

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 44°
VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO - SP**

Processo N.º 1023602-96.2020.8.26.0100

EDUARDO MARCONDES STACCHINI, perito judicial, arquiteto, nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** onde **CONDOMINIO ED. DANDY RESIDENCE** move em face de **VITO GIUSEPPE DOMINGOS PELLEGRINI**, 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 ED. DANDY RESIDENCE** em face de **VITO GIUSEPPE DOMINGOS PELLEGRINI** proprietário do apartamento 51 localizado no Condomínio Edifício Dandy Residence situado na Rua Dr. Cardoso de Melo, 382, bairro Vila Olímpia, São Paulo, Capital, conforme matrícula 107.435 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Às fls. 309, 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 Dr. Cardoso de Melo, 382 - São Paulo, SP.
QUADRO DE ÁREAS	
Área útil	130,96 m ²
Área comum	124,61 m ²
Área total:	255,57m ²
Áreas extraídas da matrícula 107.435 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
GRAU DE PRECISÃO:	III
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) a preços de abril de 2022.	
DATA DA AVALIAÇÃO:	abril de 2022

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 apartamento residencial com 130,96m² de área útil com 4 dormitórios, sendo 2 suítes e 2 vagas de garagem.

III.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua Dr. Cardoso de Melo, 382, no bairro Vila Olímpia, no Município de São Paulo – Capital na quadra formada pelas Rua Antônio Cardoso, Rua Gomes de Carvalho e Rua Ribeirão Claro

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

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

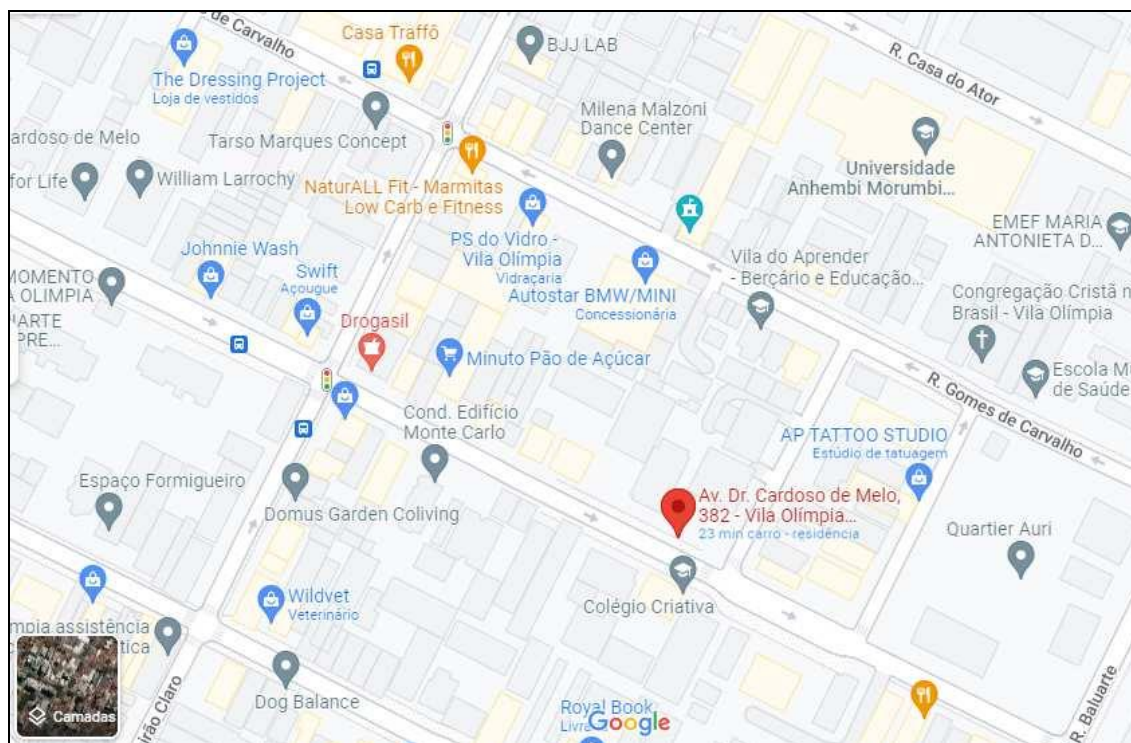


Figura 1 - Quadra de Localização

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 de 1990, com partido arquitetônico elaborado com bloco único em formato retangular, revestimento de pintura látex e caixilharia de alumínio, e pode ser enquadrado no padrão escritório padrão 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.



