

# *EDUARDO MARCONDES STACCHINI*

ARQUITETO E URBANISTA

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DO FÓRUM  
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO n° 0179888-76.2007.8.26.0100

**EDUARDO MARCONDES STACCHINI**, perito judicial Arquiteto e Urbanista, nomeado nos autos do **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WESCHLER**, move em face de **ESPÓLIO DE ROSIRIS MARY SCAVONE DENARDI**, tendo analisado os autos, e em atenção ao r.despacho proferido por esse MM Juízo, às fls. 422, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar as suas conclusões através deste

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Versa a presente ação sobre a cobrança de quantia certa por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WESCHLER** a **ESPÓLIO DE ROSIRIS MARY SCAVONE DENARDI**, proprietários do apartamento 51 do Edifício Weschler, localizado na Rua Baronesa de Itu, nº 845, no 11º Subdistrito Santa Cecília.

Às fls. 258/284, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança do R. Juízo, para elaborar o laudo de avaliação do referido imóvel.

## II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial
LOCAL:	Rua Baronesa de Itu, nº 845
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área Privativa:	334,00 m <sup>2</sup>
Área Comum:	82,87 m <sup>2</sup>
Área Total	416,87 m <sup>2</sup>
Área extraída da matrícula 33.962, 2º CRI de São Paulo.	
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:</b> II	
<b>GRAU DE PRECISÃO:</b> III	
VALOR DE MERCADO: R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) a preços de agosto de 2017.	
DATA DA AVALIAÇÃO: Agosto de 2017	

(1986)

EDUARDO M. STACCHINI  
ARQUITETO E URBANISTA

### III. 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.

### IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO.

#### IV. 1            OBJETO

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por um apartamento com 334,00m<sup>2</sup> de área útil, contendo 4 (quatro) dormitórios sendo 1 (uma) suíte, lavabo, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, copa/cozinha, área de serviço, dependências de empregados e duas vagas demarcadas na garagem do subsolo do edifício.

#### IV. 2            LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no nº 845 da Rua Baronesa de Itu, no bairro de Santa Cecília, no Município de São Paulo – Capital.

Completa a quadra onde se situa o imóvel as vias Rua Conselheiro Brotero, Rua Dr. Veiga Filho, Rua Dr. Gabriel dos Santos e Rua Baronesa de Itu.

Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura da Sé e está enquadrada para fins de zoneamento como ZM-3b, seja, Zona Mista de Alta Densidade "b".



**Figura 1 - Quadra de Localização**

#### IV. 3

#### CARACTERÍSTICAS

#### GERAIS

#### PARTICULARES DO IMÓVEL

##### IV. 3.1

##### GERAIS

Trata-se de um edifício com características dos imóveis construídos nos meados dos anos de 1970 erguido em estrutura de concreto armado, paredes de vedação em tijolos furados, chapisco e reboco, revestimento de pastilha cerâmica 2x2cm e caixilhos de alumínio natural.

##### IV. 3.1.1

##### CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Baronesa de Itu, no trecho fronteiriço ao imóvel, onde se localiza o lote avaliado se apresenta plana, pavimentada em asfalto, contendo 4 pistas, com 2 faixas de rolamento de sentido único e 2 faixas

onde é permitido estacionar mediante utilização de cartão zona azul totalizando 9,0m em seu leito carroçável.

#### IV. 3.1.2

#### TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por edifícios residenciais, residências e estabelecimentos comerciais, com predominância dos padrões superior a luxo.

#### IV. 3.1.3

#### INFRAESTRUTURA URBANA

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

#### IV. 3.1.4

#### SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região possui serviço regular de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais avenidas, com destino ao centro e bairros além da linha Vermelha do Metrô, sendo a estação mais próxima Estação Marechal Deodoro.

#### IV. 3.2

#### PARTICULARES

Para melhores esclarecimentos, anexamos abaixo às fotos do lote avaliado e suas confrontações.

IV. 3.2.1

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 sobremodo a descrição que segue.

