

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
CENTRAL DE SÃO PAULO - SP**

Processo N.º 1130025-90.2014.8.26.0100

EDUARDO MARCONDES STACCHINI, perito judicial, arquiteto, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** onde **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** move em face de **ITAMBÉ COMISSÁRIA DE DESPACHOS LTDA.**, 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 **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** a **ITAMBÉ COMISSÁRIA DE DESPACHOS LTDA.**, proprietários do imóvel localizado à Rua Cel. Paulino Carlos, nº 221, bairro Paraíso, São Paulo/SP.

Às fls. 213, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação de um prédio e seu terreno situado na Rua Cel. Paulino Carlos, nº 221 9º Subdistrito Vila Mariana, São Paulo, SP, conforme matrícula 73.586 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.

*

*

*

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO IMÓVEL:	Casa comercial
LOCAL:	Rua Cel. Paulino Carlos, nº 221, São Paulo, SP
QUADRO DE ÁREAS Área Privativa 130,00 m² Área Terreno 200,00 m² Áreas extraídas da Matrícula nº 73.586 do 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
GRAU DE PRECISÃO:	III
VALOR DE MERCADO:	R\$ 1.158.000,00 (um milhão cento e cinquenta e oito mil reais) a preços de setembro de 2019.
DATA DA AVALIAÇÃO:	setembro de 2019

EDUARDO MARCONDES *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 pela casa com área privativa de 130,00 m² e terreno com 200,00 m² totalizando localizada na Rua Cel. Paulino Carlos, nº 221 no bairro Paraíso em São Paulo, SP.

IV. 2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Cel. Paulino Carlos, nº 221 na quadra formada pelas Rua Dr. Flaquer e Rua Tomas Carvalhal.

Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura da Vila Mariana e está enquadrada para fins de zoneamento como ZM, ou seja, Zonas Mista.

