

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

Processo nº: 0007999-58.2024.8.26.0003

JOSÉ JORGE ABDO AGAMME NETO, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe que contende com **CONDOMÍNIO LE CORBUSIER – PROJETO JABAQUARA V**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, impugnar a estimativa do valor do imóvel do Sr. Oficial de Justiça, pois, conforme laudo em anexo e os documentos que instruem, o valor do imóvel encontra-se no valor médio de mercado entre R\$ 335.000,00 a R\$340.000,00.

Deste modo, pugna-se pela realização de perícia no imóvel para averiguar o seu verdadeiro valor de mercado.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo/SP, 28 de maio de 2026.

MARCO ANTONIO KOJOROSKI

OAB/SP nº 151.586

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE BEM IMÓVEL URBANO

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
com Tratamento por Inferência Estatística**

*ABNT NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011
Resolução COFECI nº 1.066/2007 – Lei nº 6.530/1978*

Imóvel Avaliando	Apartamento nº 42 – 4º andar – Bloco 2
Empreendimento	Condomínio Le Corbusier – Projeto Jabaquara V
Endereço	Rua Cruz das Almas, nº 301 – Vila Parque Jabaquara – São Paulo/SP
CEP	04330-060
Matrícula	nº 141.415 – 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Finalidade	Avaliação mercadológica – determinação do valor de mercado para venda
Data-base	Maio de 2026

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Corretor de Imóveis	Mário Monterosso
CRECI-SP nº	128552
CPF	606.774.498-87
Telefone / E-mail	mrmonterosso@gmail.com
Endereço Profissional	Rua Domingos de Moraes, 2747 cj.62 CEP : 04035-001

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação Mercadológica tem por objetivo determinar o valor de mercado, para fins de venda à vista em condições normais de comercialização, do imóvel residencial constituído pelo Apartamento nº 42, situado no 4º andar do Bloco 2, do Condomínio Le Corbusier – Projeto Jabaquara V, na Rua Cruz das Almas, nº 301, Vila Parque Jabaquara, São Paulo/SP, matriculado sob o nº 141.415 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

A avaliação foi conduzida pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Inferência Estatística, em estrita observância às normas ABNT NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011, à Resolução COFECI nº 1.066/2007 e à Lei nº 6.530/1978.

2. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

O presente laudo foi elaborado por profissional habilitado, Corretor de Imóveis devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP, no exercício da atribuição legal conferida pela Lei nº 6.530/1978 e pela Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Nome do Corretor	Mário Monterosso
CRECI-SP nº	128552
CPF	606.774.498-87
Endereço Profissional	mrmonterosso@gmail.com
Telefone / E-mail	Rua Domingos de Moraes, 2747 cj.62 CEP: 04035-001

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Dados registrais

Unidade autônoma	Apartamento nº 42, localizado no 4º andar do Bloco 2
Empreendimento	Condomínio Le Corbusier – Projeto Jabaquara V
Endereço	Rua Cruz das Almas, nº 301
Bairro	Vila Parque Jabaquara – 42º Subdistrito (Jabaquara)
Município / UF	São Paulo / SP
CEP	04330-060
Matrícula	nº 141.415 – 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

3.2. Características físicas e construtivas

O Condomínio Le Corbusier – Projeto Jabaquara V é um empreendimento residencial vertical composto por blocos com unidades padronizadas, todas com a mesma configuração arquitetônica e idênticas metragens. As características da unidade avaliada são as seguintes:

Tipologia	Apartamento residencial padrão
Área útil (privativa)	41,40 m ²
Área total construída	62,60 m ²
Dormitórios	2 (dois)
Banheiros	1 (um) social
Vaga de garagem	01 (uma) vaga em garagem coletiva
Pavimento	4º andar
Piso	Cerâmico (piso frio) em TODOS os cômodos – melhoria executada na unidade
Esquadrias internas	Portas internas em madeira – melhoria executada na unidade
Padrão construtivo	Normal/médio – alvenaria convencional

3.3. Atributos diferenciais do imóvel avaliando

Considerando que TODAS as unidades do Condomínio Le Corbusier – Projeto Jabaquara V possuem a mesma metragem (41,40 m² de área útil e 62,60 m² de área total), a variação de valor entre unidades é determinada essencialmente pela combinação de POSICIONAMENTO (pavimento e orientação/vista) e PADRÃO DE ACABAMENTO INTERNO (conservação e benfeitorias). Sob esse aspecto, o imóvel avaliando reúne os seguintes atributos positivos:

- Pavimento elevado – 4º andar: posição valorizada no empreendimento, com maior privacidade, melhor insolação, ventilação cruzada favorecida e menor incidência de ruído da via pública;
- Orientação privilegiada – frente para a AVENIDA Le Corbusier: a unidade possui FRENTE para via pública (e não para outro bloco do condomínio), o que garante maior luminosidade natural, ventilação direta e valor de mercado superior em relação às unidades de fundos ou que confrontam com bloco vizinho;
- Vista livre e desimpedida: a vista a partir da unidade é totalmente desobstruída, abrangendo a Avenida Le Corbusier e a área de PLAYGROUND/parquinho do condomínio, SEM qualquer bloco vizinho à frente que obstrua o campo visual – atributo de elevada demanda no mercado e que diferencia substancialmente a unidade em relação às demais do mesmo empreendimento;
- Piso cerâmico (piso frio) em TODOS os cômodos: benfeitoria executada na unidade, que confere uniformidade estética, maior facilidade de manutenção e durabilidade superior aos pisos originais. Trata-se de melhoria valorada pelo mercado consumidor;
- Portas internas em madeira: benfeitoria executada na unidade, conferindo padrão superior de acabamento, maior isolamento acústico e térmico, e melhor apresentação visual em comparação a soluções construtivas originais.

3.4. Localização e contexto urbano

O imóvel localiza-se em região consolidada da zona sul de São Paulo, no bairro Jabaquara, dotada de infraestrutura urbana completa (água, esgoto, energia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, coleta regular de lixo) e ampla oferta de serviços. Beneficia-se de proximidade ao Hospital Municipal Saboya (aproximadamente 200 m) e à Estação Jabaquara do Metrô (aproximadamente 850 m), conferindo excelente acessibilidade ao transporte público de alta capacidade e elevada liquidez de mercado.

4. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E NORMATIVA

A presente avaliação observa rigorosamente o disposto na legislação e nas normas técnicas aplicáveis à atividade de avaliação mercadológica de imóveis urbanos:

- ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos (com destaque para o item 8 – Métodos, item 9 – Especificação das avaliações e Anexo A – Modelos de regressão);
- Lei Federal nº 6.530/1978 – regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e atribui-lhe competência para avaliação mercadológica;
- Resolução COFECI nº 1.066/2007 – disciplina a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) por Corretor de Imóveis.

