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

*Processo **1014552-89.2020.8.26.0506***
*Parte requerente: **CONDOMÍNIIO RESIDENCIAL ZANA***
*Parte requerida: **CAMILA DANIELA DOS SANTOS***

JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS**, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923,* perito designado no processo acima, vem respeitosamente apresentar seu ***LAUDO PERICIAL, colocando-se desde já à inteira disposição para eventuais esclarecimentos e/ou informações complementares.

Honrado pela nomeação

Ribeirão Preto, 14 de outubro 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 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

LAUDO PERICIAL que faz ***JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS****, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923,* perito compromissado no ***Processo 1014552-89.2020.8.26.0506,*** tendo como parte requerente ***CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ZANA*** e como parte requerida ***CAMILA DANIELA DOS SANTOS.***

I – INTRODUÇÃO

1. O objetivo é **realizar a avaliação do imóvel penhorado** nos autos à fls. 144, atendendo respeitável despacho de fls**. 208.**

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 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

*Representação fotográfica: **Fotos 1 a 13**, 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 (Foto 1), denominado “Condomínio Residencial Zana”. Construção realizada em 2014.

2. LOCALIZAÇÃO:

Rua José Alcântara 565. Bairro Heitor Rigon, ocupado por residências de padrão popular, edifícios de apartamentos, comércio e estabelecimentos de prestação de serviços. Zona noroeste da cidade. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Transporte coletivo pelas linhas 708, 780 e 788. Distante 900 metros da Escola Municipal Paulo Freire e 9.800 metros do centro.

3. COMPONENTES:

24 blocos de 4 pavimentos, contendo apartamentos também no térreo, com 2 apartamentos por andar, totalizando 192 unidades. Portaria, circulação interna, vagas de estacionamento descobertas e piso apenas de pedriscos (uma vaga por apartamento) (Fotos 2, 3), áreas de lazer, praça interna, campo de futebol e salão de festas (Foto 6). Reservatório elevado de água tipo torre. Não há piscina. Abastecimento de gás por botijões em abrigos anexos às torres. 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 em várias cores. Cobertura em telhas romanas. Esquadrias externas de alumínio cor branca. 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 parte cimentadas e áreas gramadas. Transformadores de energia elétrica próprios. Portões de entrada para veículos e pedestres, em perfis metálicos tipo gradil. Portaria e salão de festas com paredes de alvenaria revestidas e pintadas na cor cinza, com cobertura em telhas cerâmicas.

7. IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Condomínio edificado em parceria com a COHAB Ribeirão Preto no ano de 2014, possuindo portanto idade de 10 anos. Estado de conservação médio, exibindo os naturais desgastes do tempo de utilização. Paredes dos blocos encardidas nas partes inferiores, pintura parcialmente desgastada e decomposições no revestimento. Pisos cimentados parcialmente danificados. Partes gramadas com decomposições, talvez consequência da atual seca prolongada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

II.B – DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO PERICIADO

1. LOCALIZAÇÃO NO CONDOMÍNIO:
Bloco 11, 2º.pavimento, Apartamento 22.

2. DEPENDÊNCIAS:
Sala, cozinha/área de serviço em ambiente único separado da sala por pequena parede, 2 quartos e 1 banheiro (planta do ANEXO 3).

3. DIMENSÕES E ÁREAS:
Área útil privativa: 50,42 m2.
Área comum: 8,3599 m2.
Área total: 58,7799 m2.
Fração ideal: 0,00520833.

4. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:
Pisos de cerâmica esmaltada. Paredes do banheiro com revestimento cerâmico na altura total. Cozinha/área de serviço parcialmente com revestimento cerâmico. Demais paredes pintadas a látex sobre revestimento de gesso. Esquadrias externas de alumínio cor branca. Portas de madeira em batentes de chapa perfilada de aço (não existindo portas nos quartos mas apenas os batentes). Tomadas e interruptores do tipo tradicional. Instalações elétricas embutidas. Quadro de distribuição com seis disjuntores. No banheiro, um lavatório-cuba, uma bacia e um chuveiro elétrico. Na cozinha/área de serviço, uma pia inox com bancada de granito sem gabinete e um tanque também com bancada de granito .

