

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO - URBANISTA - ENGENHEIRO

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

Processo N.º 1129434-16.2023.8.26.0100

EDUARDO MARCONDES STACCHINI, perito judicial, arquiteto, nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DIREITO CIVIL**, onde **CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS MANSÃO MONET E MANSÃO DEGAS** move em face de **SÉRGIO HERZ**, tendo analisado os autos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Versa a presente ação sobre a cobrança de quantia certa por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS MANSÃO MONET E MANSÃO DEGAS** em face de **SÉRGIO HERZ** proprietário do apartamento 81 localizado no Edifício Mansão Degas, situado à Rua Manoel da Nobrega, 532, Vila Mariana, São Paulo/SP.

Às fls. 372, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do referido imóvel.

I. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento Residencial
LOCAL:	Rua Manoel da Nóbrega, 532, Vila Mariana, São Paulo/SP
QUADRO DE ÁREAS	
Área útil	158,38 m ²
Área comum	62,95 m ²
Área total:	219,34 m ²
Áreas extraídas da matrícula 46.670 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
GRAU DE PRECISÃO:	III
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.600.473,72 (um milhão seiscentos mil quatrocentos e setenta e três reais e setenta e dois centavos) a preços de março de 2026.	
DATA DA AVALIAÇÃO:	março de 2026

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

TIPO DO IMÓVEL:	Vaga de veículo
LOCAL:	Rua Manoel da Nóbrega, 532, Vila Mariana, São Paulo/SP
QUADRO DE ÁREAS Área útil 13,75 m² Área comum 16,31 m² Área total: 30,06 m² Áreas extraídas da matrícula 2884 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
GRAU DE PRECISÃO:	III
VALOR DE MERCADO: R\$ 69.473,78 (sessenta e nove mil quatrocentos e setenta e três reais e setenta e oito centavos) a preços de março de 2026.	
DATA DA AVALIAÇÃO:	março de 2026

TIPO DO IMÓVEL:	Vaga de veículo
LOCAL:	Rua Manoel da Nóbrega, 532, Vila Mariana, São Paulo/SP
QUADRO DE ÁREAS Área útil 13,75 m² Área comum 16,31 m² Área total: 30,06 m² Áreas extraídas da matrícula 2885 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
GRAU DE PRECISÃO:	III
VALOR DE MERCADO: R\$ 69.473,78 (sessenta e nove mil quatrocentos e setenta e três reais e setenta e oito centavos) a preços de março de 2026.	
DATA DA AVALIAÇÃO:	março de 2026

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

I. 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 158,38 m² de área útil com 4 dormitórios e 2 vagas de garagem.

As vagas de garagem, por possuírem matrículas distintas e segregadas do apartamento 81, foram avaliadas separadamente.

III. 2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua Manoel da Nóbrega, 532, no bairro Vila Mariana, município de São Paulo – Capital na quadra formada pela Rua Cel. Oscar porto, Av. Brigadeiro Luís Antônio e Rua Tutóia.

Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura da Vila Mariana e está enquadrada para fins de zoneamento como ZEU.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

