

Hélio Pereira Novo
Márcio Caffer Novo
Fernanda Caffer Novo de Camargo Aranha

Advogados

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
– COMARCA DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº 1071446-08.2021.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT PAUL, Exequirente no Processo em epígrafe, contra RICARDO MONTANARI e OUTRO, vem, mui respeitosamente, em cumprimento a r. decisão de fls. 227, requerer a juntada de três avaliações (R\$ 635.000,00, R\$ 650.000,00 e R\$ 670.000,00).

Termos em que,
p. deferimento.
São Paulo, 14 de outubro de 2025.

Fernanda Caffer Novo de Camargo Aranha
OAB/SP 146.395

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ao Condomínio e Edifício Saint Paul

Processo Digital: 1071446-08.2021.8.26.0100

Imóvel: Matrícula nº 71.239 – 33º Subdistrito – Alto da Lapa – São Paulo/SP

Endereço: Rua Oiti, nº 200 – Bairro Alto da Mooca – São Paulo/SP

Finalidade: Execução de Título Extrajudicial – Valor de Execução/Cálculo/Atualização

1. Características do Imóvel

- Tipo: Apartamento residencial
- Área útil: 80 m²
- Dormitórios: 3 (sendo 1 suíte)
- Vagas de garagem: 2
- Localização: Bairro Alto da Mooca, São Paulo/SP
- Condomínio: Saint Paul – padrão médio, com áreas comuns e segurança

2. Conclusão de Avaliação

Com base nos dados coletados e na média de valores praticados no bairro Alto da Mooca para imóveis com características semelhantes, estima-se que o valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação seja de **R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais)**.

São Paulo, 09 de outubro de 2025.

William Gomes dos Santos

Corretor de Imóveis Autônomo CRECI/SP: 268400

Contato: wilgsantos1@gmail.com.br

AVALIAÇÃO

São Paulo, 10 de outubro de 2025.

Ao
Condomínio Edifício Saint Paul

Ref. Avaliação do Imóvel localizado na Rua Oiti, 200 – Alto da Moóca, CEP: 03347-000. Cadastrada junto a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número de contribuinte nº 052.008.0022-6

Prezados,

Conforme solicitação processual nº 1071446-08,2021.8.26.0100, segue abaixo a avaliação do imóvel em epígrafe:

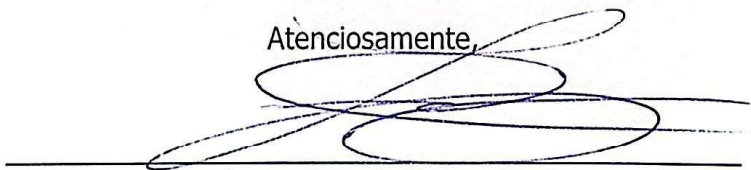
Descrição do Imóvel:

Apartamento nº 13, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO SAINT PAUL, á rua Oiti nº 200, no 33º Subdistrito-Alto da Moóca, com área privativa de 78,657m², a área de garagem de 19,80m², para guarda de 2 (dois) automóveis, em lugares indeterminados, uma área comum do edifício de 63,369m², perfazendo a área total de 161,826m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2247% no terreno onde está construído o edifício.

Desta forma, o imóvel em epígrafe, tem o valor aproximado, seguindo o mercado imobiliário atual, de **R\$ 635.000,00 (seiscentos e trinta e cinco mil reais).**

Essa avaliação é baseada em imóveis que estão disponíveis à venda na região em questão.

Atenciosamente,


Luiz Fernando Camertoni
CRECISP 13550



Trade House
Empreendimentos Imobiliários

CARTA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 14 de outubro de 2025

Apresento o valor de mercado referente ao apartamento de 78,65 m², com 3 dormitórios, 2 banheiros e 2 vagas de garagem, localizado na Rua Oiti, nº 200, Alto da Moóca, CEP 03347-000, situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Matrícula 71.239, 33º Subdistrito-ALTO DA MOÓCA.

Após análise das características físicas, localização, infraestrutura urbana, comparativos de mercado e demais critérios técnicos relevantes, o valor atual de mercado do referido imóvel é de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

Esta avaliação é baseada em pesquisas de mercado, dados de imóveis similares na região e considerações gerais sobre a valorização imobiliária local.

Sem mais para o momento, me coloco à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,


Trade House Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.
CRECI 18024J