

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 40ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL – COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DE SÃO
PAULO**

AUTOS DO PROCESSO Nº 1031509-69.2013.8.26.0100

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ, perito judicial avaliador de imóveis, nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovido por **ADAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.** em face de **DSCINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA. e OUTROS**, cujo feito se processa perante esse MM. Juízo e R. Ofício, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, entregar como **LAUDO PERICIAL**, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica anexo, concluindo-se que o valor de mercado do Imóvel Avaliando importa em R\$ 2.060.000,00 (dois milhões e sessenta mil reais), em agosto de 2022.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

São Paulo, 29 de agosto de 2022.



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP Nº 161.153
CNAI Nº 17.333



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo: 1031509-69.2013.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Adam Administração de Bens Ltda.

Executados: Dscinvest Participações Ltda., e Diego Silveira Correa

Imóvel Avaliando: Lote de terreno urbano nº 07, da quadra J, com área de 4.760,00m², e casa residencial com 828,54m² de área construída, localizado na Estrada da Fazendinha nº 4.634, Pousada dos Bandeirantes, Carapicuíba, São Paulo, CEP 06351-040

Registro: matrícula nº 778, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba/SP

Inscrição Municipal: nº 23243.02.22.1720.00.000



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em 22/05/2022, o Banco Santander S/A ajuizou a Execução de Título Extrajudicial contra Dscinvest Participações Ltda., e Diego Silveira Correa ("Executados"), visando o recebimento do valor de R\$ 136.479,85 (cento e trinta e seis mil, quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta e cinco centavos). Em 07/01/2020, considerando a cessão do crédito exequendo, foi deferido por esse MM. Juízo a substituição processual, fazendo consta no polo ativo Adam Administração de Bens Ltda. ("Exequente").

Às fls. 676¹, foi deferida a penhora sobre os direitos do imóvel registrado na matrícula nº 778, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba/SP, sendo este subscritor honrosamente nomeado para avaliar o imóvel, conforme r. despacho de fls. 792².

II. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do Imóvel Avaliando para fins de comercialização, para instrução do processo em referência, conforme o supracitado despacho de fls. 792.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

¹ "1) Fls. 668/670: Defiro a(s) penhora(s) sobre o(s) os direitos do(s) seguinte(s) bem(ns) imóvel(is): a) terreno situado no município de Carapicuíba/SP, objeto da matrícula 778 - do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba/SP - de propriedade do coexecutado Diego Silveira Correa (fls. 671/673)"

² "Para fins de avaliação do imóvel, nomeio o perito **Rafael Fontes Blaskevicz**, devidamente habilitado perante o portal."



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

III. VISTORIA

A vistoria ao Imóvel Avaliando foi realizada em 08/07/2022, com início às 12h20min, e término às 12h59min, sendo acompanhada pela Sra. Anna Fernanda Lima Correa, RG nº 36.630.228-0, conforme ata de vistoria (Doc. 01).

IV. DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel Avaliando é um terreno com 4.760,00m², começando em marco cravado à margem direita da Estrada da Fazendinha a cento e noventa e oito metros (198,00 m) de distância do canto formado pela confluência da referida estrada com a Estrada São Manoel, e segue margeando a Estrada da Fazendinha na distância de quarenta metros (40,00 m) até encontrar outro marco cravado à margem da referida estrada; daí dobra à direita com rumo NW 32° 40' e segue na distância de cento e dezoito metros (118,00 m) até encontrar outro marco; daí dobra à direita e segue rumo NE 55° 00' e segue na distância de quarenta e três metros (43,00 m) até encontrar outro marco daí dobra novamente à direita com rumo NW 31° 25' e segue na distância de cento e dezesseis metros e cinquenta centímetros (116,50 m) até encontrar o marco inicial, cravado à margem da Estrada da Fazendinha, onde teve início a presente descrição, confrontando pela frente com a Estrada da Fazendinha; pelo lado direito de quem da frente olha para o terreno com terrenos de propriedade de Giuseppe Galízia, pelo lado esquerdo com terrenos de propriedade de Gerhard Wolfgang, e pelo fundo com terrenos de propriedade da Sociedade Civil de Terrenos Carapicuíba Ltda., Cadastro Municipal sob o nº 23243.02.22.1720.00.000-2, registrado na matrícula nº 778, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba/SP, *“in verbis”*:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 778 ficha 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUIBA/SP