IV. 3.2.2

TERRENO

Na vistoria realizada no local, constatamos que o terreno apresenta topografia plana se ajustando as curvas de nível da Rua Baronesa de Itu.

IV. 3.2.3

BENEFICÍOS

O edifício possui 15 pavimentos tipo além de térreo e um subsolo de garagem privativa e vagas demarcadas.

Sua tipologia padrão abrange 1 apartamento por andar tipo, dois acessos distintos sendo um social e outro de serviço.

Os apartamentos podem ser classificados como do tipo luxo com elevador, com idade efetiva de construção de 37 anos, mas uma idade aparente em condizente com sua idade real.

O estado de conservação do apartamento avaliado pode ser enquadrado na categoria "D – Regular a Necessitando de reparos simples", para fins de depreciação pelo Método de Ross/Heideck.

IV. 4

FOTOS DO IMÓVEL



Foto 1 – Fachada do Edifício Weschler



Foto 2 – Lobby social do Edifício Weschler



Foto 3 – Sala de estar principal



Foto 4 – Sala de jantar



Foto 5 – Suíte principal



Foto 6 – Banheiro da suite principal



Foto 7 – Corredor de circulação íntima



Foto 8 – Quarto 2



Foto 9 - Lavabo



Foto 10 – Banheiro social



Foto 11 – Quarto 3



Foto 12 – Copacabana/Cozinha



Foto 13 – Área de serviço



Foto 14 – Banheiro de empregados



Foto 15 – Dependência de empregados



Foto 16 – Planta física do imóvel

## V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO

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 avaliado;
- 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:	III
Grau de fundamentação:	II

#### V.1.1 - PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado 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

O fator de comercialização (FC) 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 de Santa Cecília, buscando apartamentos residências, em edifícios com mais de 10 andares, com área útil entre 180,00 m<sup>2</sup> e 450,00 m<sup>2</sup>, contendo 4 dormitórios, 1 suíte e duas vagas de garagem que se enquadrassem na categoria Luxo.

Os valores foram homogeneizados utilizando os seguintes fatores: Localização, obtido através da Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo; Área, obtido pela relação entre a área da unidade avaliada e a área da amostra e Estado de conservação.

Durante o processo de homogeneização verificou-se que o Fator Área estava heterogeneizando as amostras, supervalorizando o imóvel e por esse motivo foi removido.

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 180 m<sup>2</sup> e 450,00 m<sup>2</sup>, a preços de agosto de 2017.

$$V_u = R\$ 8.369,18/m^2$$

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

$$V_i = V_u \times \text{Área Útil}$$

$$V_i = R\$ 8.369,18/m^2 \times 334,00m^2$$

$$V_i = R\$ 2.795.305,43$$

Arredondando o valor, obtemos:

Valor de Imóvel

**R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) a preços de agosto de 2017.**

VI. CONCLUSÃO

O apartamento nº 51 localizado no Edifício Weschler na Rua Baronesa de Itu, nº 845, foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado pelo valor de R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) a preço de agosto de 2017.

**Valor de Imóvel**

**R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) a preços de agosto de 2017**

\*

\*

\*

*16/8*  
EDUARDO M. STACCHINI  
ARQUITETO E URBANISTA

VII.

## ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 19 (dezenove) folhas e 3 anexos, todas rubricadas no seu anverso exceto esta última que vai datada e assinada.

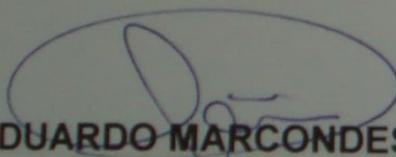
Seguem os seguintes ANEXOS ELUCIDATIVOS:

ANEXO I: Tabela de Homogeneização das Amostras

ANEXO II: Amostras efetivamente utilizadas.

ANEXO III: Grau de Fundamentação do Trabalho.

São Paulo, 23 de agosto de 2017.