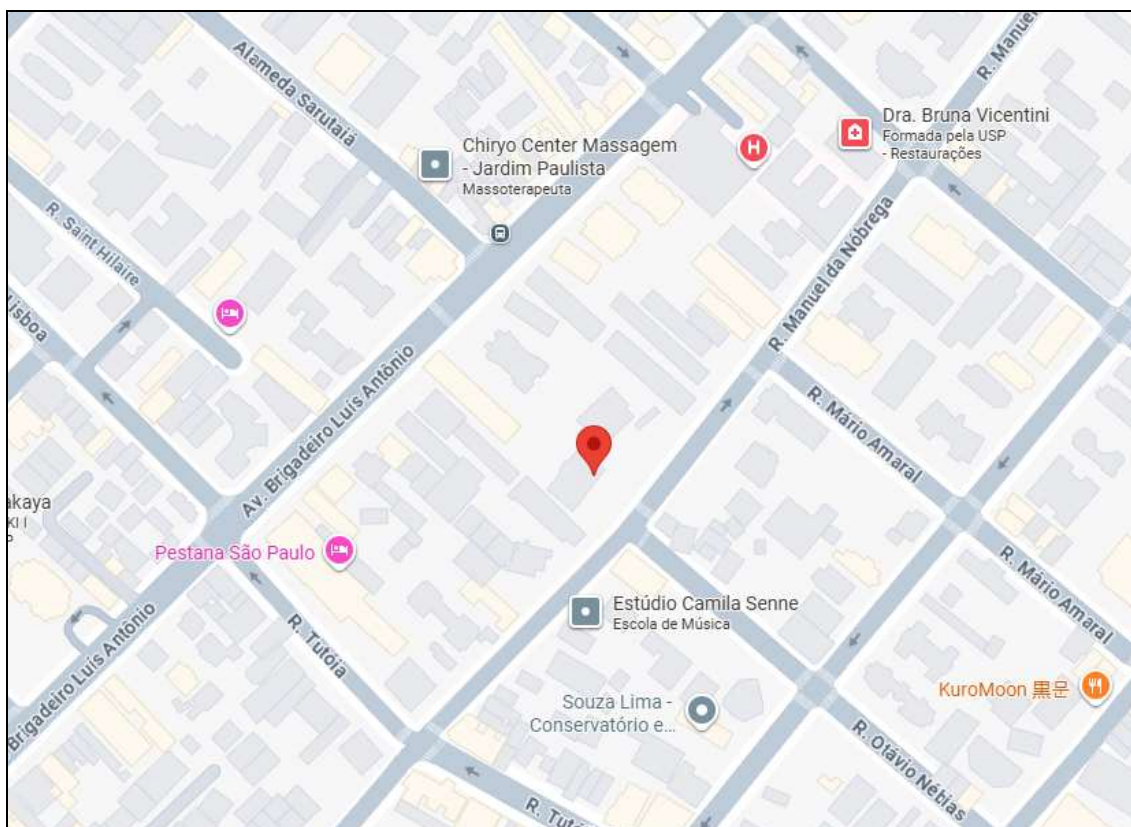


Figura 1 - Quadra de Localização

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 1980, com partido arquitetônico contemporâneo clássico de bloco único retangular, isolado, revestimento externo em pintura látex e caixilharia de alumínio, e pode ser enquadrado como apartamento superior previsto na publicação “Valores de Edificações – IBAPE-SP” como descrito abaixo:

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*

ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

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 – URBANISTA - ENGENHEIRO

III. 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Afonso de Freitas, no trecho fronteiriço 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, sem permissão de estacionamento em 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, superior a luxo a superior, além de comercio 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, tevê 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 Av. Brigadeiro Luís Antônio com destino ao centro e bairros da cidade, além da linha verde do metrô, sendo a estação mais próxima, Brigadeiro.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

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 sobremodo 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 Manoel da Nóbrega o qual está implantado o Condomínio Mansão Degas.

III. 4.2.3 BENEFETORIAS

O apartamento 81 encontra-se desocupado e possui características e acabamentos originais da época da construção.

Assim sendo, classificaremos a unidade 81 como tendo 30 anos e estado de conservação “E – Necessitando de reparos simples para fins de depreciação pelo método Ross-Heideck.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

