

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível
do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo SP.**

Processo: nº 0006433-84.2023.8.26.0011

Ação: Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da ação em **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**, promovida por **Alexandre Szewczuk** contra **Sheila Aparecida Gaeta e outros**, vem, **respeitosamente** à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
IBAPE SP nº 664

S U M Á R I O

- I.** RESUMO DE VALOR
- II.** PRELIMINARES
- III.** VISTORIA
- IV.** CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V.** CONCLUSÃO
- VI.** RESPOSTAS AOS QUESITOS
- VII.** ENCERRAMENTO

A n e x o:

anexo: **01** pesquisa de homogeneização dos dados dos elementos comparativos.

I. RESUMO DE VALOR

Imóvel residencial localizado na Rua Acangueruçu, nº 313, Vila Pirajussara, Subdistrito Butantã, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula nº 50.908 do 18º CRI/SP:

Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 2.050.000,00
(Dois milhões e cinquenta mil reais)
Válido para data base "Fevereiro de 2025"



Foto: Vista geral da fachada do imóvel objeto da avaliação.

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos Autos da Ação **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**, promovida por **Alexandre Szewczuk** contra **Sheila Aparecida Gaeta e outros**, processo nº 0006433-84.2023.8.26.0011, em curso perante esse E. Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros - Comarca da Capital SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com a nomeação para exercer o encargo de auxiliar da justiça (perito) para calcular o valor de mercado do imóvel objeto do Termo de Penhora e Depósito:

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital nº:	0006433-84.2023.8.26.0011
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação
Exequente:	Alexandre Szewczuk
Executado:	Sheila Aparecida Gaeta e outros

Em São Paulo, nos 02 de maio de 2024, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional XI - Pinheiros, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) imóvel matrícula sob o nº 50.908 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Ligia Fraga Matos Gaeta, CPF nº 044.569.568-44, RG nº 08414811. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula	folha
50 908	01
São Paulo, 24 de Maio de 1982	

IMÓVEL: UNA CASA à RUA ACANGUERUÇÚ, nº.313, no 13º Subdivisão - Butantã, e o terreno medindo 13,00m. de frente para a referida rua, 30,00m. de frente nos fundos, de ambos os lados, 13,00m. nos fundos, confrontando pela frente com a Rua Acangueruçu, do lado direito da qual a frente olha para o imóvel, com propriedade de Porfírio Antunes dos Santos (nº.331 da rua Acangueruçu), do lado esquerdo, com terreno baldio, de propriedade da Cia. City Of São Paulo Improvement And Freehold Land Company Limited e nos fundos, com propriedade de Toyo Kitagawa (nº.320 da Avenida Caxingui), e de Natal Elias (nº.306 da Avenida Caxingui), encerrando a área total de 390,00m2. (Contribuinte 082.439.0012-8).

- 2.3) O Requerente não indicou assistente técnico, bem como, rol de quesitos.
- 2.4) Os Requeridos indicaram o ilustre assistente técnico, Engº Rafael de Souza Moreira, e formularam rol de quesitos às fls. 420/421 dos autos.

III. VISTORIA

3.1) Diligência Pericial:

3.1.1) Impende notar, para atender o disposto no artigo 474 do CPC, foi agendado judicialmente o início da prova pericial de engenharia conforme certidão à fl. 429 dos autos:

ATO ORDINATÓRIO	
Processo Digital nº:	0006433-84.2023.8.26.0011
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação
Exequente:	Alexandre Szewczuk
Executado:	Sheila Aparecida Gaeta e outros
Justiça Gratuita	
<u>CERTIDÃO - Ato Ordinatório</u>	
Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Ciência às partes sobre o agendamento da data de 29 de novembro de 2024, às 9h00, para a vistoria no imóvel objeto da avaliação, situado na Rua Acangueruçu, nº 313, bairro Butantã, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula 50.908, devendo os interessados observar os detalhes na petição de fls. 428. Nada Mais. São Paulo, 07 de novembro de 2024. Eu, _____, MARIA CRISTINA SANCHES, Escrevente Técnico Judiciário.	

