

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 18ª  
VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**AUTOS N° 0029174-79.2022.8.26.0100**

**WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA**, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONSTRUIÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS**, requerido por **ESPÓLIO DE NADYMA ABAD BARRETTA**, em face de **ESPÓLIO DE UMBERTO LOPRETE** representado por **PIETRO GUAGLIANONE LOPRETE**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado conforme resumo a seguir, localizado na **rua João Cachoeira, 477, Vila Nova Conceição, São Paulo, sob a matrícula nº 43.622.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 29 de janeiro de 2.024.

**WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA**  
**CREA 5062406538**

## ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS E FOTOS .....	3
RESUMO.....	8
1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES .....	9
2 - VISTORIA.....	9
2.1 - LOCAL .....	10
2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO .....	10
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL.....	14
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	16
2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO .....	16
2.1.5 - ZONEAMENTO.....	16
2.2 - DO IMÓVEL.....	17
2.2.1 - TERRENO.....	17
2.2.2 - BENFEITORIAS .....	17
3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO .....	129
3.1 – TERRENO .....	129
3.2 – BENFEITORIAS.....	137
3.2.1 - VALORES UNITÁRIOS .....	138
3.2.2 - DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS .....	138
3.3 - VALOR DO IMÓVEL .....	141
4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS .....	142
4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	142
4.2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO .....	144
4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS .....	146
4.4 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	147
5 - CONCLUSÃO.....	148
6 - ENCERRAMENTO .....	149
ANEXO I.....	149

## ÍNDICE DE FIGURAS E FOTOS

FIGURA 1: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO. ....	8
FIGURA 2: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 55 DOS AUTOS. ....	10
FIGURA 3: VISUALIZAÇÃO DO SITE GEOSAMPA, DA PREFEITURA DE SÃO PAULO. ...	11
FIGURA 4: PAINEL DE ESPECIFICAÇÕES DO SITE GEOSAMPA. ....	12
FIGURA 5: VISUALIZAÇÃO DO SITE GOOGLE EARTH DA UNIDADE AVALIANDA. ....	13
FIGURA 6: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS. ....	15
FIGURA 7: CROQUI DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, EM VERMELHO, ACESSO PELA PORTA À DIREITA, EM AZUL, ACESSO PELA PORTA À ESQUERDA. ....	19
FIGURA8: CROQUI DO IMÓVEL, DESTAQUE PARA OS APOSENTOS DOS FUNDOS. ....	20
FIGURA9: CROQUI DO IMÓVEL, DESTAQUE PARA OS APOSENTOS DA FRENTE. ....	20
FOTO 01: VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO. ....	21
FOTO 02: VISTA NO OUTRO SENTIDO DA VIA. ....	21
FOTO 03: VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE AVALIANDA. ....	22
FOTO 04: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, EM DESTAQUE, INTERCORRÊNCIAS NA FACHADA. ....	22
FOTO 05: VISTA DA ENTRADA À DIREITA DO IMÓVEL AVALIANDO, QUE DÁ ACESSO AO NÍVEL SUPERIOR, PELA FRENTE. ....	23
FOTO 06: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL QUE ESTÁ LOCADO PARCIALMENTE COMO UM RESTAURANTE DE COMIDA PARAENSE, ACESSO AO CORREDOR 1. ....	24
FOTO 07: VISTA DOS CORREDORES 2, 3 E 4. ....	25
FOTO 08: VISTA DO CORREDOR 3 E 4 E ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR. ....	26
FOTO 09: VISTA OPOSTA DOS CORREDORES 1 E 2. ....	27
FOTO 10: VISTA OPOSTA DOS CORREDORES 2 E 3. ....	28
FOTO 11: VISTA DO INÍCIO DA ESCADA PARA O SALÃO SUPERIOR. ....	29
FOTO 12: PONTO DE INFILTRAÇÃO NA ESCADA DE ACESSO AO SALÃO SUPERIOR. ..	30
FOTO 13: VISTA DO TOPO DA ESCADA PARA O CORREDOR 4. ....	31
FOTO 14: VISTA DA DESCIDA DA ESCADA PARA UM CORREDOR SEM SAÍDA. ....	32
FOTO 15: VISTA DO CORREDOR SEM SAÍDA. ....	33
FOTO 16: ACESSO AO SALÃO SUPERIOR. ....	34
FOTO 17: VISTA DO SALÃO SUPERIOR. ....	35
FOTO 18: SALÃO SUPERIOR, VISTA OPOSTA. ....	36

FOTO 19: VISTA DO BAR NO SALÃO SUPERIOR.....	37
FOTO 20: SALÃO SUPERIOR, AR-CONDICIONADO PARCIALMENTE DESMONTADO..	38
FOTO 21: SALÃO SUPERIOR, PONTOS DE INFILTRAÇÃO E SISTEMA ELÉTRICO COM PENDÊNCIAS. ....	39
FOTO 22: SALÃO SUPERIOR, TOMADA ELÉTRICA COM FIAÇÃO APARENTE. ....	40
FOTO 23: SALÃO SUPERIOR, A ESQUERDA, ACABAMENTO SEM TOMADA, A DIREITA TUBULAÇÃO HIDRAULICA EXPOSTA.....	41
FOTO 24: SALÃO SUPERIOR, DANOS NA ALVENARIA.....	42
FOTO 25: SALÃO SUPERIOR, PISO COM MANCHAS DE INFILTRAÇÃO.....	43
FOTO 26: VISTA DO ACESSO AO BANHEIRO DIREITO. ....	44
FOTO 27: VISTA DO BANHEIRO DIREITO, ADAPTADO PARA OUTRO USO. ....	45
FOTO 28: BANHEIRO DIREITO, VISTA OPOSTA.....	46
FOTO 29: BANHEIRO DIREITO, CONTINUAÇÃO.....	47
FOTO 30: BANHEIRO DIREITO, CONTINUAÇÃO 2. ....	48
FOTO 31: ACESSO AO BANHEIRO DIREITO, VISTA OPOSTA. ....	49
FOTO 32: CORREDOR DE ACESSO AO BANHEIRO ESQUERDO E À COZINHA .....	50
FOTO 33: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO ESQUERDO, IDENTIFICADO NA PORTA COMO FEMININO. ....	51
FOTO 34: BANHEIRO ESQUERDO, VISTA OPOSTA.....	52
FOTO 35: BANHEIRO ESQUERDO, CONTINUAÇÃO.....	53
FOTO 36: VISTA DA ENTRADA DA COZINHA. ....	54
FOTO 37: COZINHA, VISTA OPOSTA. ....	55
FOTO 38: COZINHA, DANOS NA PAREDE DE DRY-WALL. ....	56
FOTO 39: VISTA DA ENTRADA DO DEPÓSITO 4. ....	57
FOTO 40: DEPÓSITO 4, VISTA OPOSTA. ....	58
FOTO 41: DEPÓSITO 4, ILUMINAÇÃO IMPROVISADA, INFILTRAÇÃO E FURO NO TETO, FIAÇÃO EXPOSTA.....	59
FOTO 42: VISTA DA ENTRADA DA DESPENSA.....	60
FOTO 43: DESPENSA, VISTA OPOSTA.....	61
FOTO 44: NA PASSAGEM DA COZINHA PARA DESPENSA, FURO EVIDENCIA FIAÇÃO EXPOSTA.....	62
FOTO 45: INÍCIO DA ABERTURA DA SEGUNDA PORTA DE ACESSO COM AUXÍLIO DE CHAVEIRO. ....	63
FOTO 46: ACESSO AO INTERIOR DA SEGUNDA PARTE DO IMÓVEL. ....	64

FOTO 47: INÍCIO DA ABERTURA DA SEGUNDA PORTA, APÓS O ACESSO À RECEPÇÃO.	65
FOTO 48: APÓS A ABERTURA DA SEGUNDA PORTA, FOI RETOMADA A PERÍCIA, VISTA DA ENTRADA DA RECEPÇÃO.....	66
FOTO 49: RECEPÇÃO, VISTA OPOSTA. ....	67
FOTO 49: VISTA DO DEPÓSITO DA RECEPÇÃO. ....	68
FOTO 50: VISTA DA ENTRADA DA GUARITA. ....	69
FOTO 51: QUADRO DE FORÇA NA GUARITA, FIAÇÃO EXPOSTA. ....	70
FOTO 52: GUARITA, FISSURA NA ALVENARIA E TOMADA AFUNDADA. ....	71
FOTO 53: VISTA DA ENTRADA SALÃO TÉRREO. ....	72
FOTO 54: SALÃO TÉRREO, CONTINUAÇÃO.....	73
FOTO 54: SALÃO TÉRREO, VISTA OPOSTA.....	74
FOTO 55: SALÃO TÉRREO, CONTINUAÇÃO, VISTA OPOSTA.....	75
FOTO 56: SALÃO TÉRREO, FUNDOS, ACESSO AO BAR.....	76
FOTO 57: SALÃO TÉRREO, FUNDOS, ACESSO AO BAR, VISTA OPOSTA.....	77
FOTO 58: SALÃO TÉRREO, FUNDOS, PISO SOLTANDO. ....	78
FOTO 59: SALÃO TÉRREO, FUNDOS, VISTA DO BAR. ....	79
FOTO 60: VISTA DA ENTRADA DA SALA DO CAIXA. ....	80
FOTO 61: SALA DO CAIXA, VISTA OPOSTA. ....	81
FOTO 62: VISTA DO LAVATÓRIO, ACESSO AOS BANHEIROS. ....	82
FOTO 63: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO FEMININO.....	83
FOTO 64: BANHEIRO FEMININO, CONTINUAÇÃO. ....	84
FOTO 65: BANHEIRO FEMININO, INFILTRAÇÃO NA PAREDE.....	85
FOTO 66: BANHEIRO FEMININO, INFILTRAÇÃO NA PAREDE OPOSTA À PORTA.....	86
FOTO 66: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO PARA DEFICIENTES. ....	87
FOTO 67: BANHEIRO PARA DEFICIENTES, VISTA OPOSTA.....	88
FOTO 69: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO MASCULINO. ....	89
FOTO 70: BANHEIRO MASCULINO, CONTINUAÇÃO, PONTO DE INFILTRAÇÃO NO LADO DIREITO DO VASO SANITÁRIO.....	90
FOTO 71: BANHEIRO MASCULINO, CONTINUAÇÃO, VAZAMENTO À DIREITA NO SEGUNDO VASO. ....	91
FOTO 72: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO MASCULINO, ACABAMENTO DA TAMPA DA CAIXA DE ESGOTO. ....	92
FOTO 73: VISTA DA ENTRADA DA PASSAGEM. ....	93
FOTO 74: PASSAGEM, VISTA OPOSTA.....	94

FOTO 75: PASSAGEM, RODAPÉ DESTACADO E FIAÇÃO EXPOSTA. ....	95
FOTO 76: PASSAGEM, PISO COM REPAROS E RODAPÉ DANIFICADO. ....	96
FOTO 77: VISTA DA ENTRADA DA COZINHA. ....	97
FOTO 78: COZINHA, VISTA OPOSTA. ....	98
FOTO 79: COZINHA, CONTINUAÇÃO. ....	99
FOTO 80: COZINHA, VISTA PARA SAÍDA PARA ESCADA, FALTA GUARNIÇÃO DA PORTA. ....	100
FOTO 81: COZINHA, TOMADA ABAIXO DA JANELA COM FIAÇÃO EXPOSTA E SEM ACABAMENTO. ....	101
FOTO 82: COZINHA, QUINAS DA MESA E PÉ DO ARMÁRIO, CONFORME INDICAÇÃO. ....	102
FOTO 83: ACESSO ESCADA, DANOS NA ALVENARIA E ALTERAÇÕES DE HIDRÁULICA EXPOSTAS. ....	103
FOTO 84: ACESSO ESCADA, VISTA OPOSTA. ....	104
FOTO 85: ACESSO ESCADA, CHEGADA AO PISO SUPERIOR. ....	105
FOTO 85: VISTA DA CIRCULAÇÃO. ....	106
FOTO 86: CIRCULAÇÃO E ÁREA DESCOBERTA. ....	107
FOTO 87: CIRCULAÇÃO, CONTINUAÇÃO. ....	108
FOTO 88: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO DE FUNCIONÁRIOS 1. ....	109
FOTO 89: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO DE FUNCIONÁRIOS 2. ....	110
FOTO 89: CIRCULAÇÃO, TUBULAÇÃO CORTADA. ....	111
FOTO 90: VISTA DA ENTRADA DO DEPÓSITO 1. ....	112
FOTO 91: DEPÓSITO 1, OUTRA TUBULAÇÃO CORTADA. ....	113
FOTO 92: VISTA DA ENTRADA DO DEPÓSITO 2. ....	114
FOTO 93: DEPÓSITO 2, INFILTRAÇÃO DE ÁGUA NO TETO. ....	115
FOTO 94: VISTA DA ENTRADA DO DEPÓSITO 3. ....	116
FOTO 95: DEPÓSITO 3, INFILTRAÇÃO DE ÁGUA NO TETO, SEM ENERGIA ELÉTRICA. ....	117
FOTO 96: VISTA DA ÁREA DESCOBERTA. ....	118
FOTO 97: ÁREA DESCOBERTA, CONTINUAÇÃO. ....	119
FOTO 98: ÁREA DESCOBERTA, DISJUNTOR E FIAÇÃO EXPOSTOS. ....	120
FOTO 99: ÁREA DESCOBERTA, NO INÍCIO DA ESCADA, TUBULAÇÃO E FIAÇÃO EXPOSTAS. ....	121
FOTO 100: ÁREA DESCOBERTA, ALVENARIA DANIFICADA, LIGAÇÃO INCORRETA DO AR-CONDICIONADO. ....	122

FOTO 101: ÁREA DESCOBERTA, TAMPA DA CAIXA D'ÁGUA DANIFICADA..... 123

FOTO 102: VISTA DA ENTRADA DA SALA DO AR-CONDICIONADO. .... 124

FOTO 103: SALA DO AR-CONDICIONADO, QUADRO DE FORÇA COM FIAÇÃO EXPOSTA, SEM TAMPA E SEM IDENTIFICAÇÃO..... 125

FOTO 104: SALA DO AR-CONDICIONADO, CONTINUAÇÃO, TRINCA NA ALVENARIA. .... 126

FOTO 105: SALA DO AR-CONDICIONADO, SEM ILUMINAÇÃO ELÉTRICA, TETO COM PERFURAÇÃO..... 127

FOTO 105: VISTA DA ENTRADA DA DESPENSA, QUE SÓ FOI POSSÍVEL ACESSAR APÓS ARROMBAMENTO DA POLÍCIA, SEM ILUMINAÇÃO ELÉTRICA. .... 128

**RESUMO****VALOR DO IMÓVEL****R\$ 7.707.000,00****(Sete milhões, setecentos e sete mil reais)****Data Base: janeiro / 2.024****FIGURA 1: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

Imóvel Avaliando, localizado à rua João Cachoeira, 477, Vila Nova Conceição, São Paulo, sob a matrícula nº 43.622, no Quarto CRI de São Paulo.