II. FOTOS ELUCIDATIVAS DO EDIFÍCIO



Figura 2 – Fachada do Edifício

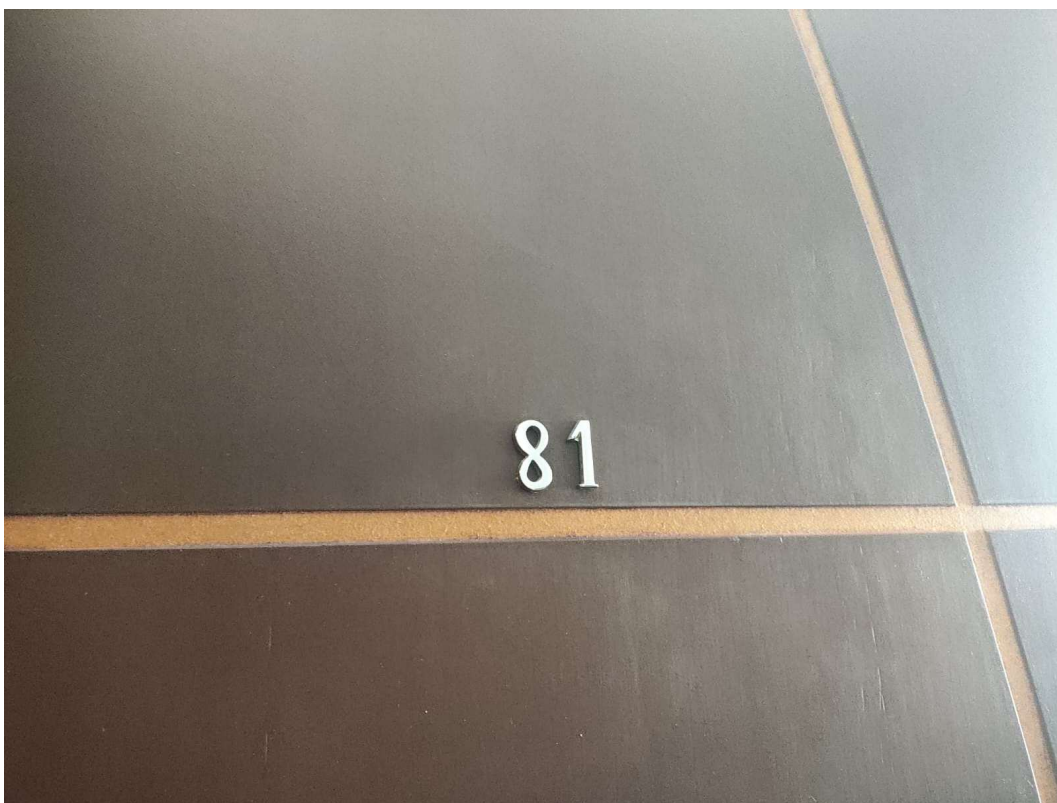


Figura 3 – Identificação unidade 81

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO



Figura 4 – Sala com dois ambientes



Figura 5 – Dormitório 1

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

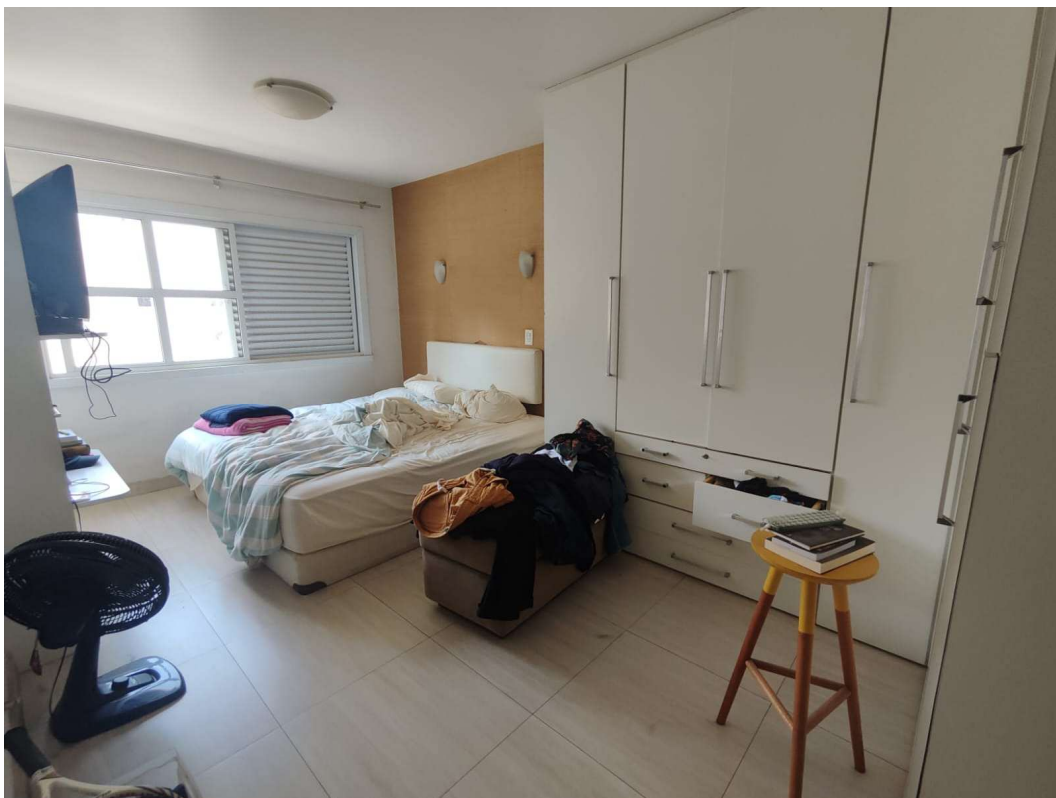


Figura 6 – Dormitório 2 (Suíte)