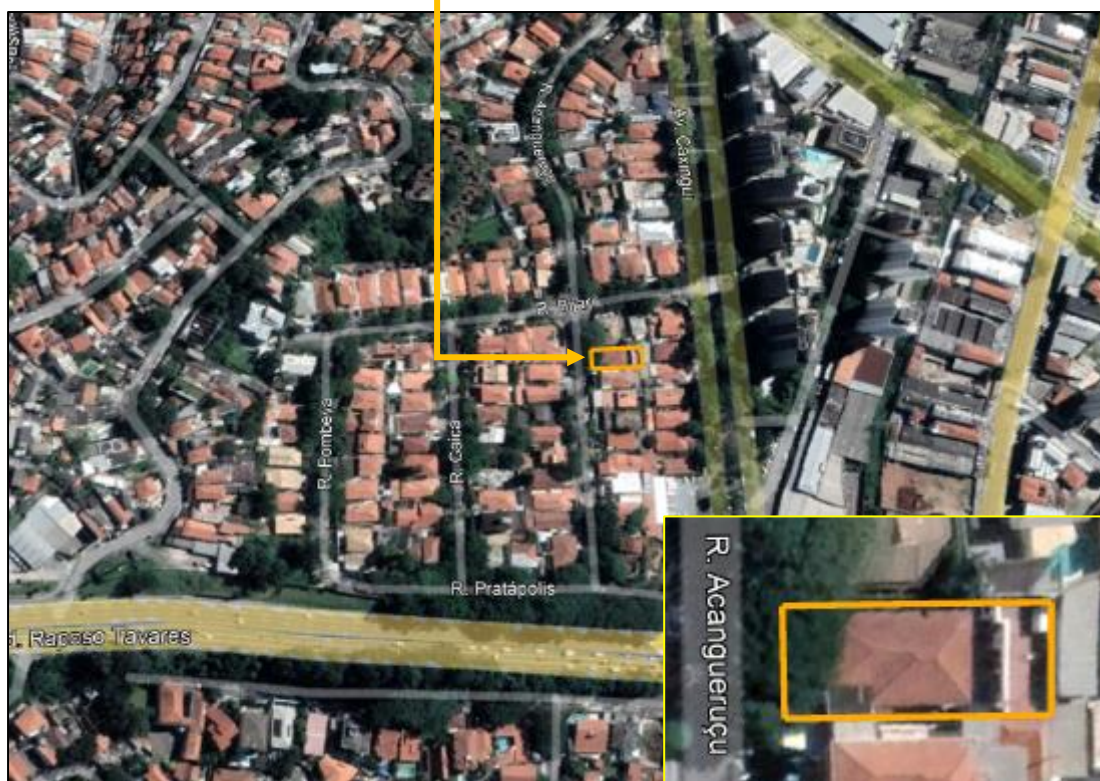
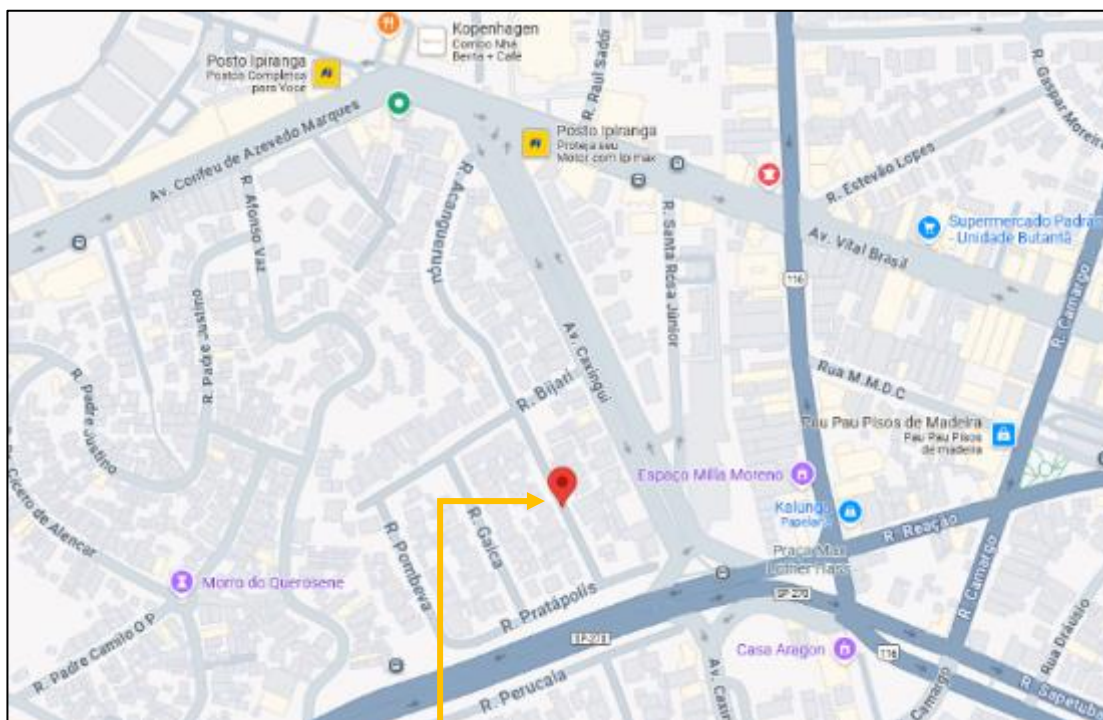
3.1.2) Na data e horário agendado, o mister foi realizado sendo este perito acompanhado pelos representantes das partes a seguir elencados:

- **Requerente:** Alexandre Szewczuk
- **Requeridos:** Sra. Ligia Fraga Matos Gaeta
Rafael de Souza Moreira (assistente técnico)

3.1.3) Todos cientes de seus objetivos básicos, tudo acompanharam do início ao fim os levantamentos técnicos periciais.

3.2) Localização:

3.2.1) O imóvel objeto da avaliação, localiza-se na **Rua Acangueruçu, nº 313, Butantã, nesta Capital de São Paulo**, conforme destacado nas imagens da plataforma digital “Google Maps”:



3.3) Melhoramentos Públicos:

3.3.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒	Pavimentação asfáltica;
⇒	Iluminação pública;
⇒	Rede de energia elétrica;
⇒	Rede telefonia;
⇒	Rede de água;
⇒	Coleta de Lixo;
⇒	TV a cabo;
⇒	Linhas de Transportes coletivos.

