Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto:

*PROCESSO **1022354-12.2018.8.26.0506***
*Parte requerente: **CONDOMÍNIO ITAJUBÁ***
*Parte requerida: **ADRIANA CRISTINA HOFFMAN PIOLA E OUTRO***

***JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS**, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923,* perito designado no processo acima, vem respeitosamente informar que, após ter ficado tudo certo para o dia 16 de setembro às 10 horas, os inquilinos comunicaram que o sr. David, tido como o compromissário comprador do apartamento e portanto seu locador, quando ficou sabendo desta programação proibiu-os de permitir a inspeção deste perito. Com isso, foram obrigados a voltar atrás no que haviam prometido e decidiram não mais abrir o imóvel.

Este perito chegou a entrevistar o próprio sr. David, numa tentativa de fazê-lo concordar em autorizar a vistoria. Mas não obteve sucesso.

Mesmo assim, compareceu no horário programado. Porém, como já seria de se prever, o apartamento se encontrava fechado.

Diante pois de todas essas negativas, apresenta a seguir a avaliação por estimativa, com base em apartamentos similares do mesmo condomínio, como já estava previsto como alternativa no respeitável despacho de fls. **523**.

Honrado pela nomeação

Ribeirão Preto, 19 de setembro de 2024.

José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 060.016148.4
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) nº.923

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.

LAUDO PERICIAL que faz ***JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS****, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923,* perito compromissado no ***Processo 1022354-12.2018.8.26.0506,*** tendo como parte requerente ***CONDOMÍNIO ITAJUBÁ*** e como parte requerida ***ADRIANA CRISTINA HOFFMAN PIOLA E OUTRO.***

I – INTRODUÇÃO

1. O objetivo é **realizar a avaliação indireta do imóvel penhorado** nos autos, atendendo respeitável despacho de fls**. 523.**

2. O trabalho será baseado em **inspeções locais, exame da documentação dos autos, entrevistas** e **pesquisa de mercado.**

3. Será ilustrado com **ANEXOS** e **FOTOGRAFIAS**, localizados conforme indica o **ÍNDICE** abaixo:

I – Introdução	*Página 1*
II – Descrição do Imóvel	*Página 2*
III – Avaliação	*Página 4*
IV – CONCLUSÃO	***Página 7***
ANEXO 1 – RELAÇÃO DE AMOSTRAS	*Página 8*
ANEXO 2 – HOMOGENEIZAÇÃO E APURAÇÃO DO VALOR	*Página 9*
ANEXO 3 – PLANTA DO APARTAMENTO PERICIADO	*Página 10*
Fotografias: Páginas 11 e seguintes.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

*Representação fotográfica: **Fotos 1 a 7**, localizadas conforme Índice.*

Apartamento residencial unifamiliar em edifício de quatro pavimentos, em condomínio residencial de padrão popular, nesta cidade e comarca.

II.A – DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO:

1. NATUREZA:

Condomínio constituído por edifícios de quatro pavimentos, contendo apartamentos também no andar térreo, com portaria e portão de entrada (Fotos 1, 5), denominado “Condomínio Itajubá”.

2. LOCALIZAÇÃO:

Rua Itajubá 1865. Bairro Jardim Javari, na prática uma extensão do bairro Ipiranga. Zona noroeste da cidade. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Transporte coletivo pela linha 208. Distante 1.200 metros do Centro Educacional do SESI e 6.100 metros do centro.

OBSERVAÇÃO: Existe na mesma rua outro condomínio de nome parecido, denominado Condomínio Vitta Itajubá (n°.1065). Trata-se pois de outro condomínio, de padrão superior ao periciado (n°. 1865). A informação é importante para que não corramos o risco de usar amostras deste último como comparação aos apartamentos do periciado.

