

## Levantamento Fotográfico do Imóvel – Estado Pós-Obras

**Processo:** 1234/24.5T8LSB – Processo Especial de Despejo – Arrendamento Comercial – Falta de Pagamento e Caducidade Contratual

**Autor/Requerente:** Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., NIF 514 321 987, Rua das Indústrias, nº 45, 1800-102 Lisboa

**Réu/Requerido:** Sr. João da Silva, NIF 227 654 321, Avenida da Liberdade, nº 210, 1.º-2.º Esq., 1250-147 Lisboa

**Mandatários:** Dr. Ana Martins (OAB 12345) e Dr. Luís Pereira (OAB 67890)

**Juiz:** Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa – Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

**Data do Levantamento:** 12 de fevereiro de 2026

---

### 1. Identificação do Perito

Nome	Qualificação	N.º de Identificação Fiscal	Contacto
Eng. Carlos Alberto Mendes	Engenheiro Civil, Perito Judicial – Registo nº 98765/2022	514 987 654	(21) 987 654 321 – car-los.mendes@peritos.pt

O Eng.º Carlos Mendes foi nomeado pelo Juízo a fim de proceder ao levantamento fotográfico do imóvel situado na Rua dos Mercadores, nº 12, 4.º andar, 1100-205 Lisboa, objeto do presente litígio, após a realização de intervenções não autorizadas pelo arrendatário.

---

### 2. Metodologia de Levantamento

- Equipamento Utilizado:** Câmera digital DSLR (Canon EOS 5D Mark IV) com lente de 24-70 mm, tripé de fibra de carbono, flash de preenchimento e medidor de luz integrado.
- Condições de Iluminação:** Fotografia realizada durante o dia, aproveitando luz natural suplementada por flash de preenchimento para evitar sombras excessivas.
- Procedimento:** Cada ambiente foi fotografado de forma a garantir a total cobertura visual (planta, fachadas, detalhes de obras, pontos críticos). As imagens foram numeradas sequencialmente e armazenadas em formato RAW e JPEG, com cópia de segurança em disco externo criptografado.
- Data-hora de cada foto:** Registrada automaticamente no metadado EXIF da imagem, confirmada por relógio atômico sincronizado (UTC+0).

---

### 3. Registo Fotográfico

Nº da Foto	Área / Localização	Descrição da Imagem	Observações Técnicas
<b>F-001</b>	Fachada frontal – Rua dos Mercadores	Vista geral da fachada, com destaque para a abertura da porta principal (código de acesso 04) e a janela do 4.º andar.	A fachada apresenta sinais de pintura descascada nas áreas adjacentes à porta.

Nº da Foto	Área / Localização	Descrição da Imagem	Observações Técnicas
<b>F-002</b>	Hall de entrada (4.º andar)	Fotografia do hall, mostrando a parede norte com fissuras longitudinais de aproximadamente 3 cm de largura.	Fissuras possivelmente originadas por vibrações estruturais decorrentes das obras internas.
<b>F-003</b>	Sala de arrendamento – Parede sul	Imagem da parede sul onde foi instalada uma divisória de alvenaria sem licença.	Divisória apresenta acabamento irregular e falta de isolamento acústico.
<b>F-004</b>	Sala de arrendamento – Piso	Fotografia do piso onde foram removidos os revestimentos originais e instalados ladrilhos cerâmicos de 30 × 30 cm, sem consentimento do senhorio.	Ladrilhos apresentam alinhamento desalinhado e juntas de argamassa visíveis.
<b>F-005</b>	Área de serviço – Canalização	Close-up da nova tubulação de PVC instalada no teto da área de serviço, substituindo a canalização original de cobre.	Ausência de selo de inspeção e ausência de documentação de obra.
<b>F-006</b>	Teto do corredor – Pintura	Imagem do teto recém-pintado com tinta acrílica de cor azul-clara.	A cor não corresponde ao padrão de cores definido no contrato de arrendamento (tinta branca fosca).
<b>F-007</b>	Escada de acesso ao 4.º andar	Fotografia da escada, mostrando a remoção parcial da guarda-corpo original e instalação de guarda-corpo metálico não aprovado.	O guarda-corpo metálico não cumpre as normas de segurança (NR-12).
<b>F-008</b>	Instalações elétricas – Quadro de distribuição	Imagem do quadro elétrico com novos disjuntores instalados sem aprovação do senhorio.	Ausência de etiquetagem conforme o regulamento interno.
<b>F-009</b>	Vista interior – Perspetiva geral	Fotografia panorâmica do interior do imóvel, evidenciando a desarmonia estética entre as áreas reformadas e as não intervenientes.	Permite constatar a extensão das intervenções não autorizadas.
<b>F-010</b>	Documentação de obra – Fotocópia	Fotocópia da suposta autorização de obra apresentada pelo réu (documento inexistente).	Não há assinatura nem selo de autoridade competente.

*Todas as fotografias foram numeradas e legendadas de forma a garantir a rastreabilidade e a integridade probatória.*

#### 4. Conclusões do Perito

1. **Existência de obras não autorizadas:** As imagens F-003 a F-008 demonstram intervenções estruturais e de acabamento realizadas sem a devida autorização escrita do senhorio, contrariando a cláusula 7.º do contrato de arrendamento, que exige consentimento prévio para quaisquer obras.
  2. **Irregularidades técnicas:** As obras apresentam falhas de execução (pintura fora de especificação, divisória sem isolamento, canalização não certificada, guarda-corpo não conforme normas de segurança). Estas irregularidades podem comprometer a segurança e a habitabilidade do imóvel.
  3. **Impacto na integridade do bem:** As fissuras observadas na foto F-002, associadas à remoção de elementos estruturais, sugerem risco de comprometimento da estabilidade da alvenaria.
  4. **Necessidade de restauro:** O imóvel requer a devolução ao estado original, conforme descrito no contrato, bem como a remoção das obras não autorizadas e a reparação de danos emergentes.
- 

#### 5. Anexos

1. **Anexo A – Arquivo digital completo:** Pasta “Levantamento\_Fotografico\_1234\_24\_5T8LSB” contendo 10 (dez) imagens em formato RAW e JPEG, com metadados intactos.
  2. **Anexo B – Relatório de Metadados:** Documento PDF com a extração dos campos EXIF (data-hora, coordenadas GPS, modelo da câmara, parâmetros de exposição).
  3. **Anexo C – Declaração de Veracidade:** Declaração assinada digitalmente pelo perito, em conformidade com o Art.º 23.º do Código de Processo Civil, atestando a autenticidade das imagens e a inexistência de manipulação posterior.
- 

#### 6. Certificação

Eu, **Eng. Carlos Alberto Mendes**, perito judicial nomeado nos autos do processo 1234/24.5T8LSB, declaro que as fotografias acima descritas foram efetuadas no dia 12 de fevereiro de 2026, na totalidade das áreas do imóvel situado na Rua dos Mercadores, nº 12, 4.º andar, Lisboa, e que as imagens não foram alteradas, adulteradas ou editadas de forma a modificar o seu conteúdo factual.

**Lisboa, 15 de fevereiro de 2026**

---

*Eng. Carlos Alberto Mendes*

NIF 514987654 – Perito Judicial – Registo nº 98765/2022

---

*Documento elaborado por: Dr. Ana Martins (OAB 12345) e Dr. Luís Pereira (OAB 67890), mandatários da Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., nos autos do processo acima referenciado.*