fls. 671

IMÓVEL: Terreno situado nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, com área total de 4.760,00m² (quatro mil, setecentos e sessenta metros quadrados), com as seguintes medidas, divisas e confrontações: começa em marco cravado à margem direita da Estrada da Fazendinha a cento e noventa e oito metros (198,00m) de distância do canto formado pela confluência da referida estrada com a Estrada São Manoel, e segue margeando a Estrada da Fazendinha na distância de quarenta metros (40,00m) até encontrar outro marco cravado à margem da referida estrada; daí dobra à direita com rumo NW 32° 40' e segue na distância de cento e dezoito metros (118,00m) até encontrar outro marco; daí dobra à direita com rumo NE 55° 00' e segue na distância de quarenta e três metros (43,00m) até encontrar outro marco; daí dobra novamente à direita com rumo NW 31° 25' e segue na distância de cento e dezesseis metros e cinquenta centímetros (116,50m) até encontrar o marco inicial, cravado à margem da Estrada da Fazendinha, onde teve início a presente descrição, confrontando pela frente com a Estrada da Fazendinha; pelo lado direito de quem da frente olha para o terreno com terrenos de propriedade de Giuseppe Galfizia, pelo lado esquerdo com terrenos de propriedade de Gerhard Wolfgang, e pelo fundo com terrenos de propriedade da Sociedade Civil de Terrenos Carapicuíba Ltda.

CADASTRO MUNICIPAL: 23243.02.22.1720.00.000-2.

Há na matrícula do Imóvel Avaliando a averbação de área construída de 828,54m², mencionando que está situado na Estrada da Fazendinha nº 4.624, conforme Av-01, de 17/03/2010, “*in verbis*”:

Av-01 em 17 de março de 2010.

Verifica-se a construção do prédio residencial situado na Estrada da Fazendinha nº 4.624, com 828,54m² de área construída, conforme prova o Auto de Conclusão (Habite-se) nº 107/05, expedido em 14 de novembro de 2005, pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP; bem como o arquivamento da Certidão Negativa de Débito nº 029832010-21028020, expedida em 04 de fevereiro de 2010, pelo INSS – Instituto Nacional do Seguro Social, referente ao imóvel. Valor atribuído à construção R\$651.041,87. Valor da construção R\$848.706,66 atualizado pelo SINDUSCON-SP, conforme item 2.3 das notas explicativas da tabela de regimento de custas, Lei Estadual nº 11.331 de 26/12/2002, nos termos do requerimento datado de 18 de janeiro de 2010, nesta cidade. (Protocolo nº 3364 de 05/03/2010).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Mornais Camelo
Oficial Substituto

Oficial,  Juarez Antonio Trilliani

Em diligência realizada pela perícia, foi constatado que na Estrada da Fazendinha, nº 4.624, há o Condomínio Villagio de Capri, composto por 06 (seis) casas residenciais, conforme relatório fotográfico que segue:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 1: Estrada da Fazendinha 4.624



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 2: Estrada da Fazendinha 4.624 – Condomínio Villagio de Capri



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 3: Estrada da Fazendinha 4.624 – Condomínio Villagio de Capri – vista das residências



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 4: Estrada da Fazendinha 4.624 – Condomínio Villagio de Capri – vista das residências



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 5: Estrada da Fazendinha 4.624 – Condomínio Villagio de Capri – vista das residências



Ocorre que o Condomínio Villagio de Capri, composto por (06) seis residências, não é compatível com a área construída de 828,54m² averbada na matrícula do Imóvel Avaliando, razão pela qual foram realizadas diligências pela perícia junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP, conforme comprovado nos autos às fls. 816/817.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

A Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP, forneceu a perícia o projeto completo (planta) do imóvel com inscrição municipal nº 22243.02.22.1720.00.000-2, a qual descreve como proprietários o Sr. Rolando Boldrin e Sra. Maria de Lourdes Pereira Guido Boldrin, e local Estrada da Fazendinha, quadra J, lote 6, conforme (Doc. 02), e “in verbis”:

PROJETO COMPLETO FOLHA: 44
1/2

ASSUNTO: CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA CATEGORIA DE USO: ZR1-E2
LOCAL: ESTRADA DA FAZENDINHA, QUADRA J, LOTE 6
FAZENDINHA - CARAPICUÍBA/SP

PROPRIETÁRIO(S): ROLANDO BOLDRIN
MARIA DE LOURDES PEREIRA GUIDO BOLDRIN

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23243-02-22-1720-00-000-2 ESCALA: 1:100

SITUAÇÃO SEM ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO:
ROLANDO BOLDRIN

PROPRIETÁRIO:
MARIA DE LOURDES PEREIRA GUIDO BOLDRIN

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO:
CIRIO AUGUSTO PEREIRA

QUADRO DE ÁREAS (M2)

ÁREA DO TERRENO	4760,00
A CONSTRUIR - SUPERIOR	180,39
A CONSTRUIR - TÉRREO	201,12
A CONSTRUIR - SUBSÓLO	154,21
COCIAL (CHIEIRO)	85,48
GARAGEM	38,84
CHURRASCARIA	42,35
PIÇA	71,22
A CONSTRUIR - TOTAL	628,54

VARIANTE 1: 2,00
VARIANTE 2: 43,80
GARAGEM COBERTA: 38,84
PIÇA: 71,22
CHURRASCARIA: 42,35

TAXA DE OCUPAÇÃO: 17,41 %
COEF. DE APROVEITAMENTO: 10,96 %

HABITE-SE APROVADO
14/11/2025 Proc. 6152/20

Projetista: Rafael Fontes Blaskevicz
Aprovação: [Assinatura]

Prefeitura Municipal de Carapicuíba
Secretaria de Planejamento Urbano
APROVADO
Confirme despacho anexado pelo Sr. Prefeito
Em 10/02/2021
Protocolo nº 8152/2021
Eng. Civil-CREB 196535/D
SEPU

Diógenes Antônio
Secretário



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

No projeto completo, é possível observar que se trata de apenas uma casa residencial, e não de um condomínio com 06 (seis) casas residenciais, no entanto, perante a Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP, o Imóvel Avaliando está cadastrado com endereço na Estrada da Fazendinha, nº 4.624, lote 06, quadra J, conforme certidão de valor venal (Doc. 03).

Considerando o projeto completo fornecido, bem como a planta da quadra J, da Pousada dos Bandeirantes (Doc. 04), foi possível identificar que o Imóvel Avaliando é o lote 07, da quadra J, situado na Estrada da Fazendinha, nº 4.634.

Corroborando com o constatado, segue abaixo imagem captada pelo Google Earth, bem como a planta do pavimento térreo:



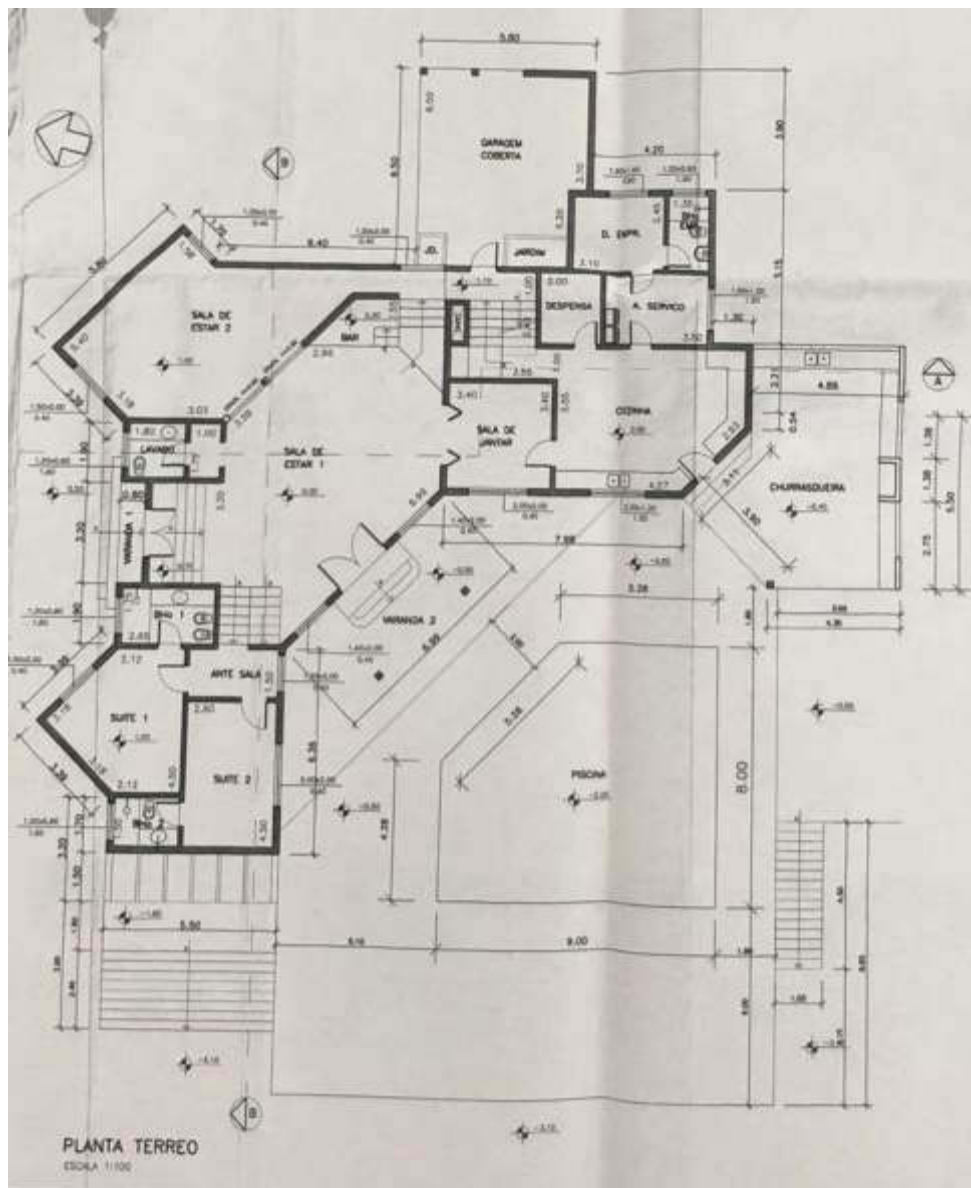
(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200



Portanto, o Imóvel Avaliando é o lote de terreno urbano nº 07, da quadra J, com área de 4.760,00m², e casa residencial com 828,54m² de área construída, localizado na Estrada da Fazendinha nº 4.634, Pousada dos Bandeirantes, Carapicuíba, São Paulo, CEP 06351-040.



(11) 97547-0709



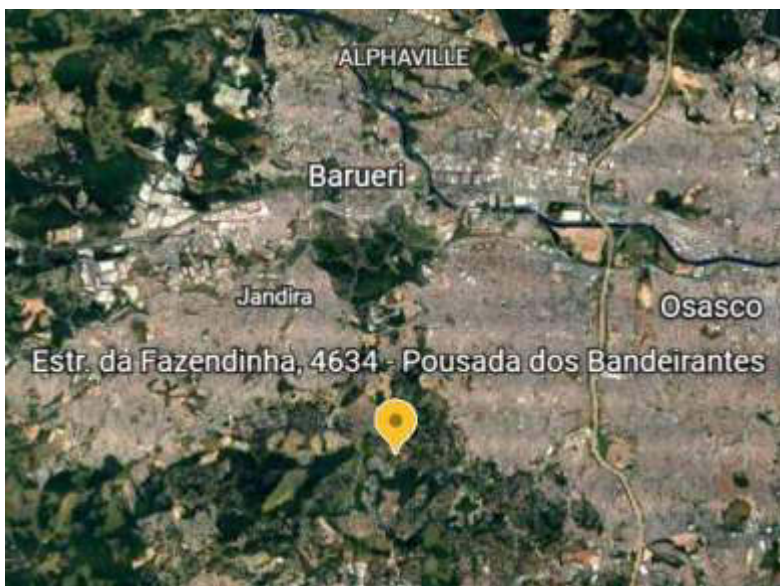
pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