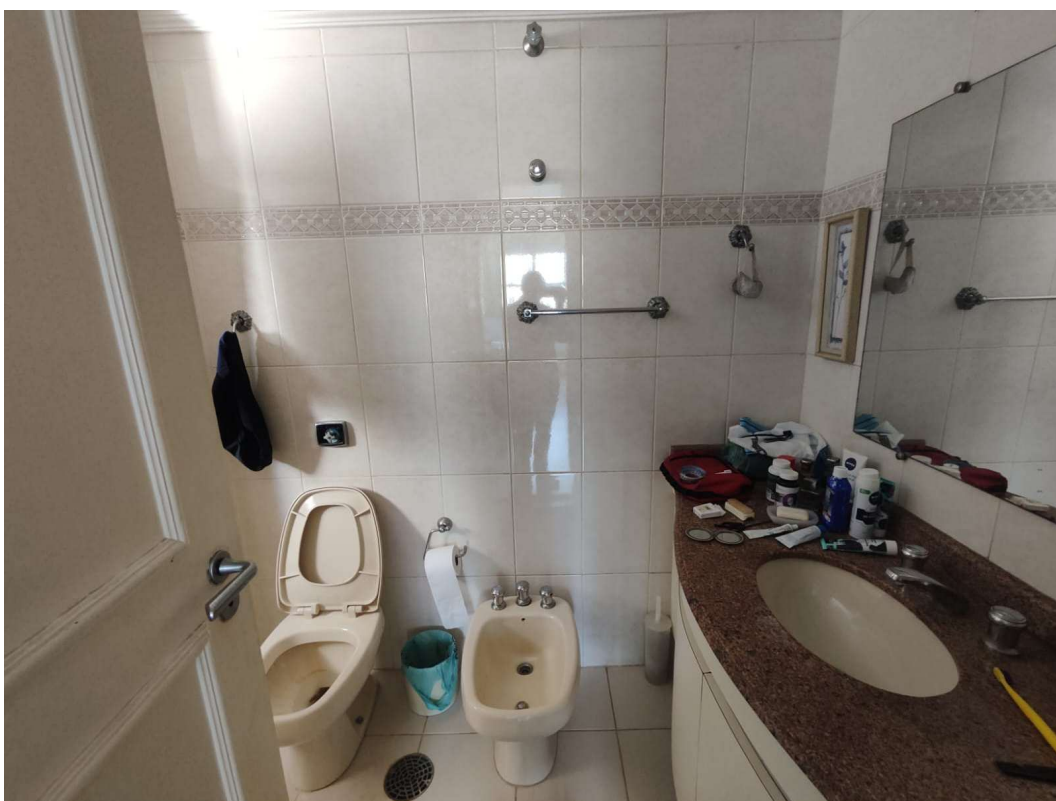


Figura 7 – Banheiro suíte

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

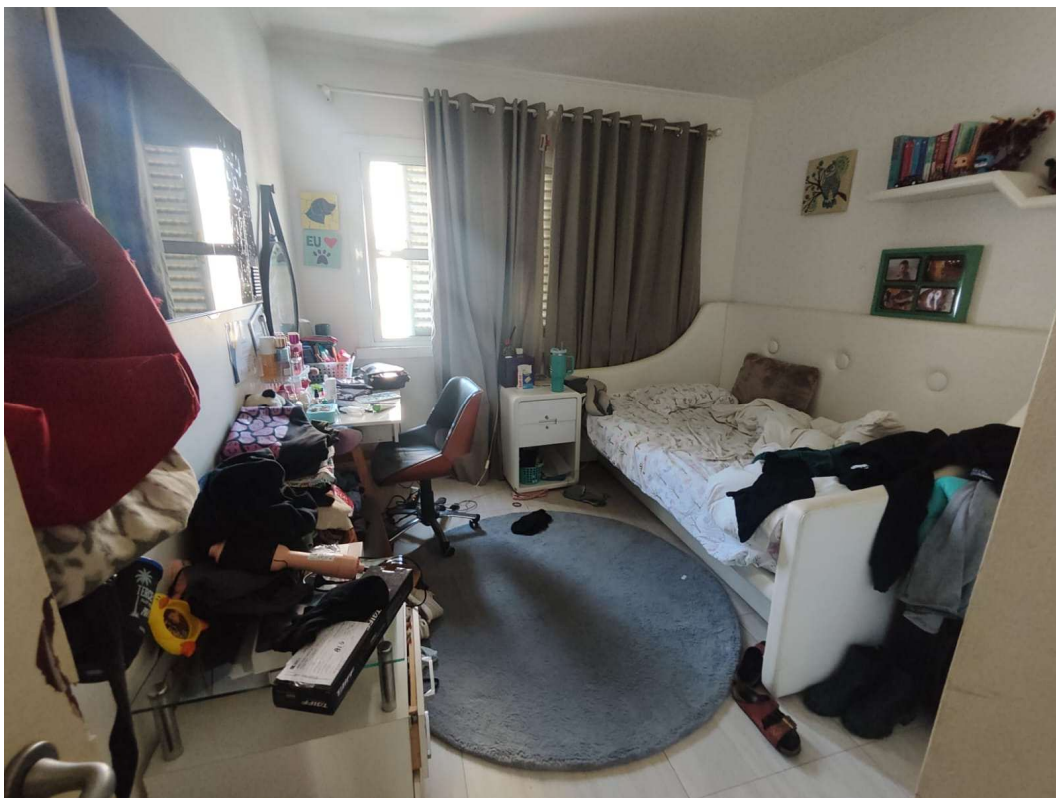


Figura 8 – Dormitório 3

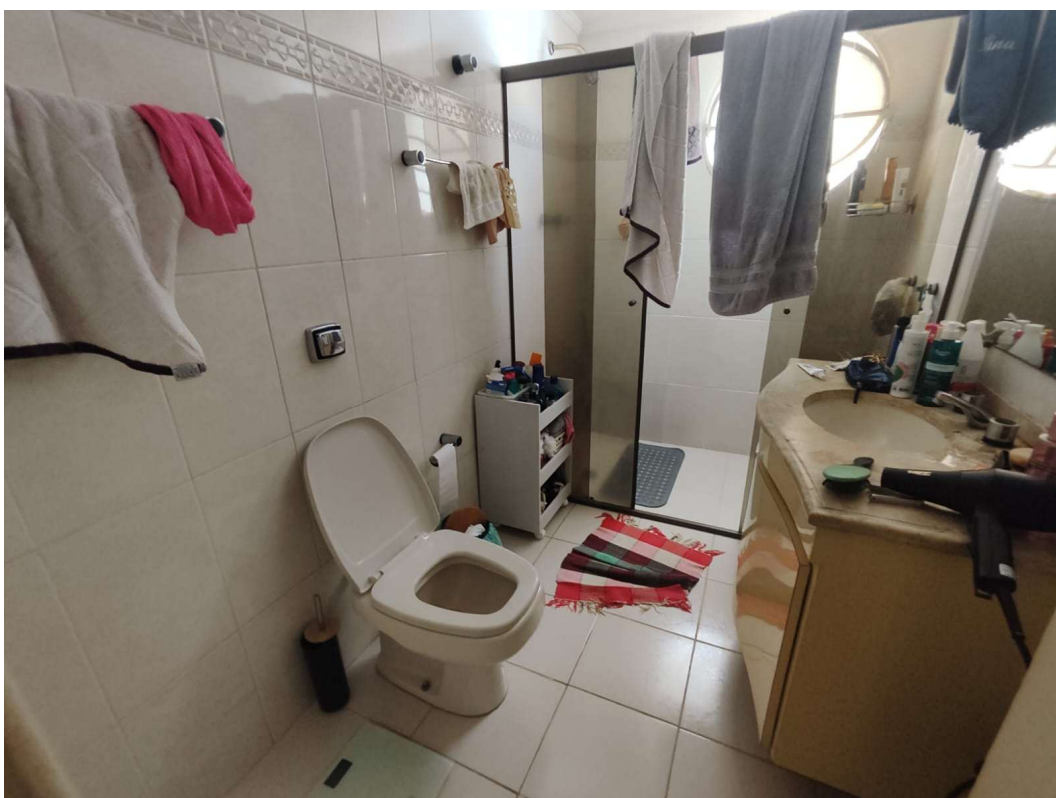


Figura 9 – Banheiro social

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO



Figura 50 – Dormitório 4



Figura 6 – Cozinha e área de serviço ao fundo

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 – URBANISTA - ENGENHEIRO

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 138,00 m² e 240,00 m², com quatro dormitórios e duas vagas de garagem.

Padronização de amostras:

Nem todas as amostras coletadas possuem o mesmo número de vagas de veículos. Dessa forma, foi calculado segundo a norma CAJUFA o valor referente a essas vagas que depois foi excluído do valor anunciado

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

Após a remoção do valor das vagas das amostras coletadas, estando todas elas igualmente sem 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.

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 138,00 m² e 240,00 m², a preços de março de 2026.

$$Vu = R\$ 9.475,41/m^2$$

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

$$Vi = Vu \times \text{Área Útil}$$

$$Vi = R\$ 9475,41/m^2 \times 158,38 m^2$$

$$Vi = R\$ 1.600.473,72$$

Valor Vagas:

O valor das vagas foi calculado pela razão de 50% do valor unitário obtido para a avaliação do apartamento 81.

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

Sendo assim, temos:

$$V_v = (V_u / 2) \times \text{Área útil da vaga padrão ABNT}$$

