

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 31°
VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO - SP**

Processo N.º 0022920-95.2019.8.26.0100

EDUARDO MARCONDES STACCHINI, perito judicial, arquiteto, nomeado nos autos da **AÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** onde **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAIM SQUARE** move em face de **IVONETE SILVA BOTTINI**, tendo analisado os autos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Versa a presente ação sobre a cobrança de quantia certa por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAIM SQUARE** em face de **IVONETE SILVA BOTTINI** proprietário do apartamento 1912 localizado no 19º andar do Edifício Itaim Square situado na Rua João Cachoeira, nº 111, bairro Jardim Paulista, São Paulo, Capital, conforme matrícula 155.272 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Às fls. 195, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do referido imóvel.

*

*

*

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

I. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento Residencial
LOCAL:	Rua João Cachoeira, 111 - São Paulo, SP.
QUADRO DE ÁREAS	
Área útil	49,18 m ²
Área comum	69,39 m ²
Área total:	118,56 m ²
Áreas extraídas da matrícula 155.272 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
GRAU DE PRECISÃO:	III
VALOR DE MERCADO: R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais) a preços de agosto de 2021.	
DATA DA AVALIAÇÃO:	agosto de 2021

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

II. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do **Valor Atual de Mercado** do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data, considerando-o livre, desimpedido e sem ônus fiscais.

III. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO.

III. 1 OBJETO

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por um apart-hotel com 49,18 m² de área útil com 2 dormitórios e 2 banheiros e 1 vaga de garagem.

III. 2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua João Cachoeira, 111, no bairro Jardim Paulista, no Município de São Paulo – Capital na quadra formada pelas Ruas Pedroso Alvarenga, Rua Tapinas e Rua Martinho Augusto Rodrigues.

Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura da Pinheiros e está enquadrada para fins de zoneamento como ZEU ou Zona de Estruturação Urbana.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

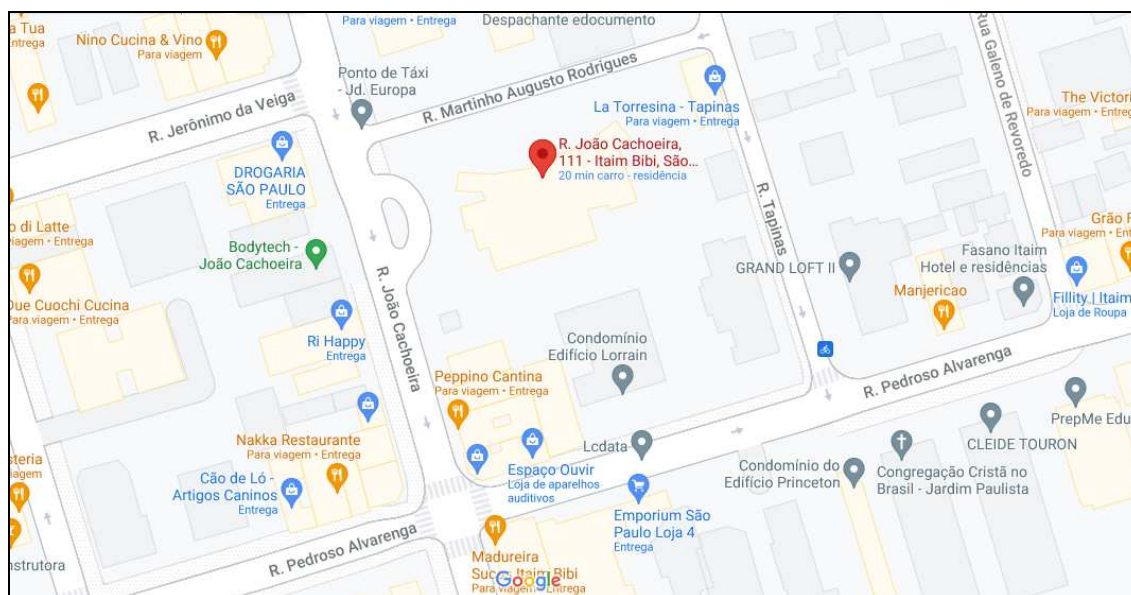


Figura 1 - Quadra de Localização

III. 4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

III. 4.1 GERAIS

Trata-se de um edifício com características comuns a imóveis construídos no período dos anos 2000, com partido arquitetônico elaborado com bloco único, revestimento textura acrílica e vidro e caixilharia de alumínio, podendo ser enquadrado no padrão residencial superior previsto na publicação “Valores de Edificações – IBAPE-SP” como descrito abaixo:

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI* ARQUITETO E URBANISTA

Valores de Edificações



1.3.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

III. 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua João Cachoeira, no trecho fronteiro ao imóvel, onde se localiza o imóvel é plana no sentido do fluxo de veículos (bairro - centro); pavimentada em asfalto, contendo 2 pistas de rolamento em sentido único, com permissão de estacionamento em ambos os lados, com calçadas de ambos os lados, totalizando 9,00m em seu leito carroçável.

III. 4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por edifícios residenciais e comerciais com predominância dos padrões, médio a fino, além de comércio e serviços locais.

III. 4.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

A região e o imóvel avaliando são servidos por asfalto, guias e sarjetas; passeio; redes de águas pluviais, água potável e esgoto; redes de energia elétrica, tvê a cabo, internet e telefonia; arborização; coleta de lixo, correios e rede bancária.

III. 4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região possui serviço regular de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais avenidas, em especial a Avenida 9 de julho do com destino ao centro e bairros da cidade.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

III. 4.2 PARTICULARES

Para melhores esclarecimentos, anexamos abaixo às fotos do imóvel e seu entorno.

III. 4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto da presente avaliação, estão as a seguir descritas.

Ressaltamos que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam sobretudo a descrição que segue.

III. 4.2.2 TERRENO

Na vistoria realizada no local, constatamos que o terreno apresenta topografia plana se ajustando as curvas de nível da Rua João Cachoeira o qual está implantado o Condomínio Itaim Square.

III. 4.2.3 BENFETORIAS

Trata-se de um empreendimento comercial com padrão hoteleiro 5 estrelas da marca Meliá com características residenciais de padrão superior onde é possível classificarmos como estado de conservação “B – Regular a Novo.

Não foi possível o acesso à unidade 1912 que estava ocupada.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Entretanto nos foi concedido acesso a unidade paradigma 2012 de mesmas características e dimensões, utilizada para nosso trabalho de avaliação.

Uma vez que as unidades seguem o padrão de acabamento e estado de conservação do grupo hoteleiro Meliá, não faremos depreciação do padrão construtivo pela impossibilidade de vistoria da unidade avalianda.

III. FOTOS ELUCIDATIVAS DO EDIFÍCIO



Figura 1 – Lobby do edifício Itaim Square

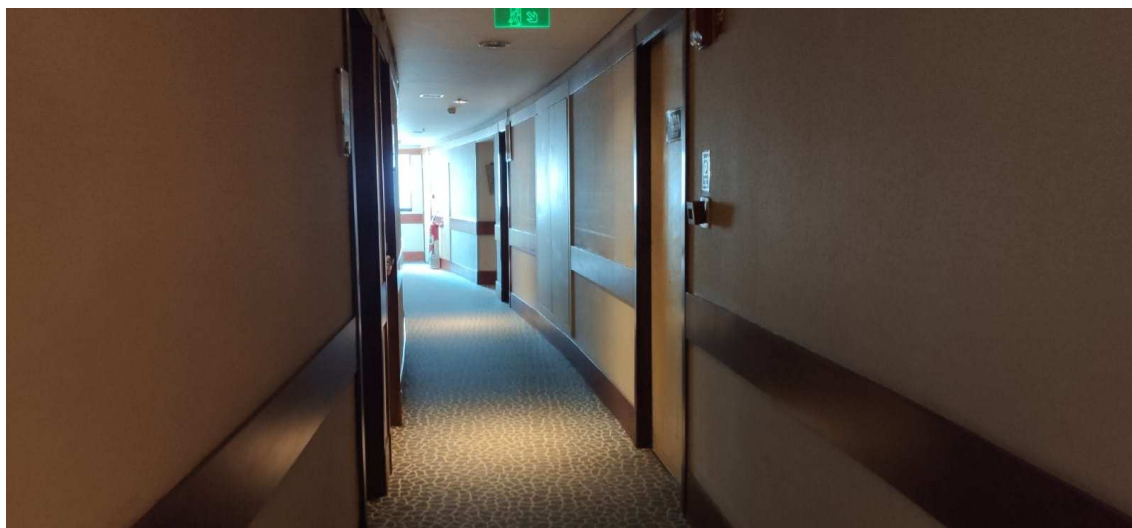


Figura 2 – Corredor de acesso a unidade avaliada

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 2 – Identificação das unidades do 19° andar