EDUARDO MARCONDES STACCHINI  
Arquiteto e Urbanista  
CAU-SP A79581-0

EDUARDO M. STACCHINI  
ARQUITETO E URBANISTA

1965  
X

## ANEXO I

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



EDUARDO M. STACCHINI  
ARQUITETO E URBANISTA

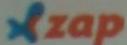
4678

## ANEXO II

AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS

AMOSTRA 1

19/08/2017
ZAP Imóveis | Imagem de Fáceia



Olimpia House  
(11) 3937-3900

Atualizado em 19/08/2017
Código oferta no Zap: 002132-184-39

**Preço de venda**  
**R\$ 1.900.000**

Condomínio R\$ 2.200

**Apartamento**  
Avenida Higienópolis  
Higienópolis, São Paulo - SP

**Características do Imóvel**

Dormitórios	4 quartos/ds
Suite	1 suite
Vagas	2 vagas
Área útil	251 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 7.570/m <sup>2</sup>

**Minhas avaliações**

Plano	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acessórios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Habitos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Descrição:** Apartamento para venda em frente ao Shopping Higienópolis, 251 m<sup>2</sup> com 2 vagas de garagem, 4 dormitórios sendo 1 suite master com closet, amplo living para até 3 ambientes com janelões, banheiro social, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro para empregada. Todo isso associado ao prazer de morar entre o shopping Higienópolis e o Parque Buenos Aires em uma rua muito arborizada e rodeado por todos os tipos de comércios e com fácil acesso a Avenida Paulista e Avenida São João. Valor de R\$ 1.900.000,00 no estado com opção de totalmente reformada por R\$ 2.500.000,00. Aproveite a oportunidade e agende sua visita com um de nossos consultores em: [www.olimpiahouse.com.br](http://www.olimpiahouse.com.br)

**Características das Áreas Comuns:** Espaço Gourmet, Jardim, Playground, Salão de Festas












AMOSTRA 2

17/08/2017 ZAP Imóveis | Impressão de Ficha

**zap**

KASACOR IMÓVEIS  
(11) 4563-1800

Atualizada em 17/08/2017  
Última oferta na Zap: 16533024013

**Preço de venda**  
**R\$ 1.600.000**  
Condomínio R\$ 1.200

**Apartamento**  
Rua Doutor Albuquerque Lins  
Higienópolis, São Paulo - SP

**Características do imóvel**

Dormitórios	4 quartos/dts
Suite	1 suite
Vagas	2 vagas
Área útil	180 m <sup>2</sup>
Construído	1974
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 8.889/m <sup>2</sup>

**Minhas avaliações**

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Último	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Descrição:** Excelente apartamento para reforma. São 180 m<sup>2</sup> de área útil, 04 dormitórios, sendo 01 suíte, living para 02 ambientes, 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. Santa Cecília é assim: com quase todas as ruas planas, dá para andar bem a pé ou a bordo de uma bicicleta. Possui muita opção de restaurantes, tem comida italiana, japonesa, brasileira e hambúrguer. Está ao lado de duas estações de metrô, Marechal Deodoro e Santa Cecília, é perto de poucos. Além de ter todos os Bancos, Mercados, Igrejas, Infraestrutura comercial excelente. Fácil acesso a todas regiões da Cidade. Isso é Santa Cecília, bairro que ganhou fama de descolado com jeitinho da internet. Será um prazer encontrar o seu imóvel. Todas as informações publicadas neste anúncio, incluindo preço, metragem do imóvel e valores são aproximadas e não garantidas, devendo ser confirmadas conforme o interesse do cliente. Somos uma imobiliária dinâmica que conta com a experiência de profissionais sedentários no mercado.