## 1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 34 e 111, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente à **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONSTRUIÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS**, requerido por **ESPÓLIO DE NADYMA ABAD BARRETTA**, em face de **ESPÓLIO DE UMBERTO LOPRETE** representado por **PIETRO GUAGLIANONE LOPRETE**, em curso na **18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0029174-79.2022.8.26.0100**:

**Rua João Cachoeira, 477, Vila Nova Conceição, São Paulo, sob a matrícula nº 43.622, no Quarto CRI de São Paulo.**

## 2 - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Avenida Padre Anchieta, 540, Bairro Jardim, Santo André - SP, e após enviar o comunicado de vistoria, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2017, o signatário constatou que o proprietário **NÃO** se encontrava no imóvel, estando com as chaves para acesso no local o sra. Amélia (inquilina) para a primeira parte da perícia que foi realizada sem intercorrências. Para a segunda parte da perícia, necessitou-se do arrombamento através do uso de um chaveiro com a presença da Oficial de Justiça Rosilaine Cristina Pereira Machado, do advogado da parte REQUERENTE sr. Pedro, do advogado Raphael e do Assistente Técnico Fernando da parte REQUERIDA. Após os arrombamentos da primeira e segunda portas foi constatado pela Oficial de Justiça que se tratava de um bingo ilegal. A perícia de avaliação do imóvel aconteceu após a liberação do local pela força

policial presente liderada pelo 3º Sargento Cugolo. Desta forma, a avaliação procedeu-se na presença do sra. Luciene, da Oficial de Justiça Roselaine, com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

fls. 55

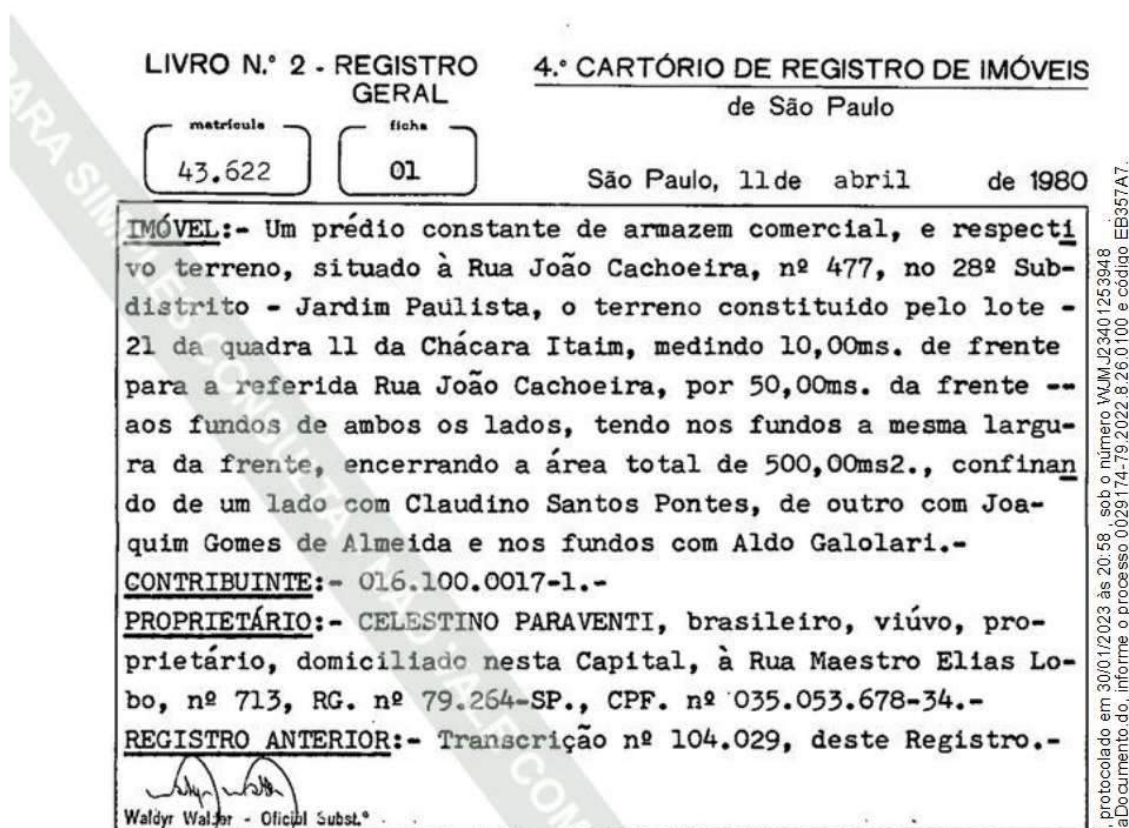


FIGURA 2: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 55 DOS AUTOS.

## 2.1 - LOCAL

### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na rua João Cachoeira, 477, Vila Nova Conceição, São Paulo.

A reprodução do Mapa Oficial de São Paulo, GEOSAMPA, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



FIGURA 3: VISUALIZAÇÃO DO SITE GEOSAMPA, DA PREFEITURA DE SÃO PAULO.

[Fechar painel](#)

**Setor**

Código Setor: 016

**Lote**

Setor: 016  
 Quadra: 100  
 Lote: 0017  
 Dígito SQL: 1  
 Condomínio: 00  
 Tipo quadra: FISCAL  
 Tipo lote: FISCAL  
 CodLog: 101893  
 Nome logradouro: R JOAO CACHOEIRA  
 Número porta: 477  
 Complemento:  
 Situação: ATIVO  
 Uso: Não residencial  
 Área terreno (m2): 500  
 Área construída (m2): 735  
 Código do contribuinte: 016.100.0017-1

**Zona Fiscal**

Descrição: 1a. Subdivisão da Zona Urbana  
 Sigla da Zona: ZF-1

**Quadra**

Código Setor: 016  
 Código Quadra: 100  
 Tipo Quadra: FISCAL

**Perímetro Zona de Uso (1)**

Zona de Uso: ZC  
 Observações:

FIGURA 4: PAINEL DE ESPECIFICAÇÕES DO SITE GEOSAMPA.

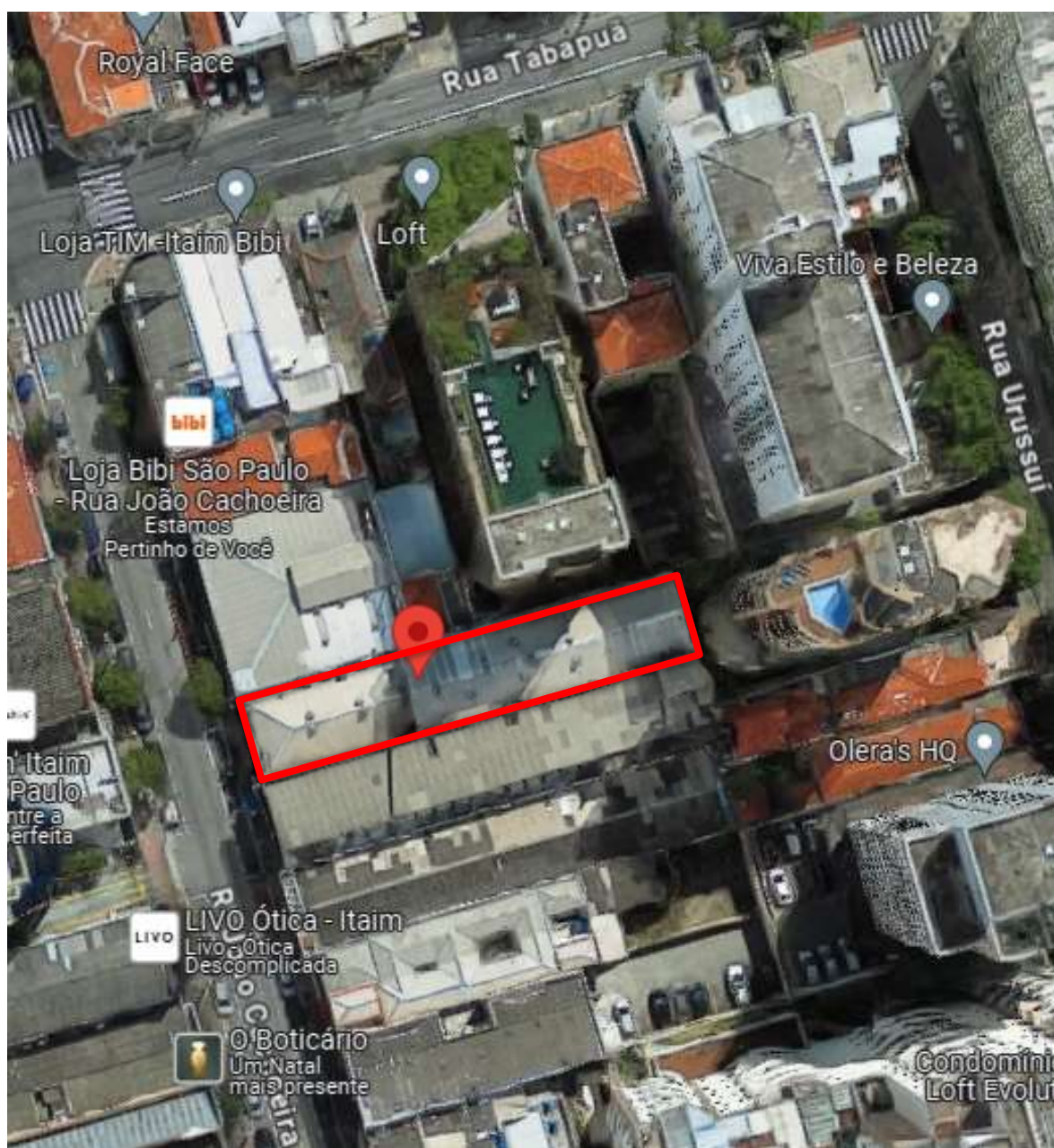


FIGURA 5: VISUALIZAÇÃO DO SITE GOOGLE EARTH DA UNIDADE AVALIANDA.

## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL


De acordo com a Planta Genérica de Valores e o site GEOSAMPA publicados pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

**PERÍMETRO ZONA DE USO:** ZC (Zona Centralidade)

**ZONA FISCAL:** 1ª SUBDIVISÃO DA ZONA URBANA – ZF1

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

- 2.2023.022745899-8.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

**Cadastro do Imóvel: 016.100.0017-1**

**Local do Imóvel:**  
R JOAO CACHOEIRA, 477  
CEP 04535-011  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R JOAO CACHOEIRA, 477  
CEP 04535-011

**Contribuinte(s):**  
CPF 266.920.238-15                      UMBERTO LOPRETE

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	500		

<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	735	Padrão da construção:	3-D
Área ocupada pela construção (m²):	495	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1974		

<b>Valores de m² (R\$):</b>	
- de terreno:	9.688,00
- da construção:	3.094,00

<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>	
- da área incorporada:	4.332.474,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	932.377,00
Base de cálculo do IPTU:	5.264.851,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/03/2024, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

<b>Data de Emissão:</b>	13/12/2023
<b>Número do Documento:</b>	2.2023.022745899-8
<b>Solicitante:</b>	WILSON JOSE LOPES DA COSTA (CPF 304.424.698-96)

FIGURA 6: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS.

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso exclusivamente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2017".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, estacionamentos, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

### 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em zonas de uso residencial e comercial, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial,



com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem tipos de zonas residenciais e comerciais, que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, ou seja, “ZC”.

## **2.2 - DO IMÓVEL**

### **2.2.1 - TERRENO**

Topografia: Em nível, acompanhando o nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular;

Situação: Frente única.

