



**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A). DOUTOR (A). JUIZ (A) DE DIREITO
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**

Processo: 0010663-29.2022.8.26.0554

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS CLASSICOS,
devidamente qualificado no processo em epígrafe, por seu procurador e
advogado infra-assinado, vem *mui* respeitosamente à presença de Vossa
Excelência requerer a junta das avaliações feitas no imóvel objeto da penhora
nestes autos.

1ª Avaliação R\$ 1.850.000,00

2ª Avaliação R\$ 2.150.000,00

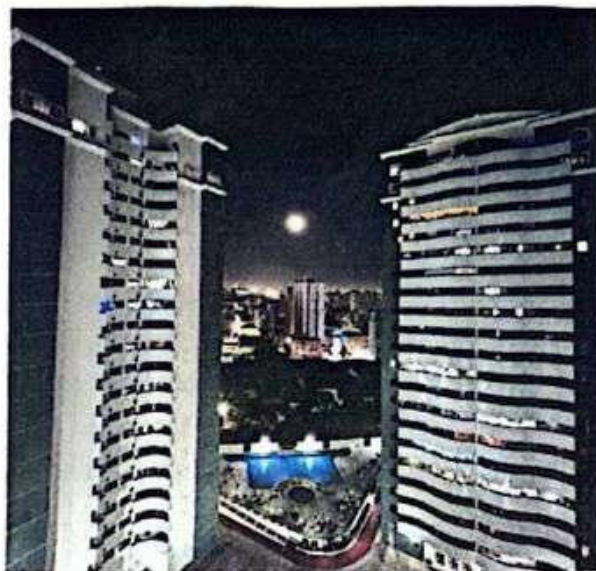
3ª Avaliação R\$ 1.980.000,00

Atendida a determinação judicial, se requer o efetivo andamento
do feito.

Termos que, pede deferimento.

Santo André, 30 de setembro de 2024

Alexandre Gomes Castro – OAB/SP 121083

AVALIAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL

Interessado: CONDOMÍNIO MORADA DOS CLÁSSICOS

Local: Rua Santo André, 55 apartamento 191 bloco "C"

Imóvel: Apartamento duplex de aproximadamente 282,00 m² (141 m² por pavimento) com 3 vagas de garagem no 2º sub solo. O apartamento possui 3 suítes, sala no pavimento superior com pé direito duplo. No pavimento inferior tem sala com 3 ambientes, cozinha, lavanderia, lavado e varanda gourmet com churrasqueira. Na área comum, o condomínio "Morada dos Clássicos" estrutura de clube: Piscina climatizada, quadra de tênis, quadra poli esportiva, salões de festas, além de outros itens.

Valor de Venda: R\$ 1.850.000,00 (Um Milhão, Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)

Obs.: Não foi examinado a regularidade dominial, imagina-se perfeita.
O apartamento não foi examinado internamente, presume-se original e em bom estado conforme entregou a construtora.

Santo André, 27 de setembro de 2.024

Oswaldo Alexandre Garbelim
CRECI/SP nº 36.521

TÉRMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Por solicitação do Condomínio Residencial Morada dos Clássicos, representado pelo síndico Sr. Osvaldo Di Mosquini e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, **ROBERTO CASTRO DE SORDI**, corretor de imóveis CRECI nº 61.787 da 2ª Região; emito o presente **PARECER TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO**.

1- OBJETO DA AVALIAÇÃO: objeto desta Avaliação o imóvel urbano constituído por um apartamento residencial Tipo Cobertura Duplex.

2-METODOLOGIA: O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços. A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.

3 - ZONA E LOGRADOURO

3.1 - SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO: Situa-se o imóvel no Condomínio Residencial Morada dos Clássicos, no Município de Santo André, Estado de São Paulo.

3.2 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via urbana pavimentada; rede de água tratada; galeria de águas pluviais; rede de energia elétrica em alta e baixa tensões; rede e facilidades telefônicas; TV e internet a cabo; iluminação pública; - coleta de lixo; - transporte coletivo; - entrega postal.

As condições atuais do mercado imobiliário são de equilíbrio entre procura e oferta, com boas perspectivas de comercialização em médio prazo.

3.4 – ATRIBUTOS DO CONDOMÍNIO:

O Condomínio é constituído por 4 torres com 18 andares de apartamentos tipo e 19º andar 4 coberturas duplex; possuindo portaria 24 horas, pista para caminhada, piscinas adulto e infantil climatizadas, quadra de tênis, quadra poliesportiva, 4 salões de festas, 2 (duas) churrasqueiras coletivas, squash, saunas seca e a vapor, academia, salões de jogos.



4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1 – APARTAMENTO 191 Torre Ravel:

No décimo nono e vigésimo andar, **apartamento duplex**, na prumada 1, com frente voltada para o poente, possui três suítes, uma master com closet, lavabo, sala quatro ambientes, sala íntima, biblioteca, cozinha e área de serviço, quatro varandas, sendo uma com churrasqueira, possuindo a Área útil de 284,00 m² e 3 vagas de garagem no subsolo do condomínio.

5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando e considerando também o fator idade do empreendimento, chego à conclusão do valor de venda do apartamento de **R\$ 2.150.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta mil reais); ou R\$ 7.570,00 p/m².**

Santo André, 13 de setembro de 2024



ROBERTO CASTRO DE SORDI

CRECI 61.787

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ao Condomínio Morada dos Clássicos

Por solicitação de Vossas Senhorias, apresento a avaliação para comercialização do imóvel, situado à Rua Santo André, nº55 apto 191, localizado no 19º andar do Edifício Ravel do **Condomínio Residencial Morada dos Clássicos**, na cidade de Santo André/SP, Bairro Centro, conforme segue.

O imóvel é descrito como **cobertura duplex**, com área privativa de **284,00 m²**, com 03 suítes, sendo 01(uma) máster com closet e banheira com hidromassagem, sala 4 (quatro) ambientes, sala íntima no piso superior e biblioteca, lavabo, 4 (quatro) varandas, sendo 01 (uma) com churrasqueira, cozinha e área de serviço e 03 (três) vagas para guarda e estacionamento de 03 (três) veículos de passeio de porte médio, padrão nacional, na garagem coletiva, localizada no 1º, 2º ou 3º subsolos;

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade do condomínio, atribuímos a avaliação deste imóvel no valor de **R\$ 1.980.000,00 (Um milhão, novecentos e oitenta mil reais)**.

Santo André, 26 de setembro de 2024



José Montezani
CRECISP: 227.041