5. METODOLOGIA

5.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), conforme item 8.2 da NBR 14653-1:2019 e item 8 da NBR 14653-2:2011, por ser o método de eleição para avaliação de imóveis urbanos com mercado ativo e amostra disponível, e por permitir a identificação direta do valor de mercado a partir de elementos efetivamente ofertados.

5.2. Tratamento por Inferência Estatística

Sobre os dados coletados aplica-se TRATAMENTO POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA, em estrita observância ao item 9 e ao Anexo A da NBR 14653-2:2011. O tratamento por inferência estatística constitui o procedimento de maior rigor científico e mais ampla aceitação técnica para avaliação imobiliária urbana no Brasil, sendo o método adotado pelas principais instituições do mercado: Caixa Econômica Federal (em operações do SFH e SBPE), bancos privados em geral (Banco do Brasil, Itaú, Bradesco e Santander), IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, perícias judiciais e pelo CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do COFECI.

O tratamento por inferência estatística permite quantificar, com nível de confiança conhecido, o valor de mercado do bem por meio de:

- Estatística descritiva da amostra (média, mediana, desvio-padrão, coeficiente de variação e amplitude);
- Identificação e tratamento de eventuais valores discrepantes (outliers);

- Cálculo do intervalo de confiança da média populacional;
- Aplicação de fatores de homogeneização sobre paradigma identificado na amostra, com vistas a captar atributos não capturados pelo modelo geral.

5.3. Recursos computacionais aplicáveis

Os cálculos do presente laudo foram conduzidos em planilha eletrônica com fórmulas auditáveis, sendo os procedimentos plenamente reproduzíveis em softwares especializados em avaliação imobiliária estatística:

- SISDEA – Sistema de Avaliação de Imóveis (Pelli Sistemas): o software mais difundido entre avaliadores brasileiros, aderente à NBR 14653-2, com versão educacional/acadêmica de uso gratuito;
- INFER – software de inferência estatística aplicada à avaliação imobiliária, igualmente aderente à norma técnica.

5.4. Grau de Fundamentação

De acordo com a Tabela B.1 da NBR 14653-2:2011, a presente avaliação enquadra-se no GRAU II de Fundamentação para o tratamento por inferência estatística, atendendo aos seguintes requisitos: (i) caracterização completa do imóvel avaliando; (ii) quantidade adequada de dados de mercado efetivamente utilizados (8 elementos no total); (iii) identificação documentada de todas as amostras (prints anexos); (iv) extrapolação não admitida – o avaliando situa-se plenamente dentro do domínio amostral; (v) apresentação completa do laudo.

5.5. Doutrina e referências técnicas

A metodologia aqui empregada fundamenta-se na doutrina especializada brasileira em avaliação de imóveis, destacando-se, dentre outros:

- DANTAS, Rubens Alves – Engenharia de Avaliações: introdução à metodologia científica – obra de referência nacional para o tratamento estatístico-inferencial em avaliação imobiliária;
- MOREIRA, Alberto Lélío – Princípios de Engenharia de Avaliações;
- Normas técnicas do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;
- Prof. Reginaldo Antunes – referência didática nacional em modelos de laudos de avaliação e capacitação técnica de avaliadores (plataforma laudomaster).

6. PESQUISA DE MERCADO

Foram pesquisados, na data-base de maio de 2026, imóveis residenciais à venda no próprio Condomínio Le Corbusier (Rua Cruz das Almas, 301) e, subsidiariamente, na mesma via pública e em quadras lindeiras, todos com tipologia análoga (2 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga). A pesquisa foi realizada nos portais imobiliários ChavesNaMão.com.br e ImovelWeb.com.br, e nos dados constantes do site GarimplA.com (referente a leilão judicial

em curso no mesmo empreendimento), com registro integral em capturas de tela (vide item 10).

Esclarece-se, para fins de tratamento da amostra, que TODAS as unidades do Condomínio Le Corbusier – Projeto Jabaquara V apresentam metragem idêntica (41,40 m² de área útil e 62,60 m² de área total construída), conforme constatado a partir da unidade-paradigma cuja avaliação judicial integra os autos do leilão em curso (apartamento nº 22, Bloco 5). Eventuais variações nas áreas declaradas nos anúncios refletem práticas comerciais de divulgação (algumas vezes incluindo áreas comuns, vagas ou áreas projetadas), não correspondendo a diferenças construtivas reais entre as unidades.

6.1. Amostras no MESMO CONDOMÍNIO Le Corbusier (Rua Cruz das Almas, 301)

Nº	Fonte / Anunciante	Área declarada	Tipologia	Preço de oferta (R\$)	Condomínio (R\$)	Print
01	Chaves na Mão – Imob. Igral	50 m² útil	2D / 1B / 1V	350.000,00	550,00	06
02	ImovelWeb – Dreamcasa 2	50 m²	2D / 1B / 1V	380.000,00	750,00	07
03	Chaves na Mão – Imob. Igral	41 m²	2D / 1B / 1V	330.000,00	630,00	08
04	ImovelWeb – Cristina Bueno Imóveis	49 m² útil	2D / 1B / 1V	340.000,00	840,00	04
05	Garimpla – Avaliação judicial de leilão (Apto. 22, Bl. 05)	41,40 m² (paradigma)	2D / 1B / 1V	330.000,00	—	09

Destaca-se que a Amostra nº 05 constitui PARADIGMA DIRETO da avaliação, por se tratar de unidade do mesmo condomínio com a mesma metragem do imóvel avaliando (41,40 m²), e por possuir avaliação judicial formalmente fixada nos autos do leilão em R\$ 330.000,00.

