avaliação foram pormenorizados no **Anexo I – Critérios técnicos de Avaliação** deste Laudo.

RAFAEL OTO BAYERPERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751

**OTO BAYER**
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES**IV.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil do terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica. Desta busca, foram encontrados elementos comparativos aptos a gerar resultado preciso, cujos dados encontram-se no **Anexo II – Avaliação do terreno** deste Laudo.

Aplicando-se os critérios de homogeneização pertinentes definidos no **Anexo I – Critérios técnicos de Avaliação** deste Laudo, resultou para o terreno do imóvel avaliando o valor unitário básico de venda igual a:

$$V_U = R\$937,95/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$937,95/m² foi obtido, através do tratamento por fatores dos dados presentes no **Anexo II – Avaliação do terreno** deste Laudo.

Através dos critérios fixados anteriormente, tem-se, então, para o cálculo do valor do terreno:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = Valor do terreno

A_T = 601,49m²m²

V_U = Valor Unitário obtido = R\$937,95/m²

Substituindo e calculando:

$$V_T = 601,49m^2m^2 \times R\$937,95/m^2 = R\$351.499,09$$

$$\mathbf{V_T = R\$564.169,06}$$



IV.2 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias, foi empregado o método dos preços de venda e a depreciação pelo modelo de Ross – Heidecke. O método dos preços de venda utiliza um índice de custos (CUB-SP) ponderado pelo padrão construtivo da edificação para encontrar o valor de reprodução de uma edificação nova com as mesmas características daquela em análise. O valor da edificação é depreciado de acordo com a idade e o estado de conservação atuais da edificação em análise. A base normativa e os critérios técnico de avaliação foram pormenorizados no **Anexo I – Critérios técnicos de Avaliação** deste Laudo.

O cálculo do valor das benfeitorias do mercado é dado por:

$V_{BM} = A \times V_U \times F_{OC}$, onde:

V_{BM} = Valor das benfeitorias do mercado;

A = área equivalente = 405,50m²

V_U = valor unitário = $P_c \times CUB$;

$V_U = 1,268 \times R\$1.980,15/m^2 = R\$2.510,83/m^2$;

$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$

R_1 (valor residual) = 20%

I_{r1} (idade referencial) = 60

I_{e1} (idade aparente) = 9

Estado de conservação = d) Entre regular e reparos. simples. – 8,09%;

$k = 0,8524$;

Substituindo e calculando, vem:

$V_{BM} = 405,50m^2 \times R\$2.510,83/m^2 \times [0,2 + 0,8524 \times (1 - 0,2)]$

$V_{BM} = R\$1.018.141,56 \times 0,88192$

$V_{BM} = R\$897.919,41$

$V_{BM} = R\$897.919,41$

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

O cálculo do valor das benfeitorias da mecânica é dado por:

$$V_{BMEC} = A \times V_U \times F_{OC}, \text{ onde:}$$

V_{BMEC} = Valor das benfeitorias da mecânica;

A = área equivalente = 126,70m²

V_U = valor unitário = $P_C \times CUB$;

$V_U = 1,125 \times R\$1.980,15/m^2 = R\$2.227,67/m^2$;

$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$

R_1 (valor residual) = 20%

Ir_1 (idade referencial) = 60

Ie_1 (idade aparente) = 40

Estado de conservação = e) Reparos. simples. – 18,10%;

$k = 0,4513$;

Substituindo e calculando, vem:

$V_{BMEC} = 126,70m^2 \times R\$2.227,67/m^2 \times [0,2 + 0,4513 \times (1 - 0,2)]$

$V_{BMEC} = R\$282.245,78 \times 0,56104$

$V_{BMEC} = R\$158.351,17$

$$\mathbf{V_{BM} = R\$158.351,17}$$

O valor total das benfeitorias é de:

$$V_B = V_{BM} + V_{BMEC}, \text{ onde:}$$

V_{BM} = Valor das benfeitorias do mercado;

V_{BMEC} = Valor das benfeitorias da mecânica;

$V_B = R\$897.919,41 + R\$158.351,17$;

$V_B = R\$1.056.270,58$;

$$\mathbf{V_B = R\$1.056.270,58}$$

IV.3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, conforme critério do método evolutivo, através da seguinte expressão:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI = Valor do imóvel procurado

VT = Valor do terreno = R\$564.169,06 (cap. IV.1)

VB = Valor das benfeitorias = R\$1.056.270,58 (cap IV.2)

FC = Fator de comercialização = 1,00;

Substituindo e calculando, vem:

$$Vi = (R\$564.169,06 + R\$1.056.270,58) \times 1,0 =$$

R\$1.620.439,64

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{V_I = R\$ 1.620.000,00}$$

(Um milhão, seiscentos e vinte mil reais)
Valor válido para julho de 2025

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

V – CONCLUSÕES:

Pela vistoria realizada no imóvel, pelos dados fornecidos pelas partes e demais elementos que compõem esta ação, o signatário pode concluir que:

1 - O valor de mercado do imóvel objeto, incluso o terreno e as benfeitorias, é de:

$V_I = R\$ 1.620.000,00$

(Um milhão, seiscentos e vinte mil reais)

Valor válido para julho de 2025

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

VI – ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente Laudo, que se compõe de 49 (Quarenta e nove) folhas digitadas de um só lado, vindo a última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Anexo I - Critérios técnicos de Avaliação.

