



fls. 362  
323

- 67 -

### **3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA CANUTO SARAIVA Nº 448 APTO. 101 - COBERTURA**

#### **3.1.- VISTORIA**

##### **3.1.1.- LOCAL**

O imóvel em questão está localizado na Rua Canuto Saraiva nº 448 apto 101 do Edifício Saville, no bairro Alto da Moóca, setor 028 quadra 057 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Canuto Saraiva é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Paes de Barros.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão fino e comércio de âmbito local.

##### **3.1.2.- UNIDADE AUTÔNOMA**

A unidade, apartamento 101 no 10º andar, avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

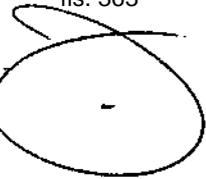
###### **1º PISO**

**SALA DE ESTAR:** Piso de assoalho de Ipê; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro decorado.

**SALA DE LAREIRA:** Piso em mármore; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; lareira com acabamento em mármore; esquadria de alumínio com vidro liso.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)



- 68 -

**LAVABO:** Piso em mármore; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e semi revestida em mármore; bancada em mármore com cuba em latão; vaso sanitário em louça.

**SALA DE JANTAR:** Piso de assoalho de Ipê; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro liso.

**VARANDA:** Piso em granito; guarda corpo em alumínio com vidros.

**SALA DE ALMOÇO:** Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

**COZINHA:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; bancada em granito com cuba inox; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

**DESPENSA:** Piso cerâmico; paredes com revestimento cerâmico.

**ÁREA DE SERVIÇO:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; tanque duplo em inox; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

**QUARTO DE EMPREGADA:** Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

**W.C.:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; vaso sanitário e lavatório em louça; box em vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

**DEPÓSITO PRIVATIVO:** Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro fantasia.



## 2º PISO

**DORMITÓRIOS (QUATRO):** Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com veneziana e vidro liso.

**BANHEIRO SOCIAL:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos até o teto; vaso sanitário e bidê em louça; bancada em mármore com cuba em louça; banheira de hidromassagem com box em vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

## 3º PISO

**SALA:** Piso em granito; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro liso.

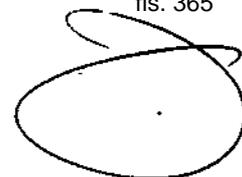
**COPA:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; pia em granito com cuba inox; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

**SAUNA:** Piso cerâmico; paredes revestidas em lambri de madeira; forro revestido em lambri de madeira; sem equipamento.

**BANHEIRO:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos até o teto; vaso sanitário em louça; pia em mármore com cuba em louça; box em vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

**HALL DO ELEVADOR:** Piso em granito; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro liso.

**DEPÓSITO:** Piso em granito; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro fantasia.



- 70 -

**TERRAÇO:** Piso em pedra sedimentar; guarda corpo em alumínio; churrasqueira em tijolos aparentes; bancada em granito com cuba inox; piscina em fibra.

**ESCADA EXTERNA:** Caracol pré-moldada.

#### **4º PISO**

**TERRAÇO:** Piso em pedra sedimentar; guarda corpo em alvenaria.

A unidade em questão possui 6(seis) vagas na garagem, depósito privativo no 10º andar e depósito privativo no subsolo, área privativa de 312,77m<sup>2</sup>, área comum de 264,04m<sup>2</sup>, totalizando a área de 576,81m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 11,69%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2002”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.5.- Apartamentos Padrão Fino.

A vida útil da edificação corresponde a 50 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,40 ou 40%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “f) necessitando de reparos simples a importantes”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

### **3.1.3.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO**

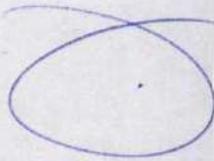
Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br



FOTO 42: HALL DE SERVIÇO 10º ANDAR.



**FOTO 44: ACESSO AO APARTAMENTO 101 NO 10º ANDAR.**



FOTO 45: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 1º PISO:  
SALAS.