6.2. Amostras de apoio – Rua Cruz das Almas e adjacências

Nº	Endereço / Fonte	Área declarada	Tipologia	Preço de oferta (R\$)	Condomínio (R\$)	Print
06	R. Cruz das Almas, 401 – Jabaquara (CitySP – Chaves na Mão)	55 m²	2D / 1B / 1V	330.000,00	600,00	01
07	R. Cruz das Almas – Jabaquara (Kovaleski – Chaves na Mão)	42 m²	2D / 1B / 1V	371.000,00	595,00	03
08	R. Cruz das Almas, 61 – Vila Campestre (Chaves na Mão)	56 m²	2D / 2B / 1V	395.000,00	400,00	05

7. TRATAMENTO ESTATÍSTICO POR INFERÊNCIA

7.1. Saneamento da amostra e homogeneidade das unidades

Adotou-se como amostra principal o conjunto das CINCO unidades situadas no próprio Condomínio Le Corbusier – Projeto Jabaquara V (item 6.1). Como todas as unidades do empreendimento são fisicamente idênticas (mesma planta, mesma metragem de 41,40 m² útil e 62,60 m² total), a comparação se realiza diretamente sobre o VALOR TOTAL DO IMÓVEL, e não sobre o valor unitário (R\$/m²), uma vez que este último, neste caso, reflete apenas inconsistências de declaração comercial das áreas pelos anunciantes, e não diferenças construtivas reais.

Os três elementos de apoio (item 6.2), pertencentes a empreendimento distintos na mesma via pública, foram coletados como balizadores externos do mercado imobiliário da Rua Cruz das Almas, ratificando o patamar de preço da região.

7.2. Estatística descritiva da amostra principal (valor total de venda)

Estatística	Valor Total (R\$)
Tamanho da amostra (n)	5
Média aritmética ($\bar{x}$)	346.000,00
Mediana	340.000,00
Mínimo (avaliação judicial – paradigma)	330.000,00
Máximo	380.000,00
Amplitude (max – min)	50.000,00
Desvio-padrão amostral (s)	20.736,44
Coefficiente de variação (CV)	5,99% (homogeneidade ALTA – CV < 10%)
Erro-padrão da média ($s/\sqrt{n}$)	9.273,62
Intervalo de Confiança 80% ($t_{\alpha/2, n-1}$; $\alpha = 1,533$)	[R\$ 331.783,54 ; R\$ 360.216,46]

O coeficiente de variação de 5,99% (inferior a 10%) confirma a ELEVADA HOMOGENEIDADE da amostra, atendendo plenamente aos critérios do Anexo A da NBR 14653-2:2011. O intervalo de confiança de 80% para o valor médio das unidades do empreendimento situa-se entre R\$ 331.783,54 e R\$ 360.216,46.

7.3. Análise por fatores de homogeneização aplicados ao paradigma

Como elemento-paradigma da inferência adotou-se a unidade nº 22, Bloco 5, do mesmo Condomínio Le Corbusier, com metragem idêntica à do imóvel avaliando (41,40 m²) e valor de avaliação formalmente fixado em R\$ 330.000,00. Sobre esse paradigma são aplicados fatores de homogeneização, em conformidade com a Tabela A.2 da NBR 14653-2:2011, destinados a captar os ATRIBUTOS DIFERENCIAIS POSITIVOS do imóvel avaliando descritos no item 3.3:

Fator	Coefficiente	Justificativa técnica
Pavimento	1,010	Avaliando situado no 4º andar; paradigma no 2º andar. Acréscimo de 1,0% pela posição mais elevada (maior privacidade, melhor insolação e menor ruído)
Orientação / Vista	1,015	Avaliando com frente para a Avenida Le Corbusier e vista livre para a área de playground, SEM bloco vizinho à frente obstruindo. Acréscimo de 1,5% por orientação privilegiada e ausência de obstrução visual
Acabamento – Piso	1,003	Avaliando com piso cerâmico (piso frio) em TODOS os cômodos – benfeitoria executada. Acréscimo de 0,3% pelo padrão uniforme de acabamento
Acabamento – Esquadrias	1,002	Avaliando com portas internas em madeira – benfeitoria executada. Acréscimo de 0,2% pelo padrão superior de esquadrias internas
FATOR COMBINADO TOTAL	1,030	Resultante do produto dos fatores individuais (+3,0% sobre o paradigma)

7.4. Consolidação da análise – Cenários de valor

A partir da aplicação dos fatores de homogeneização sobre o valor-paradigma e considerando os resultados da estatística descritiva da amostra, obtêm-se os seguintes cenários de valor para o imóvel avaliando:

Cenário	Fator aplicado	Valor estimado (R\$)
Cenário inferior (apenas Pavimento + Vista)	1,015	334.950,00
Cenário central (Pavimento + Vista + acabamento parcial)	1,022	337.260,00
Cenário superior (todos os atributos diferenciais)	1,030	339.900,00
Referencial estatístico – Mediana da amostra	—	340.000,00
Referencial estatístico – Média da amostra	—	346.000,00
Limite superior do IC 80% (média)	—	360.216,46
Limite inferior do IC 80% (média)	—	331.783,54

Observa-se que a faixa entre R\$ 335.000,00 e R\$ 340.000,00 está integralmente contida no intervalo de confiança estatístico de 80% (R\$ 331.784 a R\$ 360.216), situa-se exatamente entre os cenários de homogeneização inferior e superior do paradigma e coincide praticamente com a mediana da amostra (R\$ 340.000,00). Trata-se, portanto, de estimativa MERCADOLÓGICA CONSISTENTE e CONSERVADORA, situada abaixo da média da amostra (R\$ 346.000,00).

8. VALOR DE MERCADO ARBITRADO

Diante de todo o exposto, em aplicação ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Inferência Estatística, em conformidade com a NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011, considerando os atributos físicos e locacionais do imóvel avaliando, com especial destaque para seu posicionamento no 4º pavimento, a vista livre e desimpedida para a Avenida Le Corbusier e para a área de playground (sem bloco vizinho à frente), e as melhorias internas executadas (piso cerâmico em todos os cômodos e portas internas em madeira), o subscritor arbitra o valor de mercado do APARTAMENTO Nº 42, 4º ANDAR, BLOCO 2, DO CONDOMÍNIO LE CORBUSIER – PROJETO JABAQUARA V, situado na Rua Cruz das Almas, nº 301, Vila Parque Jabaquara, São Paulo/SP, matriculado sob o nº 141.415 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na faixa entre:

R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)

a

R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)

Adotando-se, para fins de única referência de valor mais provável (cenário central da homogeneização), o montante de R\$ 337.500,00 (trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais), valor coerente com a mediana da amostra (R\$ 340.000,00), com o paradigma intra-condomínio (R\$ 330.000,00 acrescido dos fatores diferenciais) e plenamente contido no intervalo de confiança estatístico apurado.

9. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

- A presente avaliação foi elaborada com base nas informações fornecidas pelo solicitante, nos dados públicos coletados nos portais imobiliários referidos e nas peças processuais consultadas, presumindo-se a veracidade e a integralidade dos dados;
- A área útil do imóvel avaliando (41,40 m²) corresponde à metragem padronizada de todas as unidades do Condomínio Le Corbusier – Projeto Jabaquara V, conforme documentação acessada;
- A estimativa pressupõe condições normais de comercialização, prazo de exposição compatível com o mercado da região (60 a 180 dias) e ausência de ônus, gravames ou pendências não documentadas que possam afetar negativamente o valor;

- Eventuais débitos de IPTU, taxas condominiais ou demais ônus financeiros não foram deduzidos do valor de mercado arbitrado e devem, se houver, ser objeto de análise específica;
- Os cálculos estatísticos e a aplicação dos fatores de homogeneização são plenamente reproduzíveis em planilha eletrônica e em softwares especializados (SISDEA, INFER);
- Este laudo tem validade de 6 (seis) meses a contar de sua data de emissão, conforme prática consagrada no mercado e Resolução COFECI nº 1.066/2007.

10. RELAÇÃO DOS PRINTS DE TELA (PESQUISA DE MERCADO)

Integram o presente laudo, como elementos probatórios da pesquisa de mercado, as capturas de tela abaixo relacionadas, todas anexadas como apêndices do documento:

10.1. Imóveis no MESMO CONDOMÍNIO Le Corbusier (Rua Cruz das Almas, 301)

Print nº	Portal / Fonte	Anunciante	Característica	Valor (R\$)
04	ImovelWeb	Cristina Bueno Imóveis	49 m² – 2D / 1B / 1V	340.000,00
06	Chaves na Mão	Imob. Igral	50 m² – 2D / 1B / 1V	350.000,00
07	ImovelWeb	Dreamcasa 2	50 m² – 2D / 1B / 1V	380.000,00
08	Chaves na Mão	Imob. Igral	41 m² – 2D / 1B / 1V	330.000,00
09	Garimpla (leilão judicial)	Leiloeiro Oficial	41,40 m² – Apto. 22, Bl. 5 (PARADIGMA)	330.000,00

10.2. Imóveis na MESMA VIA PÚBLICA e adjacências

Print nº	Portal / Fonte	Anunciante	Endereço / Característica	Valor (R\$)
01	Chaves na Mão	CitySP	R. Cruz das Almas, 401 – 55 m²	330.000,00
03	Chaves na Mão	Kovaleski	R. Cruz das Almas – 42 m²	371.000,00
05	Chaves na Mão	Curso Imóveis	R. Cruz das Almas, 61 – 56 m²	395.000,00

10.3. Quadro-resumo da amostra

Print	Localização / Origem	Característica	Valor (R\$)
09	Le Corbusier – Apto. 22, Bl. 5 (PARADIGMA)	41,40 m²	330.000,00
08	Le Corbusier (R. Cruz das Almas, 301)	41 m²	330.000,00

04	Le Corbusier (R. Cruz das Almas, 301)	49 m²	340.000,00
06	Le Corbusier (R. Cruz das Almas, 301)	50 m²	350.000,00
07	Le Corbusier (R. Cruz das Almas, 301)	50 m²	380.000,00
01	R. Cruz das Almas, 401 (apoio)	55 m²	330.000,00
03	R. Cruz das Almas, s/n (apoio)	42 m²	371.000,00
05	R. Cruz das Almas, 61 (apoio)	56 m²	395.000,00

São Paulo, 25 de Maio de 2026.



Mário Monterosso

(Nome do Corretor de Imóveis)

CRECI-SP nº 128.552

CPF: 606.774.498-87

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E TÉCNICAS

Normas técnicas:

- ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais.
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.
- IBAPE/SP – Normas técnicas e resoluções aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos.

Legislação:

- Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 – regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.
- Resolução COFECI nº 1.066, de 29 de novembro de 2007 – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

Doutrina e referências didáticas:

- DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de Avaliações: introdução à metodologia científica. Ed. Pini.
- MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios de Engenharia de Avaliações. Ed. Pini.
- Prof. Reginaldo Antunes – referência didática nacional em modelos de laudos e capacitação de avaliadores imobiliários (plataforma laudomaster).
- Materiais técnicos do CNAI/COFECI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Recursos computacionais:

- SISDEA – Sistema de Avaliação de Imóveis (Pelli Sistemas) – aderente à NBR 14653-2, com versão educacional/acadêmica de uso gratuito.
- INFER – software de inferência estatística para avaliação imobiliária.
- Planilha eletrônica (Microsoft Excel / LibreOffice Calc) com pacote de análise estatística – ferramenta utilizada neste laudo, com fórmulas auditáveis.

Fontes de dados de mercado:

- Portal imobiliário ChavesNaMão.com.br.
- Portal imobiliário ImovelWeb.com.br.
- Portal Garimpla.com – referente ao leilão judicial em curso (Apto. 22, Bl. 5 – Paradigma do mesmo condomínio).