Anexo II – Avaliação do terreno.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ, e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Indaiatuba, 24 de julho de 2025.

ENG. RAFAEL OTO BAYER

CREA/SP: 5063305751

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

ANEXO I – CRITÉRIOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO

Página 22/49

11 98187-3715

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR

INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR

AN.1.1 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – versão 2002".

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor das benfeitorias mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

onde:

Vi = Valor do imóvel procurado

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização

RAFAEL OTO BAYERPERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751

**OTO BAYER**
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

AN.1.2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregado o método comparativo direto presente na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times V_U$$

Sendo:

V_T = Valor do terreno

A_T = Área do terreno

V_U = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “ V_U ” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados poderão sofrer as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região classificada de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais			
	Referências	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade								
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV											
ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"F"	"P"	C _e	C _a				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		500	250 - 3.000	

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$C_f = (F_r / F_p) f,$$

dentro dos limites: $FR / 2 \leq Fp \leq 2Fr$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como Fr, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$C_p = 1,0$, dentro dos limites: $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$;
 $C_p = (P_{mi}/P_e)^p$, dentro dos limites: $\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$;
 $C_p = (0,5)^p$, para: $P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$;
 $C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}]$,
 dentro dos limites: $P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma}$;
 $C_p = 1/[(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3,0 P_{ma})] \cdot (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}]$, para: $P_e > 3,0 P_{ma}$

Obs.: Os valores de "Pmi", "Pma" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. Pe é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$C_a = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da tabela prevista na Norma:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

RAFAEL OTO BAYERPERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751

**OTO BAYER**
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação do IGP-M, publicados pela Fundação Getúlio Vargas.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza 0,10
Reserva Florestal 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50
Fator terreno de fundo..... 0,60
Fator terreno interno..... 0,70

AN.1.3 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A) Padrão construtivo e idade:

A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Tabela 1: Valores de R₈N do SINDUSCON/SP

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

B) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: $D = 1/2 - (1-r)/n * (x+x_2)/n^2$

HEIDECKE: $D = A + (1 - C) \cdot C$

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

Na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

ANEXO II – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Página 33/49

11 98187-3715

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR

INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1009229-16.2022.8.26.0286 - Avaliação de terreno

DATA : 23/07/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

- | | |
|--|-------|
| ☒ Localização | 1,00 |
| ☐ Testada | 16,05 |
| ☐ Profundidade | |
| ☐ Frentes Múltiplas | Não |
| ☒ Área | |
| ☒ Topografia | plano |
| ☒ Consistência | seco |

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Barueri ,20	638,83	671,53	1,0512	1,0021
☒ 2	Rua Birigui ,26	610,98	641,98	1,0507	1,0022
☒ 3	Rua Boituva ,28	682,60	718,89	1,0532	1,0020
☒ 4	Rua Guarulhos ,31	631,15	662,43	1,0496	1,0022
☒ 5	Rua Lençóis Paulistas ,72	669,64	703,88	1,0511	1,0020
☒ 6	Rua São Pedro do Turvo ,13	675,86	711,53	1,0528	1,0020

