

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DE DIADEMA - SÃO PAULO.**

PROCESSO Nº 1002221-04.2024.8.26.0161

ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS
ALIENAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: SIDINEIA CRISTINA PEREIRA

REQUERIDO: PETRÔNIO SILVA DE SOUZA

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, tendo concluído os seus trabalhos, que constam retratados em respectivo laudo técnico, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, requerer:

- A juntada do referido laudo aos autos;**
- A liberação dos honorários periciais já reservados pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo (fls. 265).**

Termos em que pede deferimento.

Diadema, 28 de abril de 2025.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Perito Judicial

SEGUNDA VARA
CÍVEL DE
DIADEMA - SP

ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Laudo Técnico
Pericial**

PROCESSO Nº 1002221-04.2024.8.26.0161

REQUERENTE

SIDINEIA CRISTINA PEREIRA

REQUERIDO

PETRÔNIO SILVA DE SOUZA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DE DIADEMA - SÃO PAULO.**

PROCESSO Nº 1002221-04.2024.8.26.0161

ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS
ALIENAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: SIDINEIA CRISTINA PEREIRA

REQUERIDO: PETRÔNIO SILVA DE SOUZA

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, engenheiro civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo sob nº 150.432/D, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

**LAUDO TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO**

ÍNDICE

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
II.- DA VISTORIA	05
III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
IV.- DOS QUESITOS	15
IV.- DO ENCERRAMENTO	17

ANEXOS

ANEXO 01 : ELEMENTOS DE PESQUISA

ANEXO 02 : ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1.- Objetiva-se do presente trabalho a avaliação do imóvel a seguir descrito, nos autos da **AÇÃO ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL**, que **SIDINEIA CRISTINA PEREIRA** move em face de **PETRÔNIO SILVA DE SOUZA**.

I.2.- Tendo em vista a natureza e o objeto da ação, tornou-se necessária a avaliação do imóvel por perícia técnica, para a qual o signatário foi distinguido com a nomeação do Ilustre Juízo (fls. 201).

I.3.- Os trabalhos serão embasados nos parâmetros e procedimentos da **NBR 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS**, da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas; NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS 2011, ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS 2019**, ambos do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

I.4.- As partes apresentaram quesitos e não indicaram assistentes técnicos para acompanhar a perícia.

I.4.- A avaliação do imóvel terá será fixada para **abril de 2025**, que corresponde à data do laudo.

II.- DA VISTORIA

Após leitura minuciosa dos autos a perícia dirigiu-se ao local de situação do imóvel onde procurou observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar ao presente laudo, em especial os aspectos técnicos da unidade questionada e sua localização, sem detrimento de outros elementos e/ou considerações julgadas importantes para a compreensão da matéria.

A vistoria pericial, previamente agendada nos autos (fls.267/9), foi devidamente acompanhada pelo Requerido (Petronio Silva).

II.1.- DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Trata-se de imóvel residencial, situado em região dotada de todos os melhoramentos públicos ofertados município e demais órgãos concessionários de serviços públicos, dentro os quais se destacam:

- Pavimentação asfáltica
- Rede de água potável
- Rede de iluminação pública
- Rede de telefonia
- Guias e sarjetas
- Rede de esgoto canalizado
- Rede de eletricidade
- Limpeza pública

II.2.- DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, definido pela **unidade de apartamento n° 01**, encontra-se localizado no 1º pavimento do Edifício Luiz Jorge Pedro, da Rua Vicente Felipe Celestino n° 183, Diadema/São Paulo.

II.3.- DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO SRI DE DIADEMA E INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA MUNICIPAL