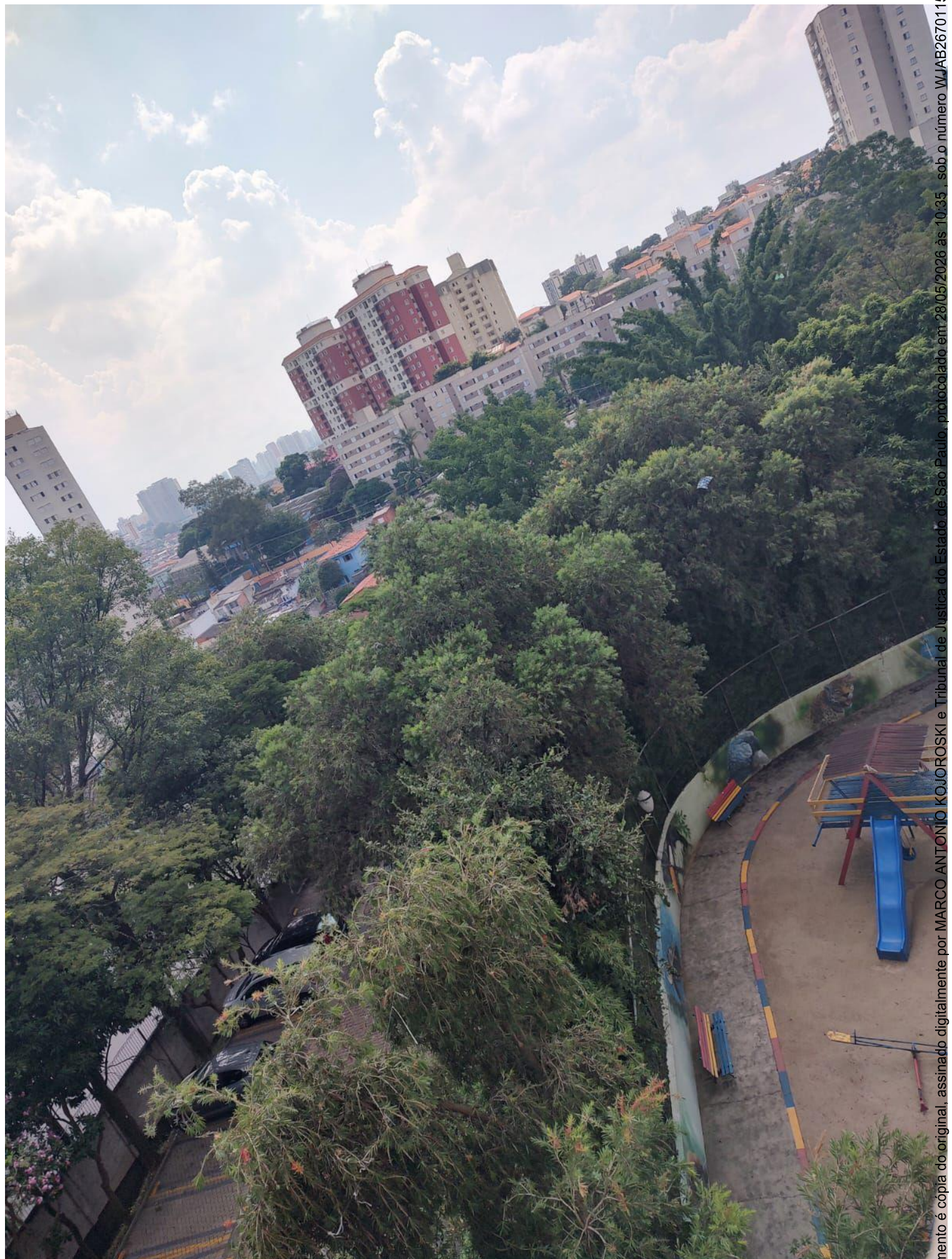
RESPEITO AOS VIZINHOS

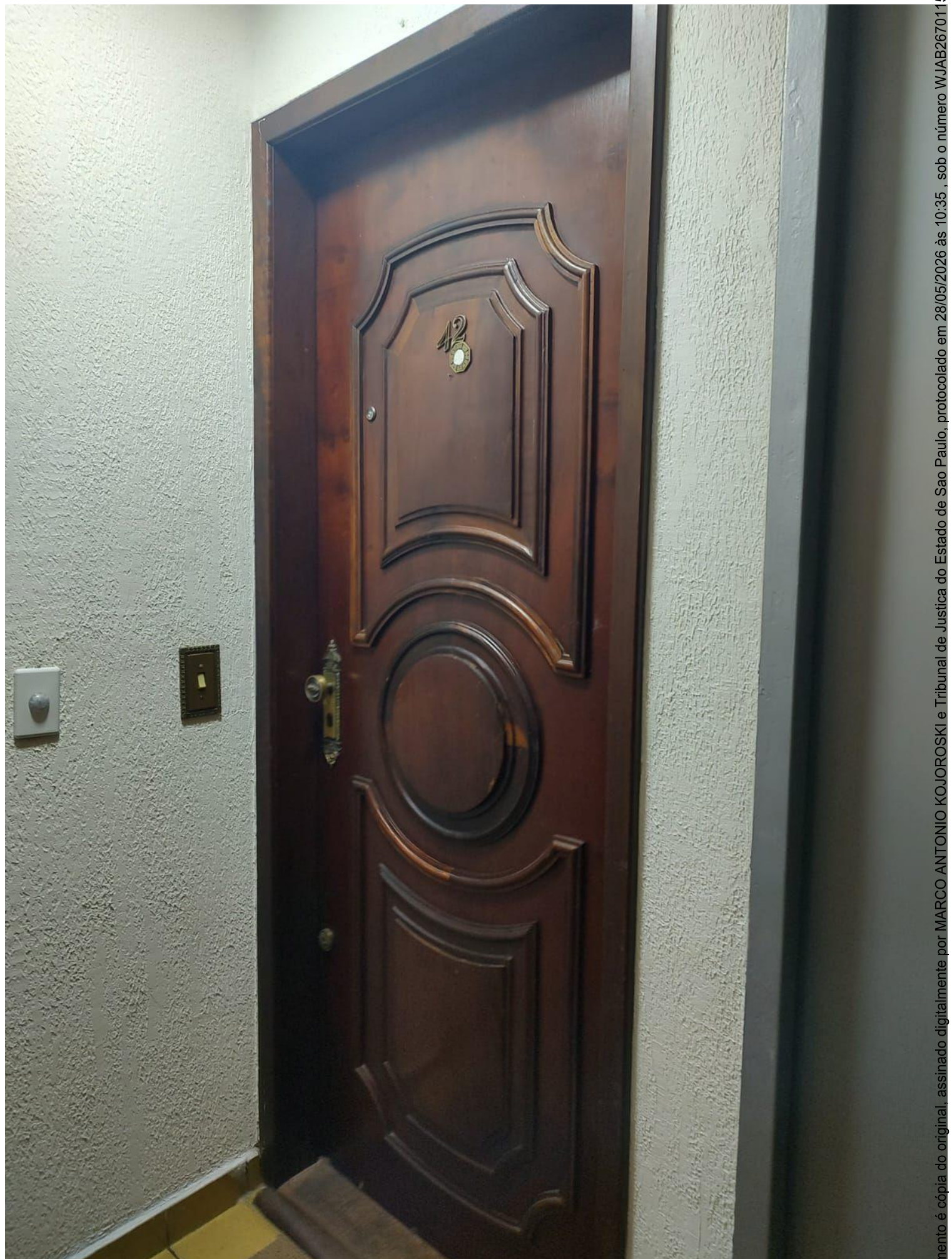
CARO CONDOMÍNIO E MORADORES, CARIÓTIPO
O SEU COMPORTAMENTO DESEJA E DEVE

1. No período das 22h às 06h, quando houver ruído excessivo proveniente de qualquer natureza (música, televisão, festas, etc.), o condomínio se reserva o direito de intervir para cessar o ruído e, se necessário, chamar a polícia.
2. Se o ruído persistir após a intervenção do condomínio, o mesmo será comunicado à polícia para que tome as providências cabíveis.















PROGRAMAÇÃO

Sophia Chabreu e Uma Enorme Perda de Tempo toma o palco Mike's Ice no sábado, às 14h45 para mostrar o que é a cena de rock nacional.

