

Ilustração 20: Área comum do térreo – Copa



Ilustração 21: Área comum do térreo – Banheiro social

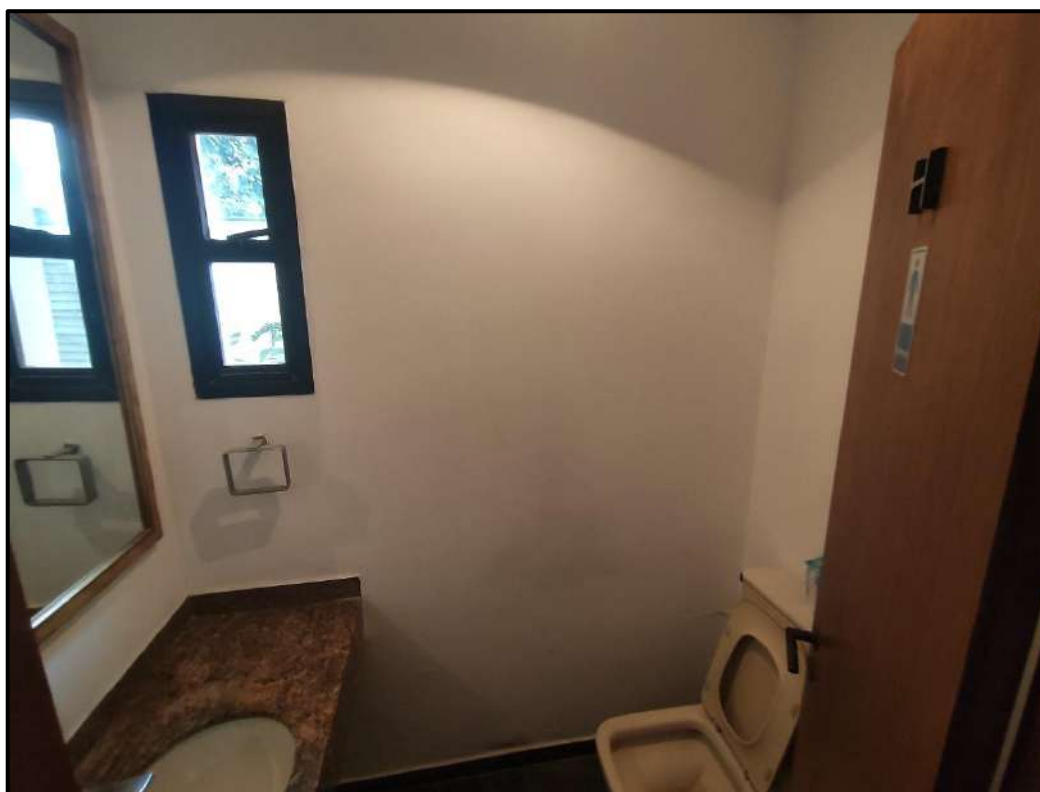


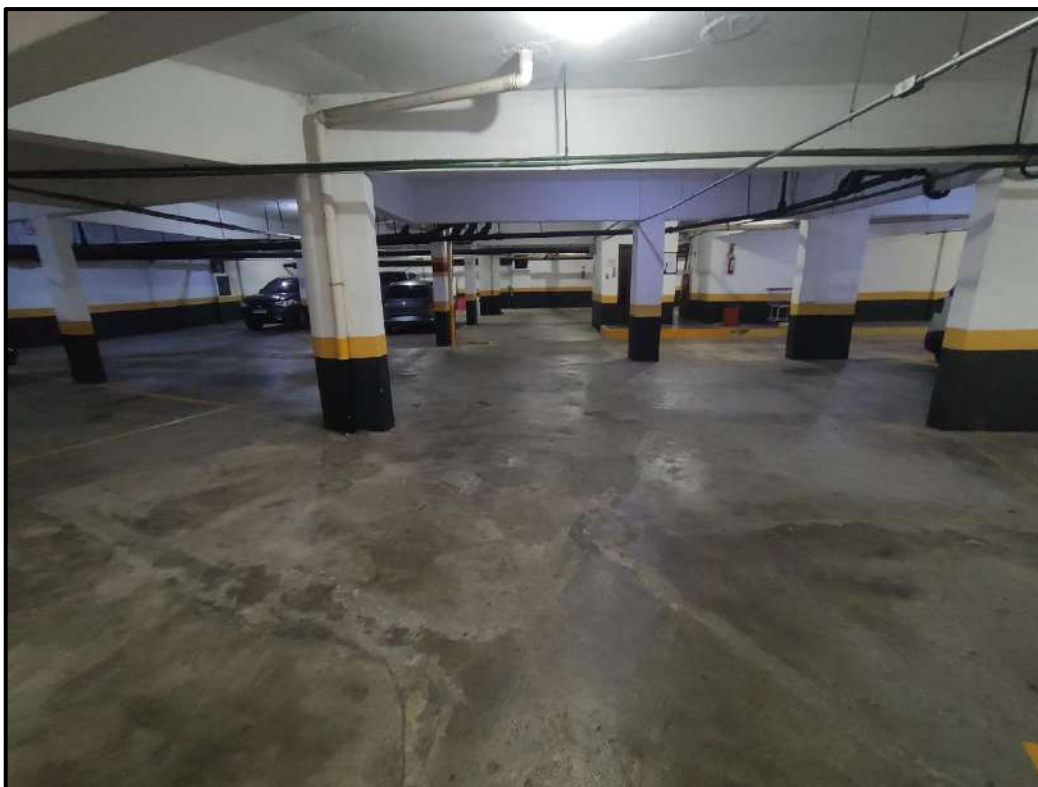
Ilustração 22: Área comum do térreo – Banheiro social



Ilustração 23: Área comum do térreo – Hall de serviço



Ilustração 24: Área comum do 1º subsolo – Estacionamento de veículos



2.5 CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE PRIVATIVA

Conforme já exposto nas considerações preliminares, a unidade autônoma de número 81 encontra-se localizada no 8º andar do Condomínio Residencial “EDIFÍCIO PETIT ROYAL” e segundo matrícula de número 207.782 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 117-123), o imóvel possui área útil de 166,21 m², área comum de 131,724 m² e área comum de 2 (duas) vagas de garagem de 50,14 m², totalizando uma área total de 348,074 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 6,8256%.

Os ambientes do apartamento da requerida possuem os seguintes acabamentos:

Área de serviço: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, parte das paredes revestidas com azulejo simples e parte com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso com revestimento porcelanato, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

Dormitório de empregada: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, parte das paredes revestidas com azulejo simples e parte com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso com revestimento porcelanato, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

Banheiro de empregada: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, moldura de gesso no teto, parte das paredes revestidas com azulejo simples e parte com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

Cozinha/copa: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, parte das paredes revestidas com azulejo simples e parte com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso com revestimento porcelanato, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

Sala de jantar: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, moldura de gesso no teto, paredes com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso de madeira, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

