

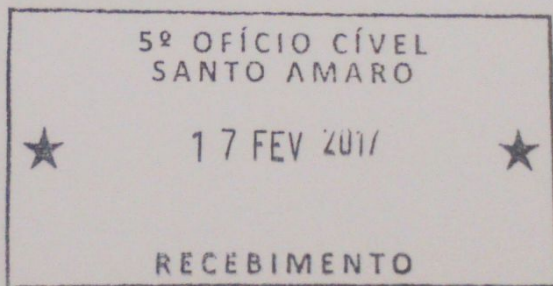
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
FÓRUM DE SANTO AMARO - SP

processo nº 0116925-35.2007.8.26.0002

A: Condomínio Edifício das Acácias

R: Rafael Fortunato Ferraro e outro

ANDREA CRISTINA KLÜPPEL MUNHOZ SOARES,
Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos em
epígrafe, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa.,
nos termos do Art. 466, § 2º e Art. 474 do CPC, informar
que a vistoria será realizada no dia 3/3/17, às 10:30
horas, tendo como ponto de encontro a 5ª Vara Cível do
Fórum de Santo Amaro.



Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2017.

Andrea Soares

Eng. Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado à Rua Frederico Guarinon, nº 935, apto. 71, Edifício das Acácias, Vila Andrade, São Paulo/SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. IMÓVEL

O imóvel localizado na Rua Frederico Guarinon, nº 935, apto. 71, Edifício das Acácias, Vila Andrade, possui as seguintes características:

Área útil = 300,420 m²

Área apartamento = 292,92 m²

Área comum = 277,254 m²

5 vagas de garagem = 122,250 m²

1 depósito de nº 7 = 7,50 m²

Área total = 699,924 m²

Fração ideal no terreno = 12,5000%

Figura 1: Localização do Imóvel



Figura 2: Vista Aérea do Imóvel





Foto 1: Fachada do prédio onde se encontra o imóvel

2.1 Região

Trata-se de uma região classe média/alta, onde se encontram edifícios e casas de padrão médio/alto. A região apresenta característica residencial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

2.2 Vistoria

A vistoria foi agendada para o dia 27/04/17, ainda que agendada judicialmente, somente o síndico do prédio, Sr. Jorge, e seu patrono compareceram, e permitiu que a vistoria fosse realizada no apto nº 31, que estava vazio e o proprietário autorizou a entrada.

O imóvel possui idade de 25 anos, o padrão construtivo é apartamento padrão superior e o estado de conservação da construção é necessitando de reparos simples.

O Edifício das Acácias é formado por 1 bloco composto por, 8 pavimentos tipo, pavimento térreo, 2 subsolos de garagem e 1 subsolo com gerador e caixa d'água. O pavimento tipo é formado por 1 apartamento.

Cada apartamento possui 5 vagas de garagem, sendo 4 demarcadas e 1 não, e ainda 2 depósitos situados na garagem.

A área de lazer é formada por piscina, sauna, sala de ginástica, salão de festas e quadra de squash.