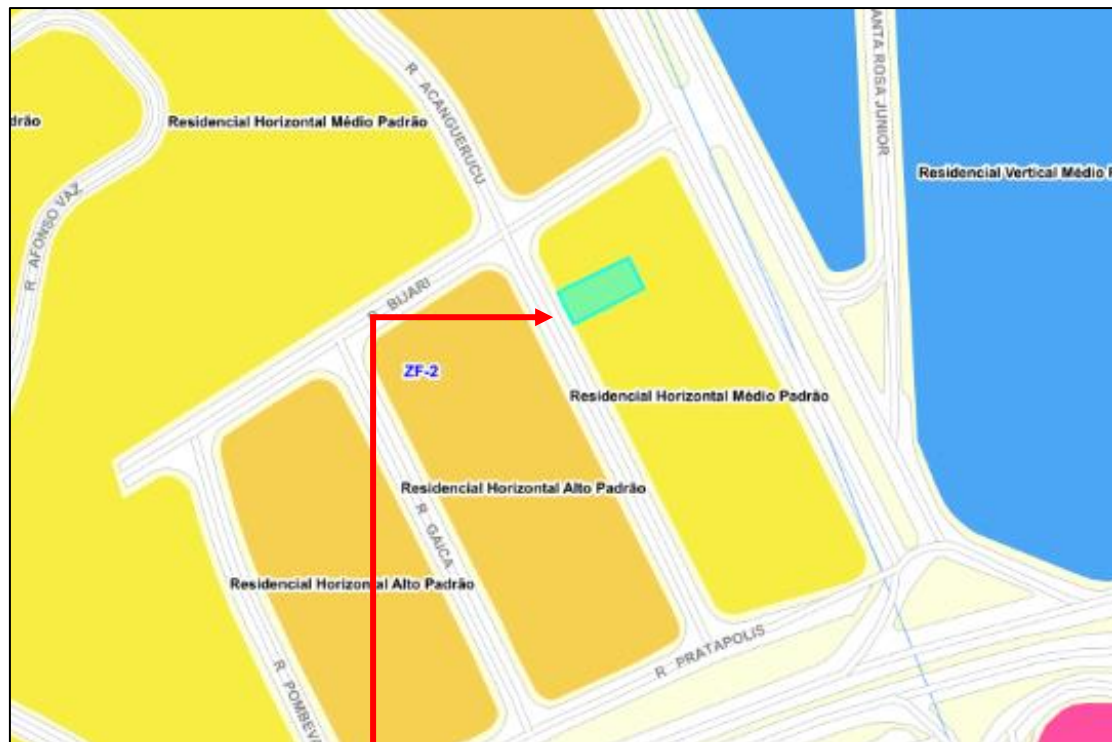
3.4) Características da Região:

3.4.1) A região é composta por edificações horizontais e verticais, como residências térreas, sobrados e prédios com apartamento e de escritórios, sendo encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio de âmbito regional, como por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒	Ocupação da Região:	Heterogênea;
⇒	Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Médio;
⇒	Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Superior;
⇒	Escolas:	Municipais/Particulares;
⇒	Serviços Médicos:	Hospitais e consultórios privados Postos de Saúde (AMA/UBS).

3.4.2) A Rua Acangueruçu, classifica-se como Local, de boa dimensão para circulação de veículos e pedestres sendo dotada de arborização espaçada.

3.4.3) A quadra fiscal do imóvel se classifica 2ª Subdivisão Urbana e Zona Fiscal "2" do Tipo Residencial Horizontal Médio Padrão



3.5) Zoneamento Municipal:

3.5.1) De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de maio de 2016, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS ou Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona Urbana “**ZER1**” Zona Exclusivamente Residencial 1, conforme destacado no mapa parcial da plataforma “Geosampa”:



Zona Exclusivamente Residencial – ZER



Vista Aérea (1)



Foto Aérea (2)



Vista do Pedestre (3)

Zonas Exclusivamente Residenciais são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial de habitações unifamiliares, com densidade demográfica baixa. Esta zona se caracteriza pela ausência dos usos não residenciais e pela baixa densidade, sendo que alguns bairros contam com intensa arborização. A ZER se divide em:

1 – Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte;




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ACANGUERUCU,313

SQL: 082.439.0012-8

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 18402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 18177/2024
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUIC	0001	L 18050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_opiniao_colegiados/ctlu/index.php?op=170885

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/ot/Forms/fmPesquisaGerais.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZER 1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUE MÍNIMO - FRENTE (f)	5
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota:
ZER 1	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mandamentos aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 6º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecó, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ACANGUERUCU,313
SQL: 082.439.0012-8

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 5
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,29
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,46
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,50
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,57
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,4
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPOSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,80, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;

(b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;

(c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					
Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	001007	ACANGUERUCU, R		29/04/2016	HISTÓRICO
LOCAL	001007	ACANGUERUCU, R	L 16050/2014	26/09/2018	VIGENTE

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:
<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>
 Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública
 Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona
 Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)
 Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona
 Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos
 Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:
<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>
 Quadro 9 – Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

3.6) Associação Sítio Pirajussara:

3.6.1) Segundo informações angariadas *in loco*, o núcleo residencial donde se localiza o imóvel avaliando, denomina-se Associação Condomínio Sítio Pirajussara, com acesso pela portaria central localizada na Rua Bijari, sendo composto pelas seguintes vias e infraestrutura:

▪ **Vias (Ruas):**

- Bijari
- Gaica
- Pombeva
- Acangueruçu

▪ **Infraestrutura:**

- Portaria central 24h humanizada
- CFTV



Foto: Vista geral da portaria de acesso a denominada Associação Condomínio Sítio Pirajussara, onde se localiza o imóvel.