De acordo com a matrícula, o terreno possui as seguintes dimensões:

Frente: 10,00 m

Fundos: 10,00 m

Lateral Esquerda: 50,00 m

Lateral Direita: 50,00 m

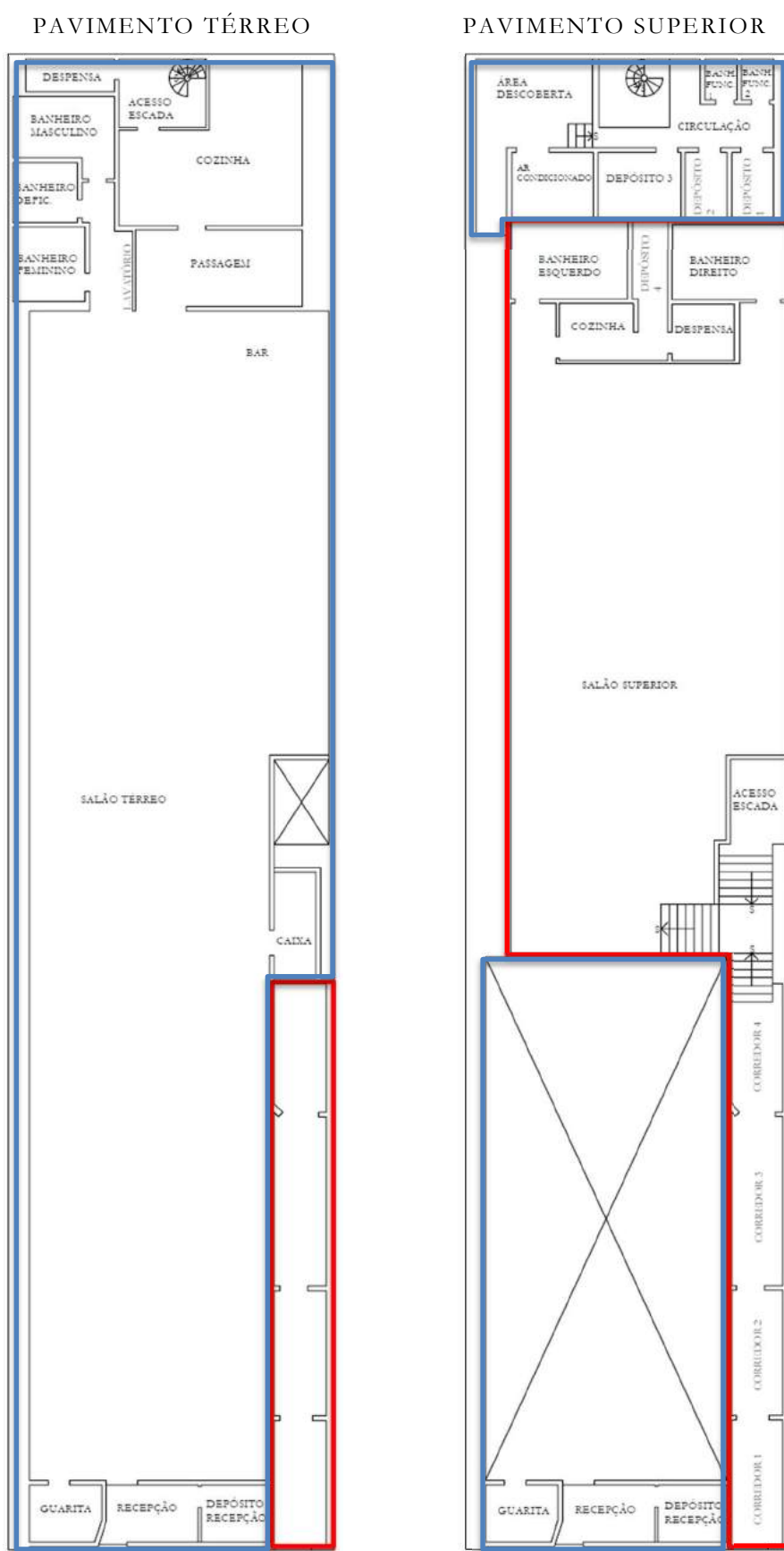
**Área: 500,00 m<sup>2</sup>**

O imóvel avaliando está registrado no Quarto CRI de São Paulo, matriculado sob os nº 43.622.

### **2.2.2 - BENFEITÓRIAS**

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado uma casa exclusivamente comercial.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:



**FIGURA 7: CROQUI DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, EM VERMELHO, ACESSO PELA PORTA À DIREITA, EM AZUL, ACESSO PELA PORTA À ESQUERDA.**

PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO SUPERIOR

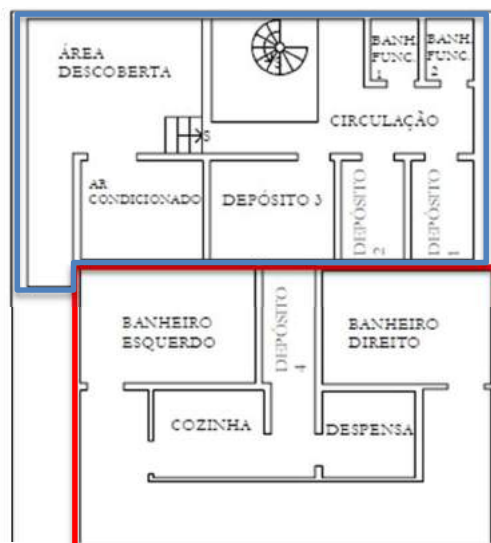


FIGURA8: CROQUI DO IMÓVEL, DESTAQUE PARA OS APOSENTOS DOS FUNDOS.

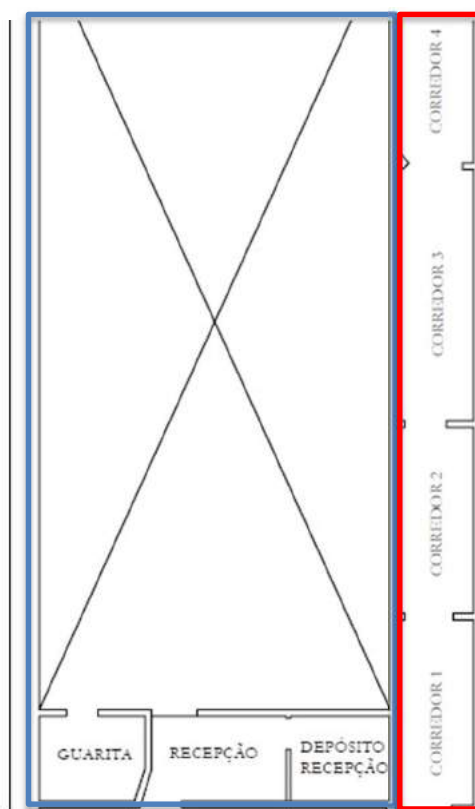
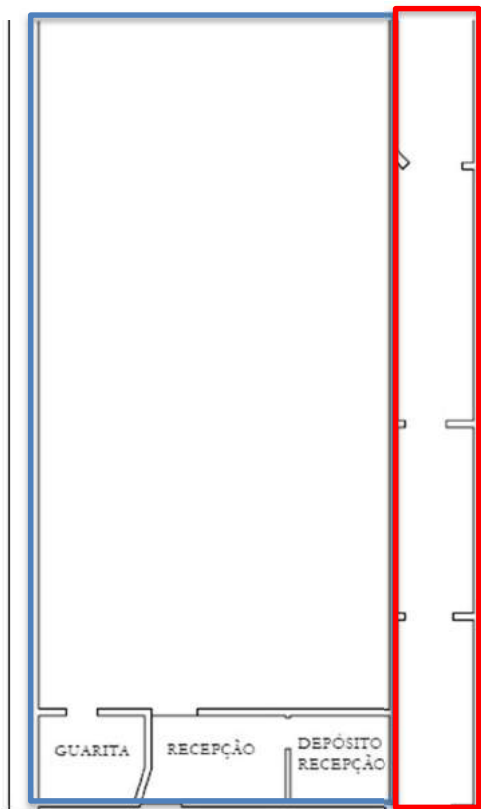


FIGURA9: CROQUI DO IMÓVEL, DESTAQUE PARA OS APOSENTOS DA FRENTE.



FOTO 01: VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

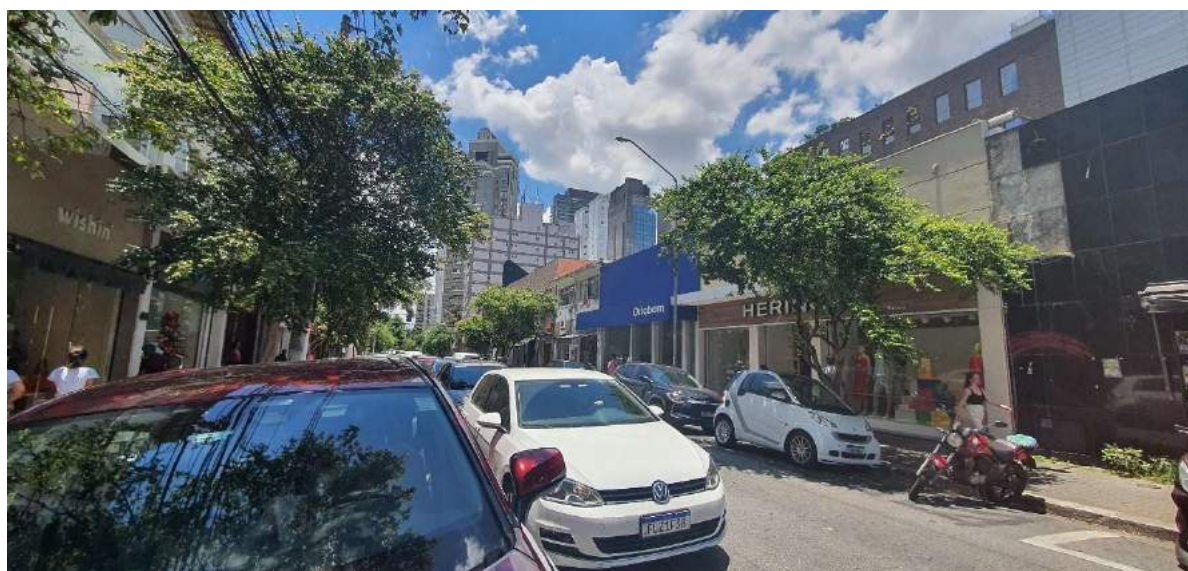


FOTO 02: VISTA NO OUTRO SENTIDO DA VIA.



FOTO 03: VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE AVALIANDA.



FOTO 04: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, EM DESTAQUE, INTERCORRÊNCIAS NA FACHADA.



FOTO 05: VISTA DA ENTRADA À DIREITA DO IMÓVEL AVALIANDO, QUE DÁ ACESSO AO NÍVEL SUPERIOR, PELA FRENTE.



FOTO 06: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL QUE ESTÁ LOCADO PARCIALMENTE COMO UM RESTAURANTE DE COMIDA PARAENSE, ACESSO AO CORREDOR 1.

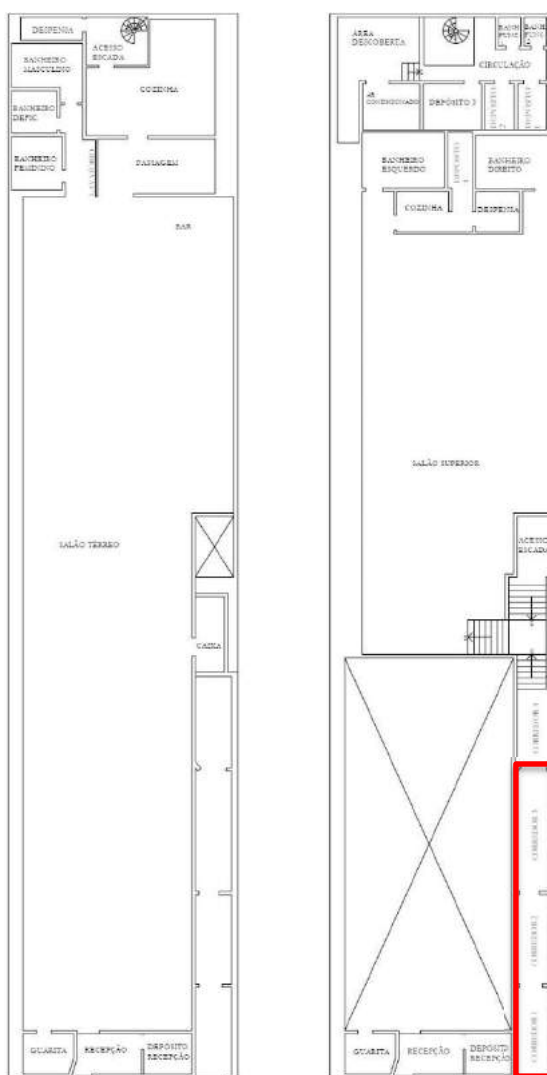








FOTO 08: VISTA DO CORREDOR 3 E 4 E ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.