Figura 3 – Identificação da unidade avalianda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI, protocolado em 23/08/2021 às 15:54 , sob o número WJMJ21413839665. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código B7EDC2D.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 3 – Identificação da unidade paradigma



Figura 4 – Vista de acesso ao dormitório

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 4 – Vista geral do dormitório

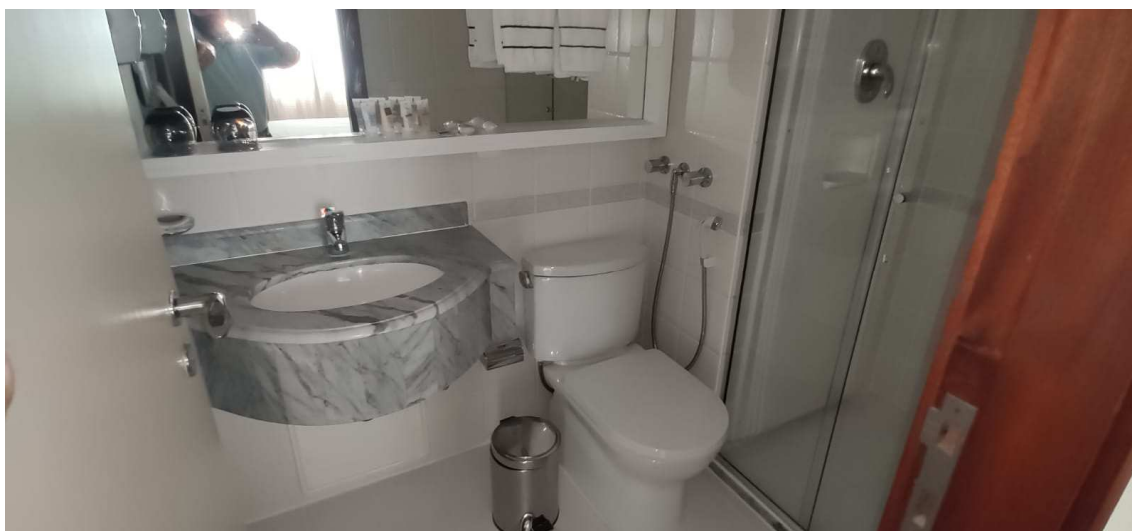


Figura 6 – Banheiro principal

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 7 – Segundo dormitório



Figura 8 – Banheiro do segundo dormitório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI, protocolado em 23/08/2021 às 15:54, sob o número WJM21413839665. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código B7EDC2D.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

No presente trabalho de avaliação, foi adotada a metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

V.1 ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Enquadramento

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado (Anexo 04):

Método comparativo direto	Valor de mercado
Grau de precisão:	II
Grau de fundamentação:	III

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

V.1.1 - PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado de imóveis com características similares foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade.

V.1.2 TRATAMENTO DE DADOS

Foi utilizada para o tratamento dos dados levantados uma série de fatores, com objetivo de homogeneizar as amostras. Além dos fatores área, estado de conservação e localização, também foi utilizado o fator de comercialização (FC), que procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local, sendo normalmente adotado o valor de 0,9. No caso de transações efetivamente realizadas, se adotou um Fator de Comercialização igual a 1,00.

V.1.3 – AMOSTRAS LEVANTADAS E UTILIZADAS

Para se proceder à avaliação do imóvel, efetuamos um levantamento na região, buscando apartamentos residenciais com área útil entre 25,00 m² e 54,00 m², 1 vaga de garagem.

Os valores foram homogeneizados utilizando os fatores acima descritos, tendo o fator localização sido obtido através da Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Este fator em particular tornava as amostras heterogêneas e foi descartado.