FOTO 46: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 1º PISO:  
SALA ESTAR/LAREIRA.



FOTO 47: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 1º PISO:  
LAVABO.



FOTO 48: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 1º PISO:  
SALA DE JANTAR.



FOTO 49: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 1º PISO:  
VARANDA.

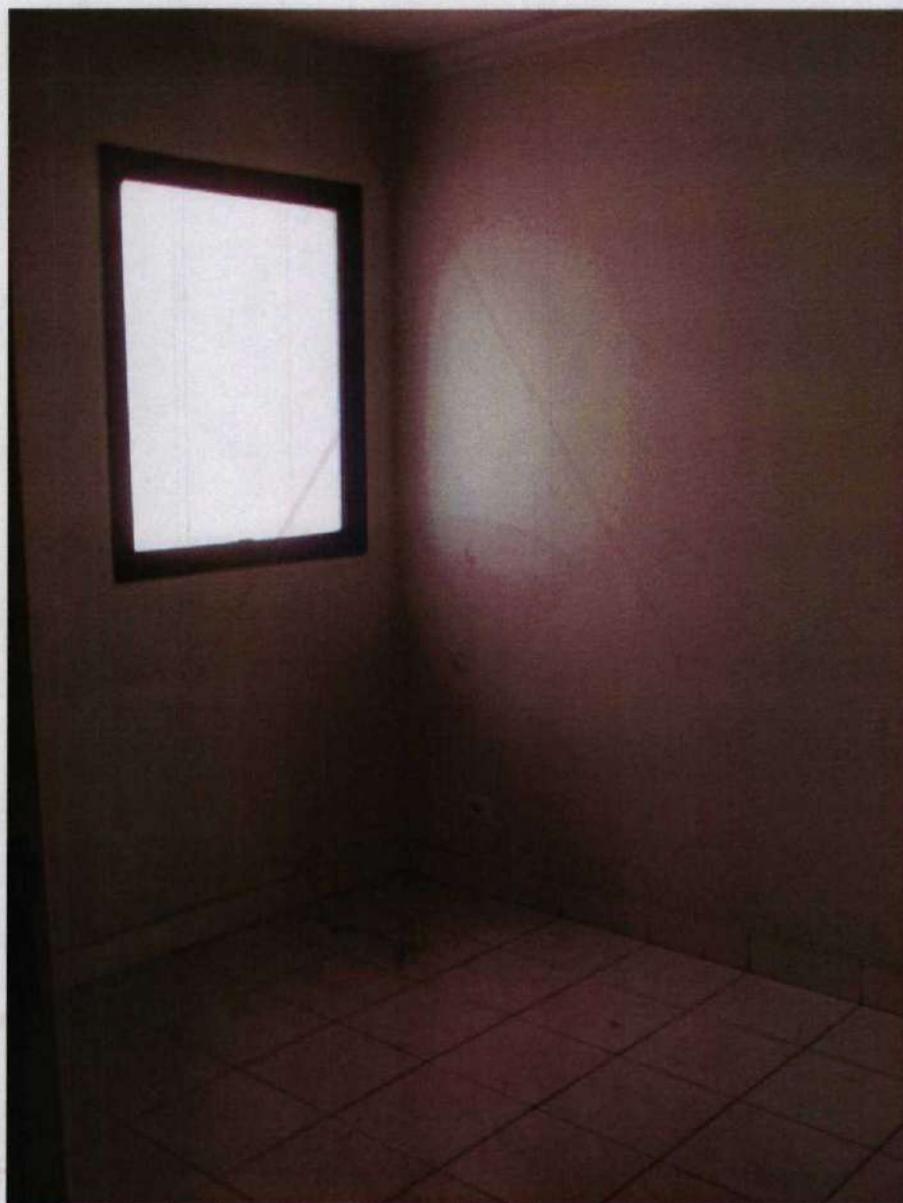


FOTO 50: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 1º PISO:  
SALA DE ALMOÇO.

