EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Execução de Título Extrajudicial
Autos n. 1094135-22.2016.8.26.0100

JOÃO ALBERTO BOLZAN ("SR. JOÃO"); já devidamente qualificado nos autos da presente demanda, em que figuram como Executado, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., através de sua advogada, em manifestação face as avaliações apresentadas pelo exequente **BANCO FIBRA** às fls. 3950/3958, tempestivamente[1], apresentar IMPUGNAÇÃO à avaliação realizada, nos termos do art. 917, § 1º do Código de Processo Civil ("CPC"), pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos:

1. As avaliações de fls. 3929/3954 não se prestam a produzir efeitos jurídicos, pois não observam os mínimos princípios preconizados em normas técnicas e na própria lógica de um trabalho consistente, pois sequer mencionam as condições dos bens avaliados, as benfeitorias e particularidades para

[1] Nos termos do art. 917, § 1º do CPC, a incorreção da avaliação poderá ser alegada em petição simples, no prazo de 15 (quinze) dias, a partir da ciência da mesma. *In casu*, a r. Decisão às fls. 3959 que informou no tocante as cotações apresentadas foi publicada no Diário de Justiça Eletrônico ("DJE") em 20/02/2019, conforme certidão de fls. 3964. Portanto, inequivocamente tempestiva a presente impugnação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código J5FyQIMx.

demonstrar que no mínimo os imóveis foram vistoriados, o que efetivamente não ocorreu.

2. Além do mais, não foram considerados itens de especificidade, muito menos relacionadas paradigmas concretos de validação das quantificações, de forma que os documentos juntados não se prestam a validar a pretensão avaliatória pretendida.

3. Não existe qualquer segurança fática ou jurídica nos valores apresentados, pois efetivamente foram indicados de forma subjetiva e sem a técnica científica, indispensável á avaliação em apreço considerando o alto padrão dos imóveis penhorados, as localizações privilegiadíssimas e as particularidades dos imóveis, notadamente as benfeitorias voluptuárias que agregam valores e potencial de comercialização.

4. Sob pena de se infirmar e avaliação e causar enorme prejuízo há que se determinar a avaliação pericial judicial, com base em critérios e normas técnicas, sob pena de nulifica o processo na medida em que a hipótese reclama conhecimentos técnicos específicos para a validação do trabalho técnico a constatar o real valor de mercado dos bens.

I – DO IMÓVEL DE MATRICULA N. 94.221 – SUBAVALIADO

5. Cabe ressaltar que as avaliações trazidas pelo exequente às não trazem informações especificas em relação aos imóveis, especialmente a metragem e o valor por m², informações imprescindíveis a qualquer avaliação imobiliária, motivo pelo qual os documentos apresentados às fls. 3950/3951 não se presta como prova de valoração, pois efetivamente apontam quantias inferiores ao valor de mercado, conforme demonstra em avaliação anexa (**doc. 1**), visto que o imóvel de matrícula 94.221 na verdade possui valor comercial de **R$ 19.673.000,00.**

6. De mais a mais, alias os laudos simplórios e subjetivos também são imprestáveis pelo fato de considerarem a área útil construída sem levar em conta à área total de 851,260 m² (inclusa a área privativa comum relativa as garagens M1A, M2A, M77A, M78A, M97A e M80A de 339,510 m² e a fração ideal de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código J5FyQIMx.

0,0008309%), com acréscimo dos acabamentos diferenciados e da área GARDEN no imóvel em avaliação (laudo de avaliação em anexo).

7. Aliás, pelas características dos imóveis (apartamentos de luxo) em bairros e locais privilegiados, com benfeitorias específicas e voluptuárias, que agregam grande valor e potencial de venda aos imóveis, não há como se prescindir da Avaliação Técnica de engenharia (Pericia Judicial) para se apurar o correto valor de mercado dos bens penhorados.

8. Assim requer seja acolhida a presente impugnação com o fim de considerar o valor a ser homologado sobre o imóvel de matricula n. 94.221 no importe de **R$ 19.673.000,00 (dezenove milhões seiscentos e setenta e três mil reais)**, visto que se trata de valor condizente com o mercado imobiliário.

II – DO IMÓVEL DE MATRICULA N. 62.345 – METRAGEM EQUIVOCADA E SUBAVALIAÇÃO

9. Com relação ao apartamento em apreço é inconsistente uma das avaliações apresentadas, pois menciona área divergente da matricula (187,36 m²), que indica 144,22 m².

10. Também se lhe aplica a mesma ressalva mencionada no outro apartamento, pois foram desconsideradas as benfeitorias e itens que melhoram a quantificação de mercado e que impõe o levantamento técnico.

11. Destarte, a avaliação da Matricula n. 62.345 apresentada **às fls. 3953**, se encontra avaliada equivocadamente sob a área útil de 187,36 m², quando na verdade contém área útil de **144,22 m².**

12. No mais, levando-se em consideração que a avaliação apresentada pelo Banco credor, às fls. 3953, fixa como parâmetro mínimo e máximo o valor por m², respectivamente, as quantias de R$ 18.000,00 e R$ 20.000,00, sendo assim, levando em consideração a avaliação por m² realizada pelo Banco exequente, com a metragem certa, teríamos os seguintes importes:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código J5FyQIMx.

144,22 m² x R$ 18.000,00 = R$ 2.595.960,00
144,22 m² x R$ 20.000,00 = R$ 2.884.400,00

13. Nesse sentido, o valor médio de ambos numerários resulta no patamar de R$ 2.740.180,00. Bem assim, requer a juntada da avaliação realizada pelo Executado, que soma o valor de mercado de **R$ 2.736.000,00 (doc. 2),** e desde já requer a homologação da avaliação.

14. Reitera-se que a avaliação efetuada às fls. 3950/3951, não traz informações específicas em relação ao imóvel, especialmente a metragem e o valor por m², reiterando também a imprescindibilidade de tais dados em qualquer avaliação imobiliária, motivo pelo qual o Laudo apresentado às fls. 3950/3951 é imprestável como prova de avaliação.

15. Por fim, ressalta-se que a avaliação carreada aos autos às fls. 3952, não levou em consideração a área total do imóvel de 270,66 m², e sua fração ideal de 0,3517%, com garagem de 43,14 m².

16. Portanto, requer seja acolhida a presente impugnação com o fim de considerar o valor a ser homologado sobre o imóvel de matrícula 62.345, no importe de **R$ 2.736.000,00 (dois milhões setecentos e trinta e seis mil reais)**, visto que se trata de valor correspondente ao mercado imobiliário.