A relação completa das amostras utilizadas, e seus detalhes técnicos estão apensados no **Anexo II** deste Laudo.

A tabela de homogeneização das amostras, segundo os fatores adotados, está apensada no **Anexo I** deste Laudo.

V.1.4 – VALOR DO IMÓVEL

Do tratamento das amostras, se obteve na tabela de homogeneização, o valor unitário por metro quadrado de área útil para apartamentos com área entre 25,00 m² e 54,00 m², a preços de agosto de 2021.

$$V_u = \text{R\$ } 9.642,38/\text{m}^2$$

Durante o saneamento o fator estado de conservação tornava as amostras heterogêneas e foi descartado.

O valor do imóvel é obtido pelo produto do valor unitário por metro quadrado pela área útil do imóvel, ou seja:

$$V_i = V_u \times \text{Área Útil}$$

$$V_i = \text{R\$ } 9.642,384/\text{m}^2 \times 49,18 \text{ m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 474.212,25$$

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Em valores inteiros, temos:

Valor do imóvel: R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais) a preços de agosto de 2021.

VI. CONCLUSÃO

A unidade 1912 localizada no Edifício Itaim Square, situado na Rua João Cachoeira, nº 111, foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado pelo valor de R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais) a preços de agosto de 2021.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

ANEXO I
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

	Rua João Cachoeira, 111 S016 F062	Valor imóvel (anúncio)	Valor após Fator Oferta	Fator Oferta	Vu - Valor Unitário	Área Total	Fator Área	Idade Apar.	Est. Cons.	K	Foc	Fator Conserv.	Índice Fiscal	IFxIFE	Somatória de Fatores	Valor Unitário	Valor Unitário
				Fof	Ve/Ae Fof												
1	Alameda Campinas, 540 S009 F061	220.000,00	198.000,00	0,90	6.827,59	29,00	0,876	15	B	0,8410	0,873	0,9423	IFE	0,71	0,53	3.633,84	
2	Alameda Juiú, 1607 S010 F086	318.000,00	286.200,00	0,90	6.655,81	43,00	0,967	25	B	0,6996	0,760	1,0826	6508,00	0,72	0,77	5.111,98	
3	Rua João Cachoeira, 107 S016 F062	750.000,00	675.000,00	0,90	12.500,00	54,00	1,024	20	B	0,7780	0,822	1,0000	4676,00	1,00	1,02	12.795,62	
4	Rua Fidêncio Ramos, 420 S299 F046	305.000,00	274.500,00	0,90	8.854,84	31,00	0,891	15	B	0,8410	0,873	0,9423	3361,00	1,39	1,22	10.843,10	10.843,10
5	Rua Jerônimo da Veiga, 248 016 F056	335.000,00	301.500,00	0,90	10.050,00	30,00	0,864	20	B	0,7780	0,822	1,0000	4616,00	1,01	0,90	9.012,40	9.012,40
6	Rua Manuel Guedes, 320 S016 F076	250.000,00	225.000,00	0,90	9.000,00	25,00	0,844	25	B	0,6996	0,760	1,0826	4564,00	1,02	0,95	8.563,33	8.563,33
7	Rua Saito, 70 S036 F052	279.000,00	251.100,00	0,90	8.100,00	31,00	0,891	20	B	0,7780	0,822	1,0000	3640,00	1,28	1,18	9.522,74	9.522,74
8	Rua Santa Justina, 200 S299 F054	250.000,00		0,90	8.653,85	26,00	0,853	20	B	0,7780	0,822	1,0000	3505,00	1,33	1,19	10.270,33	10.270,33
						49,18	área útil	20	B	0,7780	0,822		4676,00			8.719,17	9.642,38
			média		8.830,26											desv. pad.	3.003,68
			desvio padrão		1.862,70											variancia	34,45%
			variancia		21,09%											Máximo	11.723,05
																Mínimo	5.715,29
																	8.718,85
	Valor Total	474.212,25															

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

ANEXO II
AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS


EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*

ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 1

23/08/2021
Flat na Alameda Campinas, 540, Jardins em São Paulo, por R\$ 220.000 - Viva Real