**Outras Características:** Armário de Cozinha, Armário Embutido, Gaveta ou Portaria, Interfone, Sala de Jantar

**Características das Áreas Comuns:** Academia, Área de Lazer, Jardim, Piscina, Playground, Salão de Festas, Salão de Jogos

## AMOSTRA 3

19/08/2017

ZAP Imóveis | Impressão da Ficha



**Qualitec**  
Imóveis

QUADRO IMÓVEIS  
(11) 3822-0990

**Preço de venda**  
**R\$ 1.950.000**  
Condomínio R\$ 1.990

**Apartamento**  
Rua Doutor Albuquerque Lins  
Higienópolis, São Paulo - SP

**Características do Imóvel**

Dormitórios	4 quartos/dt
Suite	1 suite
Vagas	2 vagas
Área útil	190 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 10.263/m <sup>2</sup>

**Minhas avaliações**

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Descrição:** Apartamento padrão sendo - Hall de entrada: Amplo living para vários ambientes, sala de jantar, lavabo. Hall de distribuição. 4 dormitórios sendo 1 suíte, banheiros com box, cozinha planejada, área de serviço. Apt com 190 m<sup>2</sup> da Área útil, 2 vagas de garagem, moderno, rico em armários embutidos. Prédio com salão de festas e playground. Excelente localização nobre no coração do bairro. Imperdível, agende ainda hoje uma visita com um de nossos corredores. \*As informações e a disponibilidade deste imóvel são de responsabilidade dos proprietários e podem ser alteradas a qualquer momento. Devendo sempre serem confirmadas com a equipe de atendimento da Qualitec.\*













AMOSTRA 4

17/08/2017

ZAP Imóveis | Impressão de Ficha



  
 ZAP Imóveis  
 (11) 3334-3311

Atualizado em: 18/08/2017  
Clique para editar na Zap: 16023664

Preço de venda	R\$ 1.950.000
Condomínio	R\$ 2.100
<b>Apartamento</b>	
Rua Condeinho Brótero Higienópolis, São Paulo - SP	
<b>Características do imóvel</b>	
Dormitórios	4 quartos/suítes
Suíte	1 suíte
Vagas	2 vagas
Área útil	220 m²
Valor do m²	R\$ 8.864/m²

Plano	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Horta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Descrição:** Prédio com 51 anos, 12 andares, 1 ap. prático, 2 elevadores. Apartamento com 4 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 3 ambientes, lavabo, cozinha, copa, área de serviço e dep. de empregada. 2 vagas. Valor condomínio R\$ 2.100,00 / IPTU R\$ 240,00 - 17/08/2017

**Outras Características:** Livre












## AMOSTRA 5

19/08/2017

ZAP Imóveis | Impressão da Riche

**zap**

 KAUFFMANN MONTES PACAFEMIUS  
(11) 4302-7469

Atualizada em 19/08/2017  
Clique e entre no Zap! 0800 705 9810

<b>Preço de venda</b>	R\$ 1.710.000
Condomínio	R\$ 2.300
<b>Apartamento</b>	
Rua Doutor Brasílio Machado Higienópolis, São Paulo - SP	
<b>Características do Imóvel</b>	
Dormitórios	4 quartos/dts
Suite	1 suite
Vagas	2 vagas
Área útil	211 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 8.104/m <sup>2</sup>

Piso	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>


  
**Descrição:** LOCALIZADO NA REDE DR. BRASÍLIO MACHADO UMA RUA ARBORIZADA COM POUCO FLUXO DE CARROS. APARTAMENTO PRECISA SER MODERNIZADO ESTANDO PRÓXIMO DO SHOPPING HIGIENÓPOLIS. LOCALIZAÇÃO PADARIA ACADEMIA E COMÉRCIO EM GERAL. HIGIENÓPOLIS É UM BAIRRO QUE FICA NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE ONDE O METRÔ QUADRADO É UM DOS MAIS VALORIZADOS DA CIDADE. ESTE PRÉDIO É MUITO PROCURADO POR TER UMA EXCELENTE PLANTA MUITO CLARO COM JANELÕES NA SALA E DORMITÓRIOS. VENHA CONFERIR, VALE A PENA IR CONFIRMAR!

