EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

Processo nº 1078604-12.2024.8.26.0100
Execução de Título Extrajudicial

3D ASSETS LTDA. ("**3D Assets**" ou "**Exequente**"), devidamente qualificada nos autos da Execução de Título Extrajudicial em epígrafe, movida em desfavor de (**01**.) **ARMCO DO BRASILS.A.** ("**ARMCO**"), (**02**.) **LLV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕESLTDA.** ("**LLV**"), (**03**.) **KESS PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("**KESS**"), (**04**.) **GILBERTO FEDI** ("**Gilberto**"), (**05**.) **DENISE GANDOLFI FEDI** ("**Denise**"), (**06**.) **ROBERTO GALLO** ("**Roberto**"), (**07**.) **LÍGIA MARIA DE ALMEIDA GALLO** ("**Lígia**"), (**08.**) **LEVON KESSADJIKIAN** ("**Levon**") e (**09**.) **SONIA D' AGOSTINI KESSADJIKIAN** ("**Sonia**" ou, em conjunto, denominados "**Executados**"), vem, por seus advogados subscritores, com o devido acato, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada das avaliações dos imóveis objeto de penhora, pleitear pela intimação dos Executados LLV, Sônia e Levon, além dos demais coproprietários para manifestação acerca de seu teor, reiterar o pedido de intimação da empresa Cambuci Storage Locação de Espaços Eireli e requerer a penhora no rosto dos autos dos processos nº. 1022333-17.2023.8.26.0100 e 1113636-49.2022.8.26.0100, nos termos abaixo delineados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código rmmTaJZf.

I. – DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS PENHORADOS:

1. Inicialmente, em cumprimento à r. decisão de fls. 2.380/2.387, a Exequente requer a juntada das avaliações dos imóveis objeto das matrículas nº 15.598; nº 20.287; nº 27.894; nº 38.544; nº 38.545; nº 81.938; nº 116.957; nº 116.959; nº 163.424 [Doc. 01/09]. Conforme determinação judicial, foram realizadas *três* avaliações por corretores distintos, cujo resultado segue abaixo:

Matrícula	Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 3	Média das avaliações
nº 15.598	*R$ 528.000,00*	*R$ 548.000,00*	*R$ 580.000,00*	*R$ 552.000,00*
nº 20.287	*R$ 5.380.000,00*	*R$ 5.900.000,00*	*R$ 6.180.000,00*	*R$ 5.820.000,00*
nº 27.894	*R$ 422.000,00*	*R$ 438.000,00*	*R$ 460.000,00*	*R$ 440.000,00*
nº 38.544	*R$ 612.000,00*	*R$ 680.000,00*	*R$ 724.000,00*	*R$ 672.000,00*
nº 38.545	*R$ 332.000,00*	*R$ 370.000,00*	*R$ 402.000,00*	*R$ 368.000,00*
nº 81.938	*R$ 1.365.000,00*	*R$ 1.500.000,00*	*R$ 1.620.000,00*	*R$ 1.495.000,00*
nº 116.957	*R$ 472.000,00*	*R$ 515.000,00*	*R$ 552.000,00*	*R$ 513.000,00*
nº 116.959	*R$ 468.000,00*	*R$ 515.000,00*	*R$ 548.000,00*	*R$ 510.333,33*
nº 163.424	*R$ 1.620.000,00*	*R$ 1.780.000,00*	*R$ 1.910.000,00*	*R$ 1.770.000,00*

2. Em termos de prosseguimento do feito, a Exequente pugna pela intimação dos Executados LLV, Sônia e Levon, bem como dos coproprietários Rubens Kessadjikian, Roberto Kessadjikian, Adriana Poladian Kessadjikian, Tatiana Poladian Kessadjikian, Valter José Kessadjikian, Antonio Fidencio D'agostini e Elisabete Fioreto D'Agostini, para que, querendo, manifestem-se acerca das avaliações apresentadas.