P-

Figura 4: Planta do apartamento tipo

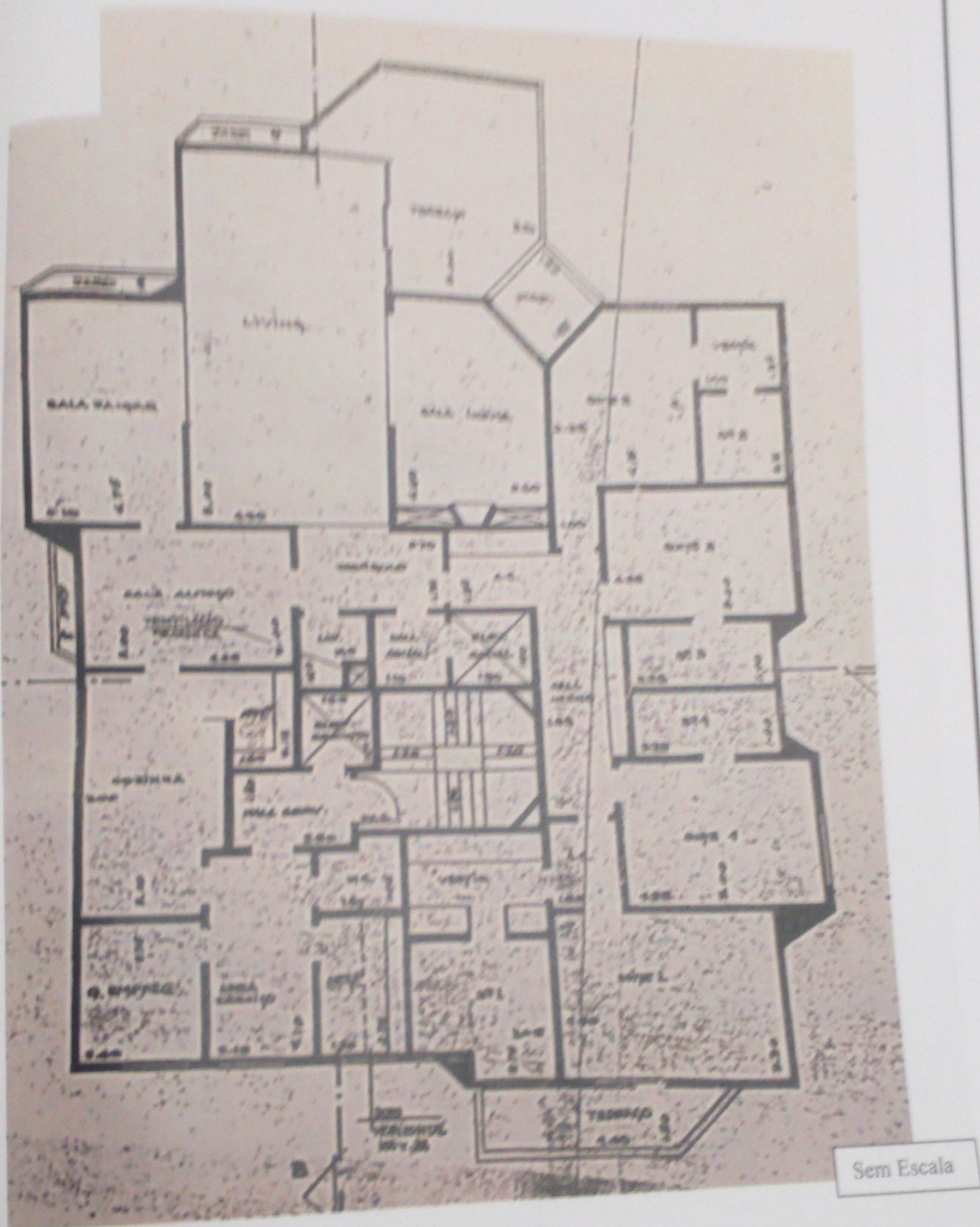


Figura 5: Planta do apartamento tipo

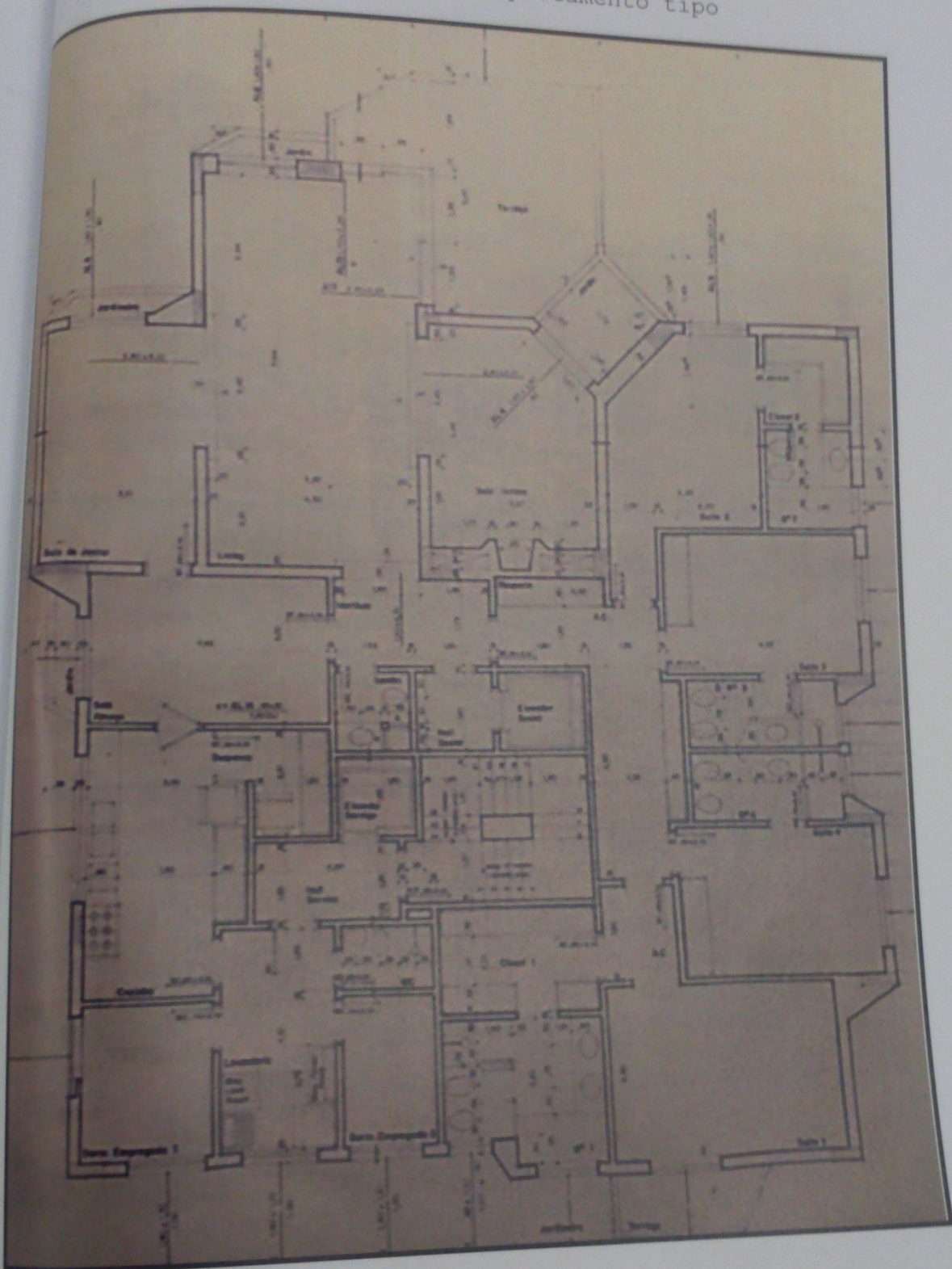




Foto 2: Entrada do prédio



Foto 3: Área da Piscina



Foto 4: Área da piscina