5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:
Pintura interna em estado regular, com várias manchas decorrentes do uso. Revestimentos cerâmicos com pequenos defeitos na cozinha e com manchas de tinta nas emendas com a superfície pintada das paredes, indiciando ter sido refeita a sua pintura interna. No mais, em bom estado. Pisos internos em bom estado. Porta de entrada com algumas avarias. Não há portas nos quartos; mas apenas os batentes. Falta de um espelho de tomada. Aparelhos sanitários em bom estado. Para efeito de depreciação, será enquadrado na categoria “requer reparos de simples a importantes”, com idade aparente de 10 anos.

6. TÍTULO DE PROPRIEDADE:
Matrícula 148.394 no 1º. Cartório de Imóveis (autos, fls. 33).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

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 Residencial Zana.

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.

2 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Consiste na 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. No nosso caso, será sempre igual a 1,00 por estarem todas as amostras dentro do condomínio periciado.

Linha 04: ÁREA DE CONSTRUÇÃO: Será a Área Útil Privativa, em metros quadrados, do objeto e de cada uma das amostras. Sendo todas as amostras do próprio condomínio periciado, serão todas iguais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

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) x C] x 0,8.

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

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

Linha 10: FATOR NATUREZA (Fn): Designa o tipo ou *estágio da negociação* (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). No caso, será sempre igual a 1,00.

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).

Também este fator será sempre igual a 1,00, por estarem todas as amostras no mesmo condomínio.

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] .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

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 resultado estará no Capítulo IV seguinte, "Conclusão".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

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:	1.074.869,98
16.	Número de amostras:	13,00
17.	Média provisória:	82.682,31
18.	Valor 30% maior:	107.487,00
19.	Valor 30% menor:	57.877,61
20.	Amostras a eliminar: Não há.	
21.	Somatória dos valores homogeneizados restantes :	1.074.869,98
22.	Número de amostras restantes:	13,00
23.	**VALOR DA AVALIAÇÃO:**	**82.682,31**

Arredondando: R$ **83.000,00** (oitenta e três mil reais).

Ribeirão Preto, 14 de outubro 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 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

ANEXO I - RELAÇÃO DE AMOSTRAS

Amostra	Identificação	Fonte de Informação	Área útil (m2)	Valor (R$)	Estágio de Negociação
1	Condomínio Residencial Zana, apartamento no Bloco 4, não reformado	Sra. Sonia, moradora do condomínio	50,42	90.000,00	Concretizado
2	Condomínio Residencial Zana, apartamento no Bloco 2, simples mas em bom estado de conservação. Valor de venda 80.000,00 a 90.000,00. Será considerado 85.000,00.	Sr. Vinicius, porteiro do condomínio.	50,42	85.000,00	Concretizado
3	Condomínio Residencial Zana, apartamento no Bloco 24. Com armários, apartamento em bom estado.	Sr. Marcos, corretor, fone 99368.8541	50,42	80.000,00	Concretizado
4	Condomíno Residencial Zana, apartamento sem melhoramentos mas em bom estado	Classic Imóveis AP1896	50,42	110.000,00	Oferta
5	Condomíno Residencial Zana, apartamento com pequeno armário na cozinha, cortina, suportes no banheiro para segurança em banhos	Lago Imóveis V 158822	50,42	101.000,00	Oferta
6	Condomínio Residencial Zana,apartamento com pequeno armário na cozinha, com várias lesões no seu interior	Pazzoti Imóveis AP 0383	50,42	90.000,00	Oferta
7	Condomínio Residencial Zana, apartamento com pequeno armário na cozinha, sem outros melhoramentos e com manchas nas paredes	Andrade Menezes AP 11011	50,42	80.000,00	Oferta
8	Condomínio Residencial Zana, apartamento com pequeno armário na cozinha, sem outros melhoramentos e com várias lesões	Stella Lara, corretora	50,42	90.000,00	Oferta
9	Condomínio Residencial Zana, apartamento no 2o. Andar, com armário alto na cozinha, bom estado	WJ Imóveis RP IMOB300	50,42	98.000,00	Oferta
10	Condomínio Residencial Zana, apartamento decorado, com gabinete e armário alto na cozinha e decoração na parede	Lago Imóveis 159914	50,42	131.000,00	Oferta
11	Condomínio Residencial Zana, apartamento sem melhoramentos, com algumas perfurações nas paredes	Andrea Pirini, corretora, código 8290	50,42	115.000,00	Oferta
12	Condomínio Residencial Zana, apartamento com alguns remendos e manchas nas paredes	Mactem Imóveis 6895	50,42	105.000,00	Oferta
13	Condominio Residencial Zana, apartamento com pequeno armário na cozinha, lavatório cuba no banheiro, vidro temperado no box, pintura de paredes diferenciada.	Mactem Imóveis 7518	50,42	100.000,00	Oferta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WFPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