3. Registra-se que os coproprietários Antonio Fidencio D'agostini, Elisabete Fioreto D'Agostini, Rubens Kessadjikian e Roberto Kessadjikian já foram devidamente intimados acerca da *penhora*, tendo constituído patronos nos autos, razão pela qual requer-se que as intimações subsequentes ocorram por meio de publicação no DJE, em nome de seus respectivos advogados constituídos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código rmmTaJZf.

4. Ademais, o aviso de recebimento relacionado a coproprietária Tatiana Poladian Kessadjikian retornou **positivo** no endereço indicado nos autos, contudo, permaneceu *inerte*, razão pela qual requer-se a sua intimação pessoal, a ser realizada no endereço Rua Eugene Carriere, nº 30, ap. 112, Jardim das Vertentes, São Paulo/SP, CEP 05541-100.

5. Por fim, informa a Exequente que permanece no aguardo da expedição das cartas de intimação da coproprietária Adriana Poladian Kessadjikian, de Valter José Kessadjikian e de seu respectivo cônjuge, de modo que, além da intimação acerca da penhora já determinada, requer-se que também sejam intimados para, querendo, manifestarem-se acerca dos laudos de avaliação apresentados.

6. Na hipótese de ausência de impugnação, requer-se, desde já, a **homologação** do valor *médio* apurado nas avaliações juntadas aos autos, nos termos do art. 875 do CPC.

II. – DA AÇÃO *DECLARATÓRIA* Nº 1022333-17.2023.8.26.0100:

7. Chegou ao conhecimento da Exequente que os imóveis objeto das matrículas nº 38.544, 38.545, 116.959, 116.957, 163.424 e 81.938 constituem objeto da **ação declaratória** nº 1022333-17.2023.8.26.0100[1], onde se discute um contrato de promessa de compra e venda. A ação judicial foi proposta por Cambuci Storage Locação de Espaços Eireli – *promitente comprador* – em face da Executada LLV, Antônio Fidencio D' Agostini e Elisabete Fioreto D' Agostini – *promitentes vendedores*.

8. Em resumo, a Cambuci buscou a declaração de *quitação* do contrato de promessa de compra e venda, haja vista *suposta*

[1] Ação declaratória nº 1022333-17.2023.8.26.0100, em trâmite perante à 22ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código rmmTaJZf.

abusividade nos índices estipulados no contrato, de modo que o valor total pago até a data da propositura da ação reflete, *em tese*, o cumprimento do contrato.

9. Ocorre que, além da contestação apresentada pelos promitentes vendedores, foi proposto pedido de *reconvenção* contra a Cambuci, cujo objetivo foi justamente cobrar o *quantum* remanescente.

10. Passada a fase instrutória, o Juízo da 22ª Vara Cível do Foro Central julgou **improcedente** o pedido formulado pela Cambuci, por outro lado, julgou **parcialmente procedente** o pedido formulado por LLV, Antônio Fidencio D' Agostini e Elisabete Fioreto D' Agostini.

11. Em resumo, a Cambuci foi condenada ao pagamento do valor remanescente contratual. Por meio de perícia técnica, o valor devido pela Cambuci perfaz o montante de *1.5 milhões de reais*, corrigido monetariamente pelo IGP-M desde o encerramento dos cálculos periciais e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado[2].

12. Atualmente, ambas as partes opuseram embargos de declaração face à sentença prolatada naquele processo e ainda pendem de julgamento.

13. Nesse contexto, Excelência, se faz medida de rigor a intimação da promitente compradora Cambuci para que: (**i.**) informe o interesse na continuidade do contrato com consequente pagamento da condenação que lhe

[2] [...]. Ante o exposto, todos os pedidos formulados na ação principal são improcedentes. Da reconvenção: O pedido reconvencional merece procedência parcial. Mantidas a validade do IGP-M como índice e a data-base de 01/06/2020 – ambas expressamente contratadas e ora reconhecidas como válidas – o saldo devedor apurado pela perícia judicial é de *R$ 1.590.237, 28*, valor sobre o qual recairá a condenação da autora/reconvinda, acrescido de correção monetária pelo IGP-M desde o encerramento dos cálculos periciais e juros de mora de 1%ao mês a partir do trânsito em julgado. Diante do exposto e considerando o mais que dos autos consta, *JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS* na ação principal, e *JULGO PARCIALMENTEPROCEDENTE* a reconvenção, condenando a autora/reconvinda ao pagamento de **R$ 1.590.237, 28**, corrigido monetariamente pelo IGP-M desde o encerramento dos cálculos periciais e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, EXTINGUINDO O PROCESSO COMRESOLUÇÃO DO MÉRITO, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código rmmTaJZf.