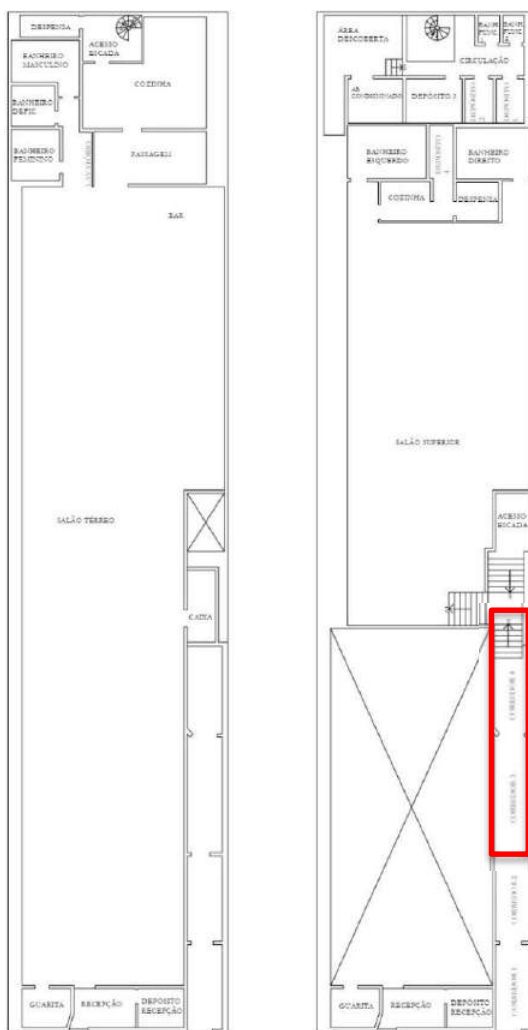




FOTO 09: VISTA OPOSTA DOS CORREDORES 1 E 2.

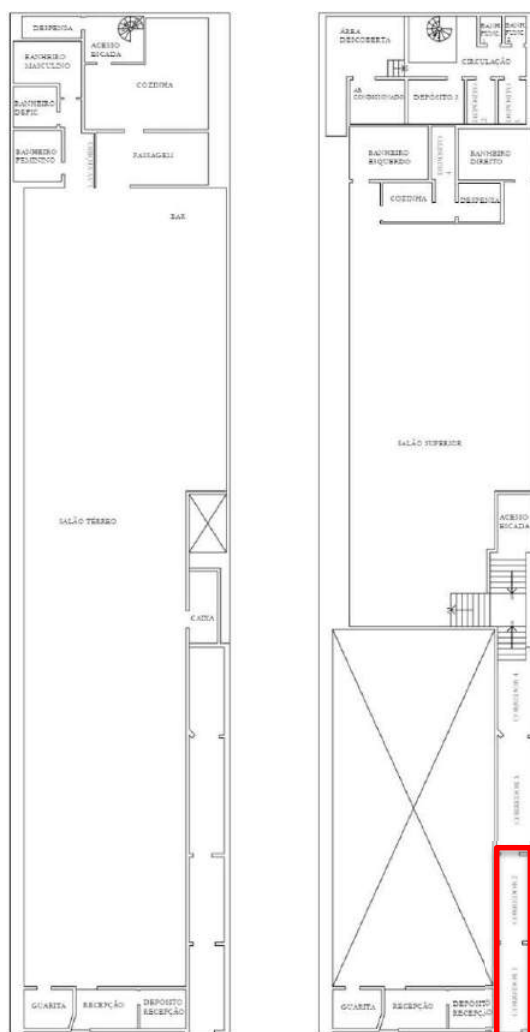




FOTO 10: VISTA OPOSTA DOS CORREDORES 2 E 3.

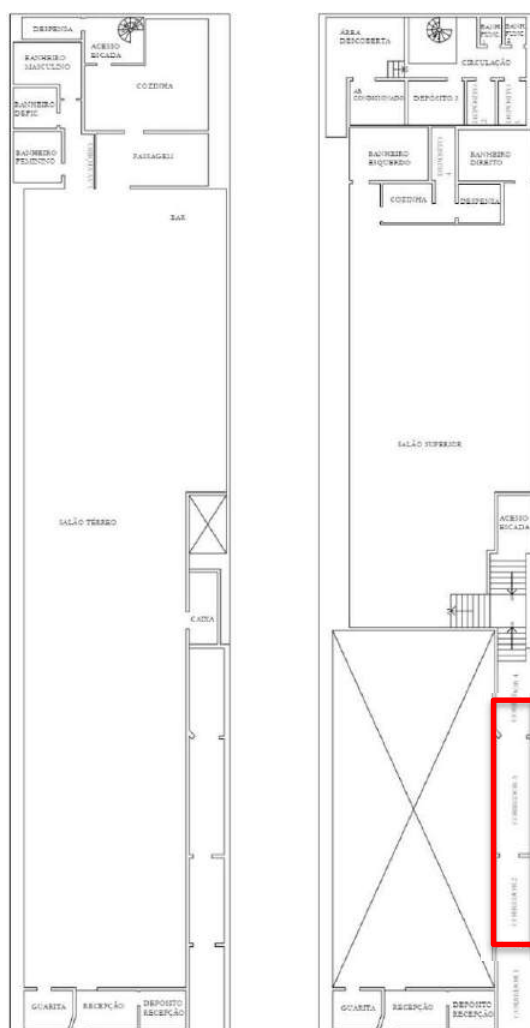




FOTO 11: VISTA DO INÍCIO DA ESCADA PARA O SALÃO SUPERIOR.

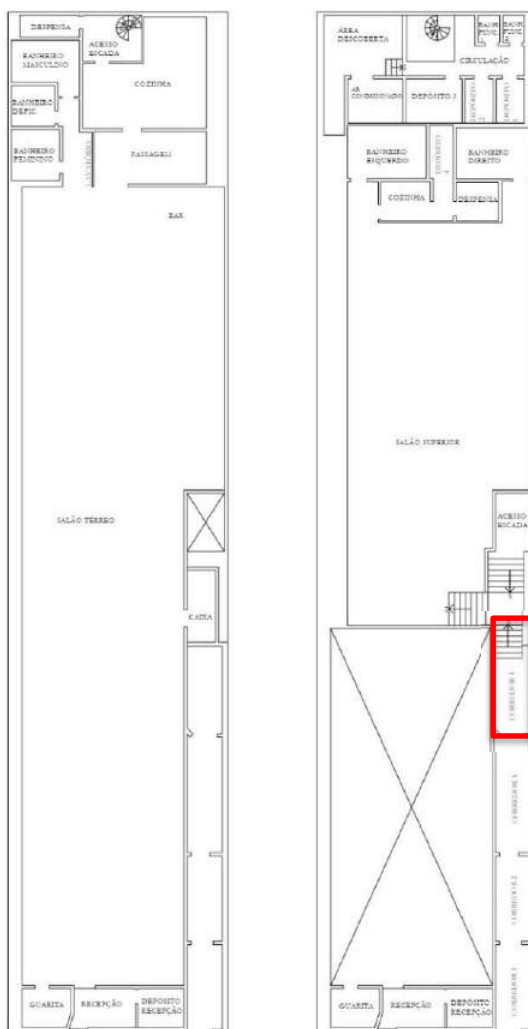




FOTO 12: PONTO DE INFILTRAÇÃO NA ESCADA DE ACESSO AO SALÃO SUPERIOR.

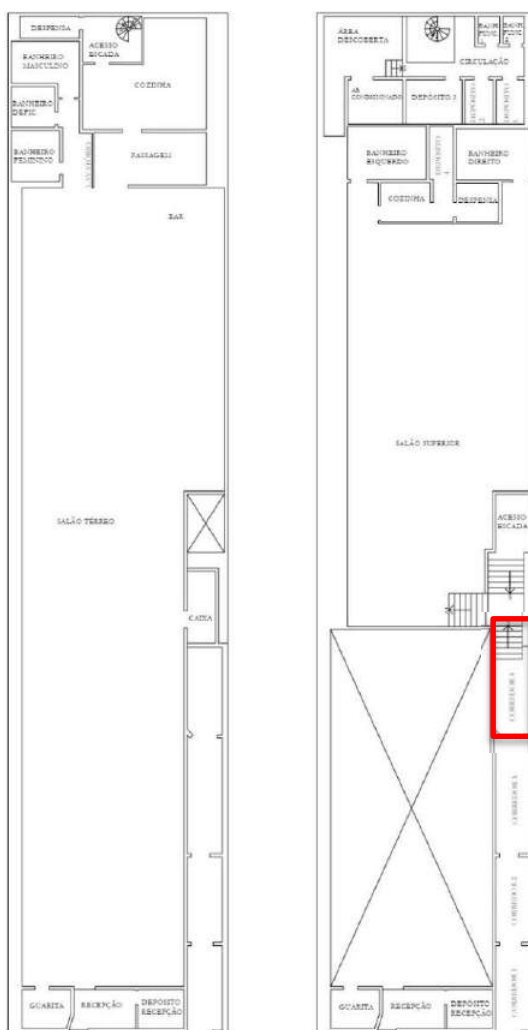




FOTO 13: VISTA DO TOPO DA ESCADA PARA O CORREDOR 4.

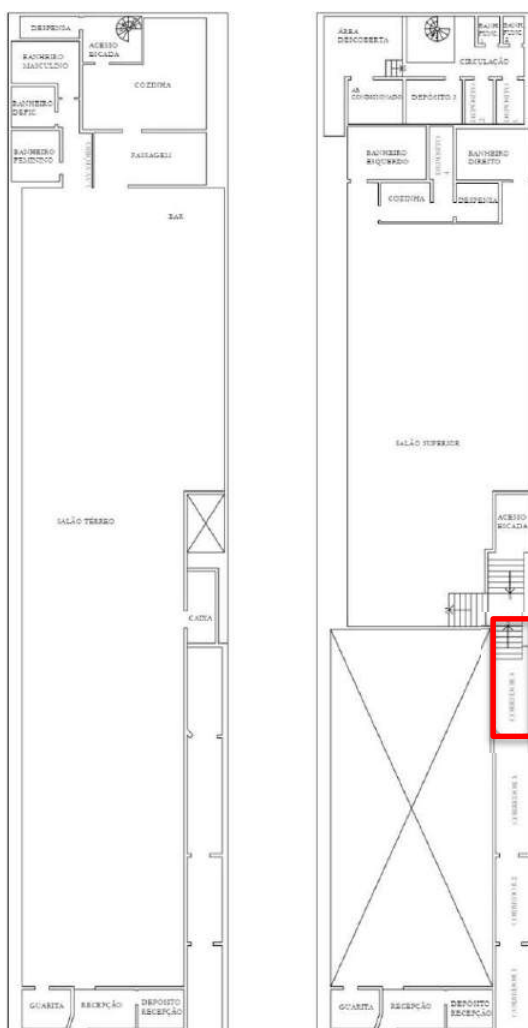




FOTO 14: VISTA DA DESCIDA DA ESCADA PARA UM CORREDOR SEM SAÍDA.

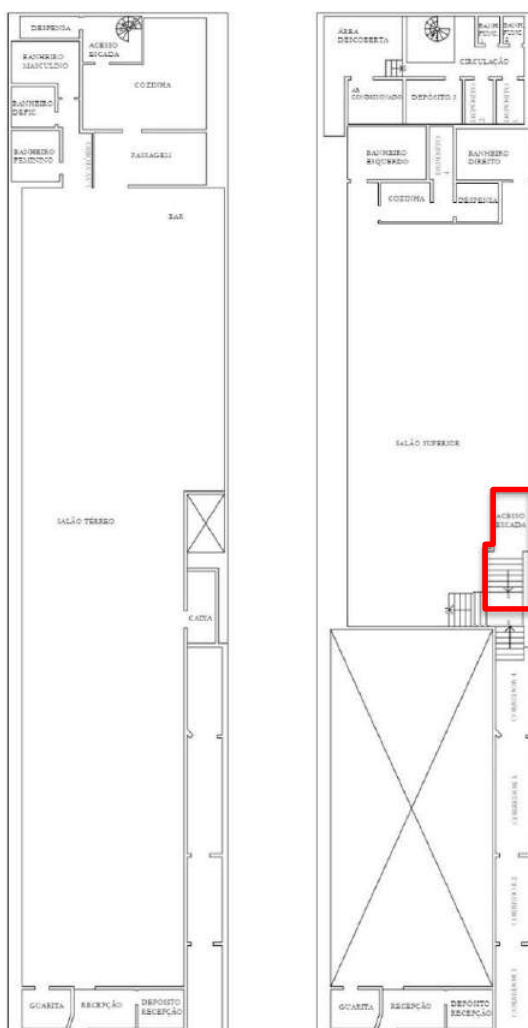






FOTO 15: VISTA DO CORREDOR SEM SAÍDA.

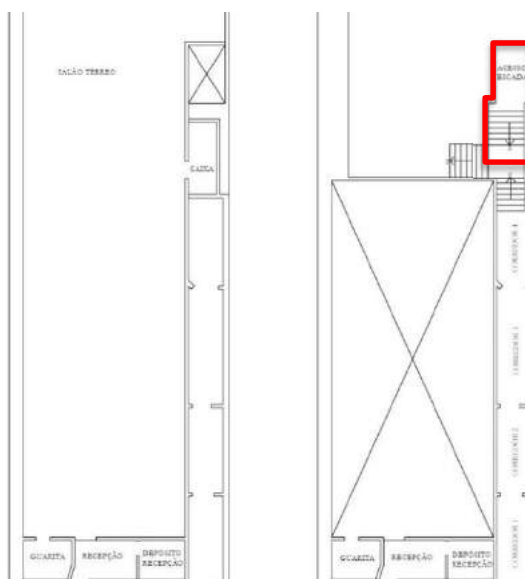






FOTO 17: VISTA DO SALÃO SUPERIOR.