Sala de estar/living: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, moldura de gesso no teto, paredes com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso de madeira e caixilho de acesso ao terraço em alumínio anodizado;

Terraço: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, paredes revestidas de argamassa de reboco com aplicação de textura, piso revestido de ardósia e guarda corpo de ferro com tela de proteção;

Lavabo: Cobertura em laje pré-moldada com forro de gesso e iluminação embutida, moldura de gesso no teto, paredes com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso e porta de madeira;

Suíte (dormitório 1): Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, paredes com aplicação de massa corrida e pintura em látex, caixilho de acesso ao terraço em alumínio anodizado, piso laminado e porta de madeira;

Banheiro da suíte: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, moldura de gesso no teto, paredes revestidas com azulejo, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

Terraço da suíte/dormitório 2: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, paredes revestidas de argamassa de reboco com aplicação de textura, piso revestido de ardósia e guarda corpo de ferro com tela de proteção;

Dormitório 2: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, paredes com aplicação de massa corrida e pintura em látex, caixilho de acesso ao terraço em alumínio anodizado, piso laminado e porta de madeira;

Dormitório 3: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, paredes com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso laminado, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

Dormitório 4/sala aberta: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, paredes com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso laminado e janela em alumínio anodizado;

Banheiro: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, moldura de gesso no teto, paredes revestidas com azulejo, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

Corredores internos de circulação: Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, paredes com aplicação de massa corrida e pintura em látex e piso laminado.