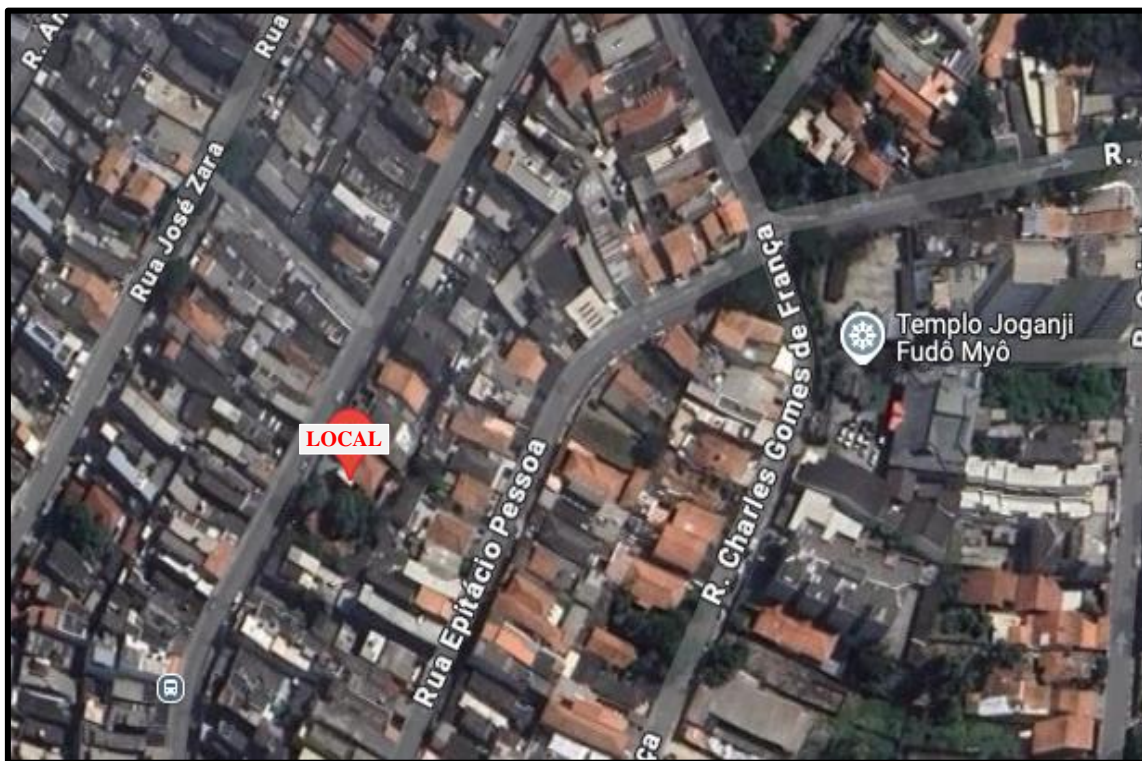
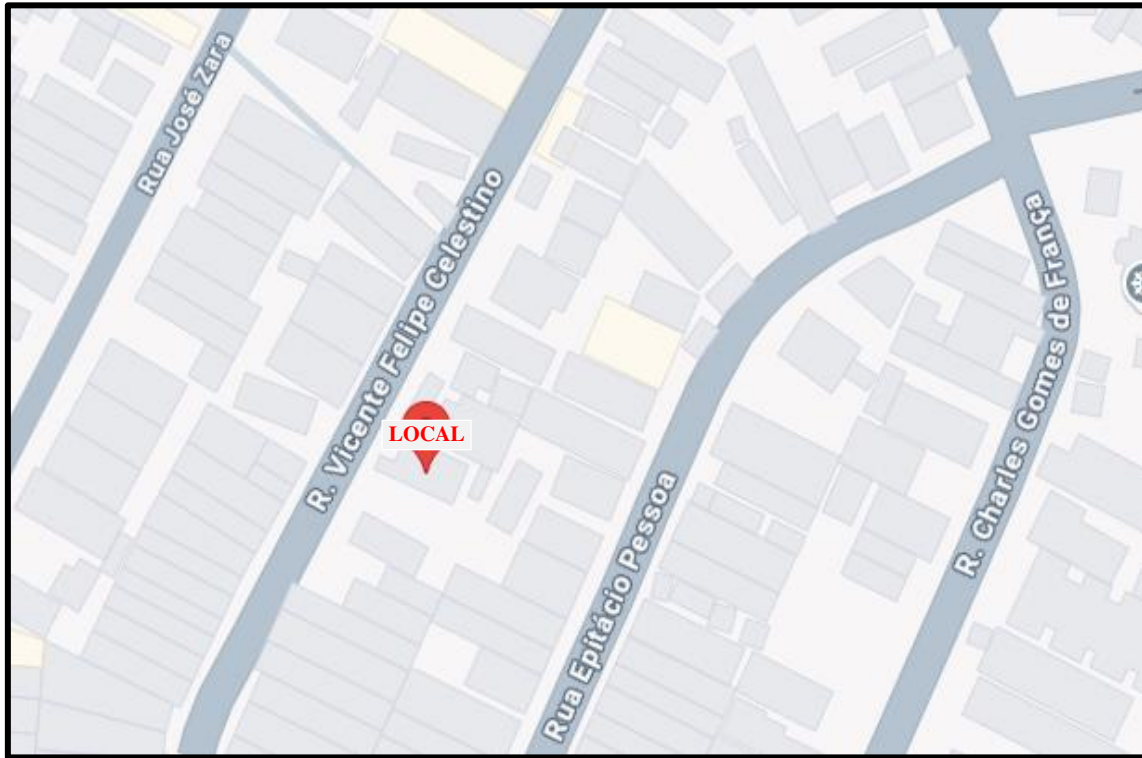
De acordo com a Matrícula n° 39838 (fls. 51/4), do Serviço de Registro de Imóveis de Diadema - SP, o imóvel possui a seguinte descrição:

DATA: 10.10.2001.-

imóvel: UM APARTAMENTO sob n° **hum (01)**. Localizado no 1º pavimento do Edifício “**LUIZ JORGE PEDRO**” com acesso pelo n° 183, da **Rua Vicente Felipe Celestino**. situado neste distrito, município e comarca, com área privativa **76,700 m2**. (totalmente coberta), e área comum, incluindo estacionamento, de **104,833 m2** (parte coberta com 40,900 m2 e parte descoberta com 63,933 m2), com área total de **181,533 m2**., correspondendo-lhe uma fração ideal 33,3333% (1/3) no terreno condominial, e nas demais partes comuns do edifício, com direito a uma vaga no estacionamento coberto, localizado no térreo.

Conforme assinalado na certidão de valor venal de fl. 55, o imóvel possui **inscrição imobiliária municipal n° 40.042.074-00**.

II.3.1.- DO CROQUI DE LOCALIZAÇÃO E FOTO AÉREA



FONTE: GOOGLE MAPS

II.4.- DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL

Apresenta-se no final do trabalho a “**ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA**” (Anexo 02), que nos fornece preciosos subsídios técnicos sobre o imóvel, sobretudo das características constitutivas, idade aparente e estado de conservação, que influenciam no valor do imóvel.

O apartamento possui nº 01 e encontra-se situado no 1º andar do **EDIFÍCIO LUIZ JORGE PEDRO**, da **Rua Vicente Felipe Celestino nº 183**, contendo 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviços, totalizando a área de 181,533 m², sendo privativa a área de 76,700 m² e comum a área de 104,833 m², nesta inclusa uma vaga de garagem localizada no piso térreo.

Em termos gerais, o edifício possui as seguintes características construtivas:

- **Alvenaria:** blocos de concreto;
- **Esquadrias:** de alumínio e madeira;
- **Estrutura:** concreto armado e alvenaria;
- **Instalações Elétricas:** simples;
- **Instalações Hidráulicas:** simples ;
- **Pintura:** à base de látex ou equivalente;
- **Paredes:** pinturas sobre massa corrida e azulejos nas áreas laváveis;
- **Pisos:** cerâmicas;
- **Portas:** de madeira;
- **Vidros:** comuns;
- **Área Externa Comum:** ardósia;
- **Garagem:** uma vaga;

II.4.1.- DA IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Os subsídios colhidos em vistoria permitem afirmar que o imóvel apresenta **idade aparente de 30 (trinta) anos**, sendo ruim e deficiente o estado geral de conservação, **carecendo de obras de manutenção e reparação, estimadas em 20% (vinte por cento) do valor do imóvel.**

II.4.2.- DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

De acordo com os estudos **ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS (2019)**, do **IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP**, a edificação em apreço classifica-se como **APARTAMENTO PADRÃO ECONÔMICO**, assim descrita:

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

- Pisos: cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.
- Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.
- Instalações hidráulicas: sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dota- dos das peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- Instalações elétricas: sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

II.4.3.- DO QUADRO RESUMO DO IMÓVEL

QUADRO RESUMO DO IMÓVEL MATRÍCULA Nº 39838- SRI DE DIADEMA

- **PROPRIETÁRIOS: PETRONIO SILVA DE SOUZA E SIDNEIA CRISTINA PEREIRA DE SOUZA**
- **Unidade/Situação: Ap. nº 01 - 1º andar do EDIFÍCIO LUIZ JORGE PEDRO, Rua Vicente Felipe Celestino nº 183 - Diadema/São Paulo.**
- **Área Total = 181,533 m²**
- **Área Útil/Privativa= 76,700 m²**
- **Área comum = 104,833 m²**
- **Fração ideal do terreno = 33,3333% (1/3)**
- **Estacionamento = 1 vaga**

III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

III.1.- DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Para a avaliação do imóvel o processo adequado e recomendado pelas normas consiste na aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO**.