III. 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Gaivota, no trecho fronteiro ao imóvel, onde se localiza o imóvel é plana no sentido do fluxo de veículos (bairro - centro); pavimentada em asfalto, contendo 3 pistas de rolamento em sentido único, com permissão de estacionamento no lado esquerdo do sentido do tráfego, mediante cartão do tipo zona azul, totalizando 7,00m em seu leito carroçável.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

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 Dr. Cardoso de Melo o qual está implantado o Condomínio Dandy.

III. 4.2.3 BENFETORIAS

Trata-se de um empreendimento com características residenciais de padrão superior onde é possível classificar seu estado de conservação como “C – Regular.

Uma vez que não foi permitido o acesso na unidade 51, prosseguimos o trabalho de avaliação pelo método paradigma onde nos foi permitido acesso na unidade 81, de mesmas características e na mesma prumada do edifício em que se encontra a unidade avalianda.

III. FOTOS ELUCIDATIVAS DO EDIFÍCIO



Figura 2 – Fachada do Edifício Dandy



Figura 3 – Identificação Ed. Dandy Residence

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 4 – Hall social coletivo



Figura 5 – Porta de acesso da unidade 51

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 6 – Porta da unidade paradigma 81



Figura 7– Vista geral da sala unidade 81

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 8 – Lavabo

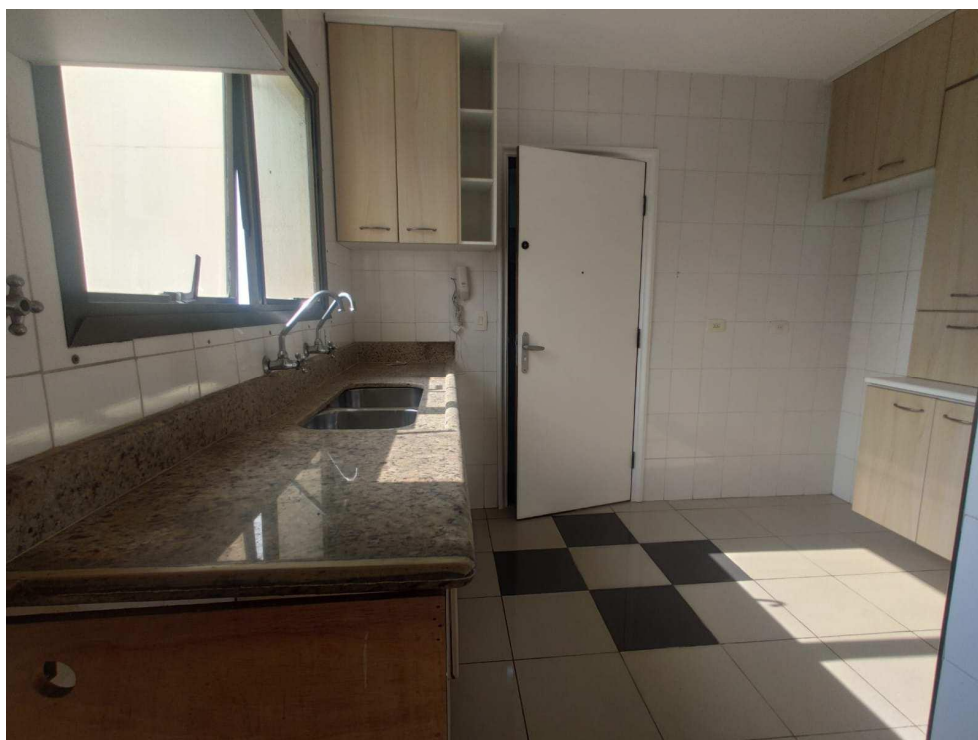


Figura 9 – Cozinha

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

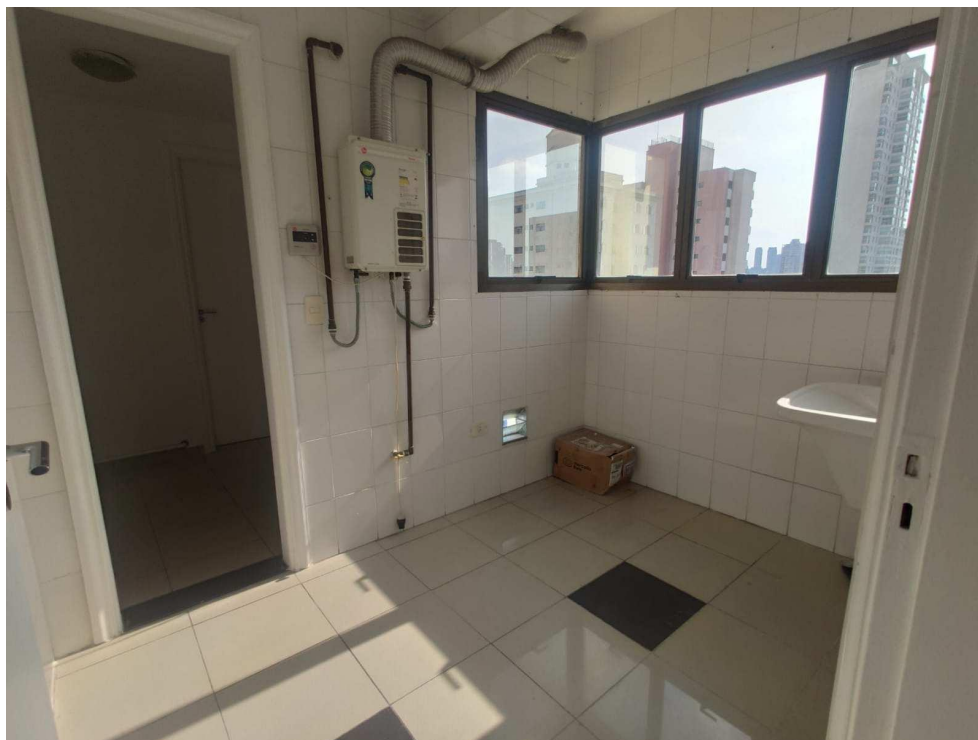


Figura 10 – Área de serviço



Figura 11 – Dormitório 1

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 12 – Dormitório 2