ANEXO 2 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR

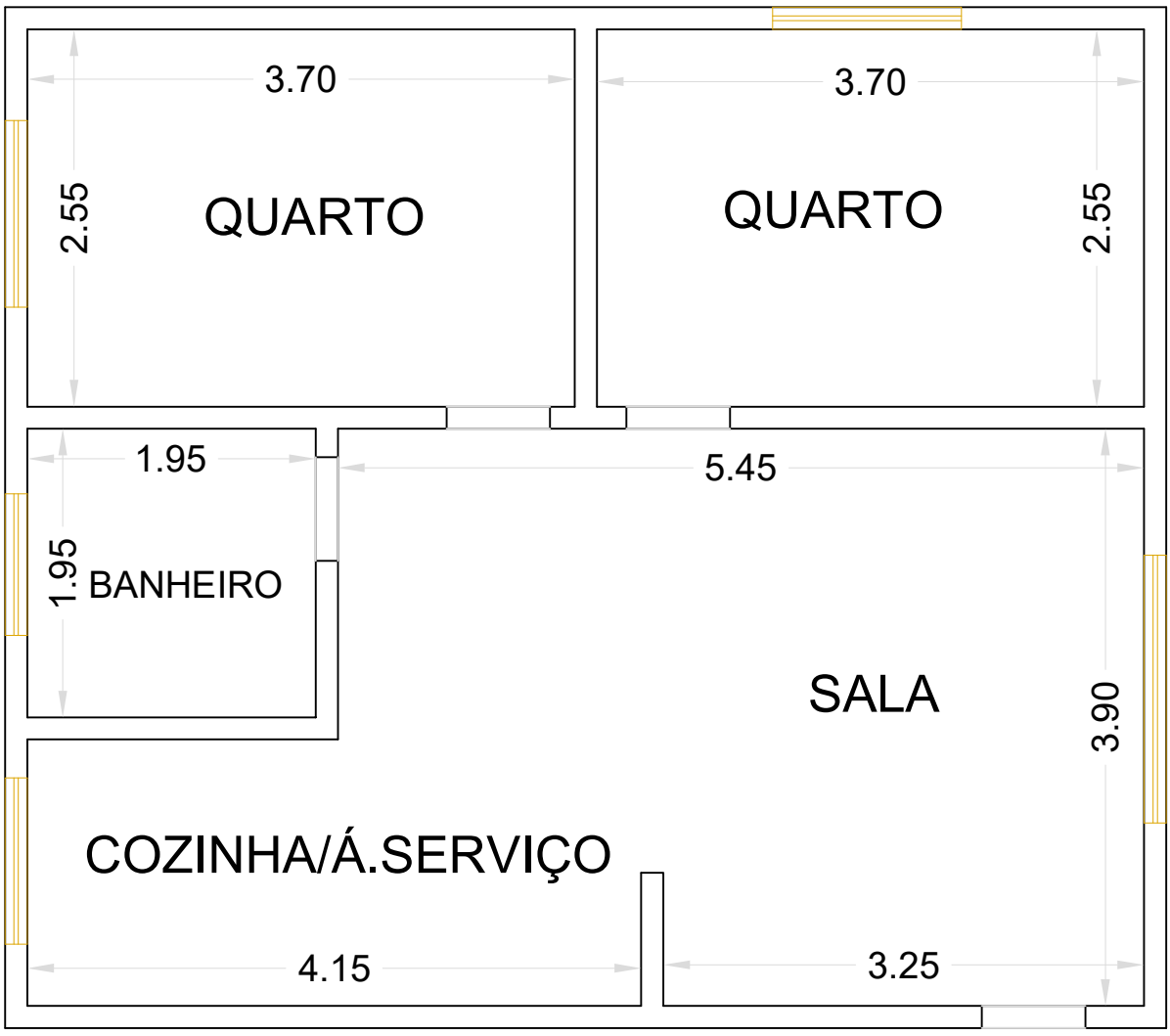
Linha	Elementos	Objeto	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4	Amostra 5	Amostra 6	Amostra 7	Amostra 8	Amostra 9	Amostra 10	Amostra 11	Amostra 12	Amostra
01	Valor (V)		90.000,00	85.000,00	80.000,00	110.000,00	101.000,00	90.000,00	80.000,00	90.000,00	98.000,00	131.000,00	115.000,00	105.000,00	100.000,00
02	Natureza		Concretizado	Concretizado	Concretizado	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
03	Indice local (IL)	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
04.	Área de construção (Ac)	50,42	50,42	50,42	50,42	50,42	50,42	50,42	50,42	50,42	50,42	50,42	50,42	50,42	50,42
05.	Idade (Y) em anos	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
06.	Est.conservação (categoria)	f	f	e	e	e	e	f	f	f	e	d	f	f	e
07	Coeficiente de estado (C)	0,3320	0,3320	0,1810	0,1810	0,1810	0,1810	0,3320	0,3320	0,3320	0,1810	0,0809	0,3320	0,3320	0,1810
08	Depreciação (D)	0,3190	0,3190	0,2103	0,2103	0,2103	0,2103	0,3190	0,3190	0,3190	0,2103	0,1382	0,3190	0,3190	0,2103
09	Parcela (1 - D)	0,6810	0,6810	0,7897	0,7897	0,7897	0,7897	0,6810	0,6810	0,6810	0,7897	0,8618	0,6810	0,6810	0,7897
10.	Fn (Fator Natureza)		1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
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
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
13.	Fd (Fator Depreciação)	-	1,00	0,86	0,86	0,86	0,86	1,00	1,00	1,00	0,86	0,79	1,00	1,00	0,86
14.	Valor homogeneizado (Vh)		90.000,00	73.297,54	68.985,92	85.370,07	78.385,25	81.000,00	72.000,00	81.000,00	76.056,97	93.165,07	103.500,00	94.500,00	77.600,3

