

433
/

3 - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA.

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sobre o n.º 14, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Condomínio Edifício Monte Mor, contendo no seu interior: sala, dois dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço com dependências de empregada completo.

No interior do apartamento possui piso carpete de madeira na sala e nos dormitórios, e nas áreas úmidas piso cerâmico e parede com azulejo até o teto, área dos dormitórios e sala com massa com pintura á base de látex; esquadrias de alumínio.

Conforme consta na matrícula nº66.260 do 2º C. R. I. de Santos, o imóvel possui área útil de 103,53m², área comum de 36,99m², totalizando 140,52m², cabendo-lhe a fração ideal equivalente no terreno a 2,6404%; a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, sendo “Edifício Residencial Padrão Superior com elevador - Coef. = 2,64”, possuindo uma idade aparente de 15 (quinze) anos e o estado de conservação da edificação “Intermediário – entre regular e reparações simples - Foc = 0,8204”.

3.1.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

7
/

434
↗

3.1.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

4 - VISTORIA.

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.



FOTO 01:- Vista do logradouro Av General San Martin.

8
↙

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

435



FOTO 02: - Vista do prédio.