III – CONCLUSÃO E PEDIDOS

17. Diante do exposto, serve a presente para impugnar os laudos de avaliação de fls. 3950/3958, eis que imprestáveis e repletos de diversos vícios, com a consequente homologação dos valores apresentado pelo Executado.

18. Por fim, requer-se a esse D. Juízo, privilegiando o princípio do contraditório, que seja intimado o Exequente para que se manifeste sobre as avaliações ora juntadas, e, após, sejam desconsideradas as avaliações de fls. 3950/3958, homologando-se os laudos aqui apresentados para fins de avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código J5FyQIMx.

19. Caso V.Exa., assim não entenda, o que se admite por mero amor ao debate, requerem os Exequentes que seja determinada a realização de prova pericial, em forma de avaliação, nos termos do art. 464 e seguintes do CPC, nomeando-se, para tal fim, perito de confiança desse D. Juízo e que possua conhecimentos especializados na área de avaliação de bens de imóveis.

Nesses Termos,
p. deferimento.

Tatuí – SP, 15 de março de 2019.

Cecília H. C. Franchini
OAB/SP 87.780

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código J5FyQIMx.

À

JNK Empreendimentos, Participações e Incorporações Ltda

Avaliação Imobiliária.

Com objetivo de estabelecer o valor de mercado, para a finalidade acima descrita, de bens de propriedade da JNK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPACOES INCORPORACOES LTDA, AR Gestão e Administração Imobiliária Ltda. ME, neste ato representado pelo corretor de imóveis Edison Roberto de Almeida Rosa Creci 54922 F, aqui estão apresentados os resultados da avaliação do seguinte imóvel:

- APARTAMENTO n.11 , localizado no primeiro pavimento do Edificio Buriti, do Subcondominio Serido, integrante do Condominio 106 SERIDO, situado na Rua Serido 106, 20 Subsditrito, Jardim America , desta cidade de São Paulo, com área privativa de 511,70 m2 (incluída a área referente ao deposito 17 do 3 subsolo), com área privativa comum de 339,510 m2 (incluída a área relativa as garagem M1A , M2A , M77A , M78A , M79A E M80A, do terceiro subsolo), com área total de 851,260 m2 e fração ideal de 0,008309

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R$ 19.673,000,00 (dezenove milhões seiscentos e setenta e três mil reais).

VARIAÇÃO DE 5% PARA MAIS E 5% PARA MENOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.

Gestão e Adm. Imobiliária

VALOR MEDIO DE VENDAS

- Imobiliária

Esquema Negócios Imobiliários

Consultor Especialista Eliane Belo 11 943346436

Preço médio de vendas R$ 30.000,00 a R$ 35.000,00 o m2 com variação de 5% para mais ou 5% para menos.

Observação: Foi considerado valor de R$ 35.000,00 acrescido de 10 % em razão dos acabamentos diferenciados e da existência de GARDEN no imóvel em avaliação, oque o torna diferenciado em relação aos referencias.

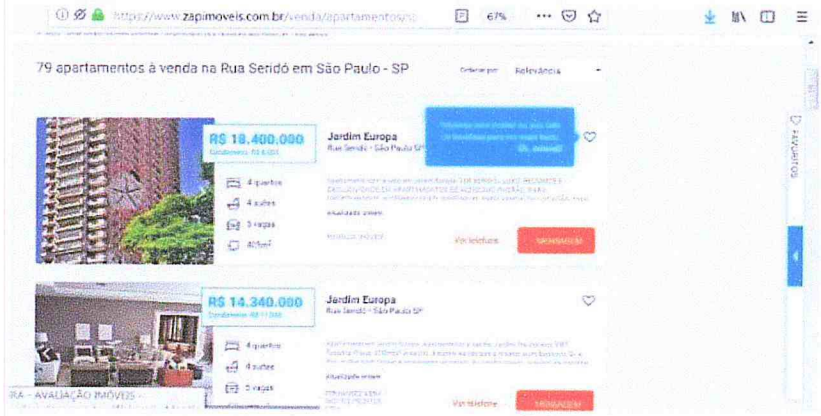
O valor final de avaliação para o imóvel em questão e de : R$ 19.673,000,00 (dezenove milhões seiscentos e setenta e três mil reais).



Gestão e Adm. Imobiliária

2

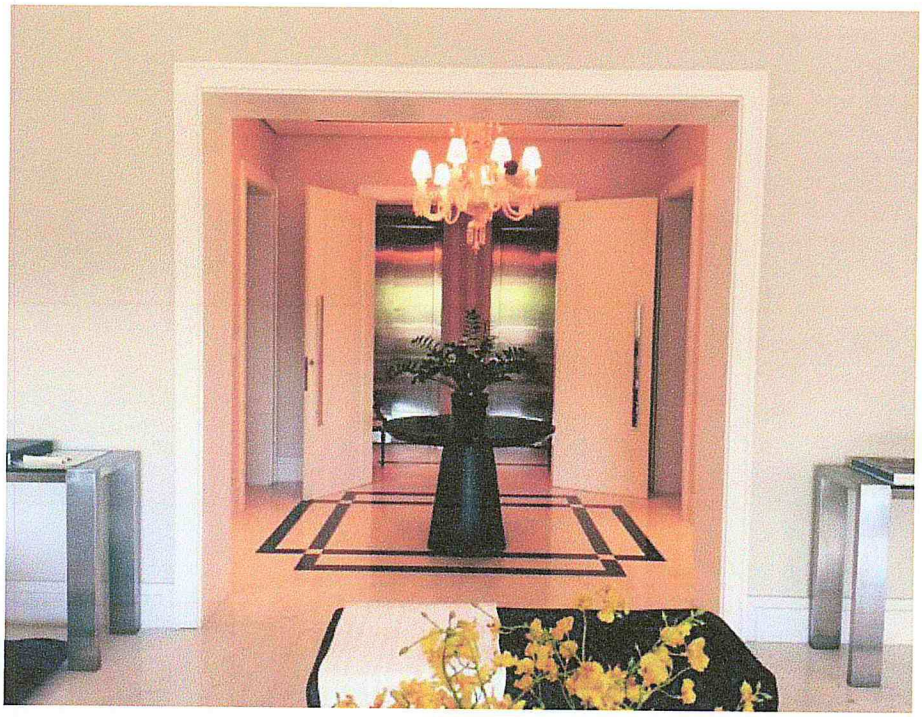
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



