

### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Condomínio Equador”, o qual possui Padrão Simples, com frente para a Rua Almirante Ernesto de Mello Junior, identificado pelo № 167, Aparecida – Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Equador”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Condomínio Equador.

O “Condomínio Equador” é composto de 6 (Seis) Torres com 4 (quatro) pavimentos, apresentando no pavimento térreo a entrada de acesso aos pedestres pela Rua Almirante Ernesto de Mello Junior.

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



Nas imagens acima e abaixo, temos a vista externa do referido edifício, onde nota-se as fachadas revestidas com azulejo. No térreo, nota-se o portão de entrada de pedestres e veículos



### III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel, objeto da lide, trata-se do apartamento № 404, localizado no 4º andar do Condomínio Equador situado em área urbana, à Rua Almirante Ernesto de Mello Junior № 167, Condomínio Equador - Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco - Aparecida - Santos/SP, matriculado sob o № 1.522, junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, fls. 60, o qual possui a seguinte descrição:

*"(...)apartamento № 404, tipo II, localizado no 4º andar, lado esquerdo do Condomínio Equador, à rua Almirante Ernesto de Mello Junior № 167, com entrada pelo módulo № 2, integrante do Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco, possuindo dito apartamento: sala, 2 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço, compreendendo uma área útil de uso exclusivo de 42,76m<sup>2</sup>, uma área de uso comum correspondente a 4,79m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 47,55m<sup>2</sup>, confronta pela frente, onde tem sua entrada, com o patamar da escada que dá acesso à porta de entrada do apartamento e com a linha vertical externa do prédio, nos fundos com a linha vertical externa do prédio, de um lado com a unidade autônoma № 403 e do outro lado com a unidade autônoma № 405, a esse apartamento corresponde a fração ideal de 0,43057% da área total do(...)"*

Portanto, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **42,76m<sup>2</sup> (Quarenta e Dois metros e Setenta e Seis decímetros quadrados)**.

## **Cozinha**

A cozinha dispõe de piso cerâmico, paredes azulejadas e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a vista da cozinha, onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como seus acabamentos.



**Sala**

A Sala, apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, janela de vidro com esquadrias de alumínio.



Acima e abaixo, mostra-se a vista da Sala, onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como seus acabamentos.



### **Banheiro**

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo, porta sanfonada, box de acrílico com esquadrias de alumínio, pia e sanitário em louça.



Acima, tem-se a vista do banheiro, onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como seus acabamentos.

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



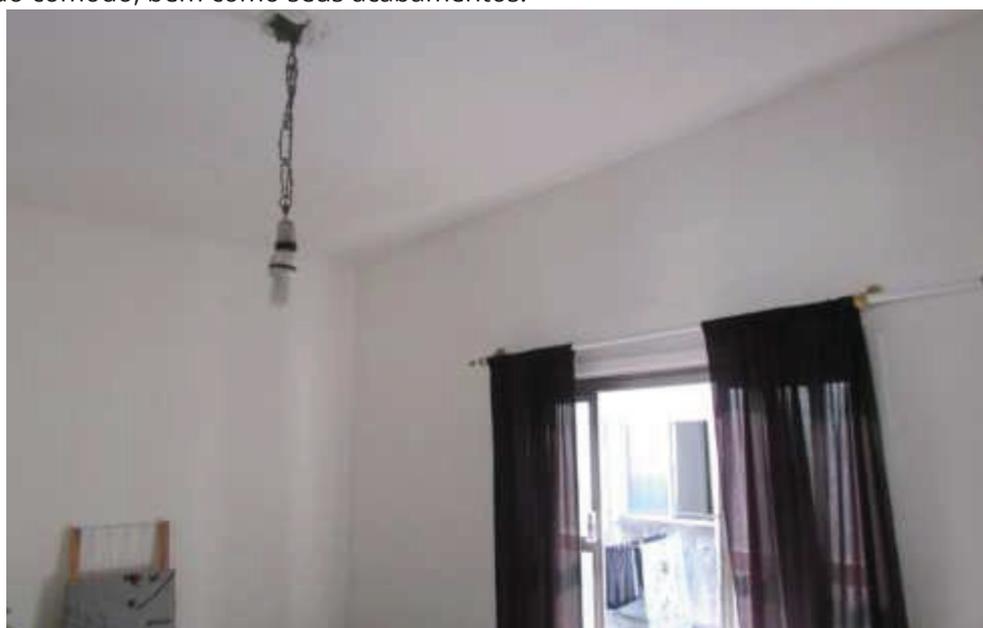
Acima, tem-se outra vista do banheiro, onde é possível observar seus acabamentos.

**Dormitório 1**

O Dormitório apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, janela de alumínio com folhas de vidro.



Acima e abaixo, tem-se a vista do Dormitório, onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como seus acabamentos.



**Dormitório 2**

O Dormitório apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada e janela de alumínio.



Acima, tem-se a vista do Dormitório, onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como seus acabamentos.

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



Acima, tem-se outra vista do Dormitório, onde é possível observar seus acabamentos.

## VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário de apartamento calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	42,76 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 3.894,87 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador
Andar	4°
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 166.544,55</b>

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos um valor de: -

<p><b><math>V_1 = R\\$ 166.544,55</math></b></p> <p><b>(Cento e Sessenta e Seis Mil, Quinhentos e Quarenta e Quatro Reais e Cinquenta e Cinco Centavos)</b></p> <p><b>Outubro/2017</b></p>
--