Nota: Trata-se de núcleo residencial, que devido a configuração de vias do tipo acesso concentrado, comumente ocorre em bairros de classes média a alta, inobstante serem vias públicas, por questões de segurança e controle de acesso, os próprios moradores concentram o acesso com instalação de portaria na principal entrada, portanto, ao que tudo indica, caracteriza-se do popularmente “*rua fechada*”, que difere de condomínio privado.

3.7) Cadastramento Municipal:

3.7.1) O imóvel se encontra devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, na seguinte situação:

 **PREFEITURA DE SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 082.439.0012-8

Local do Imóvel:
R ACANGUERUCU, 313
CEP 05579-021
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ACANGUERUCU, 313
CEP 05579-021

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	390	Testada (m):	13,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	390		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	176	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	176	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		





3.8) Imóvel e Características Gerais:

3.8.1) Terreno: O imóvel possui área total superficial de terreno de 390,00 m², conforme descrição contida na matrícula nº 50.908 do 18º CRI/SP:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	folha	São Paulo, 24 de Maio de 1982	
50 908	01		

IMÓVEL: UMA CASA à RUA ACANGUERUÇÚ, nº.313, no 13º Subdis - trito - Butantã, e o terreno medindo 13,00m. de frente para a referida rua, 30,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, 13,00m. nos fundos, confrontando pela frente com a Rua Acangueruçu, do lado direito de quem de frente olha para o imóvel, com propriedade de Porfírio Antunes dos Santos (nº.331 da rua Acangueruçu), do lado esquerdo, com terreno baldio, de propriedade da Cia. City Of São Paulo Improve ments And Freehold Land Company Limited e nos fundos, com propriedade de Toyo Kitagawa (nº.320 da Avenida Caxingui), e de Natal Elias (nº.306 da Avenida Caxingui), encerrando a área total de 390,00m2. (Contribuinte 082.439.0012-8).

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ MIGUEL MATOS, português, C.I. para es trangeiro RG.1.425.620 e CPF.006.741.508-30 e s/m. ELOAH FRAGA COSTA MATOS, brasileira, professora pública aposenta da, RG.1.518.857 e CPF.643.591.748-53, casados em primeiras e únicas núpcias, residentes e domiciliados nesta Capital, - à Rua Acangueruçu, nº.313, bairro do Butantã.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 73.929 do 10º Cartório de Re gistro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado, 
Sergio Dias dos Santos

3.8.2) Características topográficas: O terreno retro descrito possui formato regular, topografia plana com testada ao nível da via pública para qual faz frente, apresentando solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de São Paulo.

3.8.3) Construção: Sobre a área de terreno retro descrito, encontra-se edificada uma construção residencial do tipo unifamiliar, assim disposta:

IDENTIFICAÇÃO	PAVIMENTO	DEPENDÊNCIAS
Frontal	Térreo	2 vagas descoberta Circulação
Corpo Principal	Térreo	1 vaga coberta Salas de estar/jantar Copa/Cozinha Banheiro 3 dormitórios, sendo 1 suítes Jardim de inverno
Edícula	Térreo	2 dormitórios Banheiro Área de serviço
	Superior	Laje de cobertura (Terraço)

3.8.4) Características arquitetônicas: Edificação construída através de estrutura convencional de alvenaria de vedação, pilares, vigas e concreto armado para estrutura, apresentando concepção e projeto arquitetônico definido, com emprego de materiais construtivos de boa qualidade, porém padronizados.

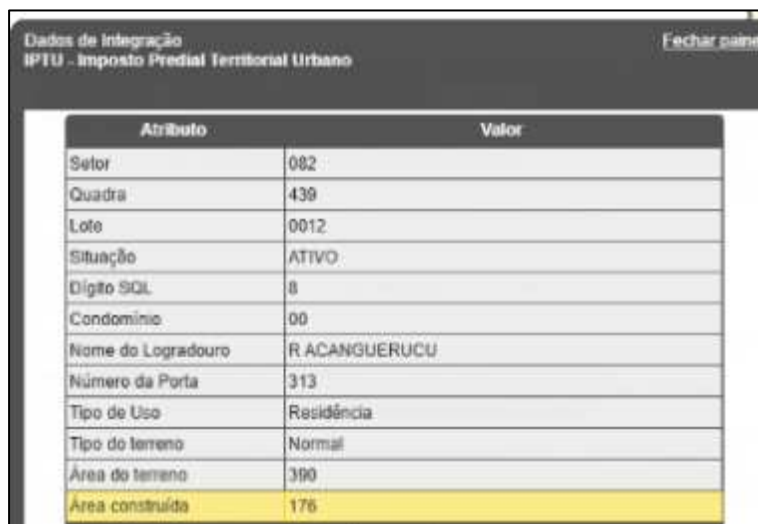
3.8.5) Padrão construtivo: A edificação será classificada por similaridade segundo as suas características gerais construtivas arquitetônicas conforme padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP.