$$V_v = (R\$ 9475,41/2) \times 13,75\text{m}^2$$

$$V_v = R\$ 69.473,78 \text{ por vaga}$$

VI. CONCLUSÃO

O apartamento 81, localizado no Condomínio Degas situado na Rua Manuel da Nóbrega, 532, bairro Paraíso em São Paulo/SP foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado pelo valor de R\$ 1.600.473,72 (um milhão seiscentos mil quatrocentos e setenta e três reais e setenta e dois centavos) a preços de março de 2026.

As duas vagas identificadas pelas matrículas 2884 e 2885 localizadas no subsolo do Condomínio Degas situado na Rua Manuel da Nóbrega, 532, bairro Paraíso em São Paulo/SP foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado pelo valor de R\$ 69.473,78 (sessenta e nove mil quatrocentos e setenta e três reais e setenta e oito centavos) cada uma a preços de março de 2026.

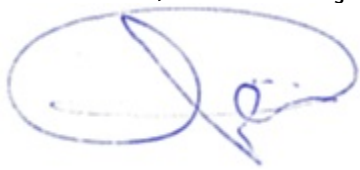
A totalidade do apartamento 81 que possui área de 158,38m², 4 dormitórios sendo uma suíte e duas vagas de garagem foi avaliado neste Laudo pelo valor de R\$ 1.739.421,28 (um milhão setecentos e trinta e nove mil quatrocentos e vinte e um reais e vinte e oito centavos) a preços de março de 2026.

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

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, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 24 de março de 2026



EDUARDO MARCONDES STACCHINI

Arquiteto – Urbanista - Engenheiro

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

ANEXO I
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

21

[illegible]