3. COMPONENTES:

5 torres, sendo 3 com 4 blocos e 2 com 8 blocos, com 8 apartamentos por bloco, totalizando 224 unidades. Portaria, circulação interna, vagas de estacionamento cobertas (uma vaga por apartamento) (Fotos 2, 3), áreas de lazer, quadra de esportes, play-ground e salão de festas. Não há piscina. Abastecimento de gás por botijões em abrigos anexos às torres (Foto 4). Depósito de lixo ao lado da entrada. Medidores de energia elétrica em abrigos fixados nas paredes externas dos blocos.

4. CIRCULAÇÃO INTERNA VERTICAL:

Por escadas. Não há elevadores.

6. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:

Estrutura de alvenaria, com paredes externas rebocadas e pintadas na cor amarela. Cobertura em telhas de fibrocimento, com caixas d’água por sobre a cobertura. Esquadrias externas de ferro perfilado. Paredes internas das áreas comuns rebocadas e pintadas. Halls de circulação internos com piso em cerâmica esmaltada. Escadas com piso cimentado. Urbanização interna constante de vias pavimentadas, calçadas cimentadas, bancos de cimento e áreas gramadas. Postes com luminárias na adjacência das vias internas. Portões de entrada para veículos e pedestres, em perfis metálicos tipo gradil, pintados na cor marron. Salão de festas com paredes de alvenaria revestidas e pintadas na cor marron, com cobertura em telhas cerâmicas.

7. IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Condomínio edificado em parceria com a COHAB Ribeirão Preto no ano de 2012, possuindo portanto idade de 12 anos. Estado de conservação médio, exibindo os naturais desgastes do tempo de utilização (Fotos 1 a 4).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.

II.B – DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO PERICIADO

Representação gráfica: Planta do ANEXO 3, localizado conforme Índice)

*Não foi possível vistoria interna, por não ter sido permitida a entrada deste perito. Por isso, foi determinada **avaliação por estimativa**, pelo respeitável despacho de fls. **523**. A descrição das dependências e materiais a seguir é baseada em outro apartamento do mesmo condomínio, uma das amostras deste laudo.*

1. LOCALIZAÇÃO NO CONDOMÍNIO:
Torre 4, Bloco A, Apartamento 13, primeiro pavimento (Fotos 6, 7).

2. DEPENDÊNCIAS:
Sala, cozinha/área de serviço, 2 quartos e 1 banheiro.

3. DIMENSÕES E ÁREAS:
Área útil privativa: 42,96 m2.
Área comum: 6,1944 m2.
Área total: 49,1544 m2.
Fração ideal: 0,00446429.

4. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:
Pisos de cerâmica esmaltada. Paredes de banheiro e cozinha com revestimento cerâmico. Demais paredes pintadas. Esquadrias externas de ferro perfilado. Tomadas e interruptores do tipo tradicional. Instalações elétricas embutidas. No banheiro, um lavatório, uma bacia e chuveiro. Na cozinha/área de serviço, uma pia com bancada e um tanque.

5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:
Desconhecido. Para avaliação, será considerado no estado normal de vendas (requerendo reparos simples).

6. TÍTULO DE PROPRIEDADE:
Matrícula 148.554 no 1º. Cartório de Imóveis (autos, fls. 521).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.

III – AVALIAÇÃO

Será realizada pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, sempre o mais recomendado pelo IBAPE quando se dispõe de amostragem suficiente de imóveis negociados para confronto com o que estará sendo avaliado. Tem a vantagem de se basear diretamente no que acontece no mercado imobiliário local, reduzindo o subjetivismo do avaliador.

O processamento é o seguinte:

1 – PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado, ponto de partida do trabalho de avaliação, é realizada procurando-se informações sobre imóveis vendidos ou em oferta (daqui em diante denominados "AMOSTRAS"), que possam ser comparados com o imóvel avaliado (daqui em diante denominado "OBJETO"). A lista das amostras aparece no **ANEXO 1, "RELAÇÃO DE AMOSTRAS"** (localizado conforme Índice), onde se indicam suas respectivas *localizações, valores de negociação, estágio de negociação, fontes de informação, áreas aproximadas de terreno e de construção*.

