

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA
CÍVEL DO FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO/SP.

Processo nº 1007477-90.2019.8.26.0002

CONDOMÍNIO ALAMEDA MORUMBI, já qualificado, por seu advogado, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta em face de **MARYSA TAKAHASHI TIBÉRIO MAYURI e CARLOS AUGUSTO TIBÉRIO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, diante do despacho de fls.181, requerer a juntada de 03 (três) avaliações imobiliárias do apartamento penhorado, onde se verifica que o valor médio é de R\$ 710.000,00 (setecentos e dez mil reais).

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 04 de setembro de 2020

PAULO CESAR M. ANDREOTTI
OAB/SP 121.252

Ilmo. Sr. Paulo Werneck
Síndico


Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a estimativa de preço de imóvel, a saber:

Imóvel: APARTAMENTO n.º 221, matriculado no 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo sob n.º 376.358 e localizado no 22º andar da ALA GARDÊNIA, integrante da TORRE VISTA DO BOSQUE, do empreendimento denominado, CONDOMÍNIO ALAMEDA MORUMBI, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 6.829, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 95,850 m² e a área comum de 118,970 m², nesta área incluída a área correspondente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio localizada nos subsolos, cada uma delas com capacidade para 01 veículo de passeio de pequeno porte, sendo 53,575 m² de área comum coberta e 65,395 m² de área comum descoberta, totalizando a área de 214,820 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2099% no terreno do condomínio.

O imóvel está localizado em via asfaltada, em condomínio residencial, com fácil acesso a meios de transporte urbano, comércio, bancos, escolas, parques e academias, em região privilegiada da cidade.

Assim, levando em conta a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, sugerimos para o imóvel o valor de venda de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), efetuando trabalho a médio prazo, através de divulgação em mídia digital para captação de clientes em potencial.

São Paulo, 30 de agosto de 2020



Ricardo Luz
Creci: 190.126-F

São Paulo, 03 de Setembro de 2020.

À
Condomínio Alameda Morumbi
Avenida Giovanni Gronchi, nº 6.829
Att.: Paulo Werneck
Referente: Avaliação de Imóvel

Prezado Senhor Paulo Werneck.

Conforme solicitado segue a presente avaliação de imóvel.

Objeto de Avaliação: Imóvel residencial Apartamento, consistente da unidade autônoma 221, localizada no 22º Andar da Ala Gardênia, integrante da Torre Vista do Bosque, do empreendimento denominado, Condomínio Alameda Morumbi, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 6.829, no 29º Subdistrito Santo Amaro, objeto da **matricula nº 376.358, do 11º Registro de Imóveis de São Paulo / SP**, que assim se descreve: Imóvel Apartamento nº 221, “ **com área privativa de 95,850 m2 e a área comum de 118,970 m2, nesta área incluída a área correspondente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, localizada nos subsolos, cada uma delas com capacidade para 01 veículo de passeio de pequeno porte, sendo 53,575 m2 de área comum coberta e 65,395 m2 de área comum descoberta, totalizando a área de 214,820 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2099% no terreno do condomínio**”.

A presente avaliação foi realizada considerando a localização do condomínio onde está localizado a unidade autônoma, a topografia da região, facilidades de acesso, transporte público, comercio no entorno, assim como o condomínio propriamente dito, especialmente no tocante ao lazer, segurança e conservação geral; além de principalmente a localização da unidade autônoma objeto da matricula supra mencionada, o andar e posição em que está localizada, materiais de acabamento, estado de conservação, e por fim, a análise da documentação do imóvel.

Diante de todo exposto, podemos concluir pelo método comparativo, ou seja, após análise da média de preços de negócios realizados na região com imóveis similares, que o imóvel objeto da presente avaliação, pode alcançar o valor de venda de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

Sem mais, firmamos a presente avaliação.



Antonio Carlos de Andrade Junior
CRECI 61.195 F

À
Sr. Paulo Werneck
Síndico do Condomínio Alameda Morumbi

De acordo com a solicitação de V. Sa apresentamos a conclusão do preço de imóvel, situado a Av. Giovanni Gronchi, 6.829 – CEP: 05724-190 – Vila Andrade.

Imóvel: APARTAMENTO n.º 221, matriculado no 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo sob n.º 376.358 e localizado no 22º andar da ALA GARDÊNIA, integrante da TORRE VISTA DO BOSQUE, do empreendimento denominado, CONDOMÍNIO ALAMEDA MORUMBI.

Trata-se de um imóvel Constituído com a área privativa de 95,850 m² e a área comum de 118,970 m², nesta área incluída a área correspondente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio localizada nos subsolos, cada uma delas com capacidade para 01 veículo de passeio de pequeno porte, sendo 53,575 m² de área comum coberta e 65,395 m² de área comum descoberta, totalizando a área de 214,820 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2099% no terreno do condomínio.

Está localizado em condomínio residencial, com fácil acesso a meios de transporte urbano, em região privilegiada da cidade.

Assim, levando em conta a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel no valor de venda de R\$ 710.000,00 (setecentos e dez mil reais).

São Paulo, 03 de Setembro de 2020.



Rodrigo Luchetta dos Santos
Creci: 78.406-F