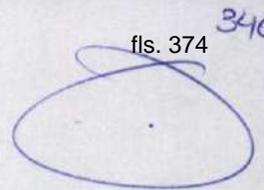


FOTO 51: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 1º PISO:  
COZINHA.



FOTO 52: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 1º PISO:  
DESPENSA.



FOTO 53: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 1º PISO:  
ÁREA DE SERVIÇO.

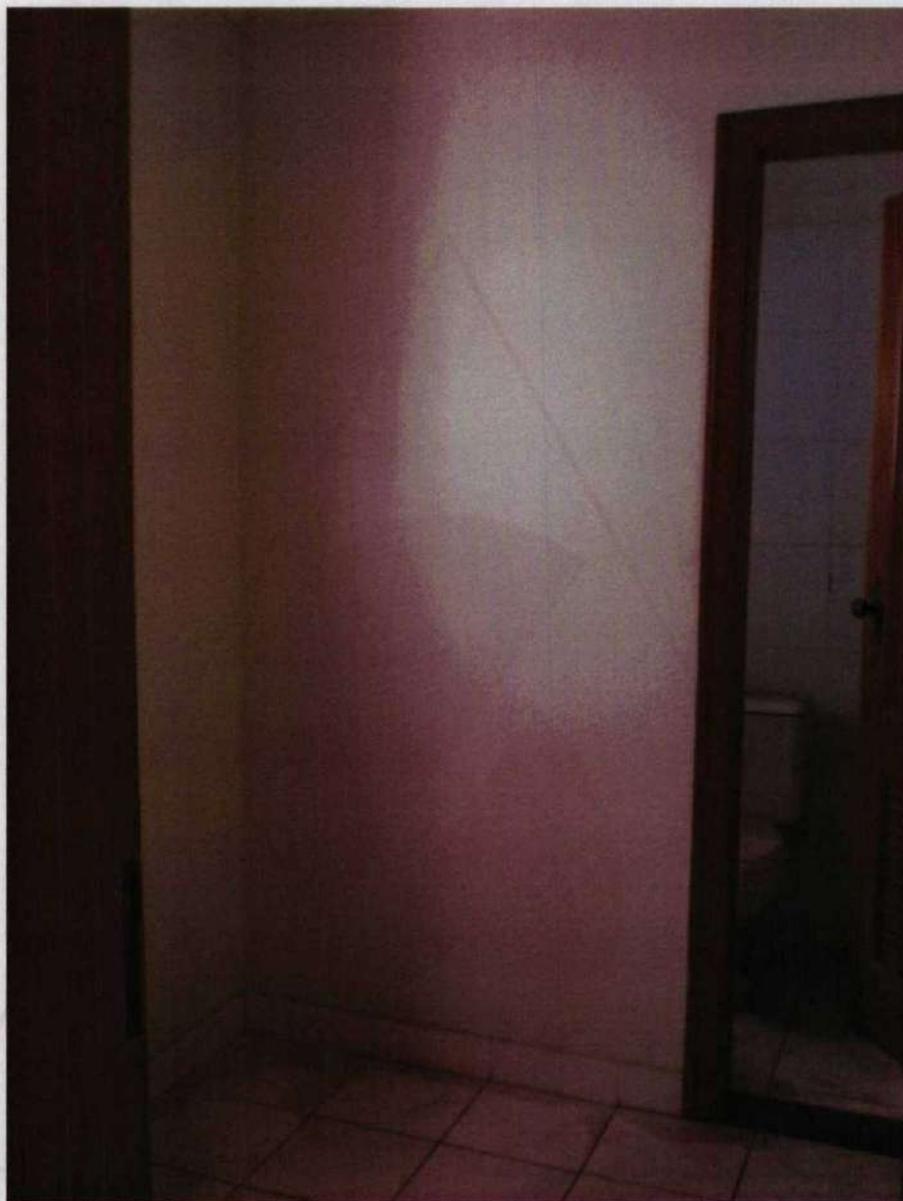
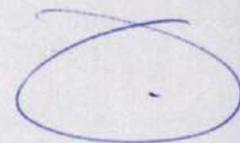


FOTO 54: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 1º PISO:  
QUARTO DE EMPREGADA.