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

ANEXO II
AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS

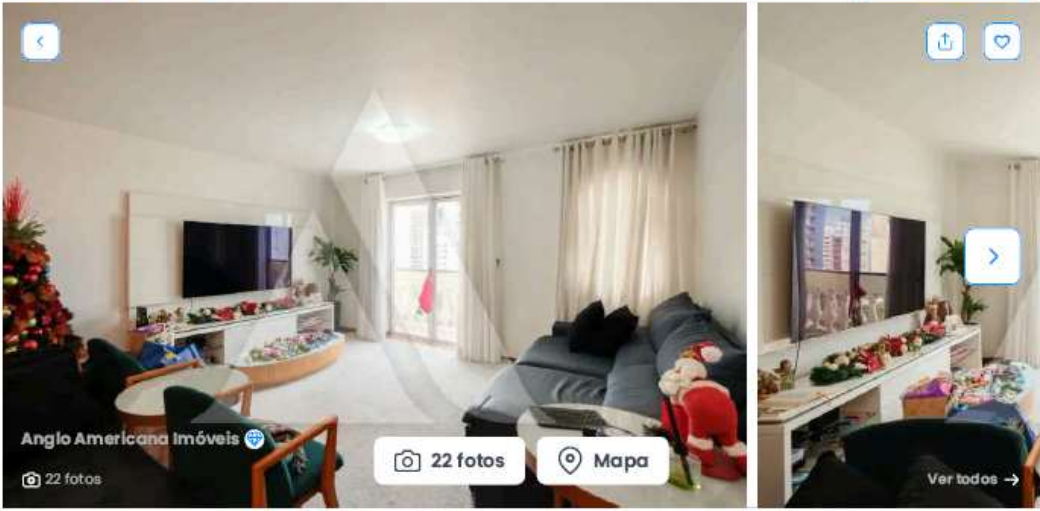
EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*

ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

Amostra 1

10/03/26, 09:54 Apartamento na Rua Doutor Rafael de Barros, 50, Paraíso em São Paulo, por R\$ 2.300.000 - Viva Real

 Entrar



Anglo Americana Imóveis 22 fotos Mapa Ver todos →

Venda > Rua Doutor Rafael de Barros

Destaque

Para comprar Compartilhar Favoritar

Apartamento

Anglo Americana Imóveis
★ -/5 1.456 imóveis
Anunciando desde 27 de março de 2018

Destaque Para comprar Apartamento

Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 167 m² por R\$ 2.300.000

Metroagem	Quartos	Banheiros	Vagas
167 m²	4	4	2

Piscina Varanda Jardim +4

Rua Doutor Rafael de Barros, 50 - Paraíso, São Paulo - SP



Envie uma mensagem

Eduardo Marcondes Stacchini

arq.stacchini@gmail.com

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 2.300.000, Rua Doutor Rafael de Barros, 50 -

☐ Receber ofertas similares

Amostra 2

10/03/26, 09:56

Apartamento na Rua Doutor Rafael de Barros, 457, Paraíso em São Paulo, por R\$ 2.300.000 - Viva Real

[Entrar](#)

<

>

Alabe Imóveis

18 fotos 01 vídeo

18 fotos Vídeo Mapa

<

>

Vendo aos →

Venda > **Rua Doutor Rafael de Barros**

[Para comprar](#)

[Apartamento](#)

[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

Alabe Imóveis

ALAP

-/- 1.932 imóveis

Anunciando desde 6 de outubro de 2018

[Para comprar](#)

[Apartamento](#)

Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 148 m² por R\$ 2.300.000

Metroragem	Quartos	Banheiros	Vagas
148 m²	4	4	3

Varanda Jardim Sauna

📍 Rua Doutor Rafael de Barros, 457 - Paraíso, São Paulo - SP

Dados cartográficos ©2026 Google Informar erro no mapa

Envie uma mensagem

Eduardo Marcondes Stacchini

arq.stacchini@gmail.com

Inserir seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 2.300.000, Rua Doutor Rafael de Barros, 457.

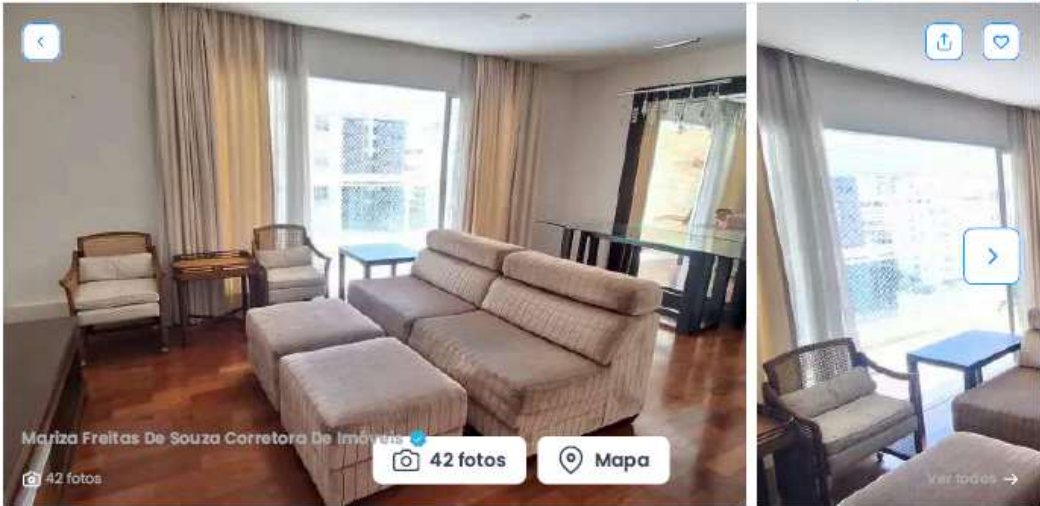
☐ Receber ofertas similares

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

Amostra 3

10/03/26, 09:53 Apartamento na Rua Doutor Tomás Carvalho, 496, Paraíso em São Paulo, por R\$ 2.690.000 - Viva Real

