

À  
Julio Casas Imóveis

439

At. Dra. Bianca

Ref. Termo de Vistoria de Imóvel - Unidade autônoma denominada ponto comercial designada pelo nº 1.300, localizada na Av. Antonio Carlos Cômitre - Campolim - Sorocaba - SP.

Prezada Dra. Bianca,

Conforme conversado pessoalmente, segue abaixo itens que ficaram incompletos no Termo de Vistoria de Imóvel feito por vocês referente ao imóvel que estamos locando.

### 1 - Telhado

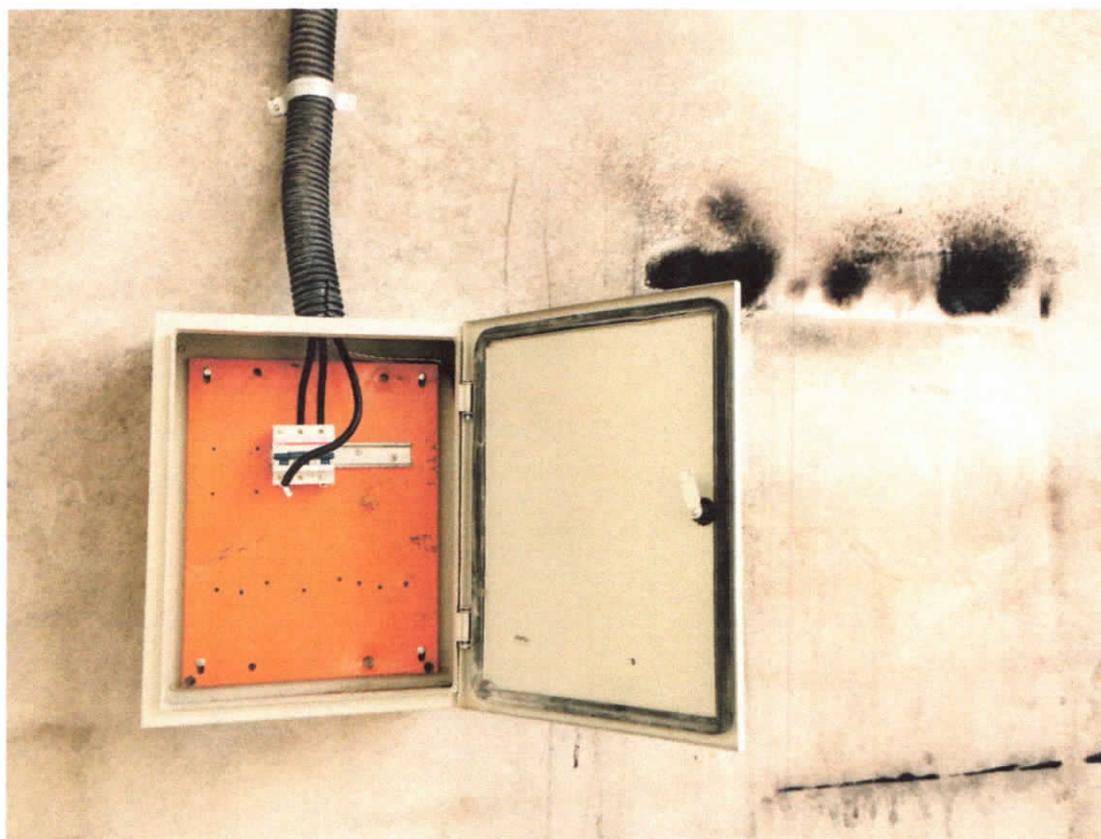
Como pode ser visto em algumas fotos constantes no laudo fotográfico e mais na foto abaixo, fica evidente que existem problemas de infiltração de água em vários pontos de todos os telhados do imóvel. O forro de gesso, além de estragado em vários pontos apresenta manchas amareladas características de acúmulo de água. Como a avaliação técnica do telhado não pode ser feita por conta do acesso ao telhado queremos registrar que o telhado de todas as áreas de uma forma geral apresenta vários pontos de infiltração.



Fica evidente que uma reforma e/ou refação de todos os telhados do imóvel terá que ser feita.

## **2 - Elétrica**

No termo de vistoria do imóvel feito por vocês o perito conclui ao final que a parte elétrica está sem funcionamento e desligada. Entendemos que o problema da parte elétrica é muito mais grave como pode ser visto nas fotos abaixo. Na prática os quadros de energia estão destruídos, sem disjuntores e sem cabos de energia. Além disso, o quadro de entrada de energia apresenta sinais claros de incêndio. Portanto, toda a parte elétrica do imóvel está condenada e uma nova terá que ser feita.











### **3 - Hidráulica**

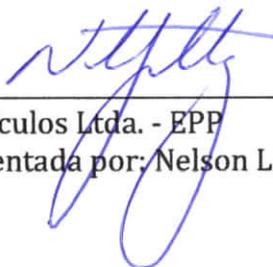
No termo de vistoria do imóvel feito por vocês fica demonstrado que a parte hidráulica também apresenta inúmeros problemas. Porém a única parte verificada são as partes visíveis, saídas de água, torneiras, pias e vasos sanitários. O laudo fotográfico demonstra que existem vários problemas visíveis.

Fica comprometida a real avaliação de toda a tubulação interna tanto de entrada de água como de saída (esgoto) e também de águas pluviais. Considerando o alto grau de desgaste das partes visíveis podemos concluir que as tubulações não visíveis também podem estar comprometidas. Muito provavelmente uma nova tubulação hidráulica terá que ser feita.

Portanto, a conclusão ao final do termo de vistoria que diz que a "hidráulica funcionando em perfeito estado" não representa a realidade do imóvel.

Fica, essa contestação de termo de vistoria, fazendo parte integrante do contrato de locação do imóvel citado acima.

Sorocaba, 27 de maio de 2015



---

Ryo Veículos Ltda. - EPP  
Representada por: Nelson Luiz di Stasi Ortega