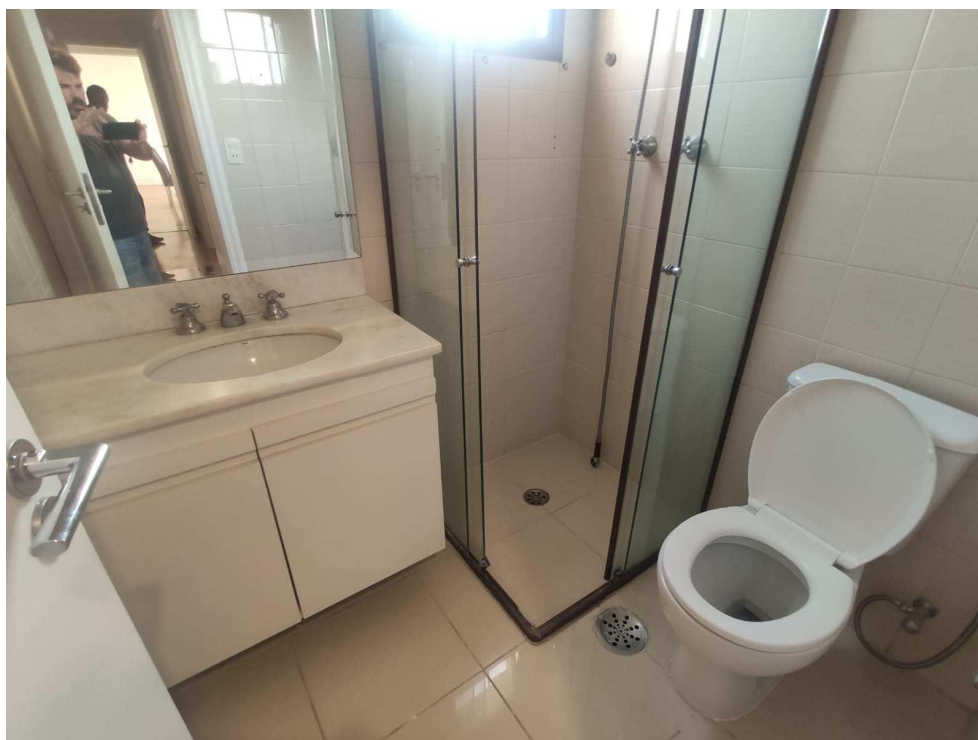


Figura 13 – Banheiro social

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 14 – Suíte 1

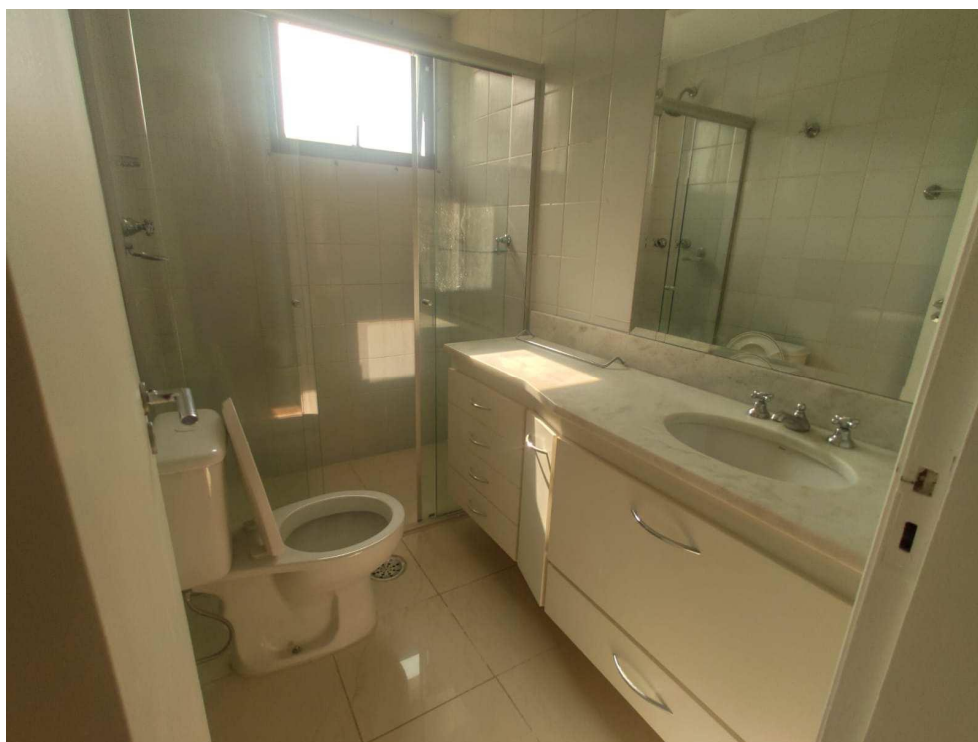


Figura 15 – Banheiro suíte 1

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 16 – Suíte 2



Figura 17 – Banheiro suíte 2

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 122,00 m² e 154,00 m², 4 dormitórios e 2 vagas 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

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 122,00 m² e 154,00 m², a preços de abril de 2022.

$$Vu = R\$ 11.397,29/m^2$$

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

$$Vi = Vu \times \text{Área Útil}$$

$$Vi = R\$ 11.397,29/m^2 \times 130,96 \text{ m}^2$$

$$Vi = R\$ 1.492.589,36$$

Em valores inteiros, temos:

<p>Valor do imóvel: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) a preços de abril de 2022.</p>

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

VI. CONCLUSÃO

O apartamento residencial nº 51 localizado no Edifício Condomínio Dandy situado na Rua Dr. Cardoso de Melo, 382, foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado pelo valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) a preços de abril de 2022.

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 20 (vinte) folhas e 3 anexos, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 07 de abril de 2022.



EDUARDO MARCONDES STACCHINI

Arquiteto e Urbanista
CAU/SP: 79581-0

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

ANEXO I
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA


ANEXO II
AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 1

06/04/2022 11:07
Apartamento na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 382, Vila Olímpia em São Paulo, por R\$ 1.899.900 - Viva Real