Cliente Auxi sempre merece mais.

Mais proteção com o Seguro Incêndio e Seguro Conteúdo.

Aponte sua câmera para o QR Code e saiba mais.

Seguros
CORRETORA DE
AJUXILIADORA FIDELIAL

CÂMBIO EURO R\$ 6,23 +0,45% DÓLAR R\$ 5,75 +0,15% Índice: IGP-FICP

TKE

PROIBIDO FUMAR

CAPACIDADE MÁXIMA
375 kg 05 PESSOAS

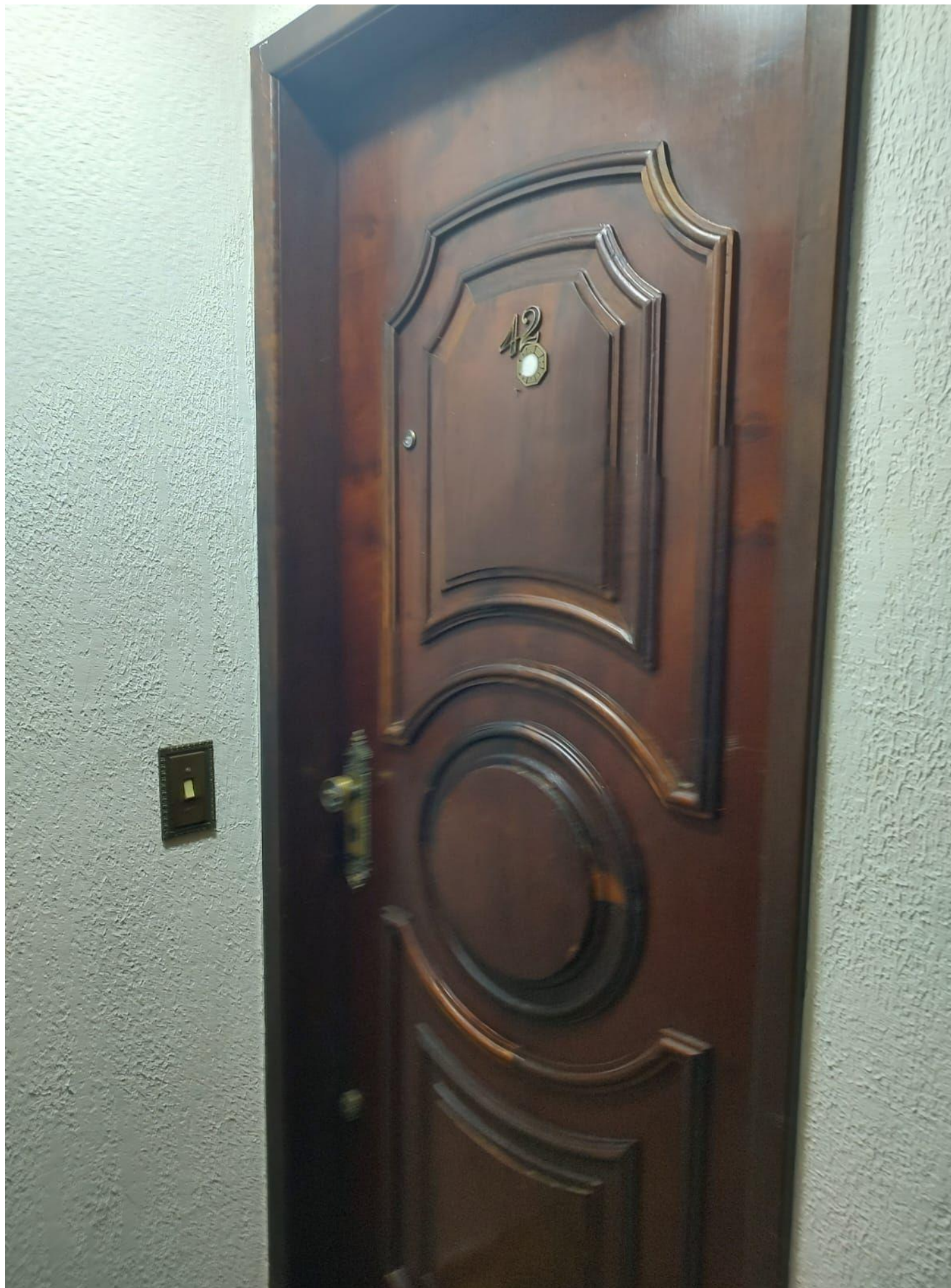
PROIBIDO FUMAR

SELECIONE A DESTINAÇÃO

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0



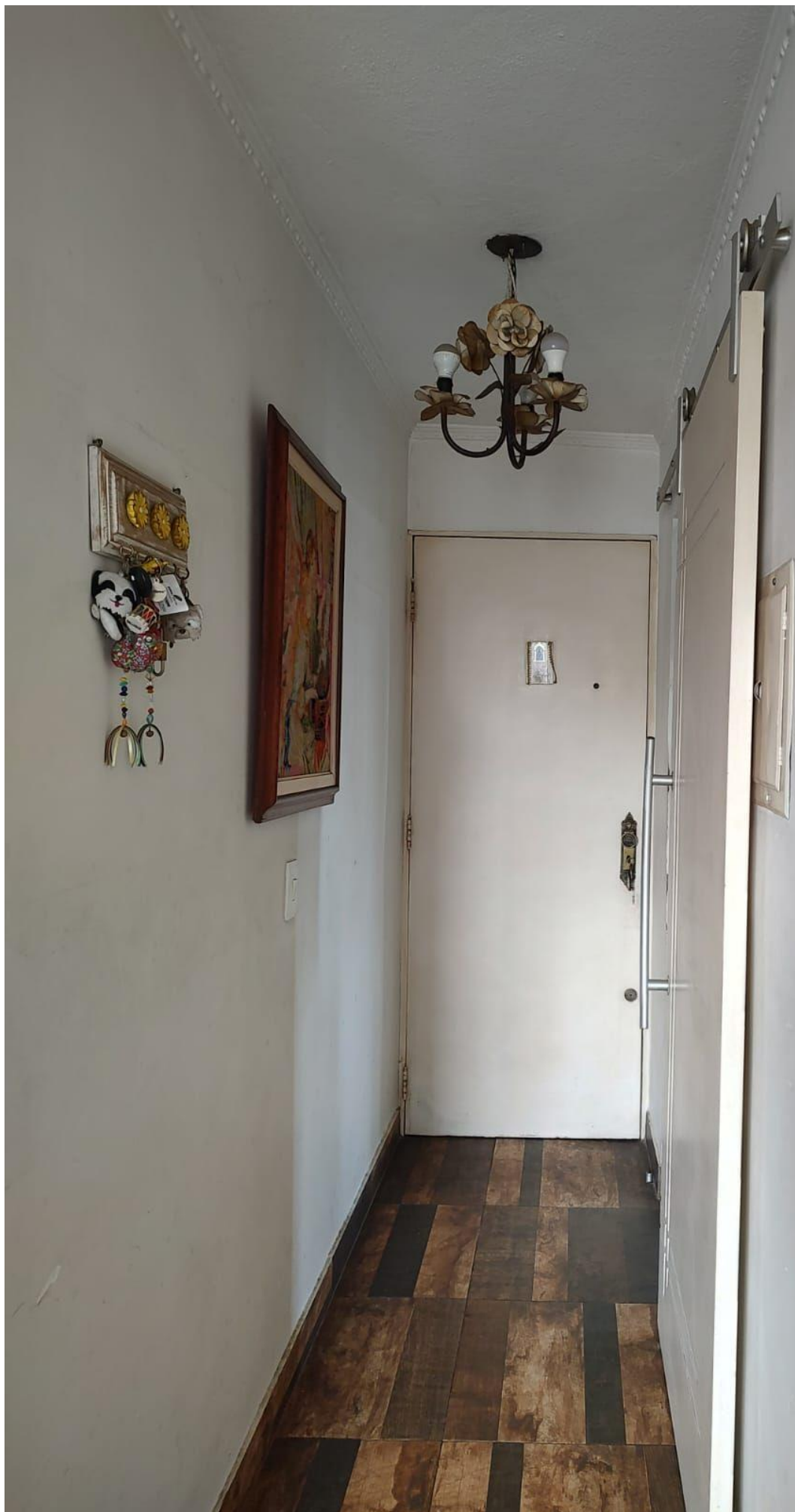














MINISTÉRIO DA CULTURA E DO ESPORTE
TOM Jobim MUSICAL
CURTA TEMPORADA
LOCAL: TEATRO VILLALOBOS
PRODUTORA: Symplicia

Le Corbusier - Bloco 2
Comunicado

Prezados moradores

A empresa Souza Lima que será responsável pela limpeza do condomínio.