Ilustração 25: Planta da unidade privativa - imóvel avaliando de número 81

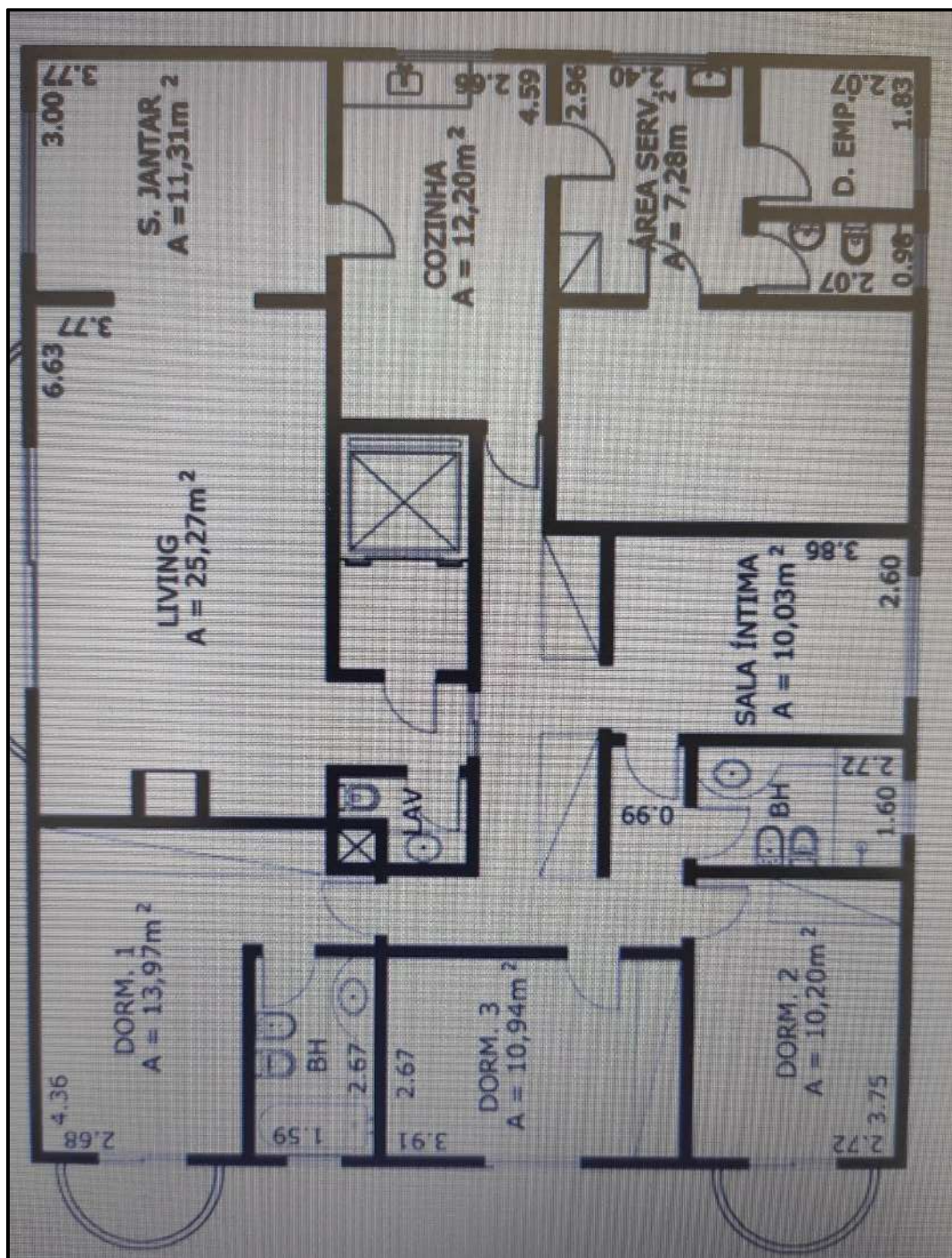


Ilustração 26: Planta do imóvel avaliando de número 81 conforme projeto construtivo