Foto 5: Piscina

A-



Foto 6: Piscina



Foto 7: Salão de festas



Foto 8: Banheiro masculino - salão de festas



Foto 9: Banheiro feminino - salão de festas



Foto 10: Cozinha - salão de festas



Foto 11: Sala de ginástica



Foto 12: Sauna seca

A-

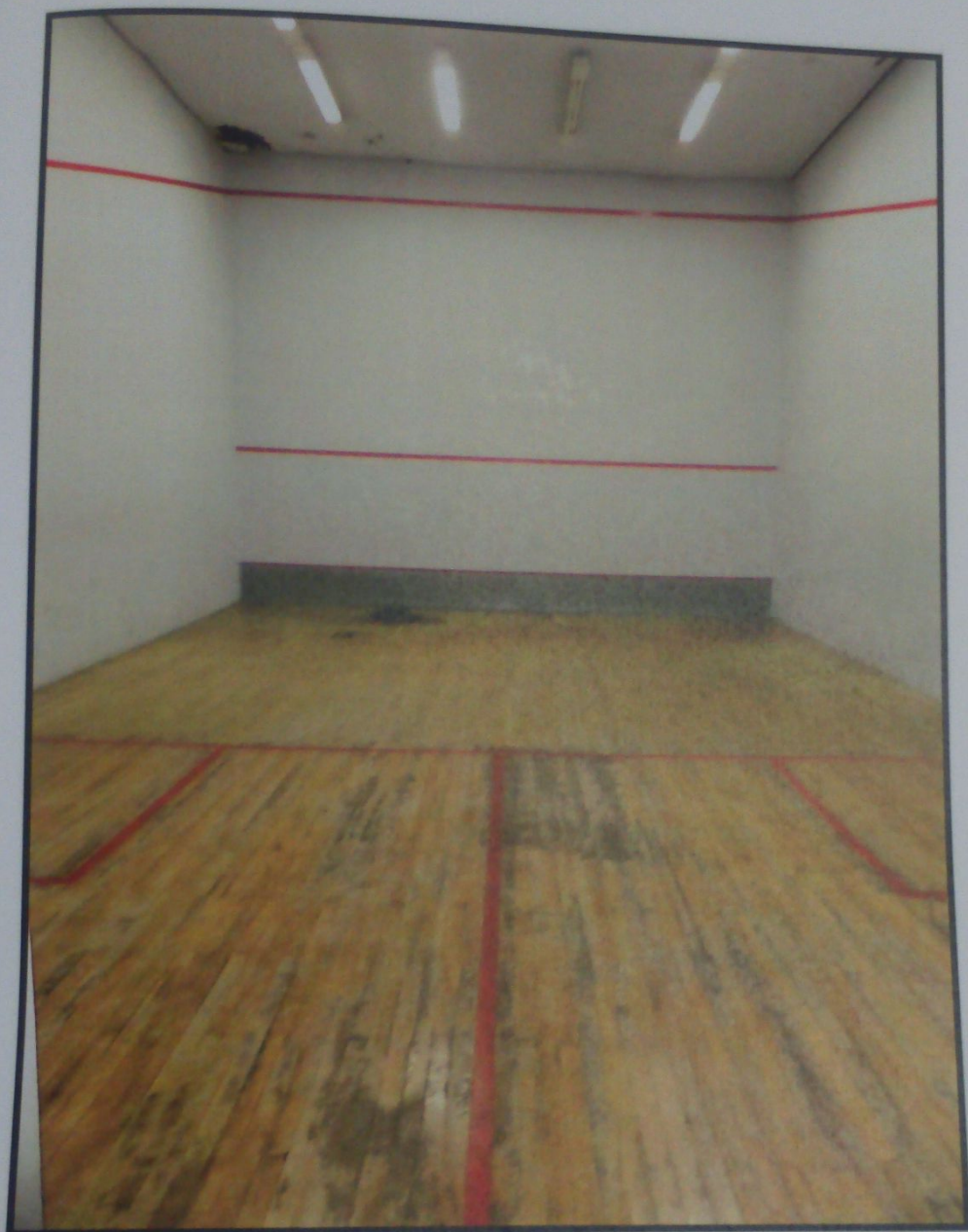


Foto 13: Quadra de squash

A-



Foto 14: Banheiro da quadra de Squash



Foto 15: Garagem demarcada - 4 vagas



Foto 16: Garagem demarcada - 4 vagas



Foto 17: Garagem não demarcada - 1 vaga



Foto 18: Depósitos do imóvel