**Características das Áreas Comuns:** Coz, Salão de Festas











# EDUARDO M. STACCHINI

ARQUITETO E URBANISTA

## AMOSTRA 6

17/08/2017

ZAP Imóveis | Impressão de Ficha



AW

WEISSMAN REAL ESTATE BOUTIQUE  
(11) 4563-2618Atualizado em 18/08/2017  
Código oferta no ZAP: JMST3345624**Preço de venda****R\$ 2.650.000**

Condomínio R\$ 2.800

**Apartamento**

Rua Emílio de Menezes

Higienópolis, São Paulo - SP

**Características do Imóvel**

Dormitórios 4 quartos/dts

Suite 1 suite

Vagas 2 vagas

Área útil 234 m<sup>2</sup>Valor do m<sup>2</sup> R\$ 11.325/m<sup>2</sup>**Minhas avaliações**

Piso	Bom	Regular	Ruim
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Descrição:** • Excelente apartamento super iluminado • Ótima localização  
Bairro de luxo, piscina, playground e quadra de esportes • 2 quartos de empregada  
Atualizado em 18/08/2017.

**Características das Áreas Comuns:** Playground, Quadra de Tênis, Quadra Poliesportiva



AMOSTRA 7

14082017

ZAP inova | Implementação



 LOPES  
PROJETOS

SEARCHED INDEXED  
(11) 3894-1000

Armed Conflict Data Set 1947-2013  
Chicago: University of Chicago, 2013.

### Preço de venda

R\$ 3.500.000  
Cadastrado R\$ 2.300

#### Apar tamento

Rua Gabriel dos Santos  
Jequiépolis, São Paulo - SP

### **Características do imóvel**

Dormitorios 4 quartos/dia

3000 7000

Visions 2 Visions

**Area uniti** 270 m<sup>2</sup>

Minhas avaliações	Bom	Regular	Péssimo
Plano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sala	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área externa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outras	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Dicas: Muito aconchegante, charmoso e bem clean e totalmente reformado. Sala ampla com 60m<sup>2</sup> 3 dormitórios amplos 3 suítes.ótima planta, proximidade shopping Ribeirão Preto, ruas nobres com belos jardins, duas localizações fáceis acesso a saída da Jardim. Apto reformado alto luxuoso, canos de cobre, e etc... Vai Agende uma visita, muito iluminado e encantador, piso em tijolo seco e dormitórios, e porcelanato nas áreas frias". Ref. 31M139932



AMOSTRA 8

19/08/2017

ZAP Imóveis | Impressão da Página

**xzap**

KALTMANN MONTES PACATUBA  
(11) 4302-7469

Assistido em 19/08/2017  
Código imóvel Zap: 36088740

**Preço de venda**  
**R\$ 2.970.000**  
Condomínio R\$ 2.000

**Apartamento**  
Rua São José  
Higienópolis, São Paulo - SP

**Características do Imóvel**

Dormitórios	4 quartos/dts
Banheiros	1 suíte
Vagas	2 vagas
Área útil	290 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 10.241/m <sup>2</sup>

**Minhas avaliações**

Piso	Bom	Regular	Mau
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Decoração	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eletro	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Descrição:** ÓTIMO APARTAMENTO COM SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, LAVABO, JARDIM DE INVERNO, DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS, CLOSET, COPIA E COZINHA, DESPENSA, DEPÓSITO, LAVANDERIA, QUARTO E BANHEIRO DE EMPREGADA, PE DIREITO ALTO, AMBIENTES AMPLOS, CLARIDADE NATURAL, VAGAS DEMARCADES. O BAIRRO DE HIGIENÓPOLIS CONTA COM UMA EXCELENTE INFRAESTRUTURA EM TERMOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E COMÉRCIO, INCLUINDO RESTAURANTES, PIZZARIAS, CANTINAS, BARES, ROTISSERIES, UNIVERSIDADES E COLEGIOS TRADICIONAIS COMO A SANTA CASA, MACKENZIE, FAAP, REINAUDENZA, NÚBIA DO SION, RIO BRANCO, ENTRAM DE FÁCIL ACESSO AS MARGINAIS E SAÍDAS DO MUNICÍPIO. BAIRRO NORTE, LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA, QUALIDADE DE VIDA.... CONFIRA!!