3.8.6) Estado de conservação:

- **Corpo principal:** Estado de conservação entre regular e necessitando de reparos importantes.
- **Edícula:** Bom estado de conservação, onde pode-se observar execução de reforma nas suas dependências.

3.8.7) Ocupação do imóvel: Fazendo uso das prerrogativas que lhe confere o Art. 473, §3ª do CPC., foi relatado pela Sra. Ligia à perícia que reside no imóvel em conjunto com suas filhas.

3.8.8) Área construída “IPTU”: O imóvel possui área total construída cadastrada de 176,00 m², conforme área encartada no espelho Dados de Integração - IPTU:



Atributo	Valor
Setor	082
Quadra	439
Lote	0012
Situação	ATIVO
Dígito SQL	8
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R ACANGUERUCU
Número da Porta	313
Tipo de Uso	Residência
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	390
Área construída	176

3.8.9) Da área construída “Projeto Arquitetônico”: Não foi disponibilizado à perícia de forma indireta (nos autos) ou direta (vistoria) projeto arquitetônico aprovado do imóvel.

3.8.10) Da área total construída Existente: Inobstante a não apresentação de projeto arquitetônico aprovado do imóvel, após proceder medições *in loco*, conclui-se que o imóvel possui área total construída 198,17 m², na seguinte disposição:

IDENTIFICAÇÃO	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA
Corpo Principal	Térreo	137,00 m²
Edícula	Térreo	61,17 m²
	TOTAL	198,17 m²

Nota: No caso de existirem divergências referentes as áreas mensuradas, o signatário requer que a parte interessada disponibilize projeto arquitetônico das construções e, não existindo o citado documento, a edificação poderá ser mensurada através de projeto de locação das construções a ser elaborado por profissional habilitado com custos a serem despendidos por quem de direito.

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



3.9) Relatório Fotográfico:

3.9.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens obtidas no decorrer da vistoria.



Foto nº 01: Vista parcial da Acangueruçu, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista parcial da Rua Acangueruçu, tomada no sentido oposto.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Outra vista geral da fachada do imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista geral da parte frontal descoberta.



Foto nº 06: Vista geral da parte frontal descoberta.



Foto nº 07: Vista geral da garagem coberta.



Foto nº 08: Outra vista geral da garagem coberta, onde se observa vestígios de infiltração da laje de cobertura e parede de divisa.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Detalhe para o acesso ao corpo principal.



Foto nº 10: Vista geral da sala de estar.

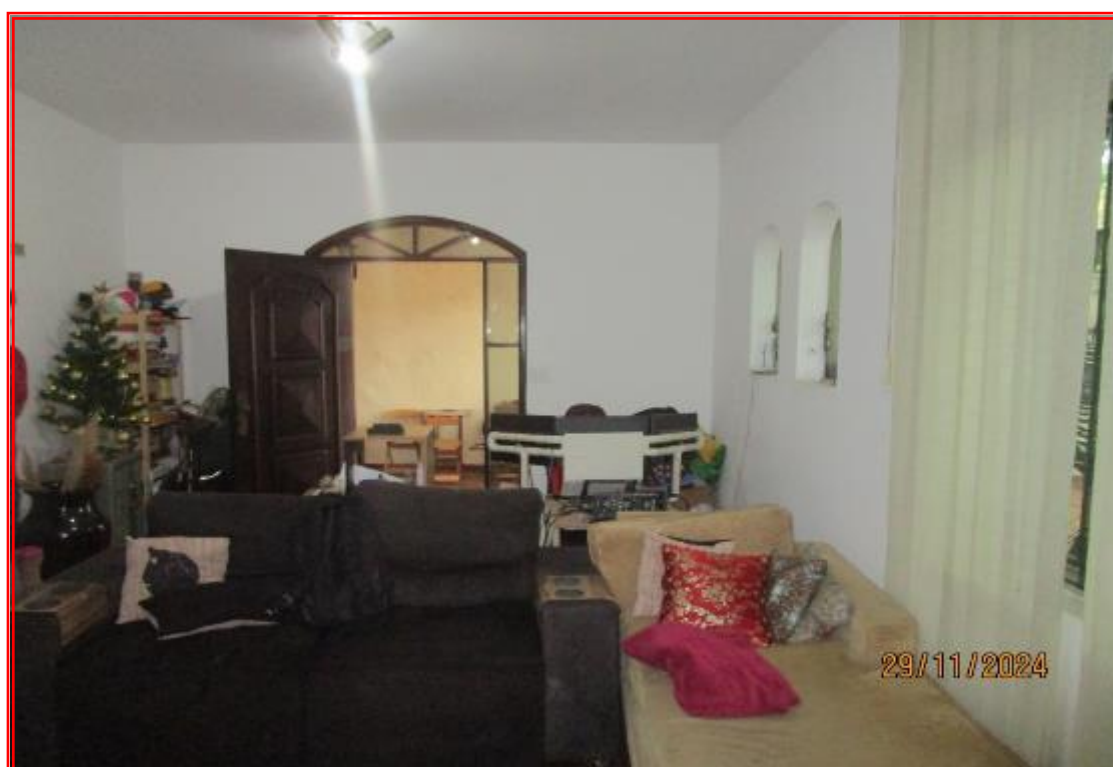


Foto nº 11: Vista geral da sala de estar, tomada de outro ângulo.