 Entrar



Mariza Freitas De Souza Corretora De Imóveis  42 fotos Mapa

Venda > > Rua Doutor Tomás Carvalho

[Para comprar](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Apartamento](#)

[Para comprar](#) [Apartamento](#)

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 138 m² por R\$ 2.690.000

Metroagem	Quartos	Banheiros	Vagas
138 m²	4	3	3

Aceita animais Piscina Elevador +20

© Rua Doutor Tomás Carvalho, 496 - Paraíso, São Paulo - SP



RDIM PAULISTA Sesc Vila Mariana Parque da Aclimação

Dados cartográficos ©2026 Google. Informar erro no mapa

Envie uma mensagem

Eduardo Marcondes Stacchini

arq.stacchini@gmail.com

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 2.690.000, Rua Doutor Tomás Carvalho, 496 -

☐ Receber ofertas similares 

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

Amostra 4

10/03/26, 10:00 Apartamento na Rua Manuel da Nóbrega, 489, Paraíso em São Paulo, por R\$ 2.814.000 - Viva Real

 Entrar

 Apartamento na Rua Manuel da Nóbrega, 489, Paraíso em São Paulo, por R\$ 2.814.000 - Viva Real  Apartamento na Rua Manuel da Nóbrega, 489, Paraíso em São Paulo, por R\$ 2.814.000 - Viva Real  



Gunter Consultoria
08 fotos  8 fotos  Mapa Ver todos

Venda > > Rua Manuel da Nóbrega

[Para comprar](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Apartamento](#)

[Para comprar](#) [Apartamento](#)

Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 2.814.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
 200 m²	 4	 4	 3

Rua Manuel da Nóbrega, 489 - Paraíso, São Paulo - SP



[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Gunter Consultoria
GC ☆ -/5 🏠 14.306 imóveis
Anunciando desde 28 de março de 2018

Envie uma mensagem

Eduardo Marcondes Stacchini

arq.stacchini@gmail.com

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 2.814.000, Rua Manuel da Nóbrega, 489 - Paraíso.

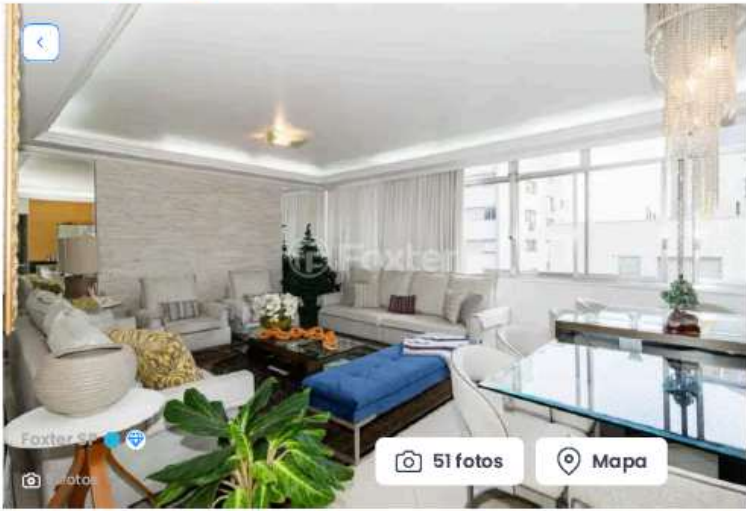
☐ Receber ofertas similares 

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

Amostra 5

10/03/26, 09:58 Apartamento na Rua Manuel da Nóbrega, 547, Paraíso em São Paulo, por R\$ 1.760.000 - Viva Real

 Entrar

51 fotos Mapa

Venda > Rua Manuel da Nóbrega

Destaque

Para comprar Compartilhar Favoritar

Apartamento

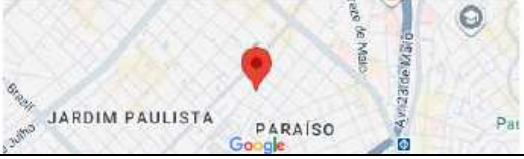
Destaque Para comprar Apartamento

Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 156 m² por R\$ 1.760.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
156 m²	4	4	2

Armário na cozinha Ar-condicionado Espaço fitness +3

Rua Manuel da Nóbrega, 547 - Paraíso, São Paulo - SP



Envie uma mensagem

Eduardo Marcondes Stacchini

arq.stacchini@gmail.com

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 1.760.000, Rua Manuel da Nóbrega, 547 - Paraíso