**Outras Características:** Despensa, Torneira WC Empregada

**Características das Áreas Comuns:** Cozinha

EDUARDO M. STACCHINI  
ARQUITETO E URBANISTA

## AMOSTRA 9

18/06/2017

ZAP Imóveis | Impressão da Picha

NOVA PAULISTA IMÓVEIS IMOBILIÁRIOS  
(11) 99752-1777Atualizado em 18/06/2017  
Código unico na ZAP: 141109130179

## Preço de venda

R\$ 1.700.000  
Condomínio R\$ 2.100

## Apartamento

Rua Martinho Prado  
São Caetano, São Paulo - SP

## Características do imóvel

Dormitórios	4 quartos/dts
Suite	1 suíte
Vagas	2 vagas
Área útil	218 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 7.798/m <sup>2</sup>

## Minhas avaliações

Plano	Ram.	Regular	Bom
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gavetas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balcão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área externa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Descrição:** APARTAMENTO RUA MARTINHO PRADO, 218 M<sup>2</sup>, QUAS VAGAS DE GARAGEM. POSSUI SALA EM TRÊS AMBIENTES, TERRAÇO, COZINHA COM ARMÁRIOS, ÁREA DE SERVICO, QUARTO E BANHEIRO DE EMPREGADA. HALL DE DISTRIBUIÇÃO, QUATRO DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS (SUÍTE COM AR CONDICIONADO), DOIS BANHEIROS COMPLETOS.

**Outras Características:** Ar Condicionado, Armário de Cozinha, Armário Embutido, Quarto/WC Empregada, Sala de Almoço, Sala de Jantar, Varanda



Vfj

# EDUARDO M. STACCHINI

## ARQUITETO E URBANISTA

### AMOSTRA 10

18/08/2012

**ZAP Imóveis | Impressão de Ficha**

**KAUFFMANN IMÓVEIS PACAEMBU**  
(11) 4302-7469

Assinado em 18/08/2012  
Código oferta no App: #02940390

**Preço de venda:** R\$ 2.700.000  
Condomínio: R\$ 4.000

**Apartamento:**  
Rua Pernambuco  
Higienópolis, São Paulo - SP

**Características do imóvel:**  
Dormitórios: 4 quartos/dts  
Sala: 1 suíte  
Vagas: 2 vagas  
Área útil: 230 m<sup>2</sup>  
Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 11.739/m<sup>2</sup>

**Minhas avaliações:**

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bôbora	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Descrição:** LOCALIZADO EM UMA RUA DAS MAIS TRANQUILAS E ARBOREZADA DO BAIRRO (RUA PERNAMBUCO). PLANTA ESPLÉNDIDA, AMBIENTES ESPAÇOSOS APARTAMENTO TOTALMENTE REFORMADO, ENSOLARADO E CLARO. HIGIENÓPOLIS É UM BAIRRO NOSSO LOCALIZADO NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE, E É UM DOS METROS QUADRADOS MAIS VALORIZADOS DE SÃO PAULO. TEM UM PÉRIL RESIDENCIAL, E É CONSIDERADO UM BAIRRO DE CLASSE ALTA. ESTE IMÓVEL ESTÁ PRÓXIMO DE PADARIA, SUPERMERCADO, SHOPPING, PRAÇA, UNIVERSIDADES E RESTAURANTES. É UM BAIRRO SEGURO OS MORADORES COSTUMAM CAMINHAR PELAS RUAS. VENHA CONHECER VOCÊ VAI SE SURPREENDER!! CONFIRA!!