15.	Somatória dos valores homogeneizados:	1.074.869,98
16.	Número de amostras:	13,00
17.	Média provisória:	82.682,31
18.	Valor 30% maior:	107.487,00
19.	Valor 30% menor:	57.877,61
20.	Amostras a eliminar: Não há.	
21.	Somatória dos valores homogeneizados restantes :	1.074.869,98
22.	Número de amostras restantes:	13,00
23.	**VALOR DA AVALIAÇÃO:**	**82.682,31**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS, Tribunal de Justica Estado Sao Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014352-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

ANEXO 3
PLANTA APROXIMADA DO IMÓVEL

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 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

FOTOGRAFIAS



FOTO 1
Vista frontal externa do condomínio



FOTO 2
Interior do condomínio. Rua interna, estacionamento, conjunto de blocos e reservatório elevado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.



FOTO 3
Detalhe da entrada do Bloco 11, onde está o apartamento periciado.



FOTO 4
Detalhe das fachadas dos blocos, das calçadas e dos quadros de medidores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.



FOTO 5
Salão de festas, transformador interno e parte do estacionamento



FOTO 6
Praça interna do condomínio e campo de futebol

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.



FOTO 7
Detalhe das partes inferiores externas dos blocos e calçadas.



FOTO 8
Portaria do condomínio, vista no sentido do fundo para a frente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