Trata-se de método largamente usado por profissionais da engenharia de avaliações e tem sido indicado pela própria jurisprudência dos tribunais.

O valor do imóvel a ser definido por este método provirá da comparação direta do imóvel avaliando com os elementos de pesquisa obtidos no mercado imobiliário, que contendo entre eles o maior número possível de semelhanças possíveis (área, localização, situação, implantação, padronização construtiva e/ou arquitetônica etc.).

Apresenta-se no **Anexo 01, 06 (seis) fichas de pesquisa** constituídas por ofertas imobiliárias que serviram de comparação com o imóvel avaliando.

O valor unitário dos imóveis provirá da simples divisão dos preços pelas áreas, exclusivamente as privativas (área útil), ou seja, não se consideram as áreas comuns (jardim, circulação, escadas, quadras esportiva, playgrounds, etc.).

Quando os elementos os elementos de pesquisa possuírem as mesmas características do imóvel avaliando, os cálculos de homogeneização levarão

em conta apenas os fatores de **transporte** (pelo fator local diferente do pesquisado) e de oferta (elasticidade na venda ou negociação).

DO QUADRO PROVENIENTE DAS FICHAS DE PESQUISA

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO
01	R\$ 4.428,57/m²
02	R\$ 4.100,00/m²
03	R\$ 3.824,25/m²
04	R\$ 3.571,43/m²
05	R\$ 3.523,60/m²
06	R\$ 3.448,62/m²

Os cálculos finais visam:

- a) - Extração da média aritmética representativa dos valores pesquisados.
- b) - O coeficiente de variação da média.

Obs. Os elementos comparados estando dentro do limite +/- 30%, conclui-se que a média aritmética é estatisticamente representativa.

DOS ELEMENTOS PESQUISADOS TEMOS:

n.º de elementos.....	06
Média aritmética.....	22.896,47 / 6 = 3.816,08
- 30% da média.....	2.671,25
+ 30% da média.....	4.960,90

Obs. Não há elementos discrepantes.

De acordo com o tratamento matemático aplicado aos elementos de pesquisa, o valor unitário do imóvel, para **abril de 2025**, é de:

R\$ 3.816,08 (três mil, oitocentos e dezesseis reais e oito centavos)

III.2- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel avaliando pelo Método Comparativo corresponde ao simples resultado do produto do valor unitário por sua área privativa.

Sobre o valor do imóvel aplicar-se-á uma depreciação de 20%, necessário para compensar as obras de reforma e conservação que devem ser realizadas no imóvel para equipará-lo à situação de habitabilidade dos imóveis utilizados como comparativos, ou seja:

$$Vi = qm \times S \times Fd$$

Onde:

Vi = VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO

qm = VALOR UNITÁRIO = **R\$ 3.816,08**

S = ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL = **76,700 m²**

Fd = Fator de depreciação = **0,80**

Logo:

Vi = 3.816,08 x 76,700 x 0,80 = **234.154,67**

Vi = **R\$ 234.155,00** (valor arredondado)

Eis o valor total do imóvel avaliando, para **abril de 2025**:

Vi = R\$ 234.155,00
(duzentos e trinta quatro mil e cento e cinquenta e cinco reais)

IV.- DOS QUESITOS

IV.1.- DOS QUESITOS DO REQUERIDO (fls. 245).

1. Descreva o Sr. Perito a localização do imóvel avaliado.

Resposta: O imóvel, definido pela unidade de apartamento nº 01, encontra-se localizado no 1º pavimento do Edifício Luiz Jorge Pedro, da Rua Vicente Felipe Celestino nº 183, Diadema/São Paulo.

2. Descrever o imóvel avaliado, informando a configuração, a área e seu estado de conservação.

Resposta: O imóvel contém 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviços, totalizando a área de 181,533 m², sendo a área privativa de 76,700 m² e a área comum de 104,833 m², inclusa uma vaga de garagem no piso térreo. O estado de conservação do imóvel ruim e carece de reparos manutenção.