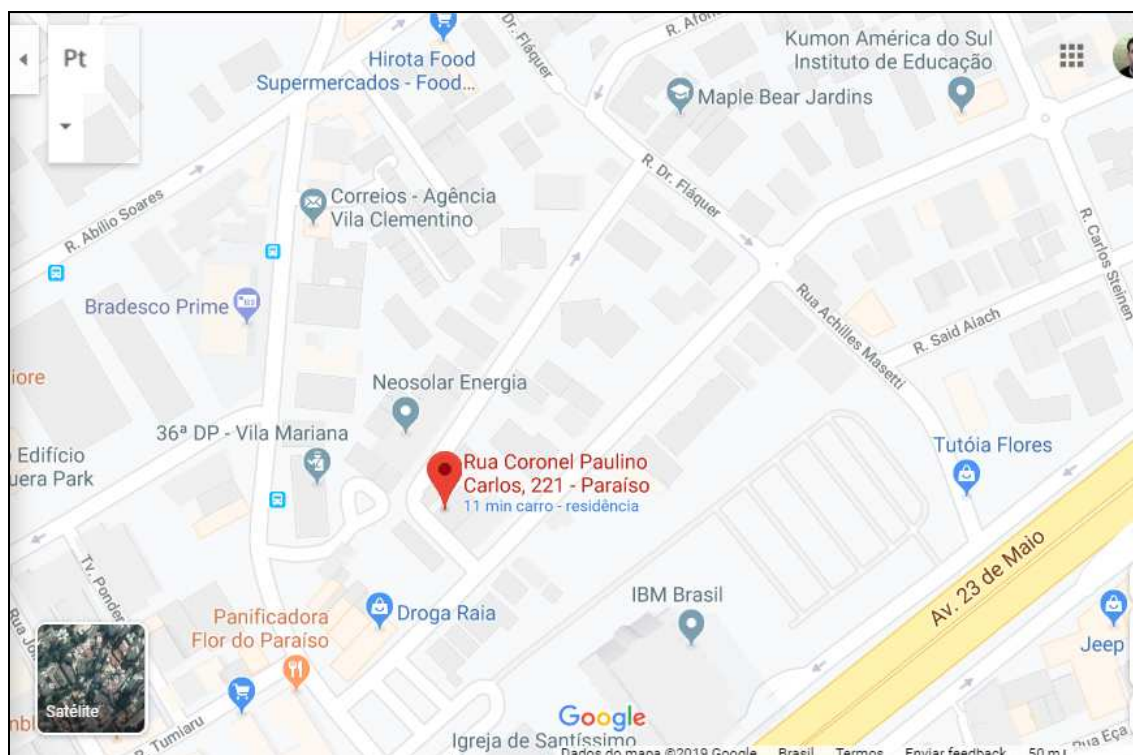


Figura 1 – Quadra de localização

IV. 4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

IV. 4.1 GERAIS

Trata-se uma casa inicialmente construída como residência unifamiliar e atualmente ocupada para fins comerciais edificada aproximadamente nos anos de 1995 o que a classifica como Padrão Médio previsto na publicação “Valores de Edificações – IBAPE-SP” como descrito abaixo:

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

 ibape SP Qualidade em perícias e avaliações	INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO www.ibape-sp.org.br
GRUPO 1.2 – CASA	
1.2.5 – Padrão Médio Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como: Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão. Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.	
	

IV. 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Cel. Paulino Carlos, no trecho fronteiro ao imóvel, onde se localiza o imóvel é plana em direção a Av. 23 de maio, pavimentada em asfalto, contendo 2 pistas de rolamento em sentido único, com restrições

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

de estacionamento no lado esquerdo do fluxo de, totalizando 6,0 m em seu leito carroçável.

IV. 4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por edificações residências e comerciais e serviços locais com predominância dos padrões médio a luxo.

IV. 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 e correios.

IV. 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 Av. 23 de maio e Av. Brig. Luiz Antônio em direção a bairros e centro da cidade de São Paulo.

IV. 4.2 PARTICULARES

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

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

IV. 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.

IV. 4.2.2 TERRENO

Na vistoria realizada no local, constatamos que o terreno apresenta topografia plana se ajustando as curvas de nível da própria Rua Cel. Paulino Carlos o qual está implantado.

IV. 4.2.3 BENFETORIAS

Trata-se de uma casa assobradada, implantada no lote de esquina de forma geminada com o imóvel vizinho em um dos lados

O imóvel se encontra desocupado ficando prejudicado o se acesso, mas apresenta-se de acordo com sua forma original da época da construção em meados de 1995 com idade aparente de 25 anos e estado de conservação padrão “D – Regular a necessitando de reparos simples” para efeito de depreciação pelo método Ross-Heideck.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

IV. 4.3

FOTOS ELUCIDATIVAS DO IMÓVEL



Figura 2 – Identificação do logradouro



Figura 3 – Fachada do imóvel

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 4 – Identificação do imóvel



Figura 5 – Vista lateral do imóvel

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA



Figura 6 – Estado de abandono



Figura 7 – Vegetação crescendo por entre a estrutura

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 sanear e 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.

V.1.3 – AMOSTRAS LEVANTADAS E UTILIZADAS

Para se proceder à avaliação do imóvel, efetuamos um levantamento buscando Terrenos com áreas entre 115,00m² e 1530,00m² no bairro Paraíso, Vila Mariana e Jardim Paulista, São Paulo, SP.

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 terrenos com área entre 115,00 m² e 1.530,00 m², a preços de setembro de 2019.

$$V_{ut} = R\$ 4.815,63/m^2$$

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

$$V_t = V_{ut} \times \text{Área terreno}$$

$$V_i = R\$ 4.815,63/m^2 \times 200m^2$$

$$V_i = R\$ 963.126,59$$

Em números redondos:

Para o valor do imóvel se faz necessário o cálculo do valor da benfeitoria nova depreciando-a em sua idade e estado de conservação.

$$V_{bn} = A_b \times C_{ub}/SP \times \text{Fator } R_{8n}$$

Valor do Imóvel

$$V_{bn} = 130,00 \times R\$1.428,49 \times 1,386$$

$$V_{bn} = R\$ 257.385,33$$

O valor da benfeitoria deve ser depreciado de acordo com sua idade aparente e estado de conservação, ou seja, 25 anos com classificação C – Regular.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

$$V_b = R\$ 257.385,33 \times 0,755$$

$$V_b = R\$ 194.377,40$$

O valor do imóvel se faz pela soma do valor do terreno com o valor da benfeitoria depreciada.