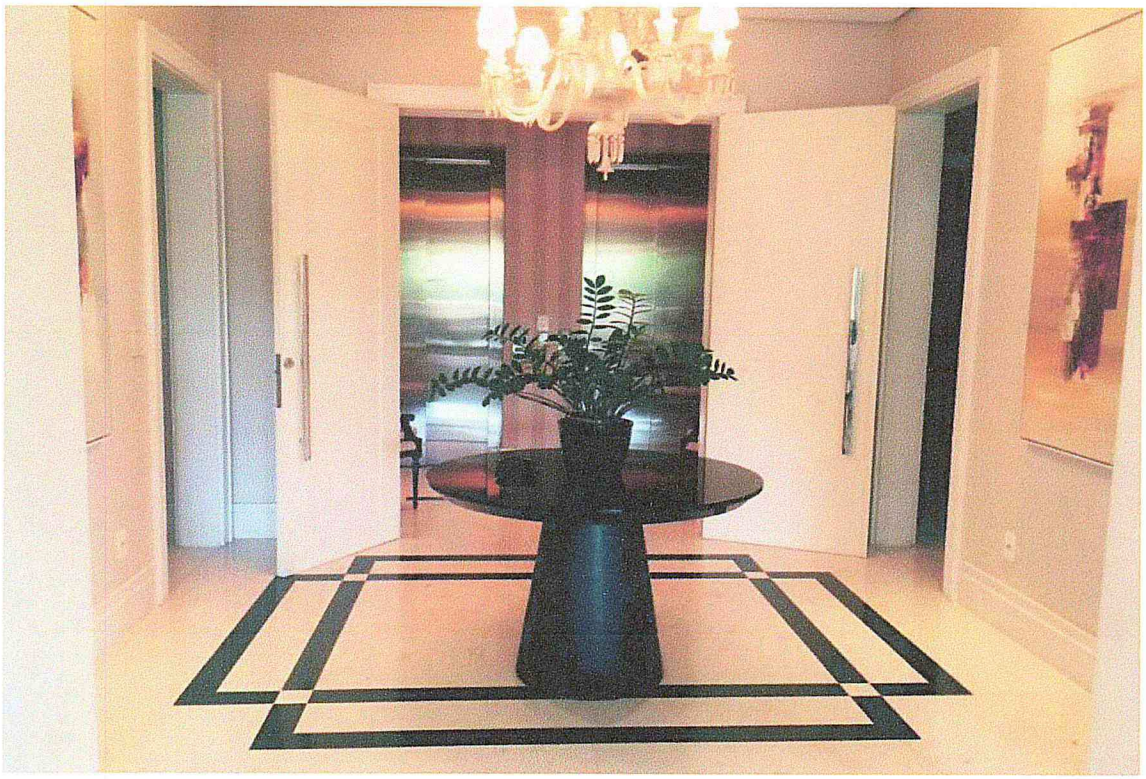


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.

IMAGENS DO IMOVEL EM AVALIAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



LIVING

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.