3. Informe o Expert se o imóvel necessita de algum reparo. Em caso positivo, quais seus custos?

Resposta: Sim, o imóvel necessita de reparos internos e externos. O custo de reparação do apartamento não foi objeto de estudo da presente perícia.

4. Promovendo pesquisas de imóveis ofertados à venda na região, assemelháveis ao avaliando, determinar o valor do metro quadrado médio e das benfeitorias.

Resposta: O valor unitário é de **R\$ 3.816,08** (três mil, oitocentos e dezesseis reais e oito centavos) e valor total do imóvel é de **R\$ 234.155,00** (duzentos e trinta e quatro mil e cento e cinquenta e cinco reais), para abril de 2025.

5. Preste o Expert outras informações que julgar de interesse ao caso.

Resposta: Todos os dados, informações e elementos técnicos de interesse ao feito constam do corpo do laudo.

V.- DO ENCERRAMENTO

V.1.- Dá o signatário por encerrada a sua missão, retratada no presente Laudo Técnico de Avaliação, no anverso de 17 (dezessete) folhas, todas assinadas digitalmente, bem como os anexos, sendo esta última devidamente datada e assinada.

IV.2.- O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência e das partes interessadas para dirimir dúvidas eventualmente julgadas pertinentes.

IV.3.- Encontram-se à disposição das partes e demais interessados, para consulta pública, no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, (<https://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica>), nos termos do Provimento n.º 2306/2015, do Conselho Superior da Magistratura, e artigo 156, do Código de Processo Civil, os seguintes documentos do perito: Curriculum Vitae; Carteiras de Registro Profissional (CREA e OAB) e respectivos Diplomas e Certidões Cível e Criminal da Capital de São Paulo.

Diadema, 28 de abril de 2025

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Perito Judicial

ANEXO 01

ELEMENTOS DE PESQUISA

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Charles Gomes de França, 265 Diadema/SP.	<u>Foto da Sala:</u> 
<u>Área:</u> Construção: 63,00 m ²	
<u>Valor venda:</u> R\$ 310.000,00	
<u>Fonte:</u> Imobiliária Nova São Paulo (abril/2025) (COD. AP002457)	
<u>HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-2-QUARTOS-CENTRO-BAIRROS-DIADEMA-COM-GARAGEM-63M2-VENDA-RS310000-ID-2638894889/</u>	

Cálculo do Valor por m²:

$El_1 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$El_1 = \text{R\$ } 310.000,00 / 63,00 \text{ m}^2$

$El_1 = \text{R\$ } 4.920,63/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Transporte: $(200,00 / 200,00) = 1,00$

⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_1 = 4.920,63 \times 1,00 \times 0,90 = 4.428,57$

$q_1 = \text{R\$ } 4.428,57/\text{m}^2$

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Charles Gomes de França, 265 Diadema/SP.	<u>Foto da Sala:</u> 
<u>Áreas:</u> Construção: 63,00 m ²	
<u>Valor venda:</u> R\$ 287.000,00	
<u>Fonte:</u> Buden Muller Negócios Imobiliários (abril/2025) (cod. RVE130)	
<u>HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-2-QUARTOS-CENTRO-BAIRROS-DIADEMA-COM-GARAGEM-63M2-VENDA-RS287000-ID-2741891383/</u>	

<u>Cálculo do Valor por m²:</u> El ₂ = Valor Venda / Área Construída El ₂ = R\$ 287.000,00 / 63,00 m ² El₂ = R\$ 4.555,56/m²

<u>Homogeneização do elemento:</u> <u>Fatores:</u> ⇒ Transporte: (200,00 / 200,00) = 1,00 ⇒ Oferta (- 10%) = 0,90 <u>Cálculo:</u> q ₂ = 4.555,56 x 1,00 x 0,90 = 4.100,00 q₂ = R\$ 4.100,00/m²
--

ELEMENTO 03

Endereço: Av. Visconde do Rio Branco, 145 Diadema/SP.	<u>Foto da Sala:</u> 
<u>Áreas:</u> Construção: 50,00 m ²	
<u>Valor venda:</u> R\$ 255.000,00	
<u>Fonte:</u> Crédito Real Diadema (abril/2025) ((COD. 74138631)	
<u>HTTPS://WWW.CHAVESNAMAOCOMBR/IMOVEL/APARTAMENTO-A-VENDA-2-QUARTOS-COM-GARAGEM-SP-DIADEMA-CENTRO-50M2-RS255000/ID-27641928/</u>	