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = R\$ 963.126,59 + R\$ 194.377,40$$

$$V_i = R\$ 1.157.503,99$$

Em números inteiros temos:

Valor do imóvel: R\$ 1.158.000,00 (um milhão cento e cinquenta e oito mil reais) a preços de setembro de 2019
--

VI. CONCLUSÃO

A casa localizada na Rua Cel. Paulino Carlos, nº 221, foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado no valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) a preço de 2019.

Valor do Imóvel: R\$ 1.158.000,00 (um milhão cento e cinquenta e oito mil reais), a preços de setembro de 2019.
--

EDUARDO MARCONDES *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 18 (dezoito) folhas e 4 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, 2 de outubro de 2019.

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

[illegible]

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

ANEXO II
AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 1

24/09/2019 Lote/Terreno na Avenida Lins de Vasconcelos, 2887, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 4.500.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



5 fotos

Lote/Terreno à Venda, 680 m² por R\$ 4.500.000

Avenida Lins de Vasconcelos, 2887 - Vila Mariana, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)

COD. TE013465

 680m²	 Não informado SOLICITAR
 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR

COMPRA

R\$ 4.500.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 1.980

terreno - Vila Mariana - São Paulo

 Terreno na avenida lins de vasconcelos, próximo metrô, zoneamento zm-3 uso misto, atual estacionamento. -
[Ler mais](#)

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 2

24/09/2019 Lote/Terreno na Rua Afonso Celso, 1536, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 1.600.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



8 fotos

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.600.000

Rua Afonso Celso, 1536 - Vila Mariana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. TE0009

 300m²	 Não informado SOLICITAR
 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR

COMPRA

R\$ 1.600.000

Condomínio **Não informado**

IPTU **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

Terreno à venda, 300 m² - Vila Mariana - São Paulo/SP



Belo terreno para construção com ótima localização, nas localidades do Metrô Santa Cruz e Praça da Árvore, ao lado de uma das melhores padarias da região, além de academias, mercados, e duas redes de farmácias de grande porte.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*

ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 3

30/09/2019
Lote/Terreno na Rua Bento de Andrade, Jardim Paulista em São Paulo, por R\$ 4.455.000 - Viva Real

MENU
ENTRAR

7 fotos

Lote/Terreno à Venda, 330 m² por R\$ 4.455.000

Rua Bento de Andrade - Jardim Paulista, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. TE0532

330m²	Não informado SOLICITAR
Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR

COMPRA
R\$
4.455.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

Terreno à venda, 330 m² por R\$ 4.455.000 - Jardim Paulista - São Paulo/SP

Ótimo terreno a venda em excelente localização, rua nobre próximo ao Parque do Ibirapuera.

Ideal para construção de clínicas, escritórios em geral, academia, galeria. Para

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 4

24/09/2019 Lote/Terreno na Rua Calixto da Mota, 134, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 700.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



18 fotos

Lote/Terreno à Venda, 216 m² por R\$ 700.000

Rua Calixto da Mota, 134 - Vila Mariana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 1251T

 216m²	 Não informado SOLICITAR
 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Terreno de 216 m² próx do Metrô Vila Mariana c/ sobr comercial e área livre + 1 vaga

Terreno de 216 m² localizado na Rua Calixto da Mota à 8 minutos de caminhada

COMPRA

R\$ 700.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 665

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 5

24/09/2019 Lote/Terreno na Rua Humberto I, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 990.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



2 fotos

Lote/Terreno à Venda, 115 m² por R\$ 990.000

Rua Humberto I - Vila Mariana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. TE0008

 115m²	 Não informado SOLICITAR
 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR

COMPRA

R\$ 990.000

Condomínio **Não informado**

IPTU **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

Terreno no Miolo da Vila Mariana!



Terreno no miolo da Vila Mariana. Oportunidade!