recaiu; (**ii.**) caso opte pela continuidade do contrato e seu devido cumprimento, esteja ciente de que todo e qualquer valor oriundo do pagamento dos imóveis seja depositado em conta judicial vinculada a esta ação de execução e (**iii.**) informe se ainda ocorrem pagamentos mensais a título de alugueis, pois, se de fato existirem, deverão passar a ser depositados em conta judicial vinculada a esta execução.

14. Isso porque, caso a promitente compradora Cambuci decline da continuidade do contrato, os imóveis objeto das matrículas 38.544, 38.545, 116.959, 116.957, 163.424 e 81.938 estarão disponíveis para servir o crédito *sub judice*. Caso contrário, o valor remanescente definido nos autos do processo nº 1022333-17.2023.8.26.0100 deverá, obrigatoriamente, ser depositados neste procedimento executivo, de modo que conduta diversa caracterizará **fraude à execução**.

15. Perceba, Excelência, **a intimação da Cambuci é medida indispensável ao caso em tela**.

16. Adicionalmente, se faz medida de rigor a anotação de *penhora no rosto dos autos* nº. 1022333-17.2023.8.26.0100, não só em razão dos fatos acima narrados, mas para também cientificar o Juízo da 22ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo acerca da dívida objeto desta execução e a necessidade de sua satisfação.

III. – DA AÇÃO DE *EXECUÇÃO* Nº 1113636-49.2022.8.26.0100:

17. A Exequente tomou nota de que a Executada LLV, Antônio Fidencio D' Agostini e Elisabete Fioreto D' Agostini propuseram ação de execução face à empresa Cambuci, a fim de cobrar valores relativos à alugueis e IPTU's em atraso, cujo procedimento foi recebido sob o nº 1113636-49.2022.8.26.0100[3].

[3] Ação de execução nº 1113636-49.2022.8.26.0100, em trâmite perante à 4 Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código rmmTaJZf.

18. Ao compulsar os autos daquele processo, a Exequente notou que há depositada em juízo a quantia de R$ 53.167,44 (cinquenta e três mil, cento e sessenta e sete reais e quarenta e quatro centavos). [Doc. 10]

19. Dessa forma, considerando que a Executada LLV se beneficiará do *quantum* depositado nos autos do processo nº 1113636-49.2022.8.26.0100, a Exequente requer a *penhora no rosto daqueles autos*, oportunizando o abatimento do crédito exequendo por meio da quantia lá depositada.

IV. - DAS DEMAIS PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS AO REGULAR PROSSEGUIMENTO DO FEITO:

20. Cumpre consignar que os imóveis registrados sob as matrículas nº 15.598, nº 20.287 e nº 27.894 encontram-se livres e desembaraçados, inexistindo óbice ao regular prosseguimento dos atos expropriatórios.

21. O imóvel objeto da matrícula nº 27.894 possui como proprietários os Executados Levon e Sônia, de modo que, após a respectiva intimação para manifestação acerca da avaliação apresentada e, em caso de inércia, após a homologação da avaliação, o feito poderá prosseguir regularmente.

22. Já os imóveis objeto das matrículas nº 15.598 e nº 20.287 aguardam apenas a intimação dos coproprietários, encontrando-se igualmente livres e desembaraçados em relação à ação declaratória anteriormente mencionada, inexistindo impedimento ao regular prosseguimento do feito após o cumprimento das diligências pendentes.

23. Além do quanto exposto, para fins de prosseguimento da pesquisa de bens, a Exequente informa que a Executada Aeté Participações S.A. é inscrita no CNPJ sob o nº **06.990.982/0001-92**. A fim de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código rmmTaJZf.

possibilitar as pesquisas de ativos e bens, requer-se a juntada do comprovante de recolhimento das custas pertinentes [Doc. 11].