Todas as amostras são do próprio Condomínio Itajubá.

Os dados da pesquisa de mercado são obtidos através de imobiliárias, corretores, proprietários de imóveis, publicações, outros processos, nos registros da municipalidade, em observações locais e por meio de entrevistas. Algumas informações podem vir incompletas ou inadequadas, obrigando o perito a deduções, complementações e retificações, com base no bom senso, para dar seguimento ao procedimento avaliatório.

Algumas amostras tiveram seu valor atualizado entre data da informação e data atual. Atualização feita pela relação entre os Índices FIPEZAP (que mede a variação dos preços dos imóveis para cada cidade) das duas datas, conforme discriminativo abaixo. O ANEXO 1 mostrará os dois valores, o original e o atualizado.

Amostra	Valor	Data	FIPEZAP Original	FFIPEZAP Atual	Valor Atualizado
	.(1)	*(2).*	*(3).*	*(4).*	*(5) = (1)x(4)/(3).*
1	90.000,00	08 2019	100,49	119,84	107.330,08
2	98.000,00	02 2024	115,87	119,84	101.357,73
3	120.000,00	08 2024	119,84	119,84	120.000,00
4	85.000,00	08 2024	119,84	119,84	85.000,00
5	104.000,00	04 2021	103,50	119,84	120.418,94
6	115.000,00	05 2022	107,84	119,84	127.796,74
7	116.984,00	01 2021	103,90	119,84	134.931,30
8	104.000,00	04 2021	103,50	119,84	120.418,94
9	126.430,37	08 2024	119,84	119,84	126.430,37
10	120.000,00	03 2023	112,21	119,84	128.159,70
11	119.900,00	08 2024	119,84	119,84	119.900,00
12	104.900,00	08 2024	119,84	119,84	104.900,00
13	109.000,00	08 2024	119,84	119,84	109.000,00
14	101.742,33	01 2024	115,48	119,84	105.583,66
15	100.000,00	09 2024	119,84	119,84	100.000,00
16	110.000,00	09 2024	119,84	119,84	110.000,00
17	122.500,00	09 2024	119,84	119,84	122.500,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.

2 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

A homogeneização é a aplicação de *fatores* destinados a compensar eventuais diferenças entre as *amostras* e o *objeto*. Aparece na planilha do **"ANEXO 2 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR",** localizada conforme Índice.

Nas suas linhas e sob as colunas respectivamente correspondentes ao objeto e às amostras, são lançados sucessivamente os seguintes elementos:

Linha 01: VALOR: Preço de cada amostra proveniente da pesquisa de mercado, transcrito da RELAÇÃO DE AMOSTRAS, ANEXO 1.

Linha 02: NATUREZA: Estágio de negociação, isto é: se negócio concretizado, imóvel em oferta ou imóvel à venda que já recebeu contraproposta de interessado na compra.

Linha 03: ÍNDICE DE LOCAL (IL) : Número proporcional ao valor do m2 de terreno, em função da localização. Quanto mais valorizado o local do imóvel, maior o seu IL. Os valores de IL são obtidos na Prefeitura e se necessário adaptados em função do mercado.

Linha 04: ÁREA DE CONSTRUÇÃO: Será a Área Útil Privativa, em metros quadrados, do objeto e de cada uma das amostras.

Linha 05: IDADE (Y) em anos: Idade aparente do objeto e das amostras.

Linha 06: ESTADO DE CONSERVAÇÃO : Classifica-se cada amostra e o imóvel objeto conforme seu estado atual. Ela é feita segundo a "Tabela de Heidecke", a seguir:

Estado de conservação	Coeficiente "C"
a) Novo	0,0000
b) Ótimo	0,0032
c) Bom	0,0252
d) Entre bom e "requer reparos simples"	0,0809
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Entre reparos simples e importantes	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5260
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

Linha 07: COEFICIENTE DE ESTADO (C): Como vemos, a tabela prevê um coeficiente "C" associado a cada estado de conservação. É esse coeficiente que vem escrito na linha 07, conforme o estado apresentado pelo objeto e por cada uma das amostras.