V. DA LOCALIZAÇÃO

O Imóvel Avaliando está localizado na Estrada da Fazendinha nº 4.634, Pousada dos Bandeirantes, Carapicuíba, São Paulo, CEP 06351-040, conforme melhor exemplificado no croqui abaixo:



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



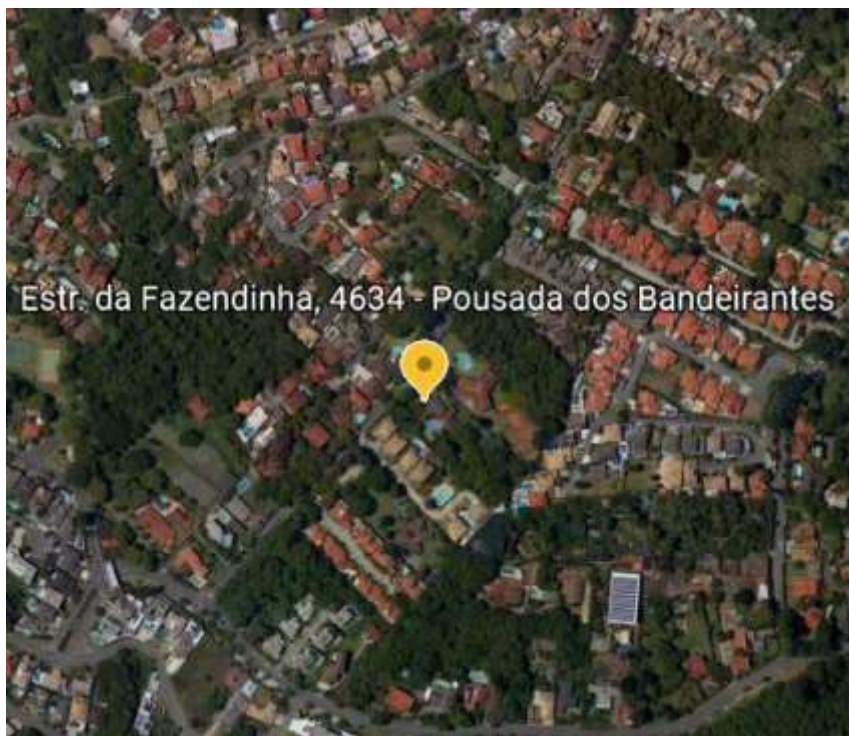
(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 6: vista da Estrada da Fazendinha - Imóvel Avaliando à esquerda



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 7: vista da Estrada da Fazendinha - Imóvel Avaliando à direita



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 8: portão de entrada do Imóvel Avaliando



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 9: identificação do número 4634 na entrada do Imóvel Avaliando



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

VI. CONTEXTO URBANO

O Imóvel Avaliando está localizado na região conhecida como Granja Viana, local nobre os Municípios de Carapicuíba e Cotia, formado por uma série de casas de alto padrão, em condomínios ou não.

A região possui infraestrutura bem desenvolvida, apresentando característica residenciais, sendo encontrados nas imediações escolas, universidades, templos religiosos, assistência médico-hospitalar, teatros, bancos, serviço postal e comércio diversificado.

A vizinhança do Imóvel Avaliando possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, linhas de transporte público.

VII. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel Avaliando se trata de um terreno urbano, com leve declive, com área total de 4.760,00m², e casa residencial com 828,54m² de área construída.

Na vistoria, observou-se que o Imóvel Avaliando conta com aproximadamente 20 (vinte) anos, de padrão construtivo caracterizado como fino³.