**Minhas avaliações:**

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bôbora	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(104)

*W.F.*

**EDUARDO M. STACCHINI**  
ARQUITETO E URBANISTA

## AMOSTRA 11

19/08/2017

**zap**

ZAP Imóveis | Impressão de Ficha

JAMES AD M  
(11) 4302-7799

Atendimento: 10/100/00/12  
Código oferta no Zap: 84180122138

Preço de venda	R\$ 3.200.000	Condomínio	R\$ 3.000	Taxas	R\$ 0,00
----------------	---------------	------------	-----------	-------	----------

**Apartamento**  
Rua Paulista, Higienópolis, São Paulo - SP

Características do Imóvel	Dormitórios	4 quartos/dts	Área útil	480 m <sup>2</sup>
	Suite	1 suite		
	Vagas	2 vagas		
	Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 6.667/m <sup>2</sup>		

Minhas avaliações	Piso	Rústico	Regular	Rústico
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bôboca	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Apartamento no original, próximo à Praça Buenos Aires. As informações contidas neste anúncio, tais como valor do imóvel, do condomínio e IPTU, podem sofrer alterações. O Bairro de Higienópolis atrai muitas pessoas pelo seu charme e benefícios que possui, tais como o anelado do Parque Buenos Aires, o charme da Praça Vilabom, a nova arquitetônica dos edifícios, a cultura presente nas faculdades como FAAD Mackenzie e Santa Casa, e os bairros Rio Branco e São Lourenço. Outras Características: Armário de Cozinha, Teto alto, Varanda. Características das Áreas Comuns: Jardim.











## AMOSTRA 12

19/08/2017

ZAP Imóveis | Impressão de Ficha

**zap**

KAB COR. MÓVEIS  
(11) 4563-1800

Atualizado em 19/08/2017  
Oferta válida no Zap. Mais informações

Preço de venda	R\$ 1.800.000
Condomínio	R\$ 1.790
<b>Apartamento</b>	
Rua Sergipe Higienópolis, São Paulo - SP	
<b>Características do imóvel</b>	
Dormitórios	4 quartos/dtcs
Suite	1 suite
Vagas	2 vagas
Área Útil	185 m <sup>2</sup>
Construído	1982
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 9.730/m <sup>2</sup>

Piso:	Piso:	Requerido:	Nº m:
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gavetões	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bôbos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidrelatos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>











**Descrição:** Um charme de apartamento, com 185 m, 04 dormitórios, sendo 1 suite, living para 3 ambientes, cozinha e área de serviço e 2 vagas de garagem. Na região são diversos os prédios da década de 50 assinados por grandes arquitetos. Possui muitas opções de restaurantes de várias nacionalidades além das Padarias disputadas, lanches, tem comida bávara, japonesa, brasileira e hambúrguer. Fácil acesso a todas ruas da Ordem. Além de ter todos os bancos, mercados, lotéricas, infraestrutura comercial excelente. Avenidas largas e ruas arborizadas fazem das redondezas o local perfeito para fazer tudo a pé, é comum ver pessoas daqui passando se exercitando, voltando com compras da feira ou indo e voltando de facilidade. Será um prazer encontrar o seu imóvel. Todas as informações publicadas neste anúncio, incluindo preço, metragem do imóvel e valores são aproximadas e não garantidas, devendo ser confirmadas conforme a intenção do cliente. Somos uma imobiliária dinâmica que conta com a experiência da prof.

**Outras Características:** Armário de Cozinha, Quarteto ou Portaria, Interfone, Sala de Janta, WC Empregada

**Características das Áreas Comuns:** Coz, Jardim, Salão de Festas

EDUARDO M. STACCHINI  
ARQUITETO E URBANISTA

184  
100

## ANEXO III

### QUADRO DE GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**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 <b>(3)</b>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, utilizados.	13	5 <b>(2)</b>	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 <b>(2)</b>	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 <b>(2)</b>	0,40 a 2,50
	<b>TOTAL PONTOS</b>	<b>(3)</b>	<b>(6)</b>	<b>(0)</b>

 Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **9 pontos**

(18)

(18)

EDUARDO M. 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:  $8 > 6$ ;
- 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	$\leq 30\%$	$30\% - 50\%$	$> 50\%$