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751

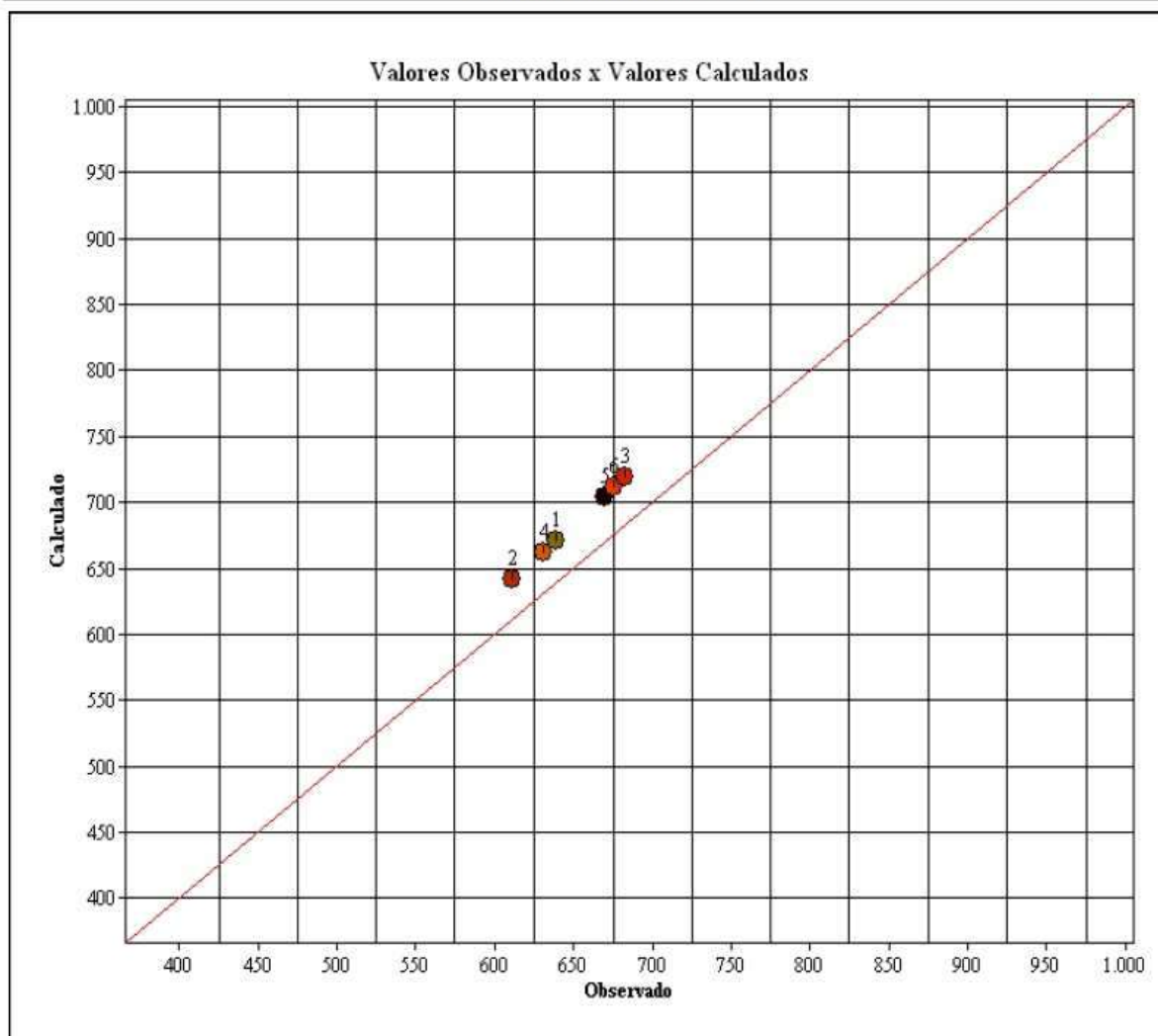


OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	638,83	671,53
2	610,98	641,98
3	682,60	718,89
4	631,15	662,43
5	669,64	703,88
6	675,86	711,53

GRÁFICO DE DISPERSÃO



RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Barretos 45 ITU - SP

Data : 23/07/2025

Cliente : 3ª Vara Cível da Comarca de Itu

Área m² : 601,49

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 651,51				Média Unitários : 685,04			
Desvio Padrão : 28,66				Desvio Padrão : 30,83			
- 30% : 456,06				- 30% : 479,53			
+ 30% : 846,96				+ 30% : 890,55			
Coeficiente de Variação : 4,4000				Coeficiente de Variação : 4,5000			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 685,04							
TESTADA: 0,0000							
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 937,95000							
VALOR TOTAL (R\$) : 564.169,06							
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 666,46				INTERVALO MÍNIMO : 920,68			
INTERVALO MÁXIMO : 703,62				INTERVALO MÁXIMO : 955,22			
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/07/2025

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Barueri

NÚMERO: 20

COMP:

BARRO: Cidade Nova I

CIDADE: ITU - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DUMNAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 160,44 TESTADA - (cl) m: 8,02 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 120,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa econômica (1-7) CONSERVAÇÃO: 1 e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.980,15
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 122.506,10 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Marcelo Batista da Silva Imóveis
CONTATO: TELEFONE: (11)-40226104
OBSERVAÇÃO:
[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-nova-i-bairros-itu-120m2-venda-R\\$250000-ld-2753430750/?source=ranking%20p](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-nova-i-bairros-itu-120m2-venda-R$250000-ld-2753430750/?source=ranking%20p)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Cl:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 23/07/2025

SETOR: 1 QUADRA: 1

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

11 98187-3715

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR

INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/07/2025

SETOR: I

QUADRA: I

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Brigui

NÚMERO: 26

COMP:

BARRO: Cidade Nova I

CIDADE: ITU - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DUMNAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 160,10

TESTADA - (cl) m:

8,00

PROF. EQUIV. (Pe):

20,01

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

107,00 m²

PADRÃO CONSTR: casa econômica

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,070 IDADE REAL: 40

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,561

CUSTO BASE (R\$): 1.980,15

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 127.182,84

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Grupo Leroy

CONTATO:

TELEFONE: (11)-975544904

OBSERVAÇÃO:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-nova-i-bairros-itu-com-garagem-107m2-venda-R\\$250000-id-2760065380/?source=ranking%20cp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-nova-i-bairros-itu-com-garagem-107m2-venda-R$250000-id-2760065380/?source=ranking%20cp)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cl:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,05	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 610,98
		HOMOGENEIZAÇÃO: 641,98
		VARIAÇÃO: 1,0507
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0021

11 98187-3715

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR

INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 23/07/2025

SETOR : I QUADRA : I

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

11 98187-3715

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR

INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/07/2025

SETOR: I

QUADRA: I

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Baturova

NÚMERO: 28

COMP:

BARRO: Cidade Nova I

CIDADE: ITU - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DUMNAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 161,96 TESTADA - (cl) m: 8,10 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 119,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa econômica CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.980,15
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 141.446,33 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Marcelo Batista da Silva
CONTATO: TELEFONE: (11)-40226104
OBSERVAÇÃO:
[https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/3-quantos-cidade-nova-i-bairros-itu-com-garagem-119m2-venda-R\\$280000-id-2670456499?source=ranking%20p](https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/3-quantos-cidade-nova-i-bairros-itu-com-garagem-119m2-venda-R$280000-id-2670456499?source=ranking%20p)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 482,67
TESTADA Cl: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 718,89
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0533
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0019
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,05	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 23/07/2025

SETOR : I QUADRA : I

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

11 98187-3715

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR

INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/07/2025

SETOR: I

QUADRA: I

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gustuinhos

NÚMERO: 31

COMP:

BARRO: Cidade Nova I

CIDADE: ITU - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DUMNAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 159,20 TESTADA - (cl) m: 7,96 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 128,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa econômica CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.980,15
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 214.520,26 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Cardoso Negócios Imobiliários
CONTATO: TELEFONE: (11)-967964887
OBSERVAÇÃO:
[https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/3-quantos-cidade-nova-i-bairros-itu-com-garagem-128m2-venda-R\\$350000-id-2760942031/?source=ranking%20cp](https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/3-quantos-cidade-nova-i-bairros-itu-com-garagem-128m2-venda-R$350000-id-2760942031/?source=ranking%20cp)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 631,15
TESTADA Cl: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 662,43
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0499
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0033
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,05	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: -4

DATA DA PESQUISA: 23/07/2025

SETOR: I QUADRA: I

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

11 98187-3715

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR

INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/07/2025

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Lençóis Paulistas

NÚMERO: 72

COMP:

BARRO: Cidade Nova I

CIDADE: ITU - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- ☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DUMNAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 160,40 TESTADA - (ct) m: 8,02 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 124,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa econômica (1-7) CONSERVAÇÃO: 1 e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.980,15
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 126.589,64 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Retax
CONTATO: TELEFONE: (11)-27153863
OBSERVAÇÃO:
[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-nova-i-bairros-itu-124m2-venda-R\\$280000-ld-2804778542/?source=ranking%20p](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-nova-i-bairros-itu-124m2-venda-R$280000-ld-2804778542/?source=ranking%20p)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:
TESTADA CI:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: 5

DATA DA PESQUISA: 23/07/2025

SETOR: I QUADRA: I

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

11 98187-3715

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR

INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/07/2025
SETOR: I QUADRA: I ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Pedro do Turco NÚMERO: 13
COMP: BARRO: Cidade Nova I CIDADE: ITU - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DUMNAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 161,66 TESTADA - (cl) m: 8,08 PROF. EQUIV. (Pe): 20,01
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 117,05 m²
PADRÃO CONSTR: casa econômica CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 1.980,15
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 156.240,58 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Grupo Leroy
CONTATO: TELEFONE: (11)-917548997

OBSERVAÇÃO:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-nova-i-bairros-itu-com-garagem-117m2-venda-R\\$295000-id-2823064827/?source=ranking%20cp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-nova-i-bairros-itu-com-garagem-117m2-venda-R$295000-id-2823064827/?source=ranking%20cp)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 675,84
TESTADA Cl: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 711,53
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0528
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0019
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,05	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

RAFAEL OTO BAYER

PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

CREA-SP: 5063305751



OTO BAYER
PERÍCIAS DE ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: A

DATA DA PESQUISA: 23/07/2025

SETOR: I QUADRA: I

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1