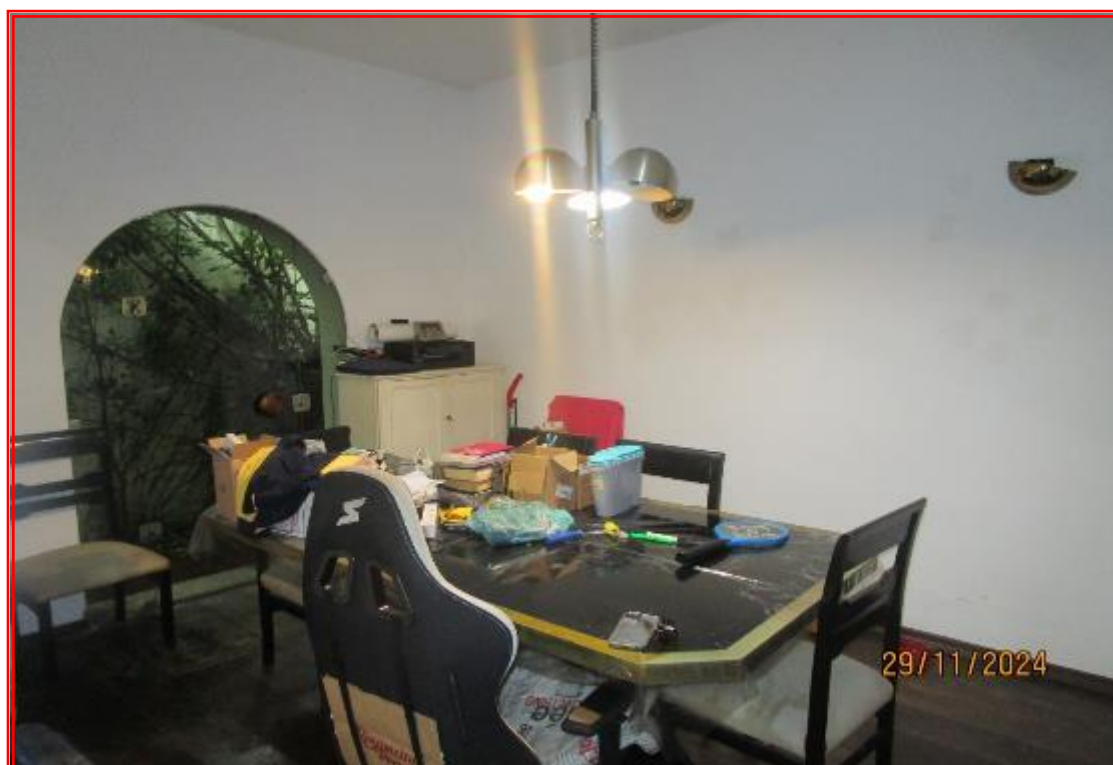


Foto nº 12: Vista geral da sala de jantar.



Foto nº 13: Vista parcial do banheiro.