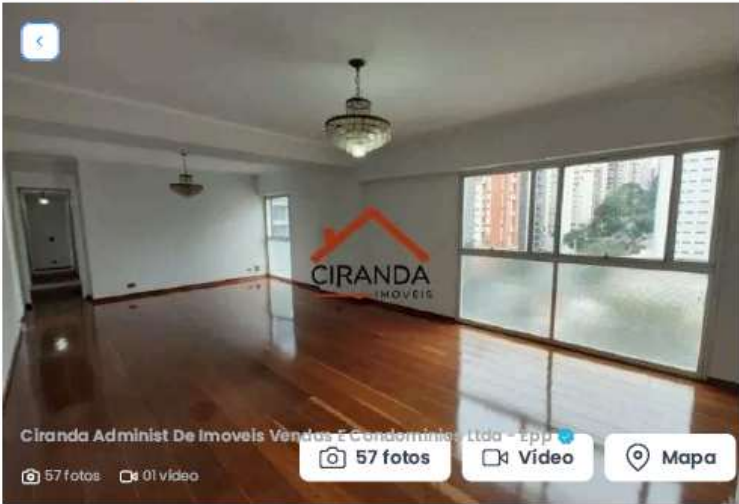
☐ Receber ofertas similares

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

Amostra 6

10/03/26, 10:00 Apartamento na Rua Manuel da Nóbrega, 757, Paraíso em São Paulo, por R\$ 1.700.000 - Viva Real

 Entrar



Ciranda Administ De Imoveis Vendas E Condominios Ltda - Epp

57 fotos 01 vídeo Mapa

Venda > Rua Manuel da Nóbrega

Para alugar Para comprar Compartilhar Favoritar

Apartamento

Para alugar Para comprar Apartamento

Apartamento com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 161 m² por R\$ 1.700.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
161 m²	4	2	2

Elevador Salão de festas Escritório +1

© Rua Manuel da Nóbrega, 757 - Paraíso, São Paulo - SP



Envie uma mensagem

Eduardo Marcondes Stacchini

arq.stacchini@gmail.com

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 1.700.000, Rua Manuel da Nóbrega, 757 - Paraíso

☐ Receber ofertas similares

Amostra 7

29

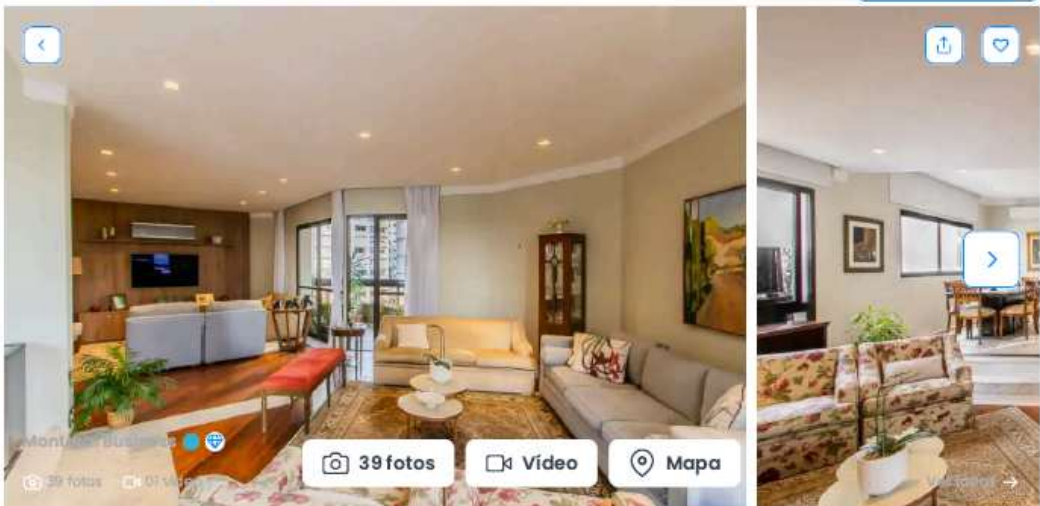
EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*

ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

Amostra 8

10/03/26, 10:15 Apartamento na Rua Sampaio Viana, 584, Paraíso em São Paulo, por R\$ 2.690.000 - Viva Real

 Entrar



39 fotos 39 fotos 01 vídeo Mapa

Venda > Rua Sampaio Viana

Destaque

Para comprar Compartilhar Favoritar

Apartamento

Montreal Business  -/5 294 imóveis

Anunciando desde 10 de setembro de 2025

Destaque Para comprar Apartamento

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 240 m² por R\$ 2.690.000

Metroagem	Quartos	Banheiros	Vagas
240 m²	4	5	3

Aceita animais Varanda Espaço gourmet +5

Rua Sampaio Viana, 584 - Paraíso, São Paulo - SP



Envie uma mensagem

Eduardo Marcondes Stacchini

arq.stacchini@gmail.com

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 2.690.000, Rua Sampaio Viana, 584 - Paraíso, São Paulo

☐ Receber ofertas similares

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

ANEXO III
QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

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 (2)</i>	<i>Adoção de situação paradigma</i>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, utilizados.	13	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas (2)</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados</i>
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)	(8)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = 8 **pontos**

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO – URBANISTA - ENGENHEIRO

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: $10 > 8 > 6$;
- 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%