24. Informa, ainda, que permanece no aguardo da expedição das cartas de intimação aos coproprietários dos imóveis objeto das matrículas nº 20.287 e nº 15.598, cujas diligências deverão ocorrer nos endereços indicados às fls. 2.448/2.455, tendo sido devidamente recolhidas as custas necessárias, conforme fls. 2.456/2.458.

25. Ademais, considerando que ainda se encontra pendente a expedição das referidas cartas para cientificação da penhora, requer-se o aproveitamento do ato para que os coproprietários também sejam intimados acerca das avaliações apresentadas, a fim de que, querendo, manifestem-se sobre os respectivos laudos.

V. – DOS PEDIDOS:

Dessa forma, por todo o exposto, serve a presente para requerer que Vossa Excelência se digne:

i. **DETERMINAR** a intimação dos coproprietários Antonio Fidencio D'agostini, Elisabete Fioreto D'Agostini, Rubens Kessadjikian e Roberto Kessadjikian, por meio de publicação no DJE, em nome de seus respectivos patronos constituídos nos autos, para que, querendo, manifestem-se acerca dos laudos de avaliação apresentados;

ii. **DETERMINAR** a intimação pessoal via postal da coproprietária Tatiana Poladian Kessadjikian, no endereço Rua Eugene Carriere, nº 30, ap. 112, Jardim das Vertentes, São Paulo/SP, CEP 05541-100, para que, querendo, manifeste-se acerca dos laudos de avaliação apresentados;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código rmmTaJZf.

iii. **REITERAR** a expedição das cartas de intimação da coproprietária Adriana Poladian Kessadjikian, de Valter José Kessadjikian e de seu respectivo cônjuge, nos endereços informados às fls. 2.448/2.455, cujas custas foram devidamente recolhidas às fls. 2.456/2.458, para que sejam cientificados acerca da penhora e, aproveitando-se a diligência já determinada, querendo, manifestem-se também acerca dos laudos de avaliação apresentados;

iv. **DETERMINAR** a intimação da sociedade Cambuci Storage Locação de Espaços Eireli para que:

a. informe eventual interesse na continuidade do contrato objeto da ação nº 1022333-17.2023.8.26.0100;
b. em caso positivo, promova o depósito em conta judicial vinculada a estes autos de toda e qualquer quantia decorrente do cumprimento contratual;
c. informe acerca da existência de pagamentos mensais a título de aluguéis e, em caso afirmativo, promova o depósito dos respectivos valores em conta judicial vinculada à presente execução;

v. **DETERMINAR** a penhora no rosto dos autos nº 1022333-17.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, a fim de resguardar eventual crédito devido às Executadas nos referidos autos;

vi. **DETERMINAR** a penhora no rosto dos autos nº 1113636-49.2022.8.26.0100, diante da existência de valores depositados judicialmente em favor da Executada LLV, oportunizando o abatimento do crédito exequendo;

vii. **DETERMINAR** o regular prosseguimento dos atos expropriatórios em relação aos imóveis objeto das matrículas nº 15.598, nº 20.287 e nº 27.894, os quais se encontram livres e desembaraçados;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código rmmTaJZf.

viii. **<u>DETERMINAR</u>** a realização das pesquisas Sisbajud, Infojud E Renajud em nome da Executada Aeté Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 06.990.982/0001-92, cujas custas pertinentes foram devidamente recolhidas e juntadas aos autos;

Nestes termos,
Pede deferimento.
São Paulo, 21 de maio de 2026.

Isidoro Antunes Mazzotini	**Arthur O. Dias da Silva**
OAB/SP - 115.188	**OAB/SP - 434.612**

Marcos Paulo A. de Paiva	**Gustavo C. Escaleira**	**Milenna R. Liqueri**
OAB/SP – 461.727	**OAB/SP – 458.109**	**OAB/SP – 547.611**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código rmmTaJZf.

Avaliação mercadológica do imóvel de matrícula 20.287

Corretor Edmilson Pinto Cardozo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código IXMD91Ks.