FOTO 55: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 1º PISO:  
W.C..



**FOTO 56: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – ESCADA DE ACESSO AO 2º PISO.**

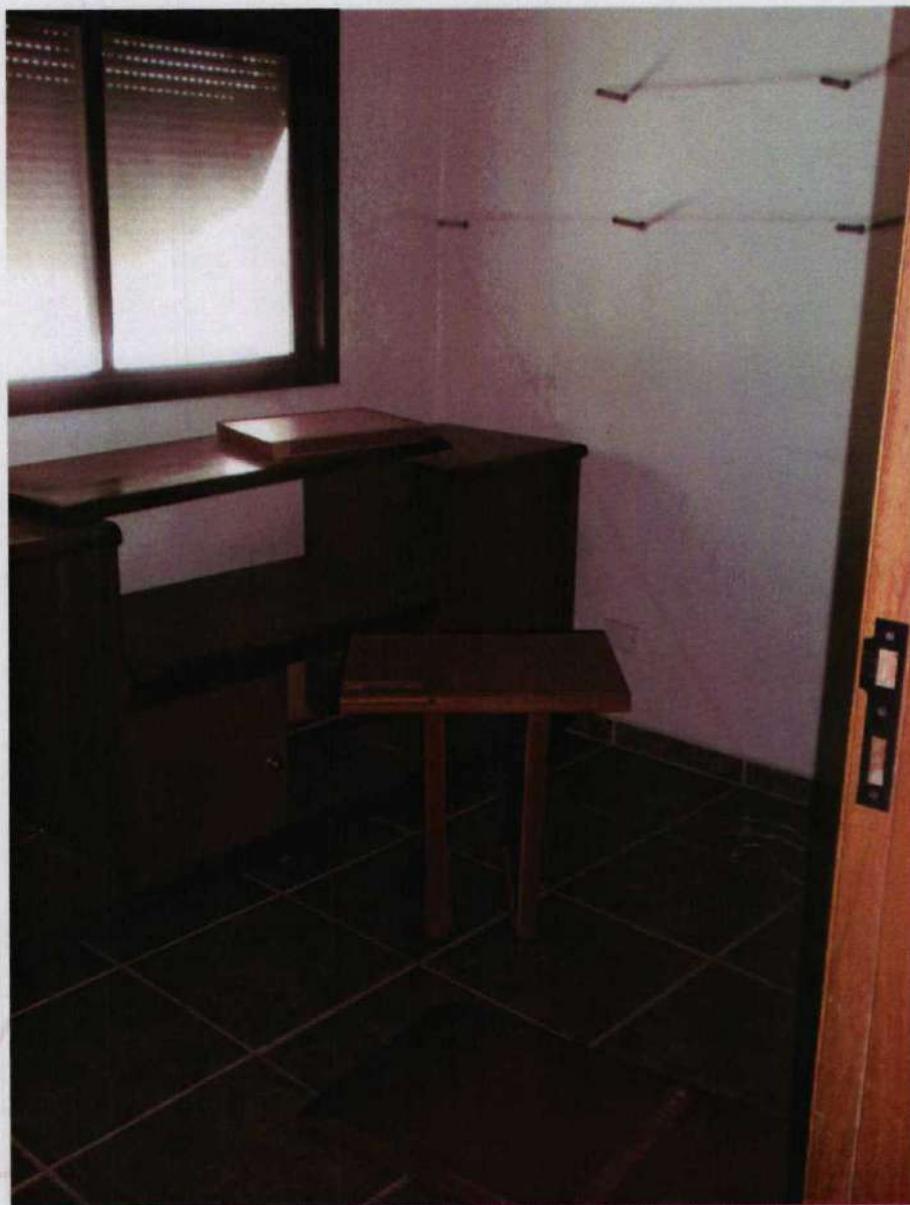


FOTO 57: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 2º PISO:  
DORMITÓRIO 1.