Ilustração 27: Unidade privativa – Área de serviço

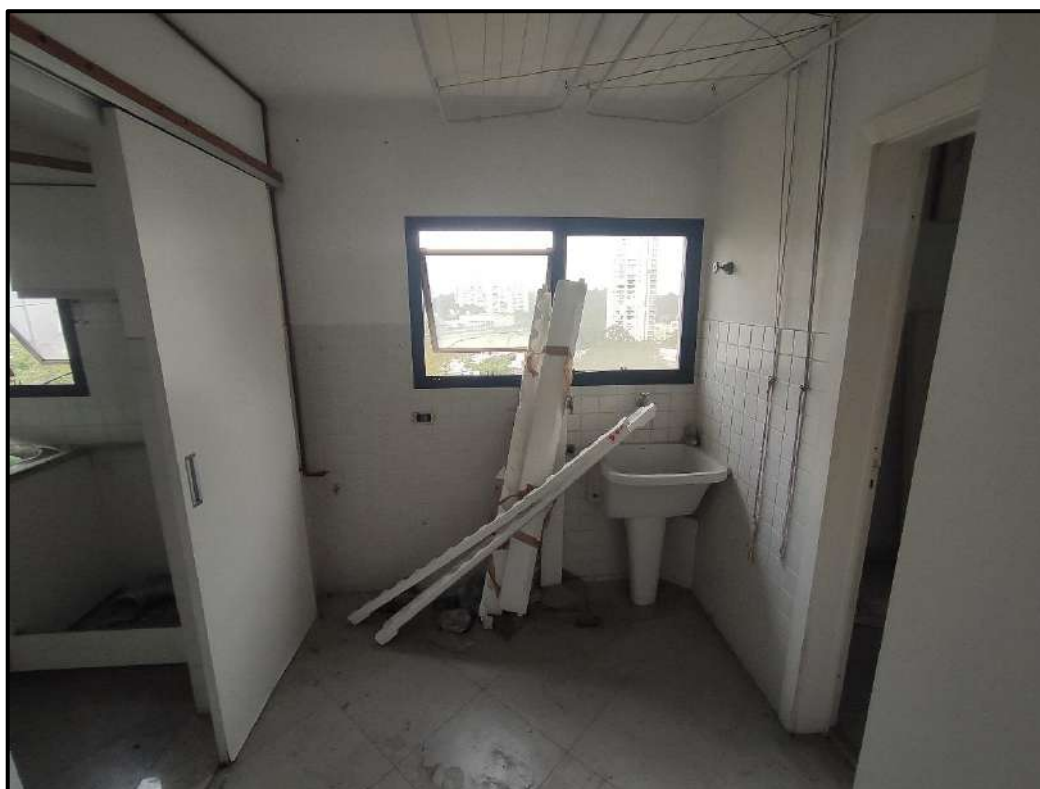


Ilustração 28: Unidade privativa – Dormitório de empregada



Ilustração 29: Unidade privativa – Banheiro de empregada



Ilustração 30: Unidade privativa – Cozinha/copa



Ilustração 31: Unidade privativa – Cozinha/copa



Ilustração 32: Unidade privativa – Sala de jantar



Ilustração 33: Unidade privativa – Sala de estar/living



Ilustração 34: Unidade privativa – Sala de estar/living



Ilustração 35: Unidade privativa – Lavabo



Ilustração 36: Unidade privativa – Acesso a suíte (dormitório 1)



Ilustração 37: Unidade privativa – Suíte (dormitório 1)