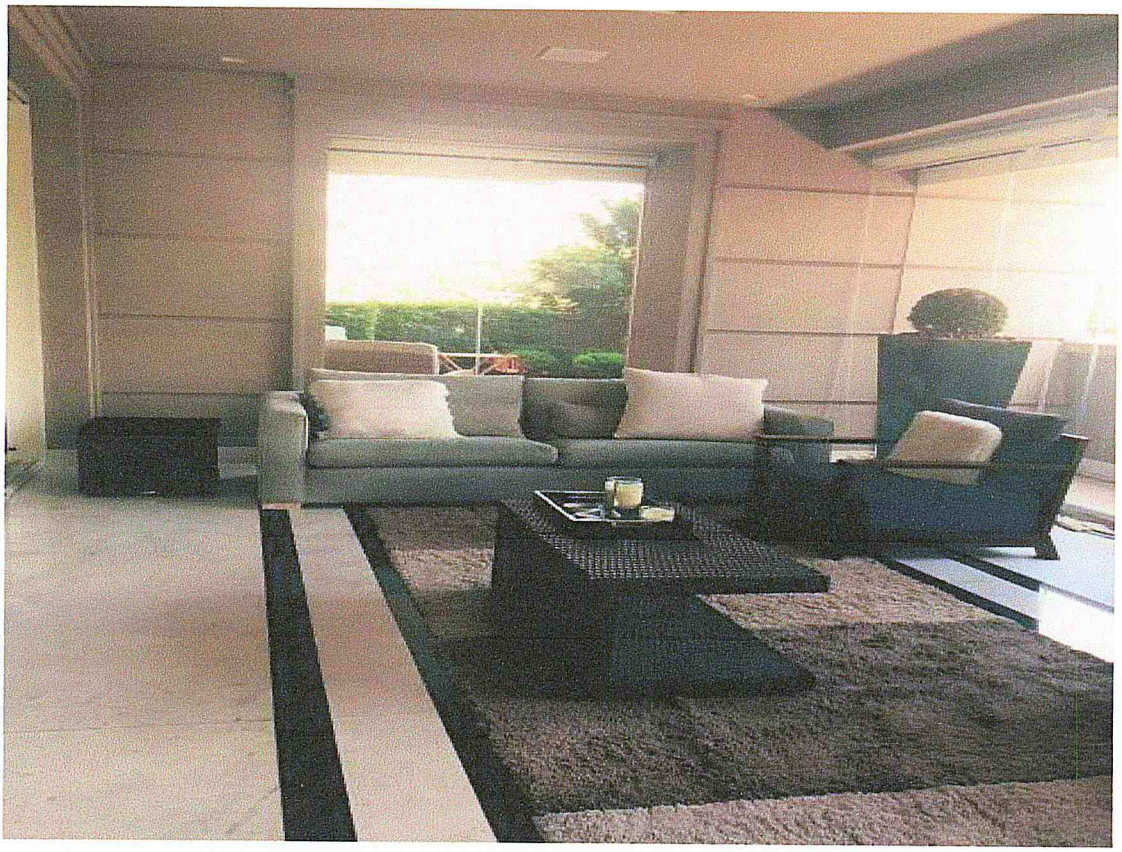


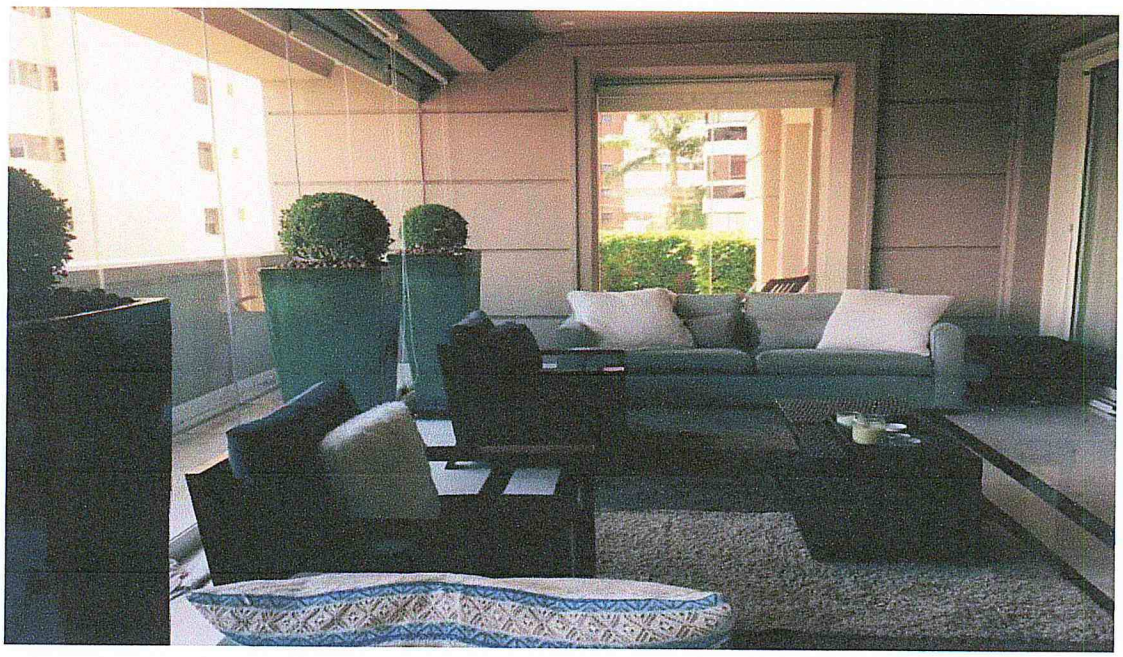
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



VARANDA DO LIVING

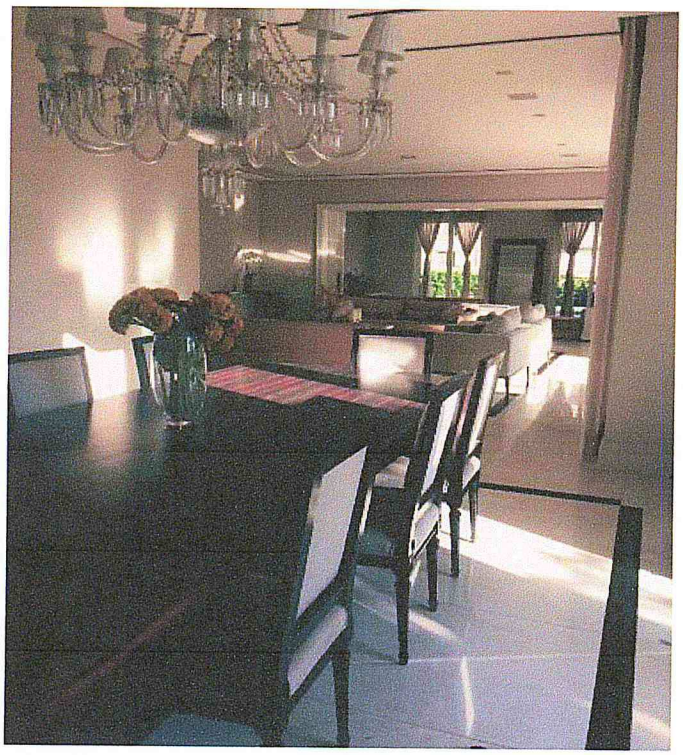
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



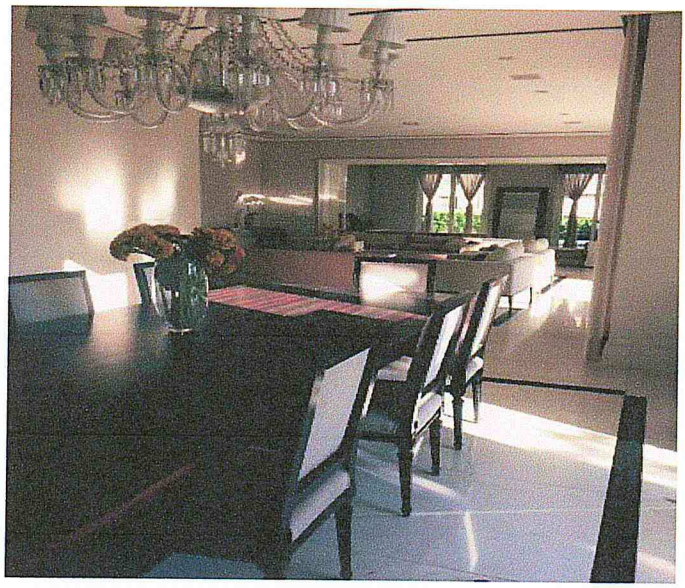


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.

SALA DE JANTAR



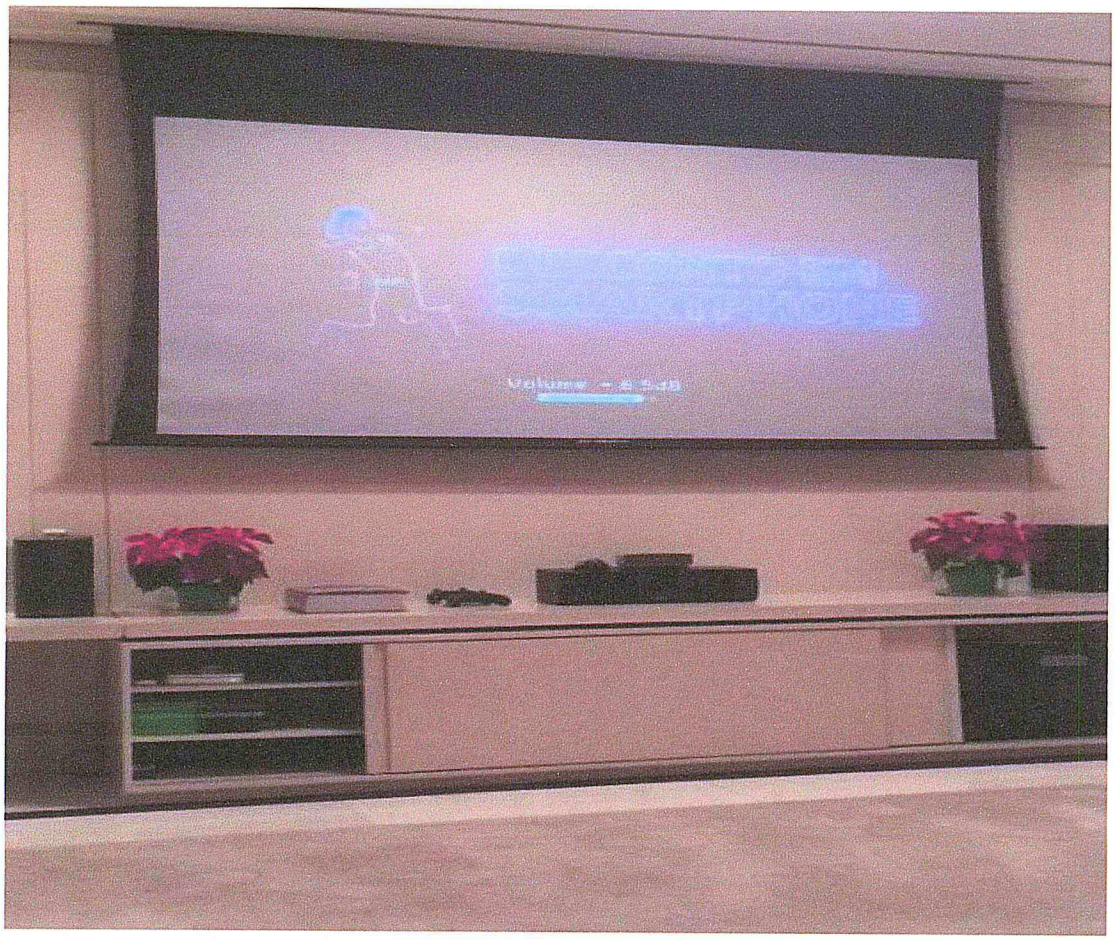
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