Linha 08: DEPRECIAÇÃO: Aqui é calculada a depreciação (D) do objeto e de cada amostra. Isto é feito em função da idade aparente (Y) e do coeficiente de estado de conservação (C) de cada um, que acabamos de ver nas linhas 06 e 07. O cálculo é feito pela fórmula:

$$D = [Y/100 + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8.$$

O resultado obtido, para o objeto e para cada amostra, é colocado na linha 08.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.

Linha 09: PARCELA (1 - D): Representa o que "sobra" depois da depreciação.

Linha 10: FATOR NATUREZA (Fn): Designa o tipo ou *estágio da negociação* em que se encontrava a amostra (se negócio já concretizado, imóvel à venda, etc.).

Para imóveis em oferta para venda, Fn < 1 (porque o negócio costuma sair a valor menor que o pedido inicial – será aplicado então um fator = 0,90).

Para as demais amostras não haverá redução, sendo o fator Fn = 1,00.

Linha 11: FATOR TRANSPOSIÇÃO (Ft): Compensa a diferença de local entre amostras e objeto. Vem da relação entre os IL do objeto e da amostra *(linha 03).*

Ft = IL (objeto) / IL (amostra)

Linha 12: FATOR ÁREA (Fa): Leva em conta a diferença entre as áreas úteis privativas do objeto e das amostras. Calculado pela relação entre as áreas úteis privativas (Ac) do objeto e da amostra *(linha 04).*

Fa = (Ac objeto/ Ac amostra).

Linha 13: FATOR DEPRECIAÇÃO (Fd): Leva em conta a idade e o estado de conservação do objeto em relação à amostra. Provém da relação entre as parcelas (1 - D) do objeto e da amostra *(linha 09*). Se o objeto for mais velho/mais desgastado que a amostra, este fator será menor do que 1,00. E vice-versa.

Fd = [(1 - D) objeto / (1 - D) amostra] .

Linha 14: VALOR HOMOGENEIZADO (Vh): Resulta da multiplicação do valor pesquisado de cada amostra *(linha 01)* pelos fatores de homogeneização *(linhas 10 a 13):*

Vh = V x Fn x Ft x Fa x Fd.

3. VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

De posse dos *valores homogeneizados*, chega-se a ele através da seguinte seqüência, ainda na mesma planilha do ANEXO II:

3.1 - Calcula-se a *média aritmética dos valores homogeneizados*, denominada *"média provisória" (linha 17)*, dividindo-se a somatória dos valores homogeneizados *(linha 15)* pelo número de amostras *(linha 16)*.

3.2 - Eliminam-se as amostras que extrapolarem 30% acima ou 30% abaixo da média provisória (consideradas "amostras discrepantes"), na *linha 20*.

3.3 - Calcula-se nova média (linha 23), com as amostras restantes, dividindo a somatória dos valores homogeneizados restantes (linha 21) pelo número de amostras restantes (linha 22) , que será o **valor final de avaliação** do imóvel objeto **(linha 23):**

Valor da Avaliação = Soma dos valores homogeneizados restantes / Número de amostras restantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.

VI – CONCLUSÃO
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

TRANSCREVENDO AS ÚLTIMAS LINHAS do **ANEXO 2**, elaborado conforme o procedimento explicado no Capítulo III, temos:

15.	Somatória dos valores homogeneizados:	1.887.200,20
16.	Número de amostras:	17,00
17.	Média provisória:	111.011,78
18.	Valor 30% maior:	144.315,31
19.	Valor 30% menor:	77.708,24
20.	Amostras a eliminar: Não há.	
21.	Somatória dos valores homogeneizados restantes :	1.887.200,20
22.	Número de amostras restantes:	17,00
23.	**VALOR DA AVALIAÇÃO:**	**111.011,78**

Arredondando: R$ **111.000,00** (cento e onze mil reais)

Ribeirão Preto, 19 de setembro de 2024.