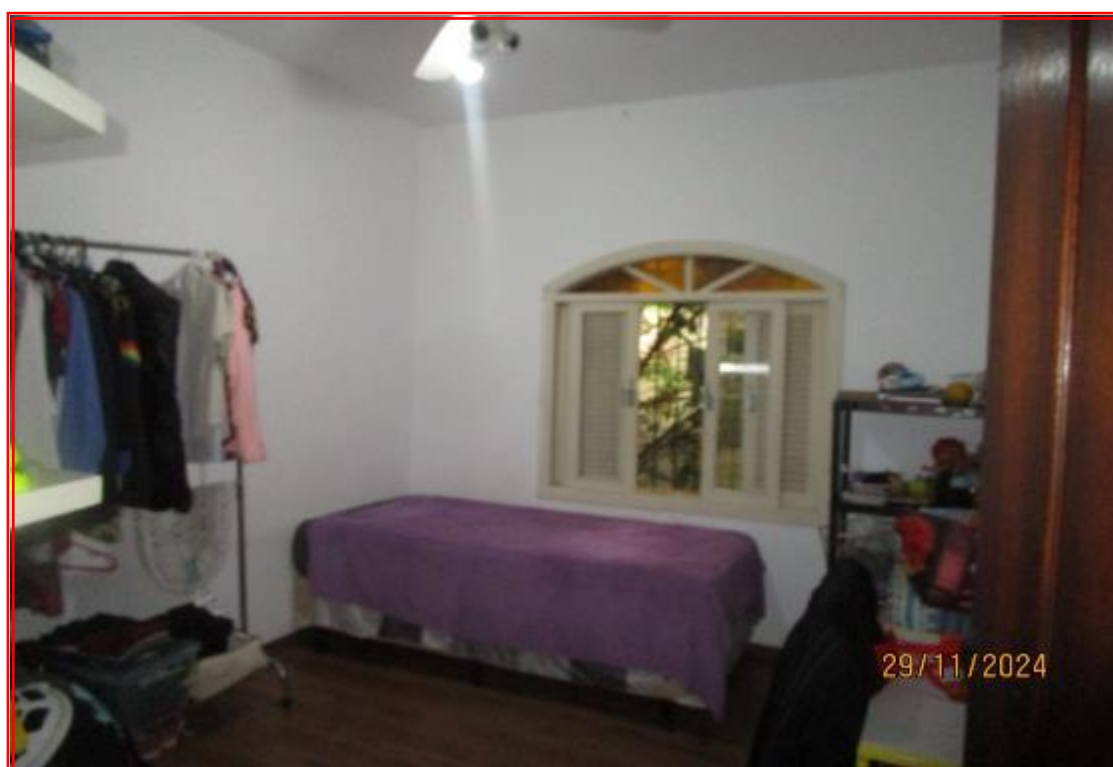


Foto nº 14: Vista geral do dormitório 01.



Foto nº 15: Vista geral do dormitório 02.

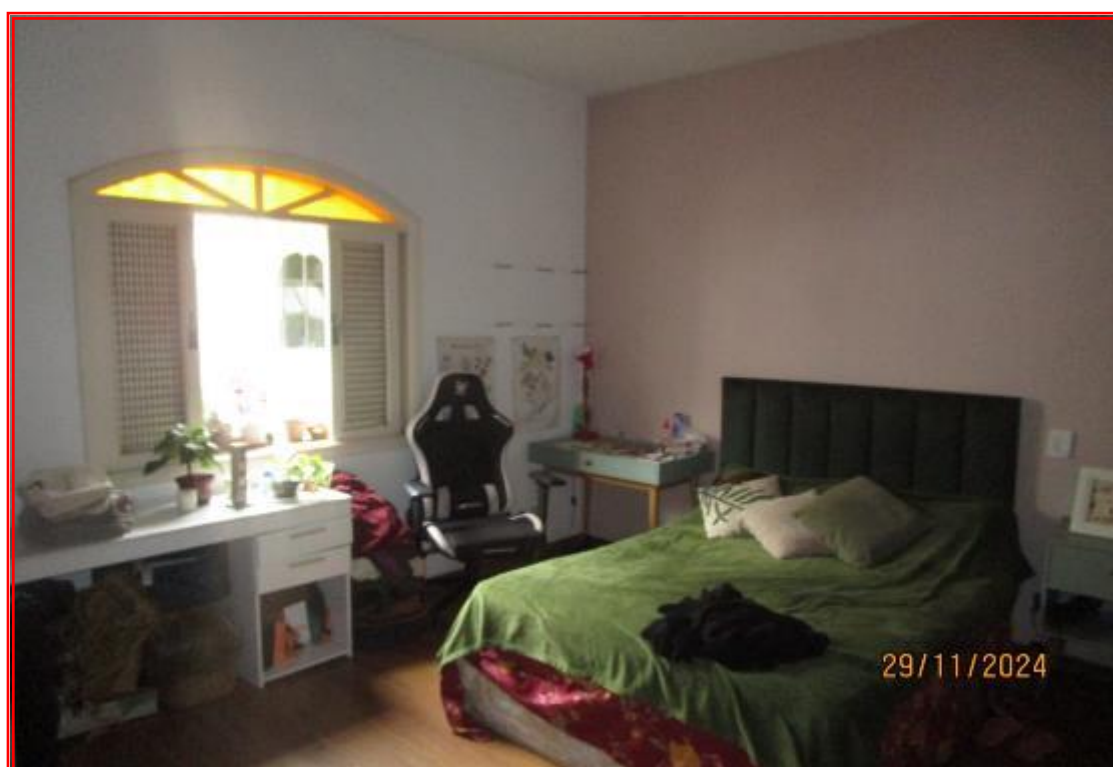


Foto nº 16: Vista geral do dormitório 03, suíte.



Foto nº 17: Vista do banheiro da suíte.



Foto nº 18: Vista geral da cozinha.



Foto nº 19: Vista geral da fachada posterior do corpo principal.



Foto nº 20: Vista geral da área descoberta entre o corpo principal e edícula.