HOME



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



HOME PARA VARANDA

12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



GARDEM – HOME – (100 M2)

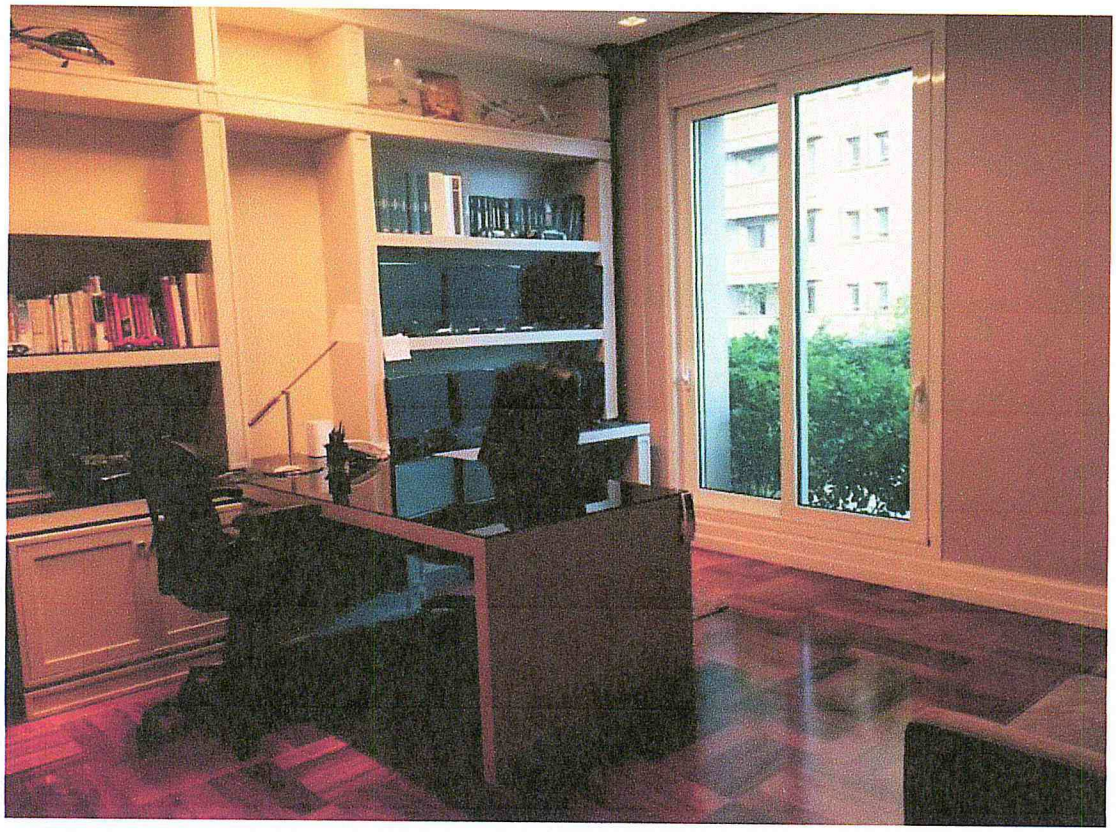
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



ESCRITORIO



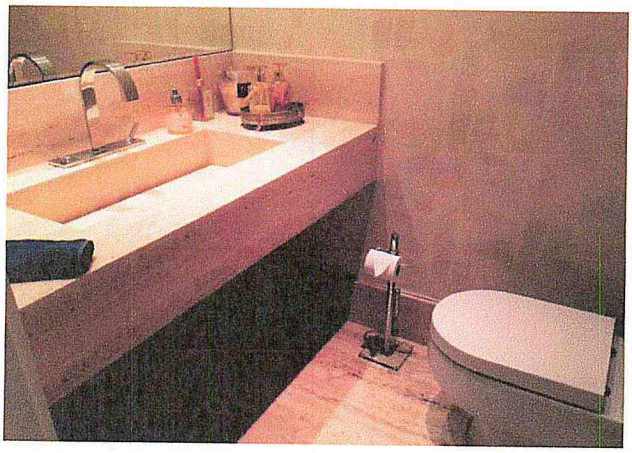
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.