³ “1.2.7 PADRÃO FINO. Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

A Tabela de Ross-Heidecke, apresenta características referenciais do estado de conservação de edificações, quais sejam:

	Estado da edificação	Características
a	Nova	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência
c	Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna
d	Entre regular e necessitando reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujos estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa
e	Necessitando de reparos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Entre reparos importantes a sem valor	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	Edificação em estado de ruína.

No caso em tela, a casa residencial está em estado de conservação que possa ser caracterizado como **necessitando de reparos de simples a importantes**⁴.

O projeto completo (planta), descreve cada ambiente do Imóvel Avaliando, quais sejam:

⁴ “Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

AMBIENTE	AREA	ILUMINACAO		VENTILACAO	
		MIN	PROJ	MIN	PROJ
SALA DE ESTAR 1	57.64	8.23	11.44	4,11	7.30
SALA DE ESTAR 2	34.20	4.88	5.40	2.44	3.30
SALA DE JANTAR	11.56	1.62	4.00	0.81	2.70
COZINHA	28.07	2.81	2.40	1.41	1.60
AREA DE SERVICO	8.05	0.84	1.80	0.60	1.10
DORM. DE EMPR.	7.59	1.07	2.40	0.60	1.60
BANHO EMPREGADA	3.31	0.60	1.08	0.30	0.65
ANTE-SALA	4.35	0.60	2.40	0.30	1.60
SUITE 1	14.59	2.05	3.00	1.03	1.85
BANHO 1	4.63	0.60	1.08	0.30	0.65
SUITE 2	13.05	1.83	4.00	0.92	2.70
BANHO 2	3.07	0.60	1.08	0.30	0.65
LAVABO	3.15	0.60	1.08	0.30	0.65
SUITE 3	25.19	3.59	6.60	1.79	5.10
BANHO 3	10.55	1.06	1.80	0.60	1.10
SUITE 4	44.69	6.38	6.64	3.19	4.50
BANHO 4	10.79	1.54	1.35	0.77	0.85
SALAO DE FESTAS	54.07	7.72	17.85	3.86	7.50
S. DE GINÁSTICA	72.86	9.10	10.20	4.60	5.10
VESTIÁRIO	5.00	0.62	0.90	0.31	0.45
BANHO	7.60	0.96	1.20	0.48	0.60
EDÍCULA					
ESTAR/JANTAR	8.18	1.02	1.92	0.51	0.96
A. DE SERVIÇO	3.14	0.60	0.64	0.30	0.32
COZINHA	6.50	0.82	1.44	0.41	0.77
BANHO	2.05	0.60	0.64	0.30	0.32
DORM. 1	8.18	1.02	1.92	0.51	0.96
DORM. 2	6.50	0.82	1.92	0.41	0.96

Para melhor visualização do estado de conservação do Imóvel
Avaliando, segue relatório fotográfico:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 10: portão de entrada do Imóvel Avaliando



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 11: jardim



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 12: jardim



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 13: jardim



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 14: jardim



Figura 15: jardim – garagem coberta para dois veículos



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 16: fachada do Imóvel Avaliando



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 17: jardim



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 18: entrada do Imóvel Avaliando



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 19: vista da porta de entrada para o portão



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 20: rachadura na estrutura do Imóvel Avaliando



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 21: rachadura na estrutura do Imóvel Avaliando



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 22: marcas que sugerem infiltração



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 23: porta de entrada



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 24: sala de estar 1



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 25: lavabo



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 26: marcas aparentes de infiltração no lavabo



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 27: marcas aparentes de fissuras no teto do lavabo



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 28: marcas aparentes de infiltração no lavabo



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 29: sala de estar 1 - marcas aparentes de infiltração



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 30: sala de estar 1 - marcas aparentes de infiltração



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 31: sala de estar 1 - marcas aparentes de infiltração



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 32: sala de estar 1 - marcas aparentes de infiltração



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 33: sala de estar 2 – corredor de circulação



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 34: sala de estar 2



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 35:sala de estar- lareira



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 36: sala de estar 2



Figura 37: sala de estar 1 – teto com marcas de infiltração



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200