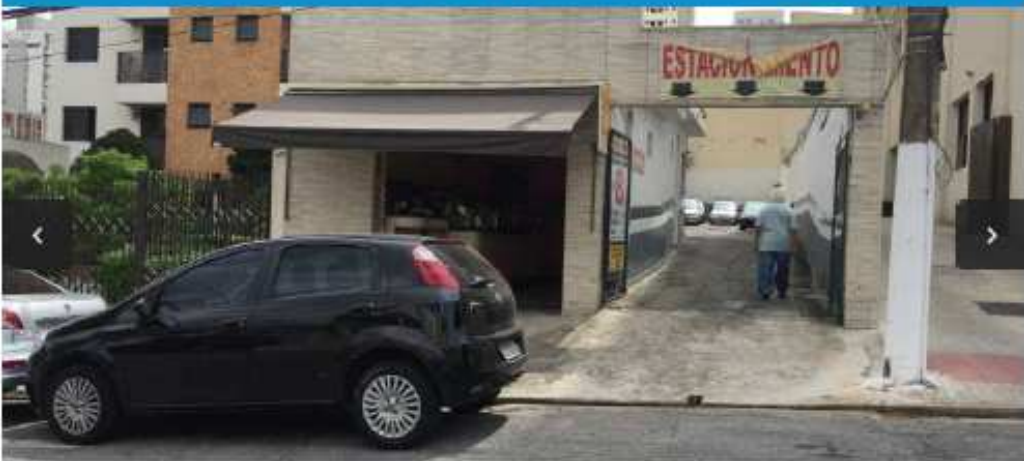
[Ler mais](#)

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 6

24/09/2019 Lote/Terreno na Rua Joel Jorge de Melo, 444, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 1.500.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



10 fotos

Lote/Terreno à Venda, 420 m² por R\$ 1.500.000

Rua Joel Jorge de Melo, 444 - Vila Mariana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 25

 420m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 1 banheiro

 Não informado
[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 1.500.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 1.200

Lote/Terreno para venda possui 420 metros quadrados em Vila Mariana - São Paulo - SP

 lote/terreno está localizado no bairro Vila Mariana com 420 metros quadrados 7x 60

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 7

24/09/2019 Lote/Terreno na Rua Jorge Chammas, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 6.000.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



9 fotos

Lote/Terreno à Venda, 530 m² por R\$ 6.000.000

Rua Jorge Chammas - Vila Mariana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 426289

530m²  Não informado [SOLICITAR](#)

 Não informado [SOLICITAR](#)  Não informado [SOLICITAR](#)

TERRENO - VILA MARIANA - SP

Ótimo local da Vila Mariana, jto. à França Pinto e Rodrigues Alves, c/ construção p/ demolir. Preço, só do terreno, já abaixo da avaliação.

[Ler mais](#)

COMPRA

R\$ 6.000.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 1

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 8

24/09/2019 Lote/Terreno na Rua Jorge Chammas, 155, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 1.082.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



Lote/Terreno à Venda, 170 m² por R\$ 1.082.000

Rua Jorge Chammas, 155 - Vila Mariana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. TE0564

 170m²	 Não informado SOLICITAR
 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR

COMPRA

R\$ 1.082.000

Condomínio **Não informado**

IPTU **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

Terreno à venda, 170 m² por R\$ 1.082.000 - Vila Mariana - São Paulo/SP



Excelente Terreno para Venda na Vila Mariana, bairro localizado na grande São Paulo.

Localizado próximo à estação de metrô AACD Servidor, Parque Ibirapuera, Pão de

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 9

24/09/2019 Lote/Terreno na Rua Machado de Assis, 498, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 585.000 - Viva Real

MENU **VivaReal** **ENTRAR**



8 fotos

Lote/Terreno à Venda, 175 m² por R\$ 585.000

Rua Machado de Assis, 498 - Vila Mariana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. TE00014

 175m²	 Não informado SOLICITAR
 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR

COMPRAR
R\$ 585.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 2.450

TERRENO RESIDENCIAL em SÃO PAULO - SP, VILA MARIANA

 Terreno residencial para Venda
Vila Mariana, São Paulo
Terreno na Vila Mariana com casa de 175M² Terreno, 140M² Área construída com