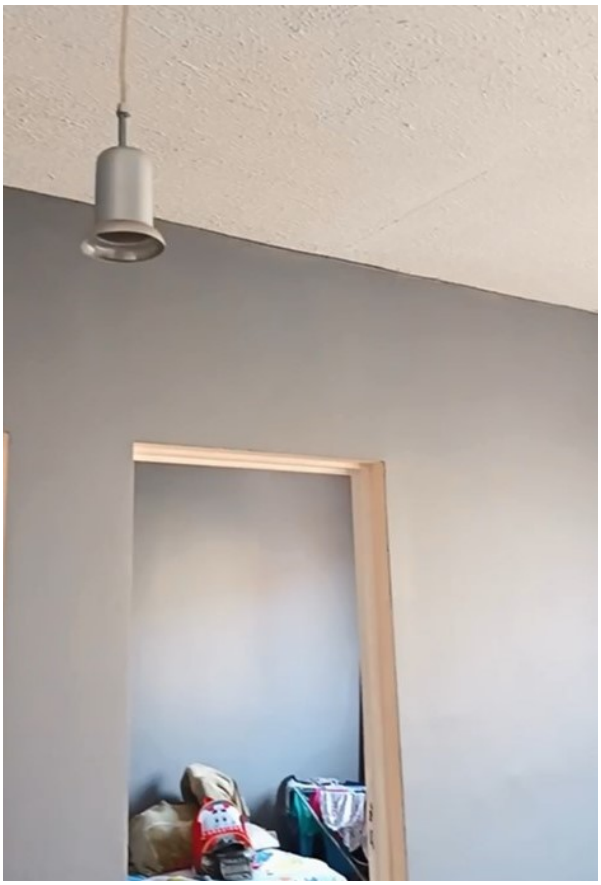


FOTO 9
Detalhe a sala e porta de um dos quartos

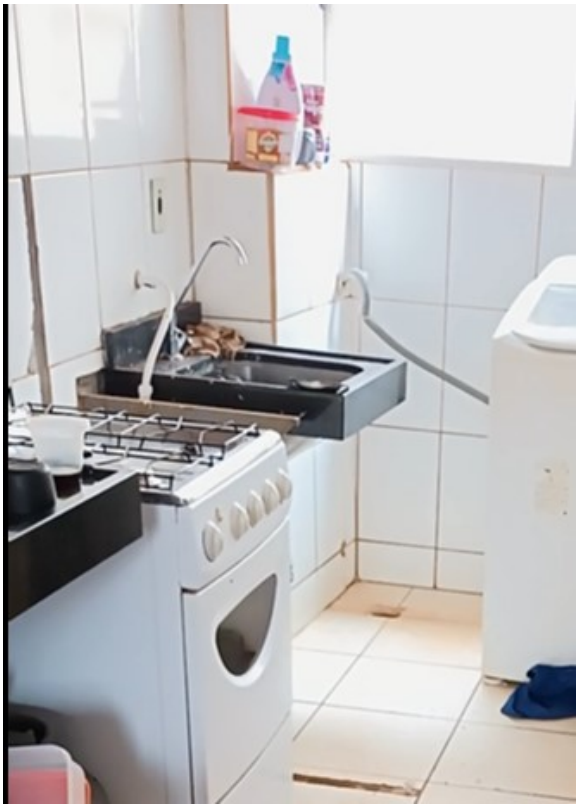


FOTO 10
Interior da cozinha / área de serviço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.



FOTO 11
Detalhe da cozinha, mostrando a pia.



FOTO 12
Interior do banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.

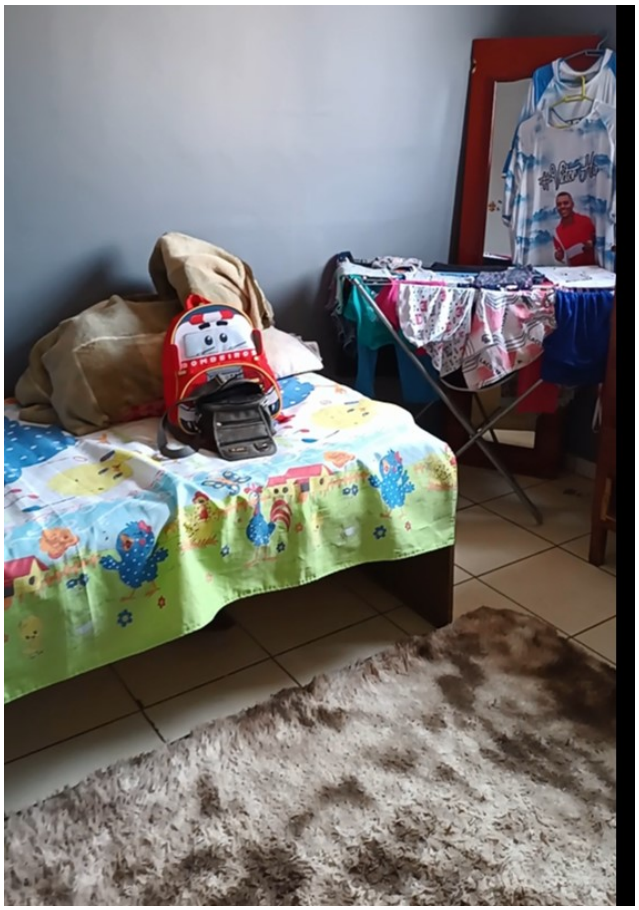


FOTO 13
Interior de um dos quartos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 16:06 , sob o número WRPR24705896416
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014552-89.2020.8.26.0506 e código SXzXJrbc.