José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 016148.4
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) No. 923

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.

ANEXO I - RELAÇÃO DE AMOSTRAS

Amostra	Endereço	Fonte de Informação	Área útil (m2)	Localização	Valor (R$)	Estágio de Negociação	Valor Atualizado (R$)	Valor Ajustado (R$) (4)
1	Condomínio Itajubá, apartamento em estado normal de vendas	Sinésio Imóveis	42,96	1	90.000,00	Concretizado	107.330,08	107.330,08
2	Condomínio Itajubá, apartamento em estado normal de vendas	Imobiliária Tiago Lopes 10012	42,96	1	98.000,00	Oferta	101.357,73	91.221,96
3	Condomínio Itajubá, apartamento em estado normal de vendas	WS Imóveis RP AP073WS	42,96	1	120.000,00	Oferta	120.000,00	108.000,00
4	Condomínio Itajubá, apartamento com portas sanfonadas (fator desvalorizante) (1)	Daniel dos Anjos, corretor	42,96	1	85.000,00	Oferta	85.000,00	76.500,00
5	Condomínio Itajubá, Apartamento 12, Torre 4, Bloco B	Avaliação em Processo 1009608 15 2018	42,96	1	104.000,00	Avaliação Judicial	120.418,94	120.418,94
6	Condomínio Itajubá, Apartamento 22, Torre 2, Bloco C	Avaliação em Processo 1022845 19 2018	42,96	1	115.000,00	Avaliação Judicial	127.796,74	127.796,74
7	Condomínio Itajubá, Apartamento 23, Torre 2, Bloco B	Avaliação em Processo 1004657 75 2018	42,96	1	116.984,00	Avaliação Judicial	134.931,30	134.931,30
8	Condomínio Itajubá, Torre 1, Bloco C, Apartamento 14	Avaliação em Processo 1022847 86 2018	42,96	1	104.000,00	Avaliação Judicial	120.418,94	120.418,94
9	Condomínio Itajubá, Torre 5, Bloco B, Apartamento 32	Avaliação em Processo 1005650 21 2012	42,96	1	126.430,37	Avaliação Judicial	126.430,37	126.430,37
10	Condomínio Itajubá, Torre 4, Bloco B, Apartamento 11	Avaliação em Processo da 1a. Vara Cível	42,96	1	120.000,00	Avaliação Judicial	128.159,70	128.159,70
11	Condomínio Itajubá , apartamento no 3o. Pavimento	Bertolin Imóveis 121074	42,96	1	119.900,00	Oferta	119.900,00	107.910,00
12	Condomínio Itajubá, apartamento no 2o. Pavimento	Bertolin Imóveis 131261	42,96	1	104.900,00	Oferta	104.900,00	94.410,00
13	Condomínio Itajubá, apartamento térreo	Garcia & Meneguetti Imóveis AP071	42,96	1	109.000,00	Oferta	109.000,00	98.100,00
14	Condomínio Itajubá , Torre 1, Bloco A, Apartamento 34	Avaliação em Processo 1001510 41 2018	42,96	1	101.742,33	Avaliação Judicial	105.583,66	105.583,66
15	Condomínio Itajubá - Torre 3 - Bloco A - Apartamento 11	Sr. Cícero, morador no condomínio	42,96	1	100.000,00	Concretizado	100.000,00	100.000,00
16	Apartamento Condomínio Itajubá	Pazzoti Imóveis AP 0456	42,96	1	110.000,00	Oferta	110.000,00	99.000,00
17	Condomínio Itajubá - azulejos até teto, papel parede, armário na cozinha, lavatório-cuba com gabinete, box vidro temperado	Canah Imóveis 27.257	42,96	1	122.500,00	Oferta	122.500,00	110.250,00

(1) Apartamento com portas sanfonadas, fator desvalorizantes. Por isso, considerado no Anexo 2 o estado de conservação "reparos de simples a importantes".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.