MENU
ANUNCIAR



33 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Doutor Cardoso de Melo

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 135 m² por R\$ 1.899.900

Condomínio Ed Dandy Residence
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 382 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. OH43107-V-D2201

135m²	4 quartos
3 banheiros	2 vagas
2 suítes	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Venda Apartamento 4 Dormitórios - 135 m² Vila Olímpia

Quer conhecer este imóvel? Apartamento com 135m², 4 dormitórios sendo 2 suítes e 2 vagas. O imóvel possui armários embutidos, sala para 4 ambientes, copa, escritório, sala de jantar, sala de TV, varanda, área de serviço, dependência e wc para empregados. O condomínio possui academia, gerador, jardim, piscina, piscina

COMPRA

R\$
1.899.900

Condomínio R\$
2.000

IPTU R\$ 800


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI, ARQUITETO E URBANISTA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023862-98.2020.8.26.0100 e código BBF9745.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 2

06/04/2022 11:05 Apartamento na Avenida Doutor Cardoso de Melo, Vila Olímpia em São Paulo, por R\$ 1.280.000 - Viva Real

MENU ANUNCIAR



21 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Doutor Cardoso de Melo

**Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda,
130 m² por R\$ 1.280.000**

Avenida Doutor Cardoso de Melo - Vila Olímpia, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD, 140173

130m²	4 quartos
4 banheiros	2 vagas
2 suítes	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

SÃO PAULO - Apartamento Padrão - VILA OLÍMPIA

Uma das melhores ruas da Vila Olímpia, por um preço Incrível!!