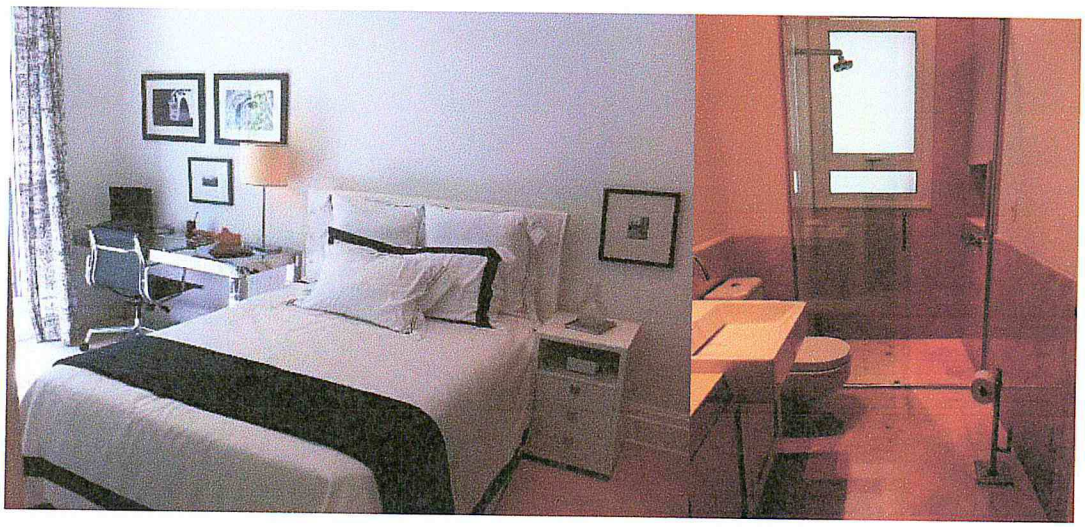


WC ESCRITORIO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.

SUITE 1



SUITE 2



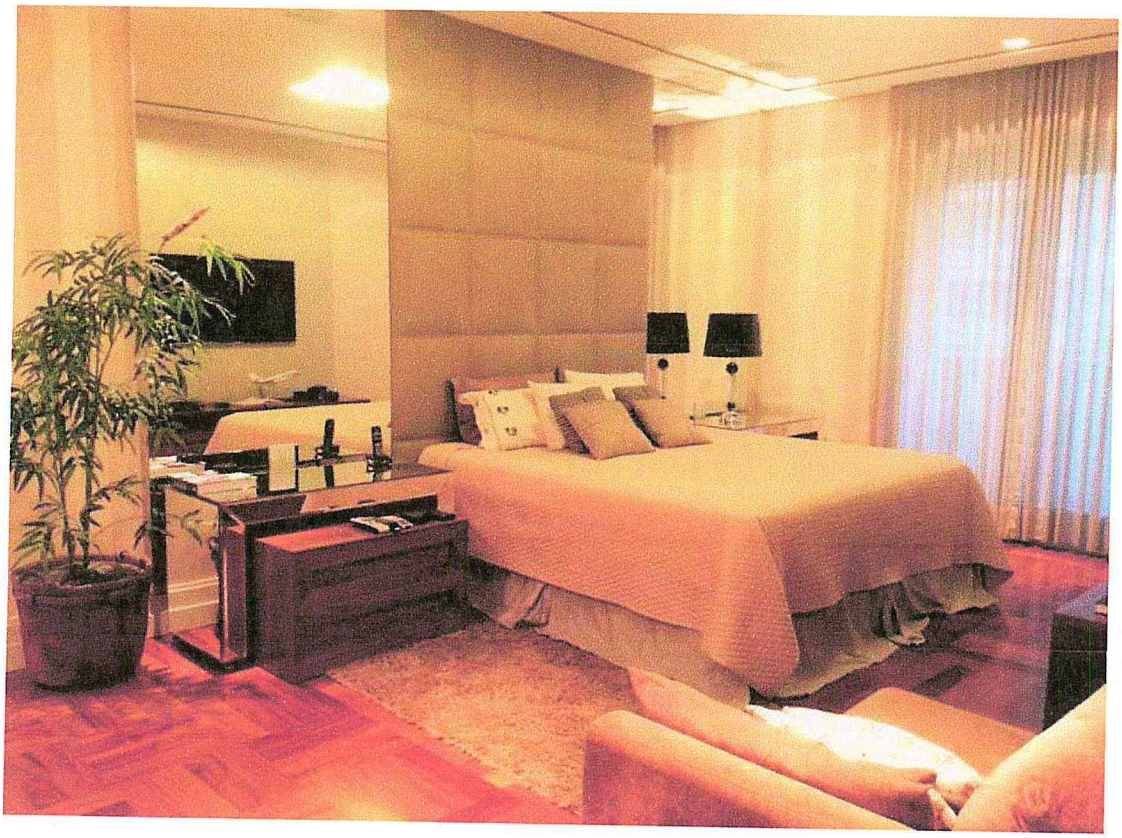
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.

WC SUITE 2



SUITE MASTER

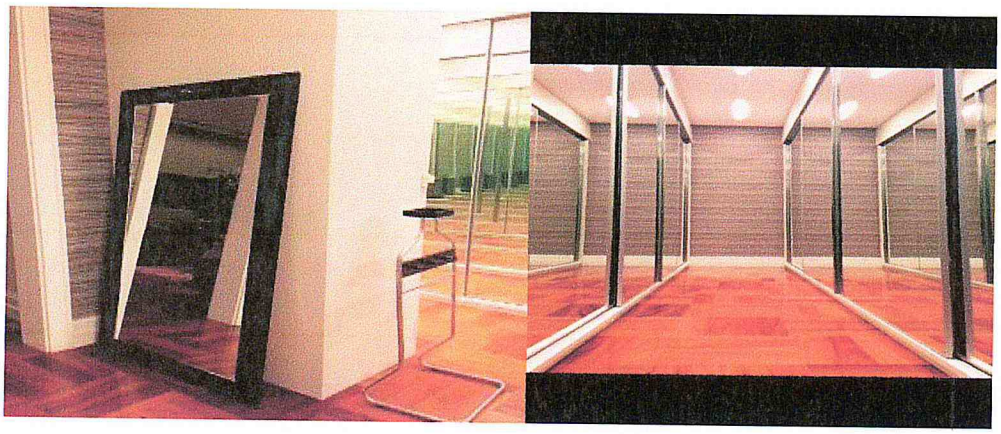
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



CLOSET SUITE MASTER



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



WC SUITE MASTER



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.

