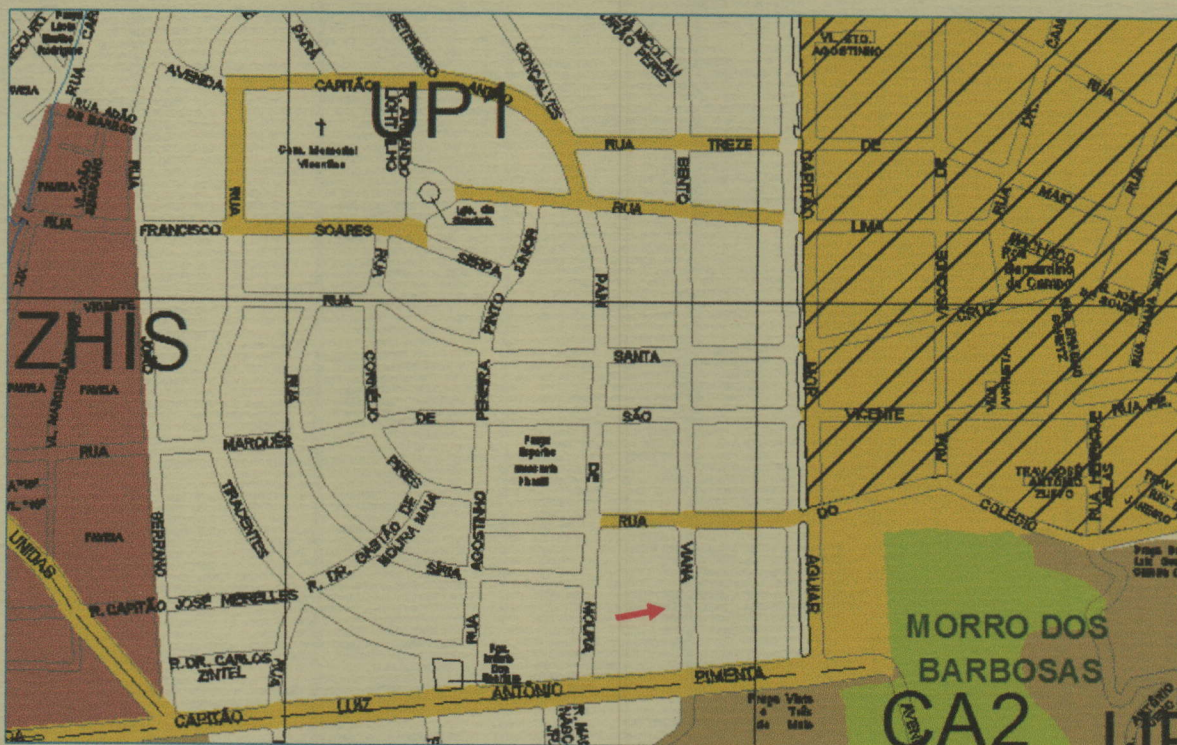


Avaliações e Perícias de Engenharia

prioritária de equipamentos urbanos e comunitários, do adensamento de áreas já edificadas, e da indução à ocupação dos terrenos edificáveis.

As UP1 são áreas urbanizadas, loteadas ou parceladas que apresentam diferentes níveis de infraestrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Zoneamento São Vicente (Lei Complementar nº 271/1999)

Zona	Características	Usos permitidos (Anexo II)	Coefficiente de aproveitamento (Anexo III)	Taxa de ocupação (Anexo III)	Lote mínimo	Gabarito máximo
Imediata - UP 1 (Art. 7.º, I, "a", "1.º")	São áreas urbanizadas, loteadas ou parceladas que apresentam diferentes níveis de infraestrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários (Art. 7.º, I, "a", "1.º")	Residencial, comercial e serviços.	6	60%	250m²	

Avaliações e Perícias de Engenharia

térreo: interfone, que atende ao térreo e 3 andares superiores com 6 apartamentos por andar, bem como vagas de estacionamento, localizadas no térreo.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 24)

O apartamento nº 24 está localizado no 2º andar do Condomínio Edifício Carimã, situado na Rua Bento Viana, nº 130, São Vicente - São Paulo.

Contém área privativa de 39,815 m², área comum de 20,125 m², totalizando uma área construída de 59,940 m² correspondendo-lhe no terreno e áreas de uso comum inalienáveis e indivisíveis a parte ideal de 4,78378% do seu todo.

Possui ainda: sala para dois ambientes, 1 (um) dormitório, banheiro e cozinha, com idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos - 2006", enquadra-se na referência (D): "entre regular e necessitando de reparos simples".

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS INTERNAS E EXTERNAS E O CROQUI DO APARTAMENTO AVALIANDO:

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 24, a parte ideal de 4,78378% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Edifício Carimã, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Edifício Carimã é constituído por 2 blocos com 48 apartamentos residenciais, e entrada social e de garagem com acesso pela Rua Bento Viana.

- DO EDIFÍCIO

O Condomínio Edifício Carimã, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 24), constitui-se de prédio residencial, contendo no