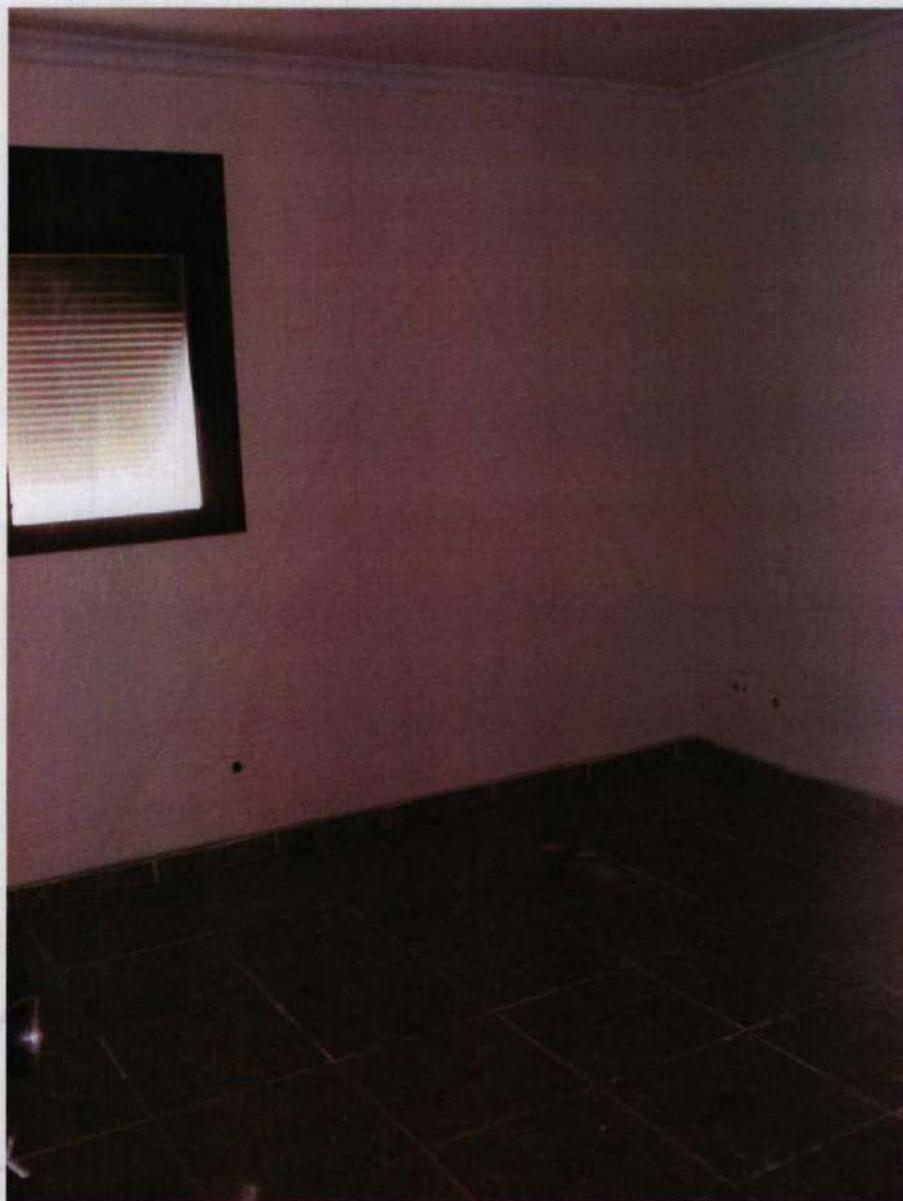


FOTO 58: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 101 – 2º PISO:  
DORMITÓRIO 2.