LAVANDERIA



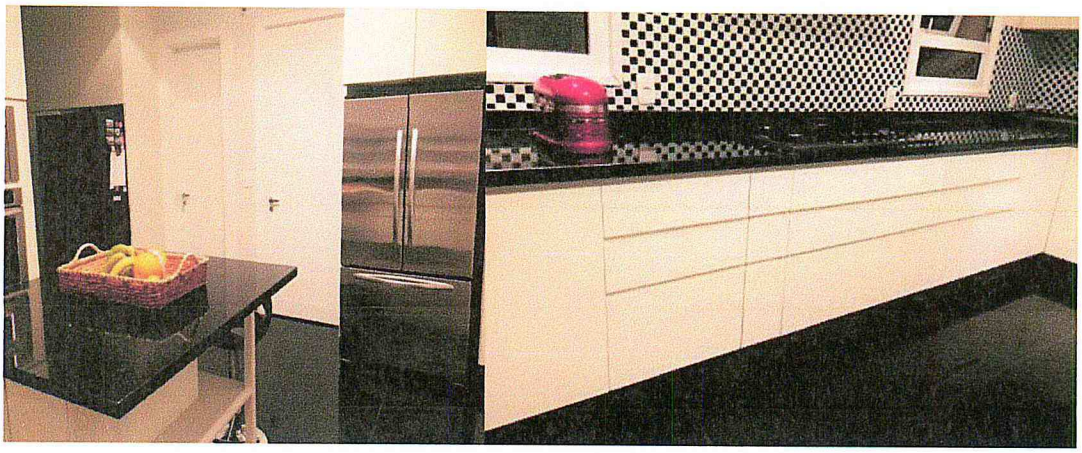
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.



COZINHA

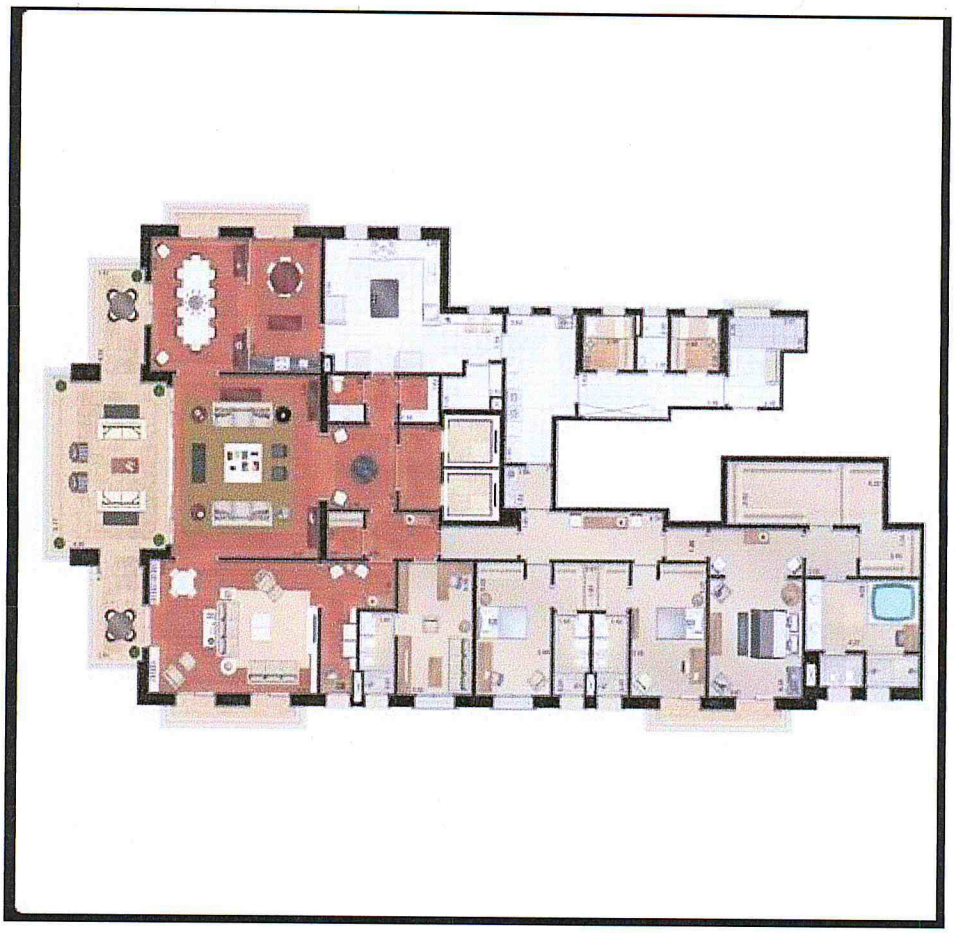
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.

Sem mais, firmamos o presente.

Sorocaba, 14 de março de 2019.

AR Gestão e Administração Imobiliária Ltda. Me

CNPJ 13 736 648 0001.72 Creci 22736 J

Edison Roberto de Almeida Rosa

Creci 54922 F

A presente Avaliação Técnico / Comercial obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir.

§ **O consultor e avaliador não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida nesta e tampouco dela auferem qualquer vantagem.**

§ **Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões desta Avaliação Técnico/Comercial.**

§ **Esta foi elaborado pelo consultor e mais ninguém, na fundamentação das análises e respectivas conclusões.**

§ **Na presente, assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros**

§ **No melhor conhecimento e crédito do consultor, a análise, opinião e conclusão expressa na presente Avaliação Técnico/Comercial, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros de corretos.**

25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.

§ Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, cujo objetivo é o levantamento do preço do objeto em questão.

§ A análise e a conclusão contida nesta Avaliação Técnico / Comercial, baseiam-se em premissas realizadas na presente data, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativas contidas neste relatório.

§ Na presente Avaliação Técnica / Comercial, foi utilizada a metodologia Comparativa de Mercado, que define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta e ou negociados, opiniões de corretores e com base nestes dados, determina-se o valor unitário a ser aplicado.

§ Esta Avaliação Técnica / Comercial, contém 26 páginas devidamente numeradas (manualmente.)

Sorocaba, 14 de março de 2019.

Edison Roberto de Almeida Rosa

Creci 54922 F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código MnMti9u9.

À

JNK Empreendimentos, Participações e Incorporações Ltda

Avaliação Imobiliária.

Com objetivo de estabelecer o valor de mercado, para a finalidade acima descrita, de bens de propriedade da JNK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPACOES INCORPORACOES LTDA, AR Gestão e Administração Imobiliária Ltda. ME, neste ato representado pelo corretor de imóveis Edison Roberto de Almeida Rosa Creci 54922 F, aqui estão apresentados os resultados da avaliação do seguinte imóvel:

- APARTAMENTO n.902 , localizado no primeiro nono pavimento ou decimo andar do Edifício Milos – Bloco D do CONDOMINIO ILHAS GREGAS , a Rua Professor Arthur Ramos, 350 nesta capital , no 20 Subdistrito, (Jardim América), contendo a área util de 144,22 metros quadrados, a área de garagem de 43,14 m2 correspondente a 02(duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva dos subsolos, a área comum de 57,20 m2 e a área total construída de 270,66 m2, com a participação de fração ideal de 0,3517% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. O CONDOMINIO ILHAS GREGAS, constituído dos blocos designados pelas letras ¨A¨, ¨B ¨,¨C ¨, ¨D ¨,¨E ¨,¨F ¨, denominados respectivamente, EDIFICIO DELOS, EDIFICIO KHIOS, EDIFICIO RHODES, EDIFICIO MILOS, EDIFICIO IKOS E EDIFICIO THASOS, descritos na matricula n . 56073, deste Cartório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código 7YzpElvH.