MENU
ANUNCIAR



52 fotos e vídeo

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 29 m² por R\$ 220.000

Condomínio Edifício World Square Flat
Alameda Campinas, 540 - Jardins, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. NOBILE PAULISTA PRIME POOL 19

29m ²	1 quarto
1 banheiro	1 vaga
1 suíte	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Flat para venda tem 29 m² com 1 dormitório no Jardim Paulista - São Paulo - SP

A uma quadra da área de negócios da Avenida Paulista, este hotel sofisticado em um arranha-céu simples fica a 8 minutos a pé da estação de metrô mais próxima e a 11 minutos a pé do Museu de Arte de São Paulo.

O Nobile Paulista Prime tem excelente localização com acesso à Paulista. Ao lado do metrô Trianon-Masp, a uma quadra da Avenida Paulista, um dos maiores centros

COMPRA

R\$
220.000

Condominio R\$ 1

IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE

Daniel
Barbosa da
Silva

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*

ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 2

23/08/2021

Flat na Alameda Jaú, 1607, Jardins em São Paulo, por R\$ 318.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



41 fotos e vídeo

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 318.000

Condomínio Edifício The Landmark Residence

Alameda Jaú, 1607 - Jardins, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. LANDMARK 123

43m²

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)Flat para venda tem 43 m² com 1 quarto em Jardim Paulista - São Paulo - SP

*** The Landmark Residence ***

Localizado nos Jardins, A duas quadras da Avenida Paulista e do Metrô Consolação, tem como um dos atrativos caminhar pelas ruas arborizadas da região, é uma ótima forma de relaxar e garantir uma atividade física tranquila. Opções gastronômicas a região oferece em fartura, os restaurantes mais badalados e bem avaliados da

COMPRA

R\$
318.000

Condomínio R\$ 1

IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE

Daniel

Barbosa da

Silva



Contato por


WhatsApp
Quero visitar

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 3

23/08/2021 Flat na Rua Fidêncio Ramos, 420, Vila Olímpia em São Paulo, por R\$ 305.000 - Viva Real

MENU ANUNCIAR



16 fotos e vídeo

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 31 m² por R\$ 305.000

Rua Fidêncio Ramos, 420 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. RADISSON VILA OLÍMPIA - POOL LI

31m ²	1 quarto
1 banheiro	1 vaga
1 suíte	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

RADISSON VILA OLÍMPIA - investimento no pool com ótima rentabilidade mensal.

*** Radisson Vila Olímpia ***

RADISSON VILA OLÍMPIA - investimento no pool com ótima rentabilidade mensal.


O Radisson Vila Olímpia localiza-se no quadrilátero da região da Vila Olímpia. Está próximo à grandes Avenidas como Juscelino Kubitscheck e Faria Lima. Muito próximo do Shopping Vila Olímpia, um dos mais novos de São Paulo. Fácil acesso à Marginal Pinheiros, aeroporto de Congonhas e aos outros bairros da zona sul da

COMPRA

R\$ 305.000

Condomínio R\$ 1

IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE 

SÓ FLATS

Contato por

[WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)


[Quero mais](#)

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 4

23/08/2021 Flat na Rua Jerônimo da Veiga, 248, Itaim Bibi em São Paulo, por R\$ 335.000 - Viva Real

MENU ANUNCIAR



16 fotos e vídeo

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 335.000

Rua Jerônimo da Veiga, 248 - Itaim Bibi, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)

COD. CLARION FARIA LIMA - POOL - RR

30m ²	1 quarto
1 banheiro	1 vaga
1 suíte	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

FLAT NO ITAIM BIBI, NO POOL, ÓTIMO INVESTIMENTO


**** CLARION FARIA LIMA ****

Localizado na Zona Oeste da Capital Paulista, o Itaim Bibi é o lugar perfeito para quem deseja morar perto de vários serviços, e contar com uma localização privilegiada.