Segue imagem dos novos colaboradores.

A Administração
agradece a compreensão.

eletromidia 13:46

CRÍPTOMOEDAS
BITCOIN
R\$ 479.583
+ 1.5%

TJ

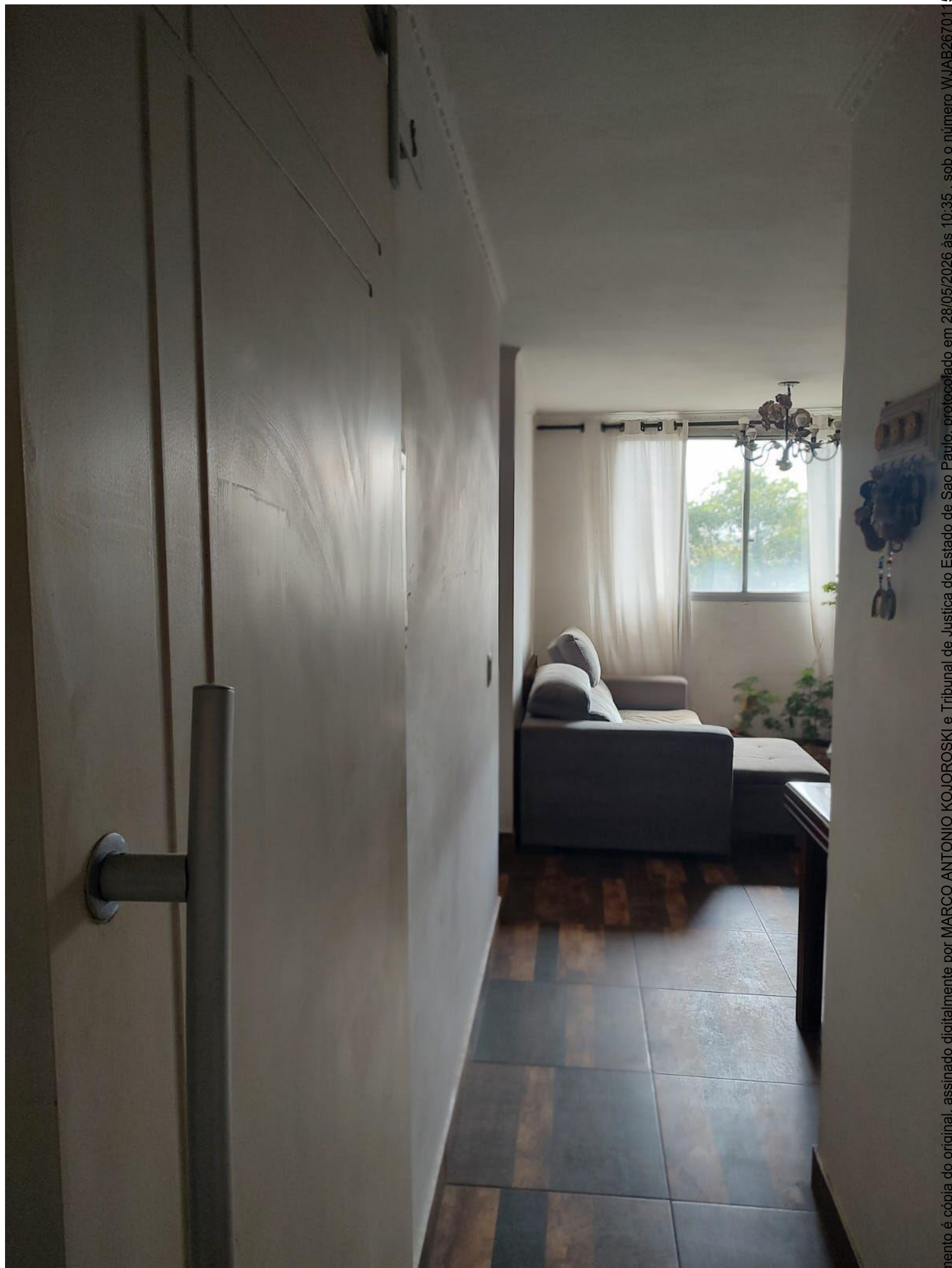
PROIBIDO FUMAR



CAPACIDADE MÁXIMA
375 kg 05 PESSOAS

PROIBIDO FUMAR







Imóvel de Leilão - A...
garimpia.com

garimpIA



PR

RS

SC

ES

MG

RJ

SP

DF

GO

MS

MT

AL

BA

CE

MA

PB

PE

PI

RN

SE

AC

AM

AP

PA

RO

RR

TO

Considerações Legais: As informações são coletadas automaticamente de terceiros, sujeitas a alterações. O GarimpIA não se responsabiliza pela veracidade ou atualização dos dados. Confirmar detalhes diretamente no site do leiloeiro antes de qualquer decisão.