Apartamento de 130m², com living para 2 ambientes, terraço, 4 dormitórios sendo 2 suítes, banheiro social, cozinha e área de serviço.
Planta permite várias reformas.

COMPRA

R\$
1.280.000

Condomínio R\$ 2.120

IPTU R\$ 833

ANUNCIANTE

ZIMMERMANN

IMÓVEIS

Contato por

WhatsApp
Quero visitar


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI, ARQUITETO E URBANISTA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023862-98.2020.8.26.0100 e código BB99745.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 3

06/04/2022 11:06 Apartamento na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 382, Vila Olímpia em São Paulo, por R\$ 2.020.800 - Viva Real

MENU
ANUNCIAR



24 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Doutor Cardoso de Melo

**Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda,
149 m² por R\$ 2.020.800**

Condomínio Ed Dandy Residence
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 382 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. OH3344-V-C2201

149m ²	4 quartos
4 banheiros	2 vagas
2 suítes	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

Apartamento Venda 4 Dormitórios - 149 m² Vila Olímpia

Excelente oportunidade! Apartamento com 149m², 4 dormitórios sendo 2 suítes e 2 vagas na garagem., O imóvel possui sala ampla com capacidade para 3 ambientes com varanda e área de serviço. O condomínio possui área de lazer completa com jardim, piscina, piscina infantil, playground, quadra poliesportiva, sala de ginástica,

COMPRA

**R\$
2.020.800**

Condomínio R\$
2.100

IPTU R\$ 730


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI, ARQUITETO E URBANISTA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023862-98.2020.8.26.0100 e código BBF9745.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 4

06/04/2022 11:12 Apartamento na Avenida Nova Independência, 1010, Vila Olímpia em São Paulo, por R\$ 1.589.900 - Viva Real

MENU ANUNCIAR



37 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Nova Independência

**Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda,
122 m² por R\$ 1.589.900**

Condomínio Edifício The View Brooklin
Avenida Nova Independência, 1010 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. L3010

122m ²	4 quartos
4 banheiros	2 vagas
1 suíte	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(23\)](#)

Apartamento de 122m² com 4 quartos no Brooklin Paulista.

— FAÇA SUA PROPOSTA! —

* FAREMOS O MELHOR NEGÓCIO! *

* SUPER DESTAQUE! *

COMPRA

**R\$
1.589.900**

Condomínio R\$
1.600

IPTU R\$ 4.200


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI, ARQUITETO E URBANISTA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023862-98.2020.8.26.0100 e código BB997456.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 5

06/04/2022 11:10 Apartamento na Rua Alvorada, 303, Vila Olímpia em São Paulo, por R\$ 2.400.000 - Viva Real

MENU ANUNCIAR



37 fotos

Início / Venda / ... / Rua Alvorada

Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 136 m² por R\$ 2.400.000

Condomínio Edifício Dimension
Rua Alvorada, 303 - Vila Olímpia, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)
COD. S3TA219

136m²	4 quartos
4 banheiros	2 vagas
1 suíte	

Apartamento Garden em Vila Olímpia - São Paulo
 Descrição: Um apartamento novo (prédio construído em 2014, apartamento em 2016)
 ;)Diferenciado (com espaço Garden dentro de SP)

COMPRA

R\$ 2.400.000

Condomínio R\$ 2.060

IPTU R\$ 740

ANUNCIANTE

S3 Imóveis

Contato por

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


Além disso, é no primeiro andar (não tem que pagar elevador, porque temos...
Quero mais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI, ARQUITETO E URBANISTA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023862-98.2020.8.26.0100 e código 6899745.