Ilustração 38: Unidade privativa – Suíte (dormitório 1)



Ilustração 39: Unidade privativa – Terraço da suíte



Ilustração 40: Unidade privativa – Banheiro da suíte



Ilustração 41: Unidade privativa – Dormitório 2



Ilustração 42: Unidade privativa – Terraço do dormitório 2



Ilustração 43: Unidade privativa – Dormitório 3



Ilustração 44: Unidade privativa – Dormitório 4/sala aberta

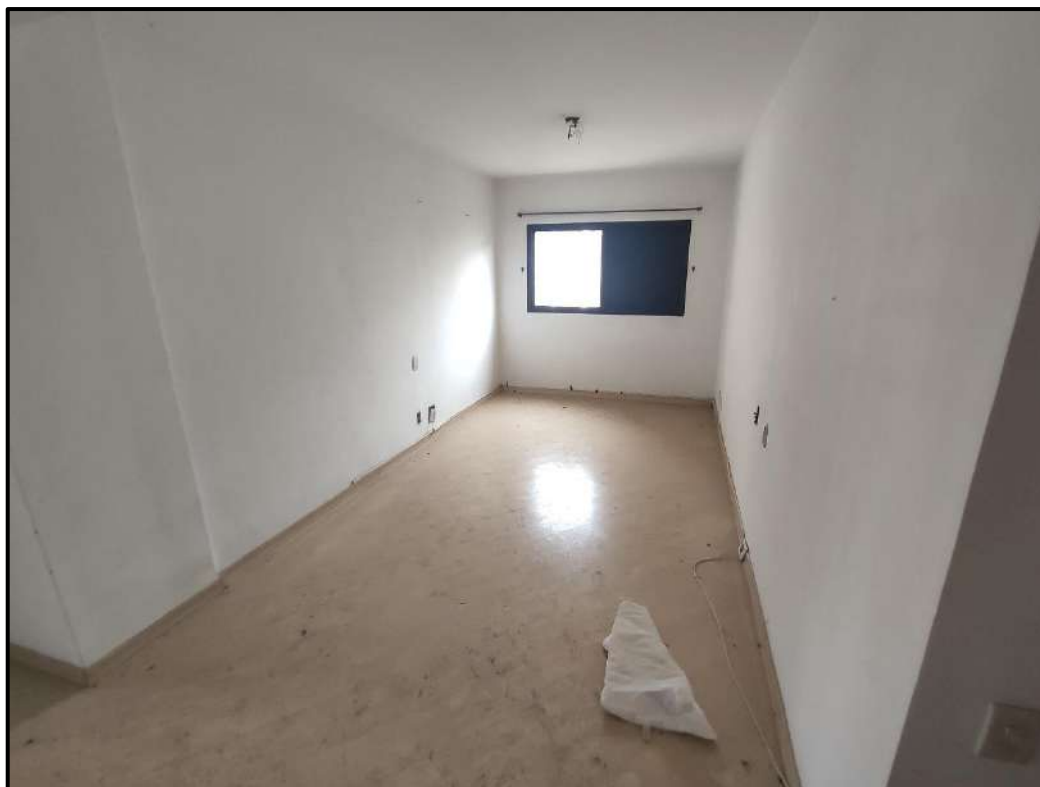


Ilustração 45: Unidade privativa – Banheiro



Ilustração 46: Unidade privativa – Corredores internos de circulação



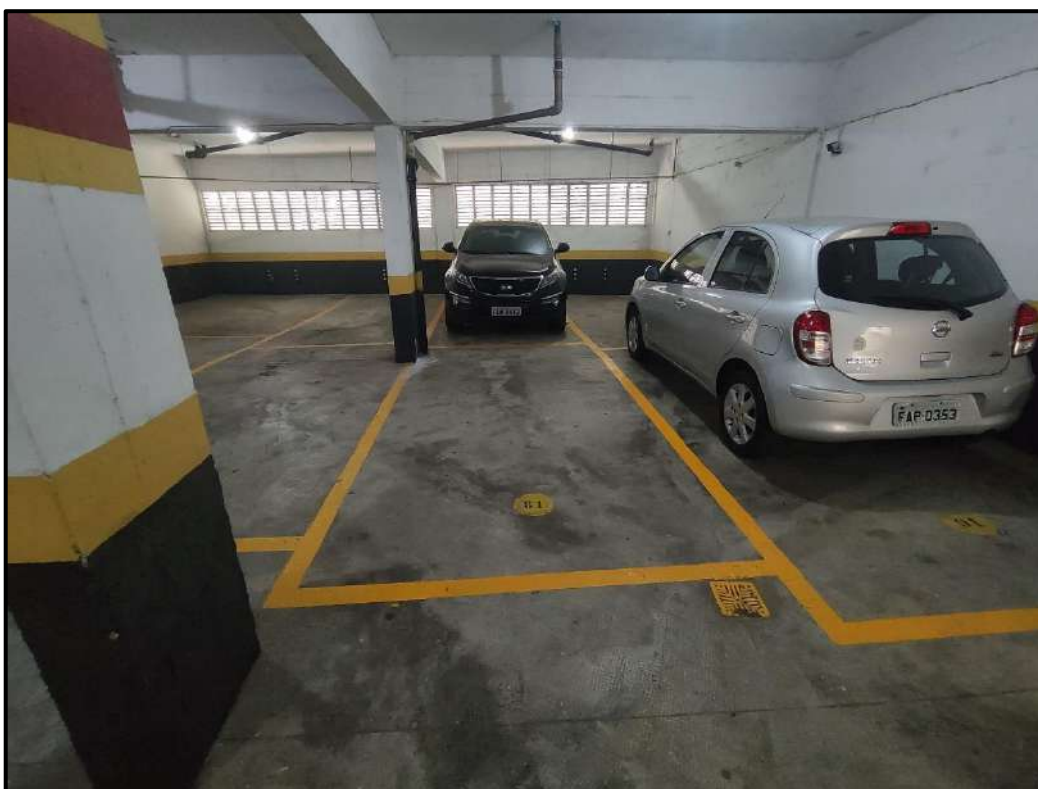
Ilustração 47: Unidade privativa – Corredores internos de circulação



Ilustração 48: Unidade privativa – Corredores internos de circulação



Ilustração 49: 2 vagas indeterminadas de garagem da unidade privativa – Área comum



3. VISTORIA

Conforme já exposto nas considerações preliminares, a vistoria foi agendada judicialmente para o dia 07/06/2022 – Terça-feira às 13:00 horas no Condomínio “EDIFÍCIO PETIT ROYAL”, situado na Rua Antonio Aggio, número predial 267, Jardim Ampliação, Município de São Paulo – SP. Ao chegar ao endereço retro mencionado, o signatário foi atendido na portaria do conjunto pelo Sr. Zelador chamado Ivanilson.

O Sr. Ivanilson informou que o imóvel avaliando está fechado a aproximadamente 10 anos e que neste período nenhum morador ou proprietário esteve presente na unidade. As chaves do bem imóvel encontram-se em poder do condomínio, sendo que os acessos ao bem avaliando foram angariados pelo Sr. Zelador. Além do acesso a unidade avalianda, foi disponibilizado pelo condomínio todos os acessos as áreas comuns do empreendimento. Com isso, o signatário procedeu com a vistoria das áreas comuns, subsolo e ao imóvel avaliando, na companhia do Sr. Ivanilson.

3.1 BENFEITORIAS

Segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas 2019, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, o apartamento avaliando enquadra-se na Referência “F – Necessitando de reparos simples a importantes”, que possui as seguintes características:

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.”

Diante das características que as benfeitorias erigidas no imóvel apresentam, consultando o referido estudo, pode-se classificá-las no item “ 1.3.4 – Apartamento Padrão Superior, com elevador”, na qual pode ser enquadrado no intervalo de índices máximo, que, genericamente apresenta as seguintes propriedades:

“Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.”