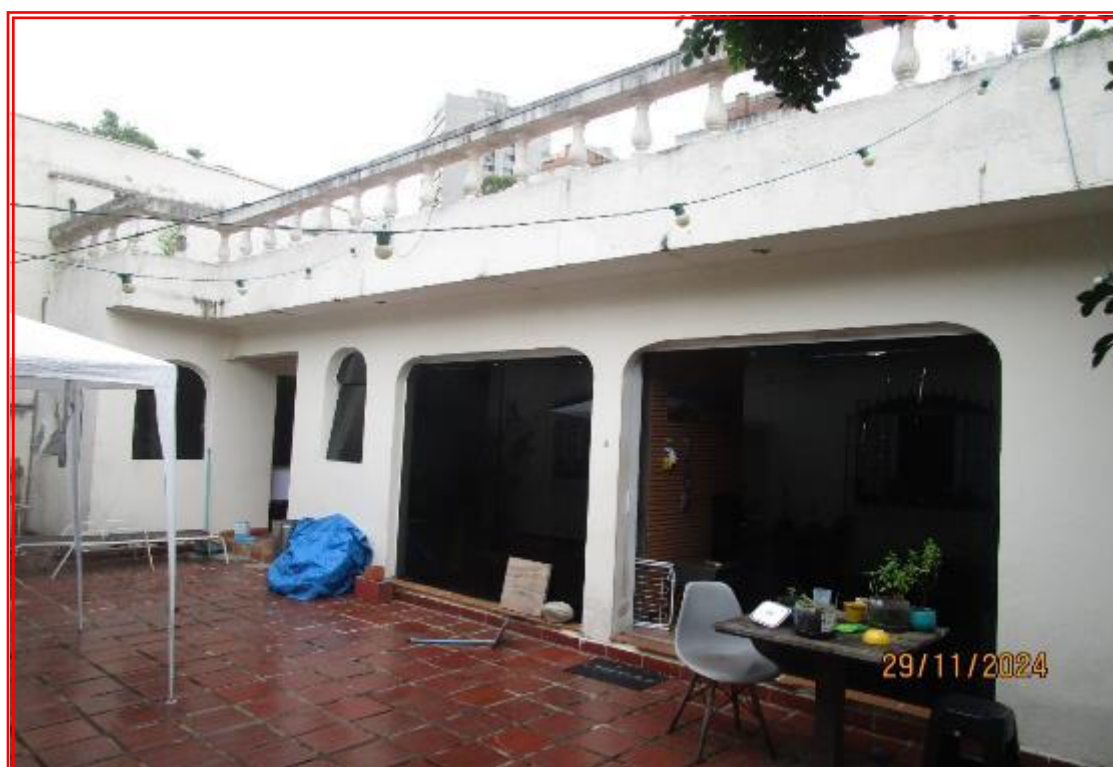


Foto nº 21: Vista geral da fachada da edícula.



Foto nº 22: Vista parcial do dormitório 01.

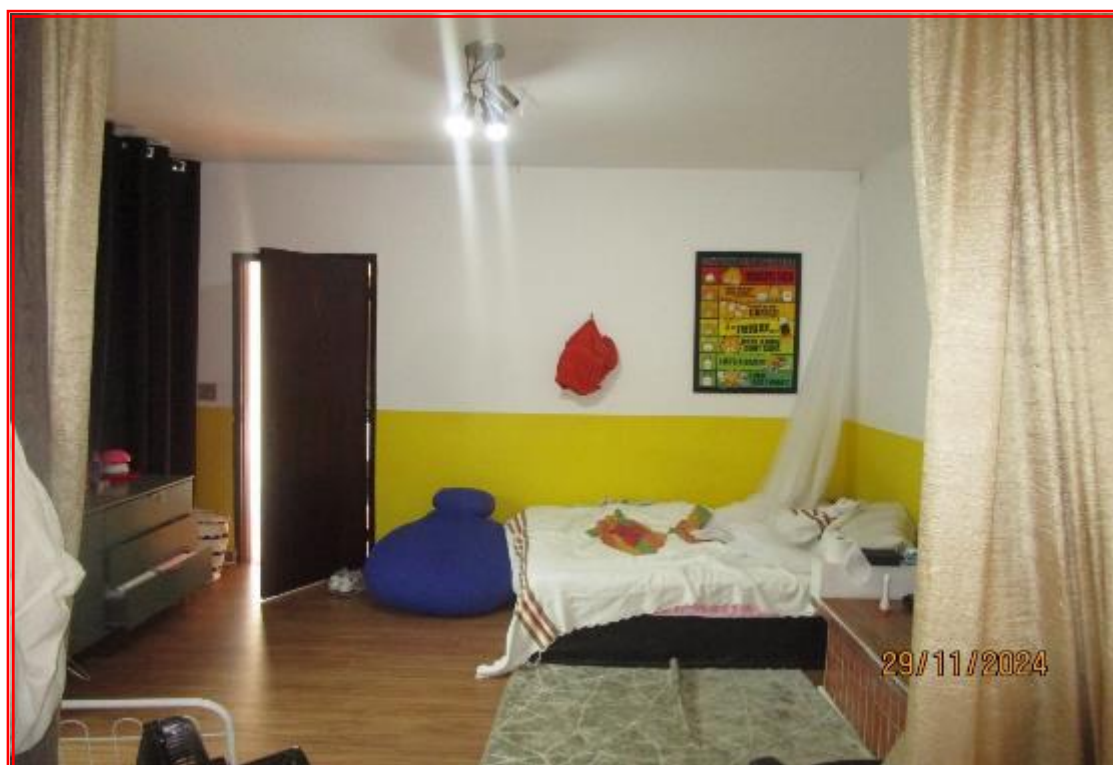


Foto nº 23: Vista parcial do dormitório 02.



Foto nº 24: Vista do acesso ao banheiro e área de serviço.



Foto nº 25: Vista parcial do banheiro.



Foto nº 26: Vista parcial da área de serviço.