Cálculo do Valor por m²:

$$El_3 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$$

$$El_3 = \text{R\$ } 255.000,00 / 50,00 \text{ m}^2$$

$$El_3 = \text{R\$ } 5.100,00/\text{m}^2$$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

$$\Rightarrow \text{Transporte: } (200,00 / 240,00) = 0,8333$$

$$\Rightarrow \text{Oferta (- 10\%) = 0,90}$$

Cálculo:

$$q_3 = 5.100,00 \times 0,8333 \times 0,90 = 3.824,85$$

$$q_3 = \text{R\$ } 3.824,85/\text{m}^2$$

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Charles Gomes de França, 265 Diadema/SP.	<u>Foto da Sala:</u> 
<u>Áreas:</u> Construção: 63,00 m ²	
<u>Valor venda:</u> R\$ 350.000,00	
<u>Fonte:</u> Santos & Figueiredo Ltda - ME (abril/2025) ((COD. 1738)	
<u>HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-2-QUARTOS-CENTRO-BAIRROS-DIADEMA-COM-GARAGEM-65M2-VENDA-RS250000-ID-2719887836/</u>	

Cálculo do Valor por m²:

$El_4 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$El_4 = \text{R\$ } 250.000,00 / 63,00 \text{ m}^2$

$El_4 = \text{R\$ } 3.968,25/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Transporte: $(200,00 / 200,00) = 1,00$

⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_4 = 3.968,25 \times 1,00 \times 0,90 = 3.571,43$

$q_4 = \text{R\$ } 3.571,43\text{m}^2$

ELEMENTO 05

Endereço: Av. Visconde do Rio Branco, 145 Diadema/SP.	<u>Foto do Quarto:</u> 
<u>Áreas:</u> Construção: 50,00 m ²	
<u>Valor venda:</u> R\$ 235.000,00	
<u>Fonte:</u> SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA (abril/2025) ((COD. MR85370)	
HTTPS://WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR/IMOVEL/VENDA-APARTAMENTO-2-QUARTOS-COM-CHURRASQUEIRA-CENTRO-DIADEMA-SP-50M2-ID-2765109206/	

Cálculo do Valor por m²:

$E_{l5} = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$E_{l5} = R\$ 235.000,00 / 50,00 \text{ m}^2$

$E_{l5} = R\$ 4.700,00/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Transporte: $(200,00 / 240,00) = 0,833$

⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_5 = 4.700,00 \times 0,833 \times 0,90 = 3.523,60$

$q_5 = R\$ 3.523,60/\text{m}^2$

ELEMENTO 06

Endereço: Av. Visconde do Rio Branco, 145 Diadema/SP.	<u>Foto da Sala:</u> 
<u>Áreas:</u> Construção: 50,00 m ²	
<u>Valor venda:</u> R\$ 230.000,00	
<u>Fonte:</u> Lafayete Imóveis S/C Ltda (abril/2025) ((COD. 738)	
<u>HTTPS://WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR/IMOVEL/VENDA-APARTAMENTO-2-QUARTOS-COM-CHURRASQUEIRA-CENTRO-DIADEMA-SP-46M2-ID-2698044403/</u>	

Cálculo do Valor por m²:

$EI_5 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$EI_5 = R\$ 230.000,00 / 50,00 \text{ m}^2$

$EI_5 = R\$ 4.600,00/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Transporte: $(200,00 / 240,00) = 0,833$

⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_6 = 4.600,00 \times 0,833 \times 0,90 = 3.448,62$

$q_6 = R\$ 3.448,62/\text{m}^2$

ANEXO 02

ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO
Rua Vicente Felipe Celestino nº 183, Diadema, São Paulo.

FOTO 02



**Rua Vicente Felipe Celestino
Destaque para os melhoramentos públicos.**

FOTO 03



SALA DE ESTAR

Destaque para o acabamento e estado de conservação.

FOTO 04



Foto complementar à anterior, obtida de outro ângulo.

FOTO 05



DORMITÓRIO 1

Destaque para o acabamento e estado de conservação.

FOTO 06



BANHEIRO

Destaque para o acabamento e estado de conservação.

FOTO 07



DORMITÓRIO 2

Destaque para o acabamento e estado de conservação.

FOTO 08



COZINHA

Destaque para o acabamento e estado de conservação.