Além de contar com 2 grandes shoppings e mais um a céu aberto, o bairro também apresenta todos os serviços que você precisa para viver bem e ser feliz no seu dia a

COMPRA
R\$ 335.000

Condomínio R\$ 1
IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE 
SÓ FLATS

Contato por

[WhatsApp](#)
Quero visitar


Quero mais

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 5

10/08/2021
Apartamento na Rua João Cachoeira, 107, Itaim Bibi em São Paulo, por R\$ 750.000 - Viva Real

MENU
ANUNCIAR



26 fotos e vídeo

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 54 m² por R\$ 750.000

Rua João Cachoeira, 107 - Itaim Bibi, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 151029

54m²	2 quartos
2 banheiros	1 vaga
1 suíte	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

MELIÁ JARDIM EUROPA

O Meliá Jardim Europa, com a Bandeira Tryp, é um hotel 5 estrelas administrado pela rede Meliá Hotels International localizado no sofisticado bairro do Itaim Bibi, lugar perfeito para quem deseja morar perto de vários serviços, e contar com uma localização privilegiada.

Além de contar com 2 grandes shoppings e mais um a céu aberto, o bairro também apresenta todos os serviços que você precisa para viver bem e ser feliz no seu dia a


COMPRA

R\$
750.000

Condomínio R\$ 3.500

IPTU R\$ 260

ANUNCIANTE

SÓ FLATS 

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI, protocolado em 23/08/2021 às 15:54, sob o número WJM21413839665. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código B7EDC2D.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*

ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 6

23/08/2021

Flat na Rua Manuel Guedes, 320, Itaim Bibi em São Paulo, por R\$ 250.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



18 fotos e vídeo

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 25 m² por R\$ 250.000

Condomínio Interative Flat

Rua Manuel Guedes, 320 - Itaim Bibi, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. HILTON SP ITAIM - POOL LI

25m²

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Studio no Itaim para venda, no pool, excelente investimento



O hotel Tryp São Paulo Itaim Hotel está rodeado por bons restaurantes, cinemas, museus e outras atrações. Dentro de uma curta viagem de carro, você também pode chegar ao Parque Ibirapuera, ao Shopping Iguatemi, à Avenida Faria Lima e ao Centro de Convenções ITM Expo.

O Tryp São Paulo Itaim Hotel está localizado em Itaim, um bairro de classe alta de São Paulo. Conta com quartos espaçosos, equipados com ar-condicionado, acesso à internet e serviços de quarto 24 horas.

COMPRA

R\$
250.000

Condomínio R\$ 1

IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE

SÓ FLATS



Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais


informações

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 7

23/08/2021 Flat na Rua Salto, 70, Jardins em São Paulo, por R\$ 279.000 - Viva Real

MENU ANUNCIAR



12 fotos

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 31 m² por R\$ 279.000

Condomínio Stella Vega
Rua Salto, 70 - Jardins, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)
COD. 33TIIQXQ

31m ²	1 quarto
1 banheiro	1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Flat para venda tem 31 metros quadrados com 1 quarto em Jardins - São Paulo - São Paulo

Studio fantástico em frente ao ginásio do Ibirapuera, rua tranquila e vista incrível. Piscina, sauna, academia. Serviços de limpeza. Condomínio mais barato da região.

Ler mais

Metrô e trens próximos

COMPRA
R\$ 279.000

Condomínio **R\$ 1.060**
IPTU **R\$ 2.400**

ANUNCIANTE 100% RESPONSÁVEL
Cristiano Miano

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais

informações **VER**
(11)

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 8

23/08/2021

Fiat na Rua Santa Justina, 200, Vila Olímpia em São Paulo, por R\$ 250.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



22 fotos

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 26 m² por
R\$ 250.000

Rua Santa Justina, 200 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 94408638

26m²

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

1 suíte

COMPRA

R\$
250.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Flat para venda tem 26 metros quadrados com 1 quarto em Vila Olímpia - São Paulo - SP



O flat está localizado no bairro Vila Olímpia tem 26 metros quadrados com 1 quarto sendo 1 suíte e 1 banheiro

Possui área de fitness.

Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes. Elevador para mais praticidade no dia-a-dia.

É mobiliado.

Ler mais

ANUNCIANTE

Lia Flats

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Anexo III
QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma (1)
2	Quantidade mínima de dados de mercado, utilizados.	13	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas (2)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(0)	(6)	(1)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **7 pontos**

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $10 > 7 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%