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 10

24/09/2019 Lote/Terreno na Rua Machado de Assis, 738, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 3.180.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



36 fotos

Lote/Terreno à Venda, 480 m² por R\$ 3.180.000

Rua Machado de Assis, 738 - Vila Mariana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 177

 480m²	 Não informado SOLICITAR
 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR

Terreno a venda, Vila Mariana

 Terreno com casa antiga no local

Documentação ok

COMPRA

R\$

3.180.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 817

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 11

24/09/2019 Lote/Terreno na Rua Manuel de Moraes, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 700.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



12 fotos

Lote/Terreno à Venda, 80 m² por R\$ 700.000

Rua Manuel de Moraes - Vila Mariana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. JA20717

 80 m²	 Não informado SOLICITAR
 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR

COMPRAR
R\$ 700.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 224

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Vila Mariana 5,50 x 30 - No coração do bairro. Terreno com casa antiga

Venha construir seu imóvel num dos melhores bairros da cidade, com fácil acesso ao metrô, escolas, hospitais, variado comércio e transporte coletivo.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 12

30/09/2019 Lote/Terreno na Rua Primavera, 273, Jardim Paulista em São Paulo, por R\$ 2.490.000 - Viva Real

MENU ENTRAR



8 fotos

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 2.490.000

Rua Primavera, 273 - Jardim Paulista, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. TE0001

300m²	Não informado SOLICITAR
Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR

COMPRA

R\$ 2.490.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 1.206

Excelente Terreno localizado Jardim Paulista com 300m², sendo 10m² de frente

Excelente terreno plano medindo 10x30 em zoneamento ZEU. Localizado a menos de 50 metros da Av São Gabriel, 350 m da Rua Joaquim Floriano e Av Brigadeiro Luis Antonio, próximo de bancos, restaurantes, residências e tudo o

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 13

24/09/2019 Lote/Terreno na Rua Santa Cruz, 467, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 7.500.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



3 fotos

Lote/Terreno à Venda, 1530 m² por R\$ 7.500.000

Rua Santa Cruz, 467 - Vila Mariana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. TE0030

 1530m²	 Não informado SOLICITAR
 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR

Terreno à venda, 1.530 m² por R\$ 10.000.000

 Terreno em ótima localização, se optar por posto de gasolina já está preparado, ou excelente lugar para farmácias e comércio em geral. Localizado na frente do Hospital São Luiz, em um dos melhores lugar de São

COMPRA

R\$ 7.500.000

ALUGUEL

R\$ 50.000/mês

Condomínio **Não informado**

Preço c/ condomínio **R\$ 50.000**

IPTU **Não informado**

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 14

30/09/2019 Lote/Terreno na Rua Venezia, Jardim Paulista em São Paulo, por R\$ 7.600.000 - Viva Real

MENU ENTRAR

Arraste para alterar

7 fotos

Lote/Terreno à Venda, 945 m² por R\$ 7.600.000

Rua Venezia - Jardim Paulista, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. TE00062

945m²	Não informado SOLICITAR
Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR

COMPRA

R\$ 7.600.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Terreno para Venda Jardim Paulista, São Paulo 945,00 m² total Valor de venda R\$ 7.600.000,00

Terreno para Venda
Jardim Paulista, São Paulo

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 15

24/09/2019 Lote/Terreno na Rua Vergueiro, 4430, Vila Mariana em São Paulo, por R\$ 9.600.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



10 fotos

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 9.600.000

Rua Vergueiro, 4430 - Vila Mariana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COO, 2931

 600m²
  Não informado [SOLICITAR](#)

 Não informado [SOLICITAR](#)
 Não informado [SOLICITAR](#)

Terreno em Vila MARIANA - São Paulo



ÓTIMO TERRENO DE ESQUINA, APROVEITÁVEL PARA DIVERSOS TIPOS DE COMÉRCIO. COM WC, COZINHA, ESCRITÓRIO AMPLO, ESPAÇO DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO. EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, PRÓXIMO AO HOSPITAL.

COMPRA

R\$ 9.600.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 1.900

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 correspondente s 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%