ANEXO 2 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR

Linha	ELEMENTOS	OBJETO	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7	AMOSTRA 8	AMOSTRA 9	AMOSTRA 10	AMOSTRA 11	AMOSTRA 12	AMOSTRA 13	AMOSTRA 14	AMOSTRA 15	AMOSTRA 16	AMOSTRA
			3973	3981	3982	3980	3972	3971	3965	4015	4016	4018	4012	4013	4021	4022	4023	4026	4
01	Valor (V)		107.330,08	101.357,73	120.000,00	85.000,00	120.418,94	127.796,74	134.931,30	120.418,94	126.430,37	128.159,70	119.900,00	104.900,00	109.000,00	105.583,66	100.000,00	110.000,00	122.500,0
02	Natureza		Concretizado	Oferta	Oferta	Oferta	Avaliação Judicial	Avaliação Judicial	Avaliação Judicial	Avaliação Judicial	Avaliação Judicial	Avaliação Judicial	Oferta	Oferta	Oferta	Avaliação Judicial	Concretizado	Oferta	Ofer
03	Indice local (IL)	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,000
04.	Área de construção (Ac)	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,96	42,9
05.	Idade (Y) em anos	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,0
06.	Est.conservação (categoria)	e	e	e	d	f	e	e	e	e	e	e	f	e	e	e	e	f	
07	Coeficiente de estado (C)	0,1810	0,1810	0,1810	0,1810	0,3320	0,1810	0,1810	0,1810	0,1810	0,1810	0,1810	0,3320	0,1810	0,1810	0,1810	0,1810	0,3320	0,08
08	Depreciação (D)	0,2234	0,2234	0,2234	0,2234	0,3297	0,2234	0,2234	0,2234	0,2234	0,2234	0,2234	0,3297	0,2234	0,2234	0,2234	0,2234	0,3297	0,15
09	Parcela (1 - D)	0,7766	0,7766	0,7766	0,7766	0,6703	0,7766	0,7766	0,7766	0,7766	0,7766	0,7766	0,6703	0,7766	0,7766	0,7766	0,7766	0,6703	0,84
10.	Fn (Fator Natureza)		1,00	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90	0,9
11.	Ft (Fator Transposição)	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0
12.	Fa (Fator Área)	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0
13.	Fd (Fator Depreciação)	-	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	0,9
14.	Valor homogeneizado (Vh)		107.330,08	91.221,96	108.000,00	88.632,77	120.418,94	127.796,74	134.931,30	120.418,94	126.430,37	128.159,70	125.024,34	94.410,00	98.100,00	105.583,66	100.000,00	103.424,42	107.316,9

15.	Somatória dos valores homogeneizados:	1.887.200,20
16.	Número de amostras:	17,00
17.	Média provisória:	111.011,78
18.	Valor 30% maior:	144.315,31
19.	Valor 30% menor:	77.708,24
20.	Amostras a eliminar: Não há.	
21.	Somatória dos valores homogeneizados restantes :	1.887.200,20
22.	Número de amostras restantes:	17,00
23.	**VALOR DA AVALIAÇÃO:**	**111.011,78**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.

ANEXO 3
PLANTA DO APARTAMENTO

ESCALA 1:50



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.

FOTOGRAFIAS



FOTO 1
Vista frontal do condomínio



FOTO 2
Área interna do condomínio, com as coberturas dos estacionamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.



FOTO 3
Área interna do condomínio, agora vista do fundo para a frente.



FOTO 4
Quadro de medidores de energia elétrica e poste de iluminação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.



FOTO 5
Portão de entrada do condomínio



FOTO 6
Hall à frente do apartamento objeto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.



FOTO 7
Porta de entrada do apartamento objeto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 11:14 , sob o número WRPR24705380150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022354-12.2018.8.26.0506 e código Wp1oVzVB.