CARDOZO
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Edmilson Pinto Cardozo
Perito Judicial – Avaliador de Imóveis
CRECI/SP: 164.395 CNAI: 180.30

AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA

IMÓVEL AVALIANDO: PRÉDIO COM GALPÃO NOS FUNDOS

Rua Nicolau Ancona Lopez, nº 95, 97 e 99 Cambuci, São Paulo/SP, 01522-010

Terreno: 660m² Área Construída: 1.306m2

Sendo 10 metros de frente e 66,00 da frente aos fundos.

Matrícula Nº: 20.287 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital

Inscrição Municipal Nº: 004.059.0009-0



Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel é de R$ 5.900.000,00 (cinco milhões e novecentos mil reais).

São Paulo-SP, 29 de abril de 2026.

Edmilson Pinto Cardozo
Perito Avaliador Imobiliário:
CRECI/SP nº 164395-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código IXMD91Ks.

Avaliação mercadológica do imóvel de matrícula 20.287

Corretor Franklin dos Santos Sales

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código IXMD91Ks.

SALES
AVALIAÇÕES E
PERÍCIAS

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78

AVALIAÇÃO RESUMIDA DE IMÓVEL COMERCIAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel composto por prédio comercial com galpão localizado nos fundos, situado na Rua Nicolau Ancona Lopez, nºs 95, 97 e 99, bairro Cambuci, São Paulo/SP, CEP 01522-010.

- Área de terreno: 660,00 m²
- Área construída: 1.306,00 m²
- Dimensões: 10,00 metros de frente por 66,00 metros da frente aos fundos
- Matrícula nº 20.287 – 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital
- Inscrição Municipal nº 004.059.0009-0

CRITÉRIOS ADOTADOS

A presente avaliação foi elaborada mediante procedimento simplificado de análise mercadológica, considerando pesquisas junto ao mercado imobiliário da região, opiniões de operadores do setor e comparação com imóveis de características equivalentes.



Foram observados fatores como localização urbana consolidada, vocação comercial do imóvel, padrão construtivo, dimensão do terreno, aproveitamento da edificação e potencial de utilização para atividades empresariais e de armazenagem.

CONCLUSÃO

Após análise dos elementos disponíveis e das condições de mercado verificadas para imóveis similares, atribui-se ao bem o seguinte valor estimado para venda:

R$ 6.180.000,00
(seis milhões cento e oitenta mil reais)

São Paulo/SP, 14 de maio de 2026.

.



Franklin dos Santos Sales
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/SP nº 224.763-F
salesbussines87@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código IXMD91Ks.

Avaliação mercadológica do imóvel de matrícula 20.287

Corretora Raquel Carvalho

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código IXMD91Ks.

CARVALHO IMÓVEIS CRECI/SP 267086

AVALIAÇÃO RESUMIDA DE IMÓVEL INDUSTRIAL/COMERCIAL

Imóvel avaliando:

Prédio comercial com galpão nos fundos, localizado na Rua Nicolau Ancona Lopez, nºs 95, 97 e 99, Cambuci, São Paulo/SP, CEP 01522-010.

- **Área de terreno: 660,00 m²**
- **Área construída: 1.306,00 m²**
- **Dimensões: 10,00 metros de frente por 66,00 metros da frente aos fundos**
- **Matrícula nº 20.287 – 6º CRI da Capital**
- **Inscrição Municipal nº 004.059.0009-0**

Critério de avaliação:

Avaliação realizada por método simplificado, mediante pesquisa mercadológica, análise comparativa e consulta a profissionais atuantes no mercado imobiliário da região.

Conclusão:

Considerando localização, características construtivas, dimensão do imóvel e potencial de utilização comercial, conclui-se que o valor estimado de mercado para venda é de: R$ 5.380.000,00 (cinco milhões trezentos e oitenta mil reais)



São Paulo/SP, 13 de maio de 2026.

RAQUEL CARVALHO
Avaliadora
CRECI: 267.086. CNAI 44096

Av. Paulista, 982 - Bela Vista - São Paulo - SP, 01310-100
raquelolicarvalho@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26407195454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078604-12.2024.8.26.0100 e código IXMD91Ks.