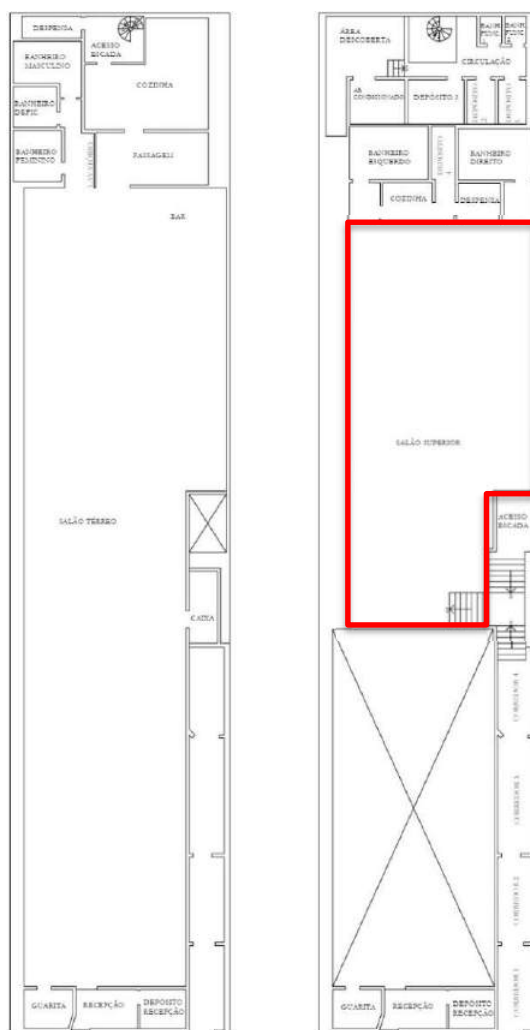




FOTO 18: SALÃO SUPERIOR, VISTA OPOSTA.

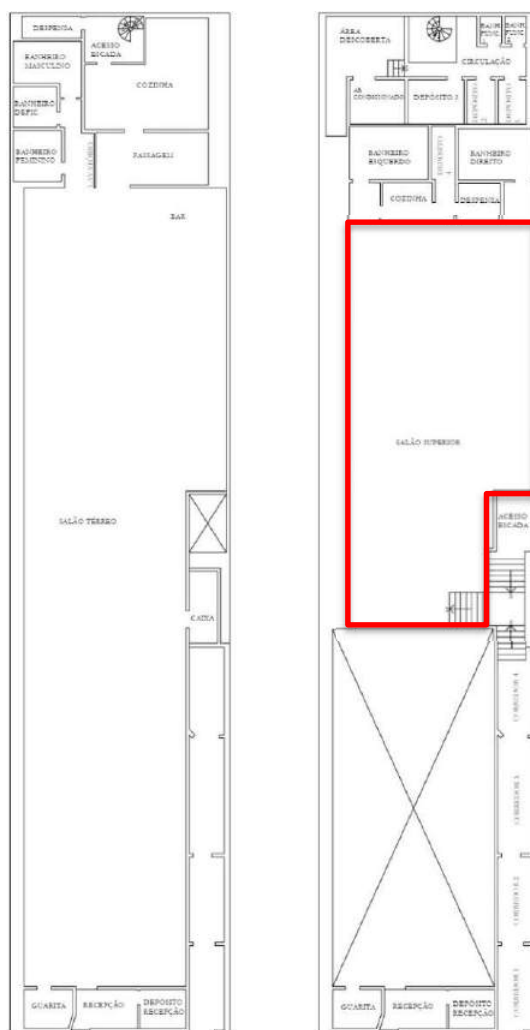




FOTO 19: VISTA DO BAR NO SALÃO SUPERIOR.

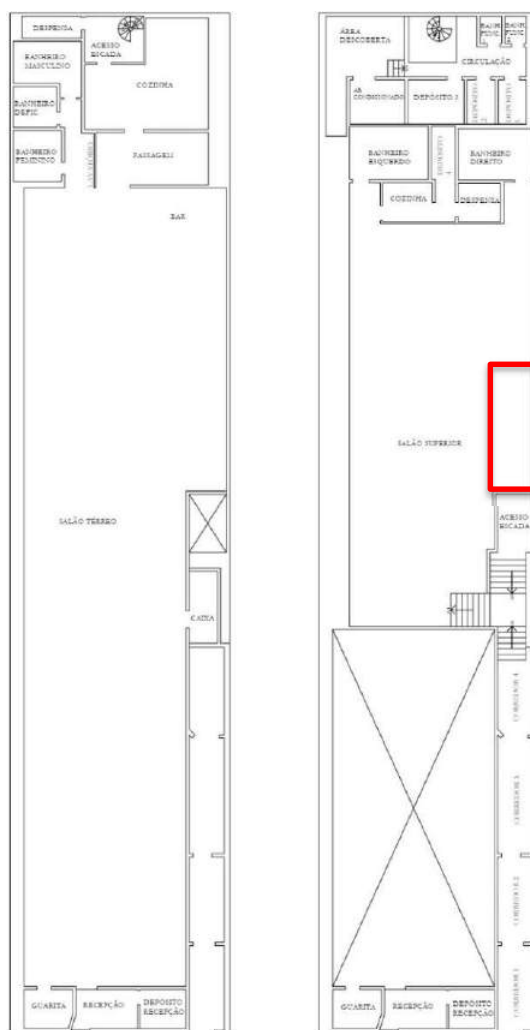
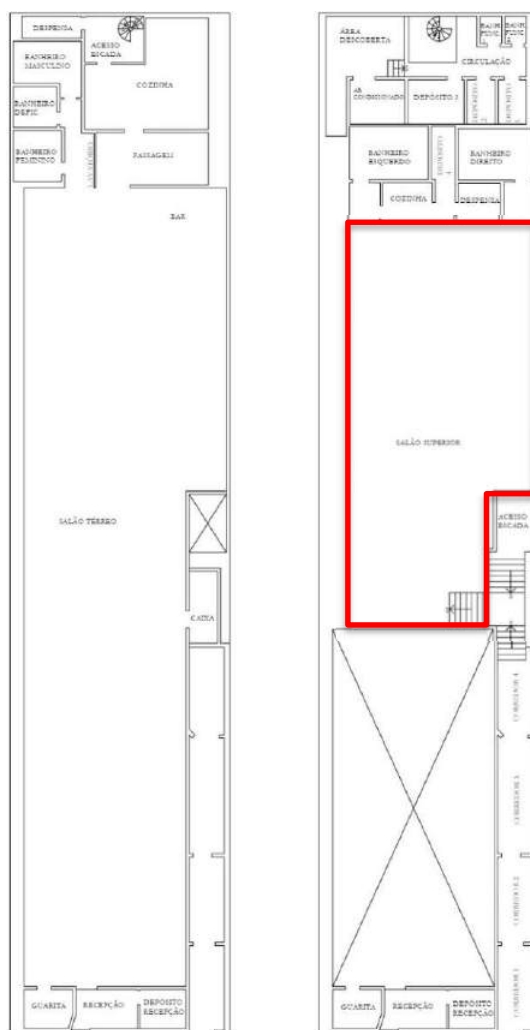




FOTO 20: SALÃO SUPERIOR, AR-CONDICIONADO PARCIALMENTE DESMONTADO.



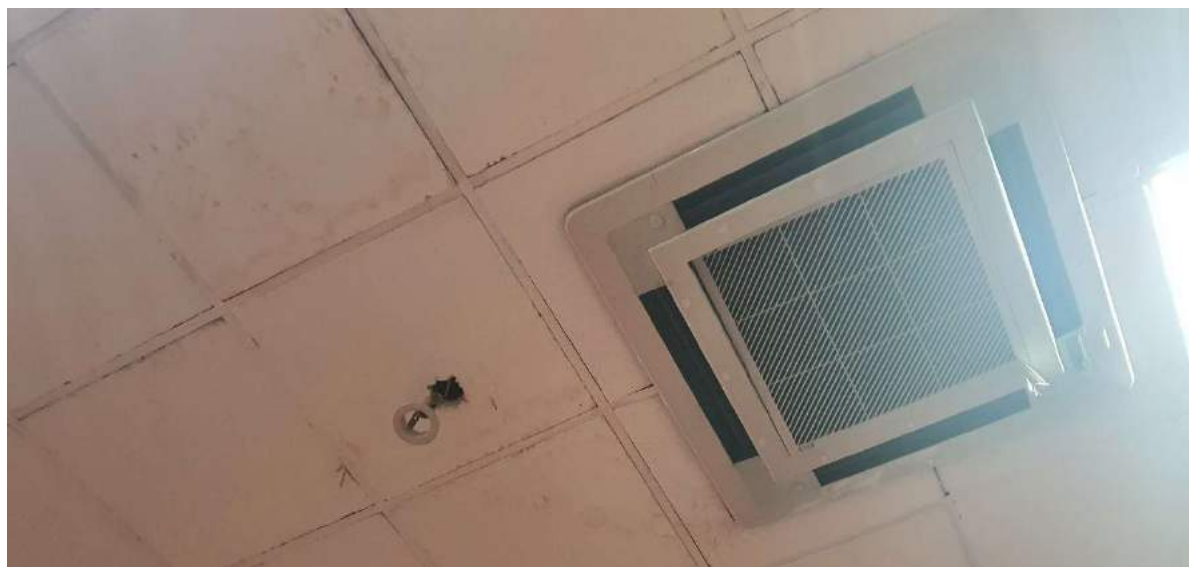


FOTO 21: SALÃO SUPERIOR, PONTOS DE INFILTRAÇÃO E SISTEMA ELÉTRICO COM PENDÊNCIAS.

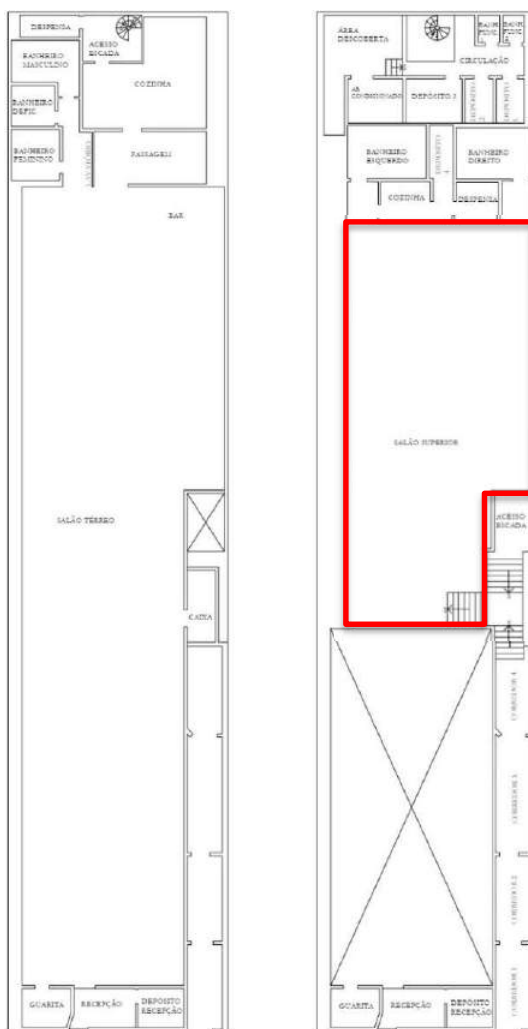




FOTO 22: SALÃO SUPERIOR, TOMADA ELÉTRICA COM FIAÇÃO APARENTE.

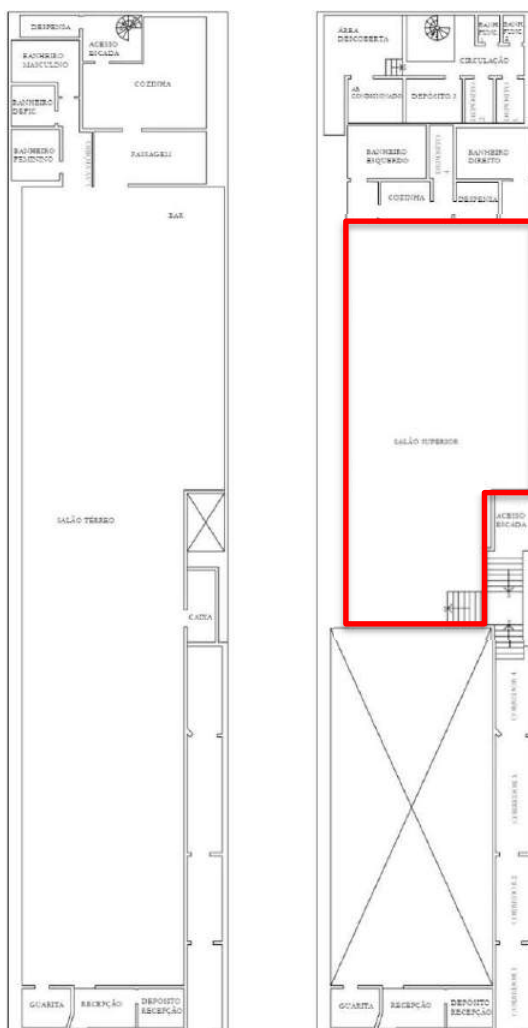






FOTO 23: SALÃO SUPERIOR, A ESQUERDA, ACABAMENTO SEM TOMADA, A DIREITA TUBULAÇÃO HIDRAULICA EXPOSTA.