SP / São Paulo / Vila Campestre / Rua Cruz das Almas #175716

Imóvel de Leilão - APTO 41 m² - 63 m² em: Rua Cruz das Almas, 301, Apartamento N° 22, 2° Andar, Bloco 05, (Condomínio Le Corbusier), Vila Campestre, São Paulo / SP CEP: 04330-060

Entrou em 15/04/2026

37 dias

[Ver no Maps](#)

Leiloeiro



Reportar Erro

**R\$ 330K**

R\$330.000,00 em 11/05/2026 14:00

R\$ 198K

R\$198.000,00 em 01/06/2026 14:00

O imóvel em questão é um apartamento localizado no 2º andar do Bloco 05 do Condomínio Le Corbusier, situado na Rua Cruz das Almas, nº 301, Vila Campestre, São Paulo, SP. A área útil do apartamento é de 41,40 m² e a área total construída é de 62,60 m². O imóvel possui direito a uma vaga de estacionamento coletiva. Há débitos inscritos na Dívida Ativa da Prefeitura de São Paulo, totalizando R\$ 1.709,41, além de um débito de IPTU de R\$ 56,67.

23 Apartamentos à v...
imovelweb.com.br



Digite cidades ou bairros



Ver mapa

Criar alerta

Filtros 3

Jabaquara, São Paulo

Apartamento aconchegante próximo ao metrô Jabaquara. More com ...

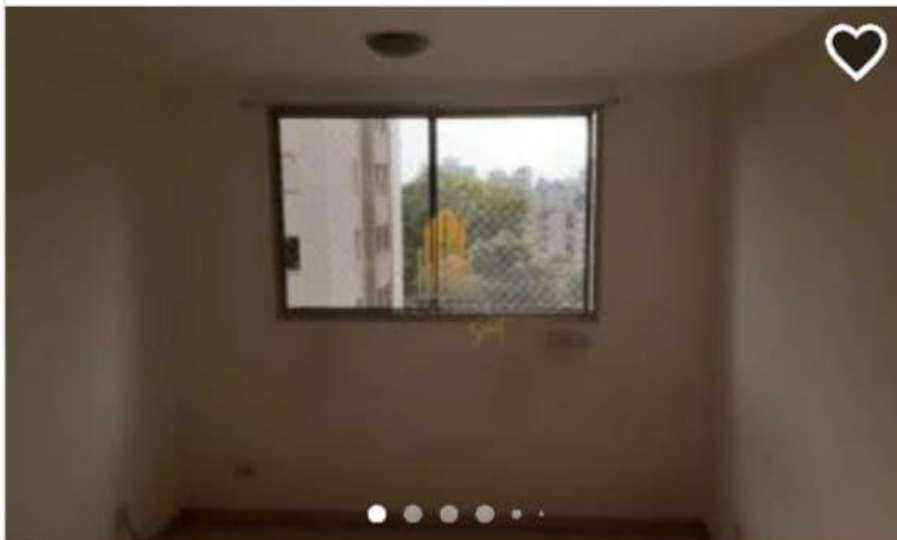


WhatsApp

Contatar



Publicado por dreamcasa 2



R\$ 380.000

R\$ 750 Condomínio

50 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Rua Cruz das Almas 301

Vila Campestre, São Paulo

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em...

Abrir preferências

Aceito



chaves na mão

Anuncie



Filtros

+ 2



Ordenar por



Rua Cruz

51 Apartamentos à venda na Rua Cruz das Almas em São Paulo

Rua Cruz das Almas ☒Alameda Lorena ☐

★ Destaque



Apartamento com 2 dormitórios à venda, 50 m²
por R\$ 350.000,00 - Vila Campestre - São Paulo/SP

Rua Cruz Das Almas, 301
Vila Campestre, São Paulo/SP

50m² 2 1 1

R\$ 350.000

Condomínio R\$ 550

Contatar



Home



Buscar



Favoritos



Entrar





23 Apartamentos à v...
imovelweb.com.br



Ver mapa

Criar alerta

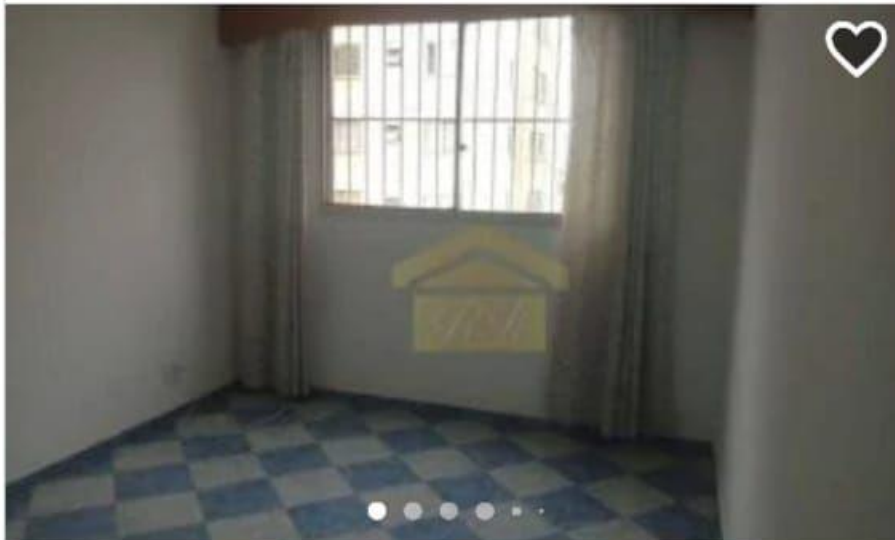
Filtros 3

Localizado na charmosa Vila Campestre, em São Paulo, este apartame...



Contatar

Publicado por **R SANTOS IMÓVEIS**



R\$ 340.000

R\$ 570 Condomínio

63 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Rua Cruz das Almas

Jabaquara, São Paulo

Otimo Apartamento com 2 Dormitorios, Cozinha, Banheiro Social, Are...



WhatsApp

Contatar

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site
e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em...

Abrir preferências

Aceito