Amostra 6

06/04/2022 11:07
Apartamento na Rua Doutor Ivo Define Frasca, 18, Vila Olímpia em São Paulo, por R\$ 1.999.800 - Viva Real

MENU
ANUNCIAR



34 fotos

Início / Venda / ... / Rua Doutor Ivo Define Frasca

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 1.999.800

Condomínio Edifício Rio Araguaia
Rua Doutor Ivo Define Frasca, 18 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. OH45952-V-C2201

150m ²	4 quartos
3 banheiros	2 vagas
1 suíte	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Apartamento Venda 4 Dormitórios - 150 m² Vila Olímpia


□ Apartamento com 150m², 4 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas. O imóvel possui armários embutidos, sala para 2 ambientes e área de serviço com dependência e wc para empregadas. Área de lazer com piscina, churrasqueira, sauna, academia, playground e salão de festa. Além de ser um bairro familiar e arborizado, possui

COMPRA

R\$
1.999.800

Condomínio R\$
2.000

IPTU R\$ 740

ANUNCIANTE
OlimpiaHouse 

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI, ARQUITETO E URBANISTA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023862-98.2020.8.26.0100 e código 68999745.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 7

06/04/2022 11:04
Apartamento na Rua Helena, 151, Vila Olímpia em São Paulo, por R\$ 2.700.000 - Viva Real

MENU
ANUNCIAR



41 fotos

Início / Venda / ... / Rua Helena

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 127 m² por R\$ 2.700.000

Condomínio Edifício Camp-Life Vila Olímpia
Rua Helena, 151 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. CL182

127m²	4 quartos
5 banheiros	2 vagas
3 suítes	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(24\)](#)

[VENDO] APARTAMENTO BACANA, SEMI MOBILIADO E DECORADO 127M² 3 SUITES, 3 VAGAS CONDOMÍNIO CLUBE VILA

[VENDO] APARTAMENTO BACANA, SEMI MOBILIADO E DECORADO 127M² 3 SUITES, 3 VAGAS EM CONDOMÍNIO CLUBE VILA OLIMPIA PROXIMO AO PARQUE DO POVO | SHOPPING JK IGUATEMI

COMPRA

R\$
2.700.000

Condomínio R\$
1.571

IPTU R\$ 468


ANUNCIANTE

CRISTIANE PEI

NEGOCIOS

IMOBILIARIOS

- EPP



Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI, ARQUITETO E URBANISTA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023862-98.2020.8.26.0100 e código 68999745.


EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 8

06/04/2022 11:31

Apartamento na Rua Santa Justina, 215, Vila Olímpia em São Paulo, por R\$ 1.690.000 - Viva Real

MENU
ANUNCIAR



19 fotos

Início / Venda / ... / Rua Santa Justina

**Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda,
154 m² por R\$ 1.690.000**

Condomínio Edifício New Castle
Rua Santa Justina, 215 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

VER NO MAPA

COD. 18C0NVV

154m²

4 banheiros

2 suítes

4 quartos

2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)

Apartamento para venda possui 154 metros quadrados com 4 quartos em Vila Olímpia - São Paulo - SP

O apartamento está localizado no bairro Vila Olímpia possui 154 metros quadrados com 4 quartos sendo 2 suítes e 4 banheiros
 Possui academia, jardim, parquinho com diferentes brinquedos.

COMPRA


R\$
1.690.000

Condomínio R\$
2.300

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Rudner
Imóveis LTDA



Contato por

WhatsApp
Quero visitar


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILAPARRID@VIVAREAL.COM.BR e emitido em 06/04/2022 às 11:36, sob o número WJMJM22402628902. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023862-98.2020.8.26.0100 e código 68899245.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 9

06/04/2022 11:09
Apartamento na Rua Viradouro, 58, Vila Olímpia em São Paulo, por R\$ 1.969.900 - Viva Real

MENU
ANUNCIAR



30 fotos

Início / Venda / ... / Rua Viradouro

Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 146 m² por R\$ 1.969.900

Condomínio Itaim Delta
Rua Viradouro, 58 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. L2375

146m²

4 banheiros

1 suíte

4 quartos

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(15\)](#)

Apartamento de 146m² com 4 quartos no Itaim Bibi.

--- FAÇA SUA PROPOSTA! ---

* FAREMOS O MELHOR NEGÓCIO! *

* SUPER DESTAQUE! *

COMPRA

R\$ 1.969.900


Condomínio R\$ 2.400

IPTU R\$ 4.800

ANUNCIANTE

Consultora

Blue



Contato por

WhatsApp

Quero visitar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI, ARQUITETO E URBANISTA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023862-98.2020.8.26.0100 e código 68999745.

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	<i>Completa quanto a todas as variáveis analisadas</i>	<i>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</i>	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	≤ 30%	30% - 50%	>50%