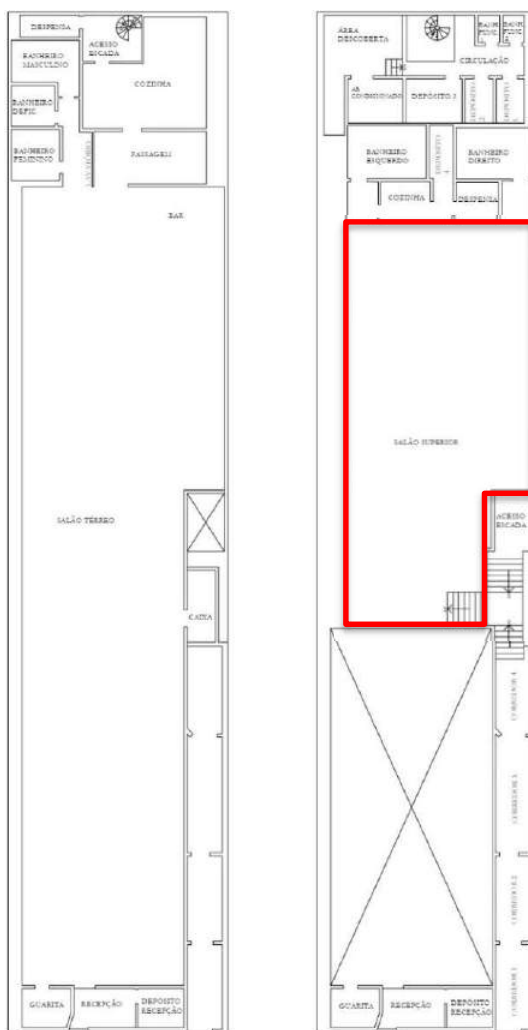




FOTO 24: SALÃO SUPERIOR, DANOS NA ALVENARIA.

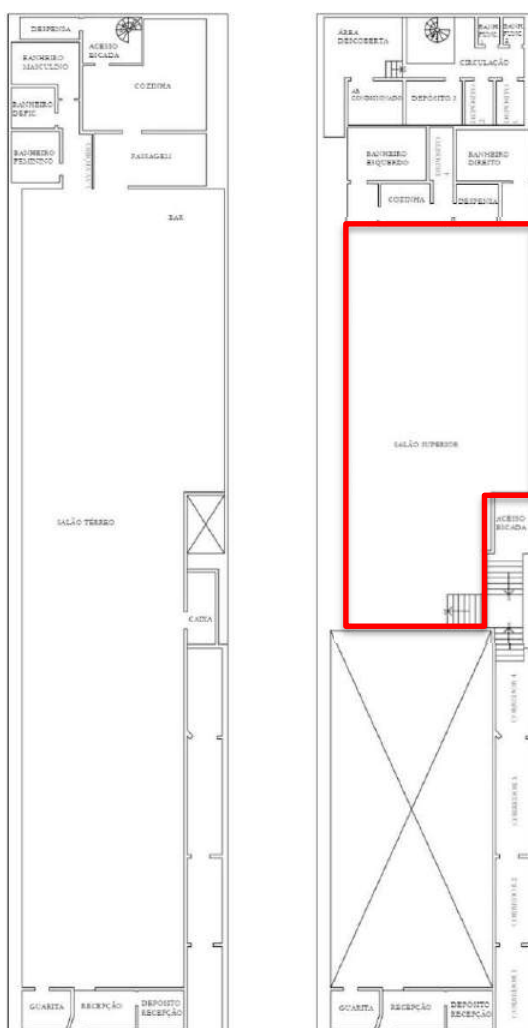




FOTO 25: SALÃO SUPERIOR, PISO COM MANCHAS DE INFILTRAÇÃO.

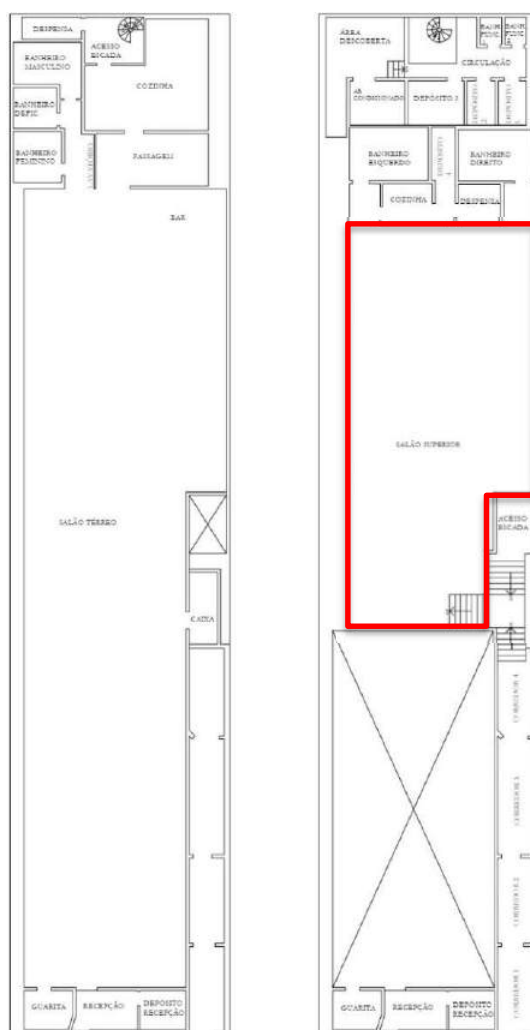




FOTO 26: VISTA DO ACESSO AO BANHEIRO DIREITO.



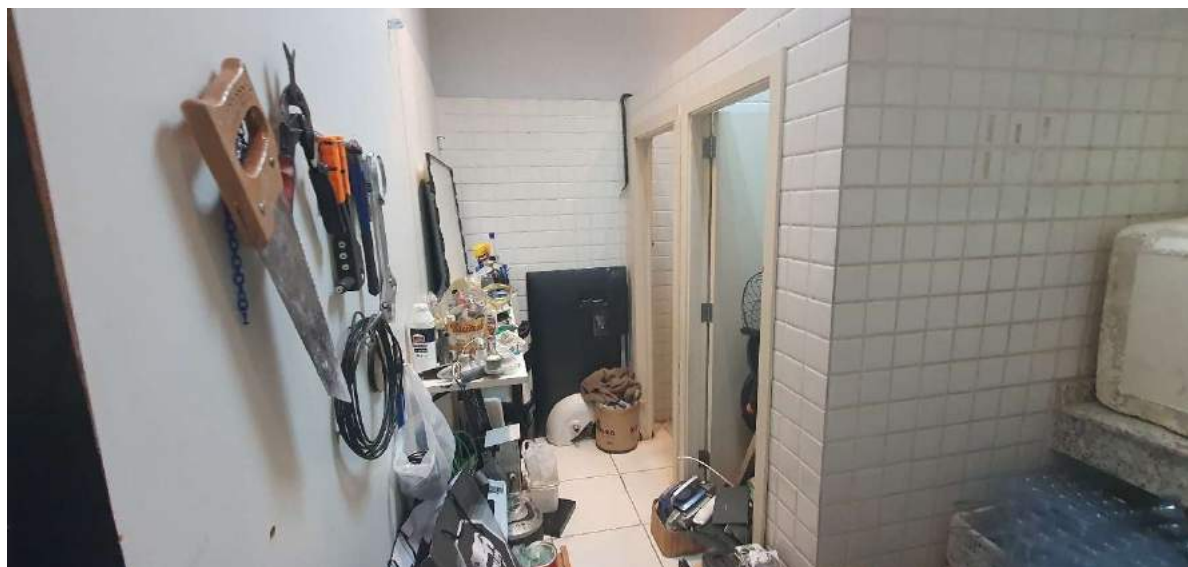


FOTO 27: VISTA DO BANHEIRO DIREITO, ADAPTADO PARA OUTRO USO.





FOTO 28: BANHEIRO DIREITO, VISTA OPOSTA.





FOTO 29: BANHEIRO DIREITO, CONTINUAÇÃO.



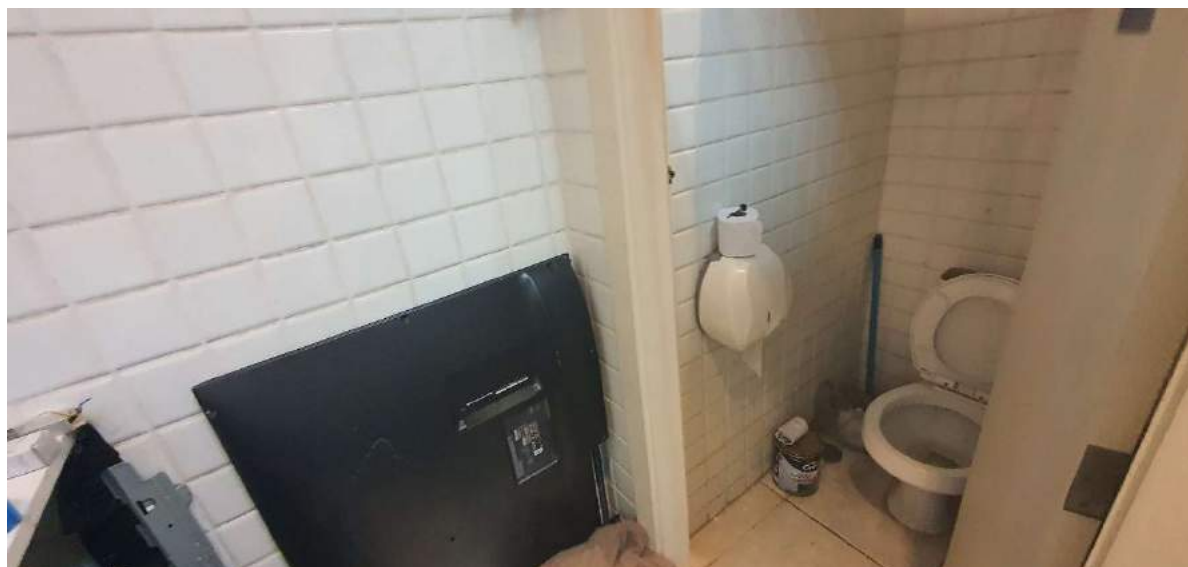


FOTO 30: BANHEIRO DIREITO, CONTINUAÇÃO 2.







FOTO 31: ACESSO AO BANHEIRO DIREITO, VISTA OPOSTA.





FOTO 32: CORREDOR DE ACESSO AO BANHEIRO ESQUERDO E À COZINHA





FOTO 33: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO ESQUERDO, IDENTIFICADO NA PORTA COMO FEMININO.





FOTO 34: BANHEIRO ESQUERDO, VISTA OPOSTA.





FOTO 35: BANHEIRO ESQUERDO, CONTINUAÇÃO.



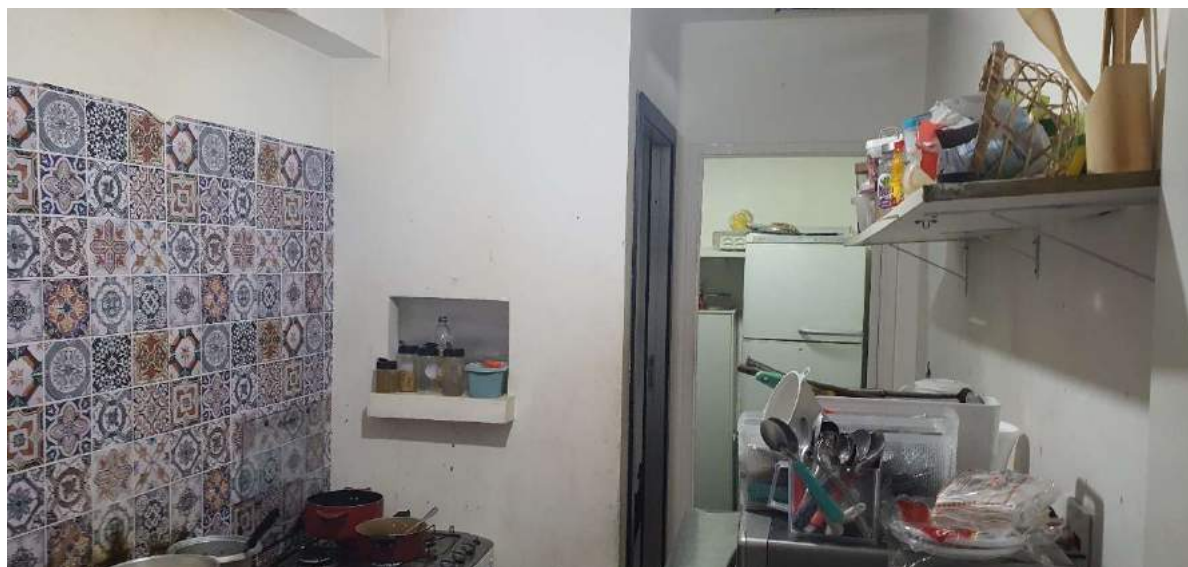


FOTO 36: VISTA DA ENTRADA DA COZINHA.