Gestão e Adm. Imobiliária

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R$ 2.736.000,00 (DOIS MILHOES,SETECENTOS E TRINTA E SEIS MIL REAIS) , VARIAÇÃO DE 5% PARA MAIS E 5% PARA MENOS.

MEDIA DE OFERTAS :

R$ 20.138,00 + R$ 14.125,00 + R$ 15.409,00 / 3

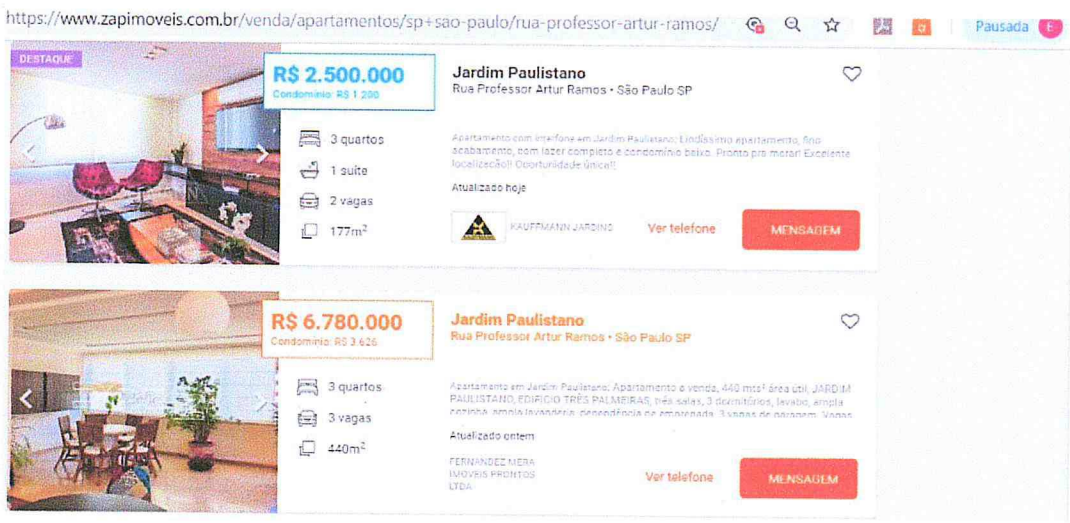
R$ 16.557,00 (DEZESSEIS MIL QUINHENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS)

Considerações: estes valores são ofertas de imóveis vendidos com acabamentos entregues pela construtora que apesar de finíssimo acabamento , não contemplam a personalização pessoal .

O imóvel em avaliação foi totalemente personalizado oque o torna diferenciado em relação aos valores de ofertados. Portanto considero o valor de venda em R$ 19.000,00 (dezenove mil reais) metro quadrado.

Gestão e Adm. Imobiliária

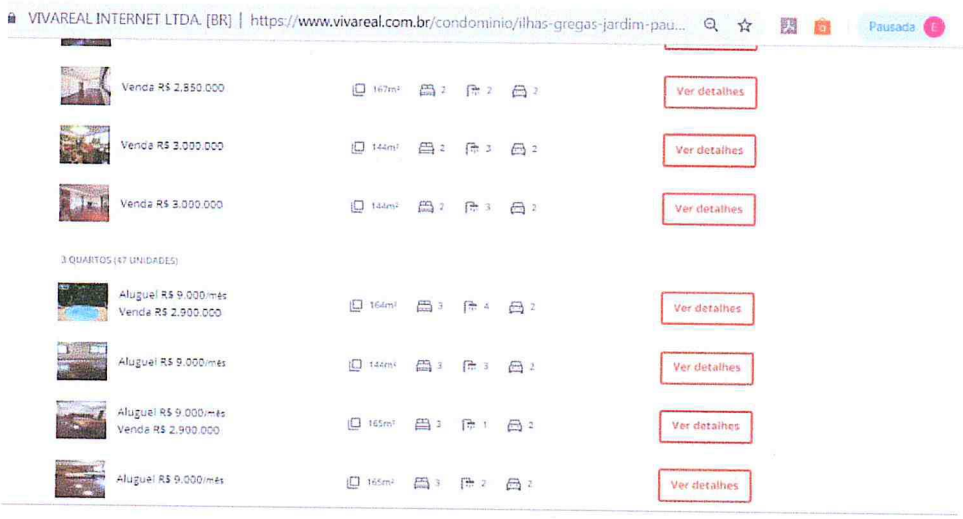
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código 7YzpEIvH.



R$ 2.500.000,00 / 177 m2 = R$ 14.125.00

R$ 6.780.000,00 / 440 m2 = R$ 15.409.00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código 7YzpElvH.



R$ 2.900.000,00 / 144 = R$ 20.138,00

Sem mais, firmamos o presente.

Sorocaba, 14 de março de 2019.

AR Gestão e Administração Imobiliária Ltda. Me

CNPJ 13 736 648 0001.72 Creci 22736 J

Edison Roberto de Almeida Rosa

Creci 54922 F

A presente Avaliação Técnico / Comercial obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir.

§ **O consultor e avaliador não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida nesta e tampouco dela auferem qualquer vantagem.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código 7YzpElvH.

§ Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões desta Avaliação Técnico/Comercial.

§ Esta foi elaborado pelo consultor e mais ninguém, na fundamentação das análises e respectivas conclusões.

§ Na presente, assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros

§ No melhor conhecimento e crédito do consultor, a análise, opinião e conclusão expressa na presente Avaliação Técnico/Comercial, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros de corretos.

§ Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, cujo objetivo é o levantamento do preço do objeto em questão.

§ A análise e a conclusão contida nesta Avaliação Técnico / Comercial, baseiam-se em premissas realizadas na presente data, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativas contidas neste relatório.

§ Na presente Avaliação Técnica / Comercial, foi utilizada a metodologia Comparativa de Mercado, que define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta e ou negociados, opiniões de corretores e com base nestes dados, determina-se o valor unitário a ser aplicado.

§ Esta Avaliação Técnica / Comercial, contém 05 páginas devidamente numeradas (manualmente).

Sorocaba, 14 de março de 2019.

Edison Roberto de Almeida Rosa

Creci 54922-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA HELENA CARVALHO FRANCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 09:00 , sob o número WJMJ19403397730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094135-22.2016.8.26.0100 e código 7YzpElvH.