FOTO 37: COZINHA, VISTA OPOSTA.





FOTO 38: COZINHA, DANOS NA PAREDE DE DRY-WALL.







FOTO 39: VISTA DA ENTRADA DO DEPÓSITO 4.





FOTO 40: DEPÓSITO 4, VISTA OPOSTA.





FOTO 41: DEPÓSITO 4, ILUMINAÇÃO IMPROVISADA, INFILTRAÇÃO E FURO NO TETO, FIAÇÃO EXPOSTA.





FOTO 42: VISTA DA ENTRADA DA DESPENSA.





FOTO 43: DESPENSA, VISTA OPOSTA.





FOTO 44: NA PASSAGEM DA COZINHA PARA DESPENSA, FURO EVIDENCIA FIAÇÃO EXPOSTA.





FOTO 45: INÍCIO DA ABERTURA DA SEGUNDA PORTA DE ACESSO COM AUXÍLIO DE CHAVEIRO.

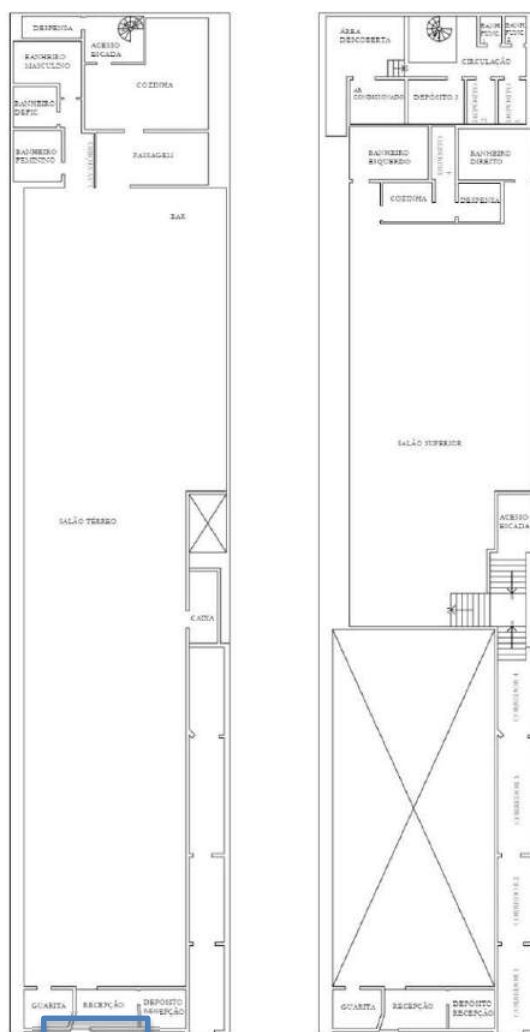




FOTO 46: ACESSO AO INTERIOR DA SEGUNDA PARTE DO IMÓVEL.

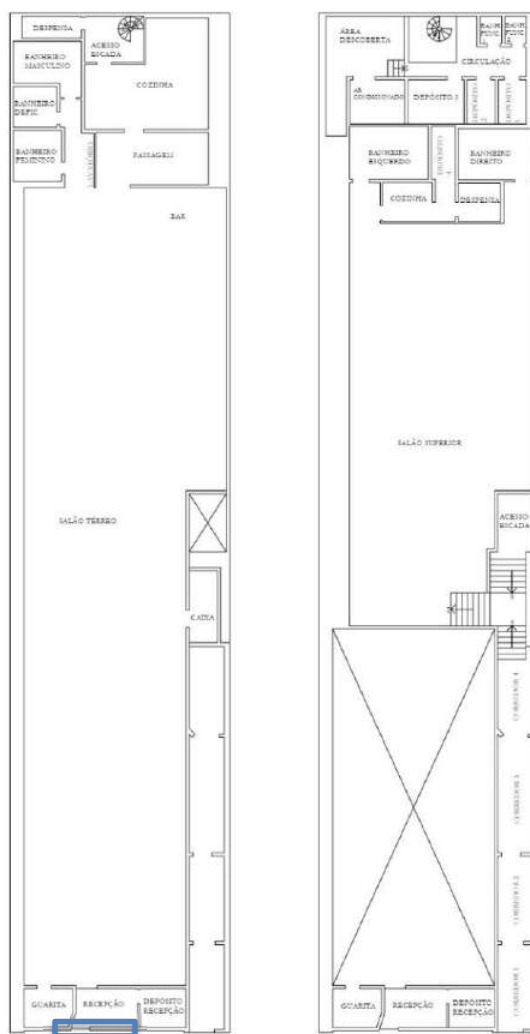






FOTO 47: INÍCIO DA ABERTURA DA SEGUNDA PORTA, APÓS O ACESSO À RECEPÇÃO.

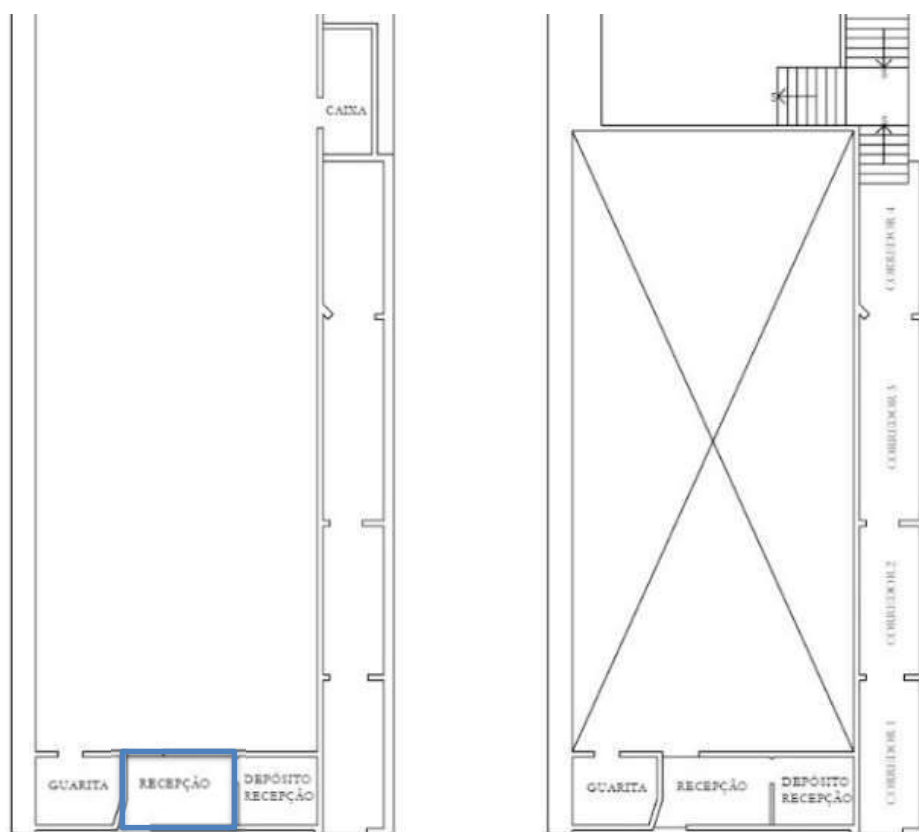




FOTO 48: APÓS A ABERTURA DA SEGUNDA PORTA, FOI RETOMADA A PERÍCIA, VISTA DA ENTRADA DA RECEPÇÃO.

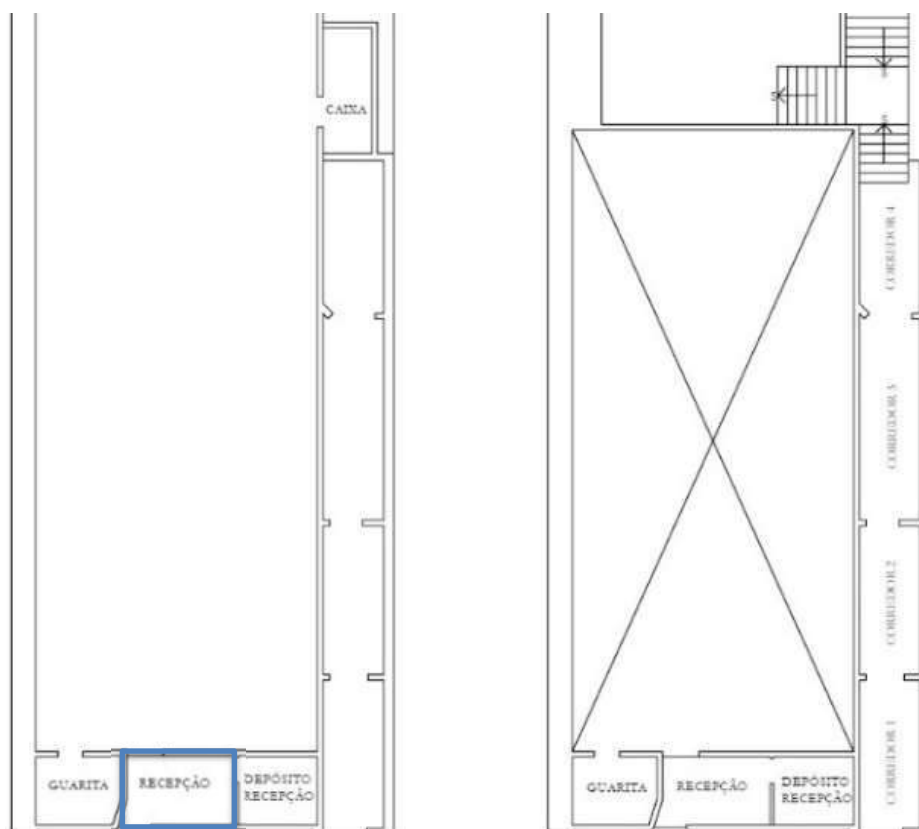
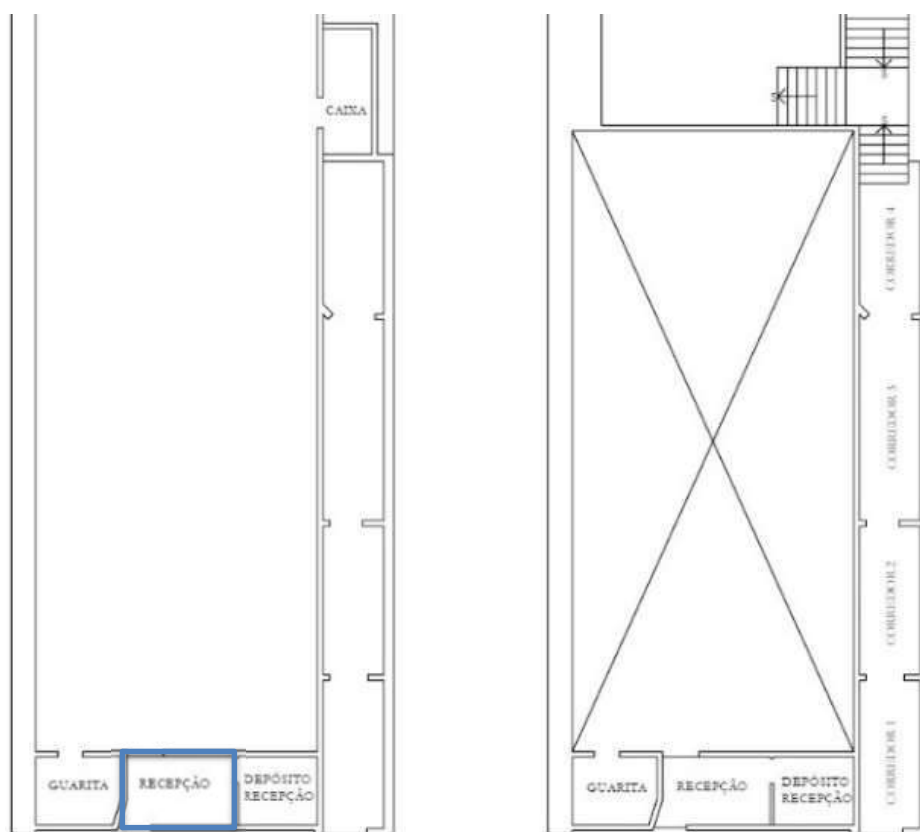




FOTO 49: RECEPÇÃO, VISTA OPOSTA.



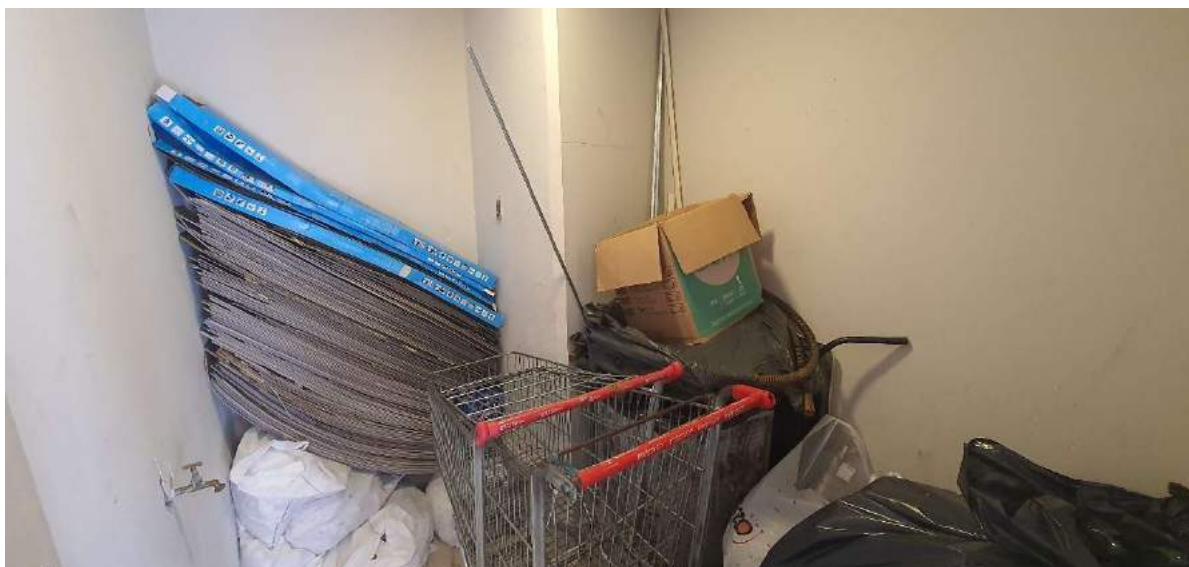
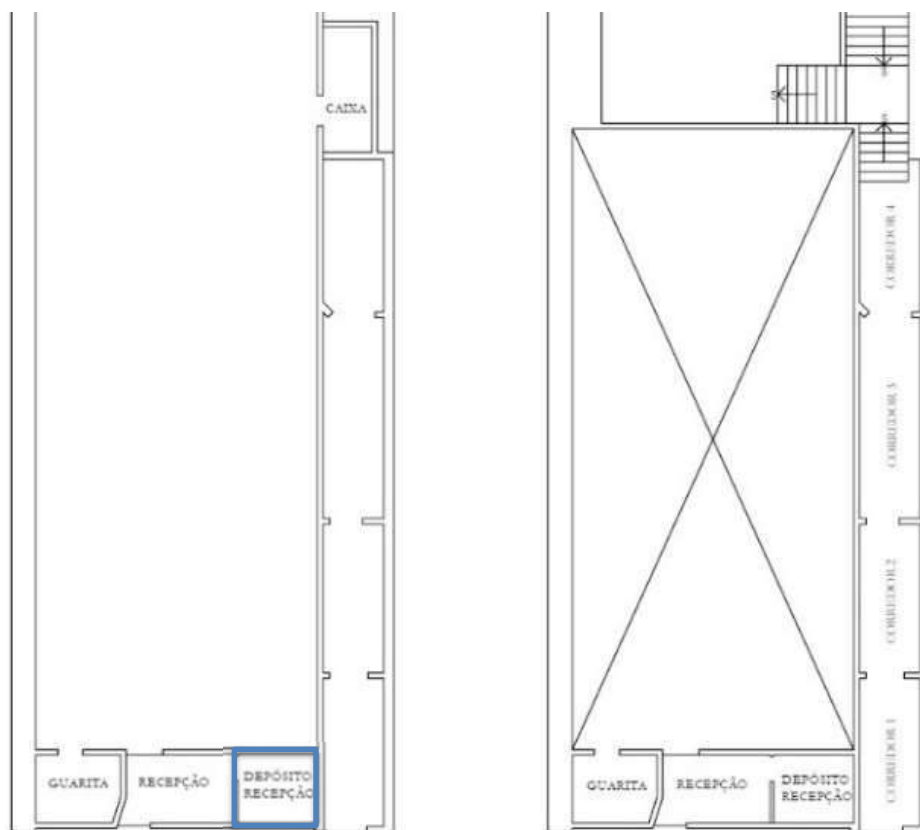


FOTO 49: VISTA DO DEPÓSITO DA RECEPÇÃO.



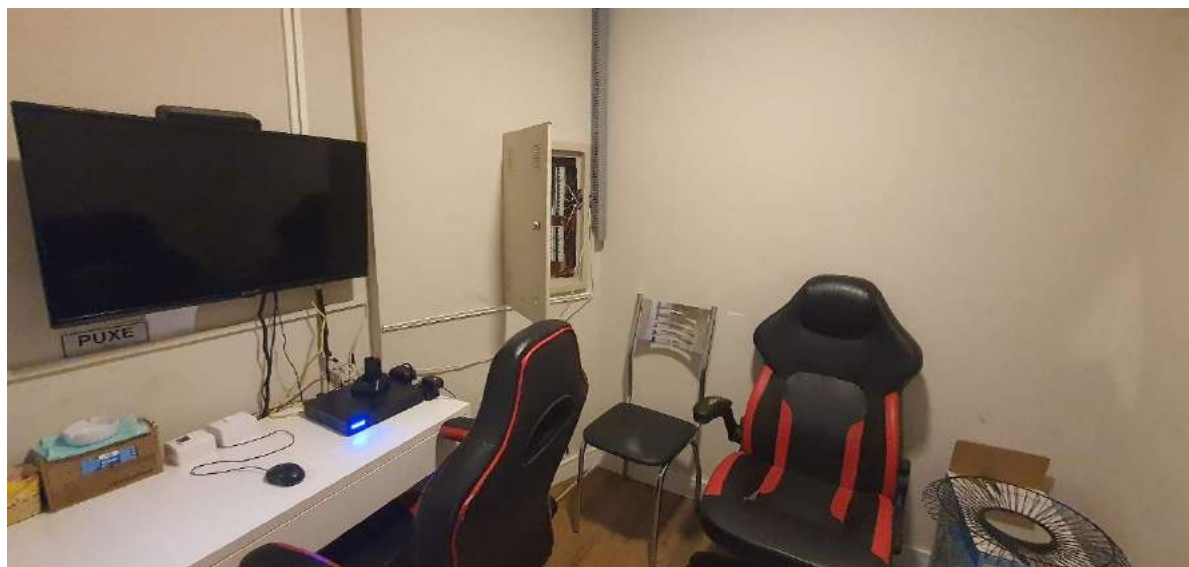


FOTO 50: VISTA DA ENTRADA DA GUARITA.

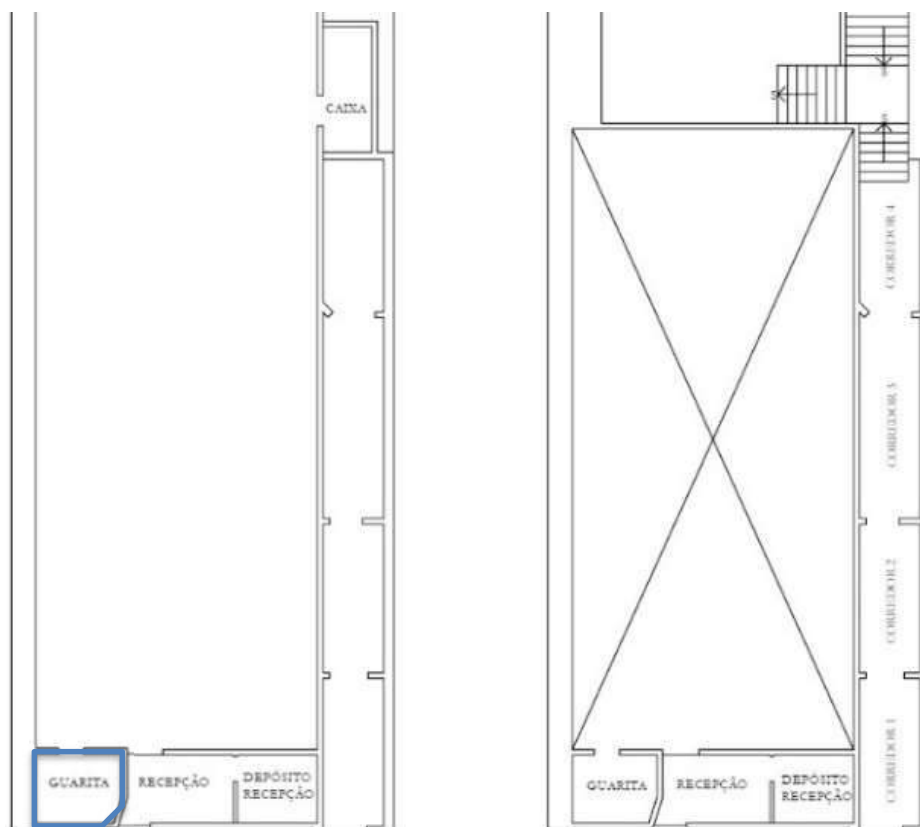
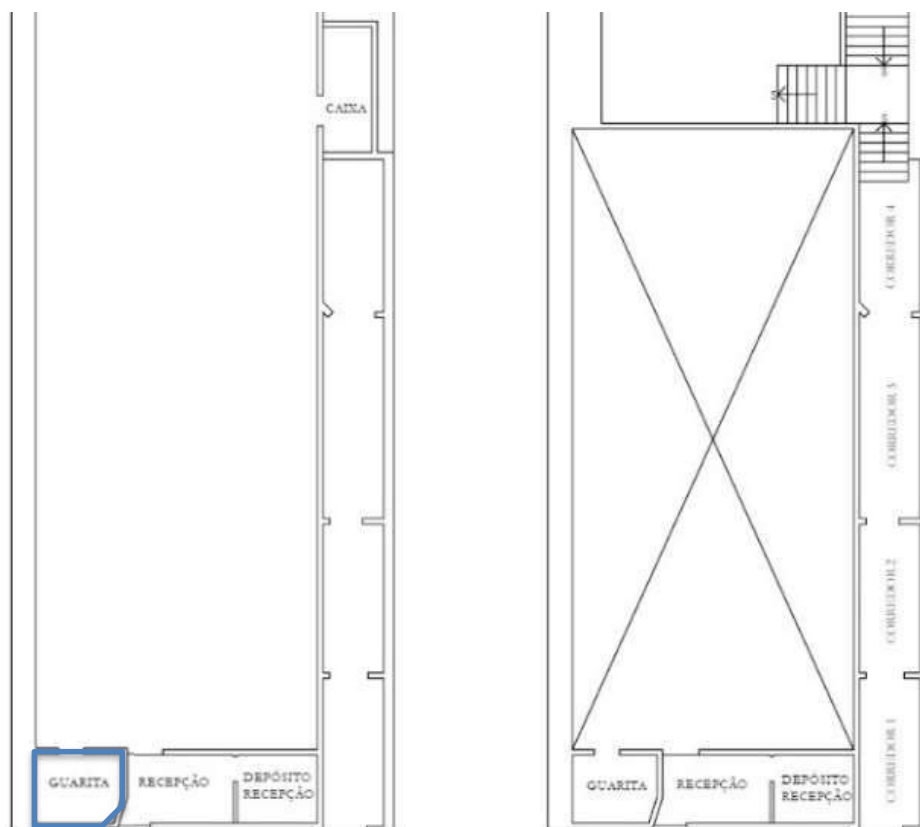




FOTO 51: QUADRO DE FORÇA NA GUARITA, FIAÇÃO EXPOSTA.



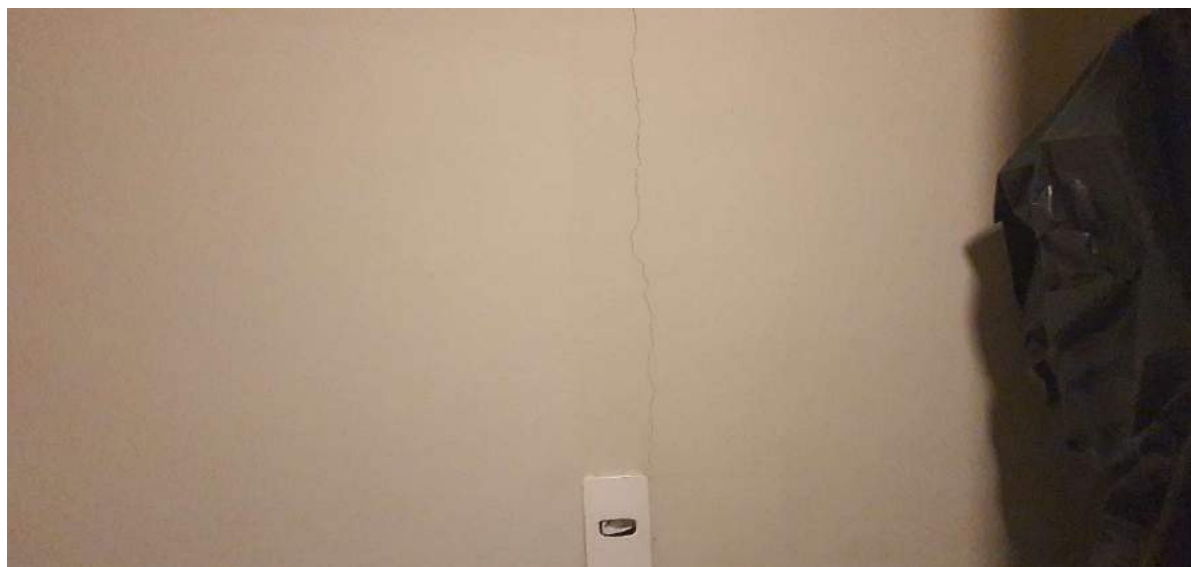


FOTO 52: GUARITA, FISSURA NA ALVENARIA E TOMADA AFUNDADA.

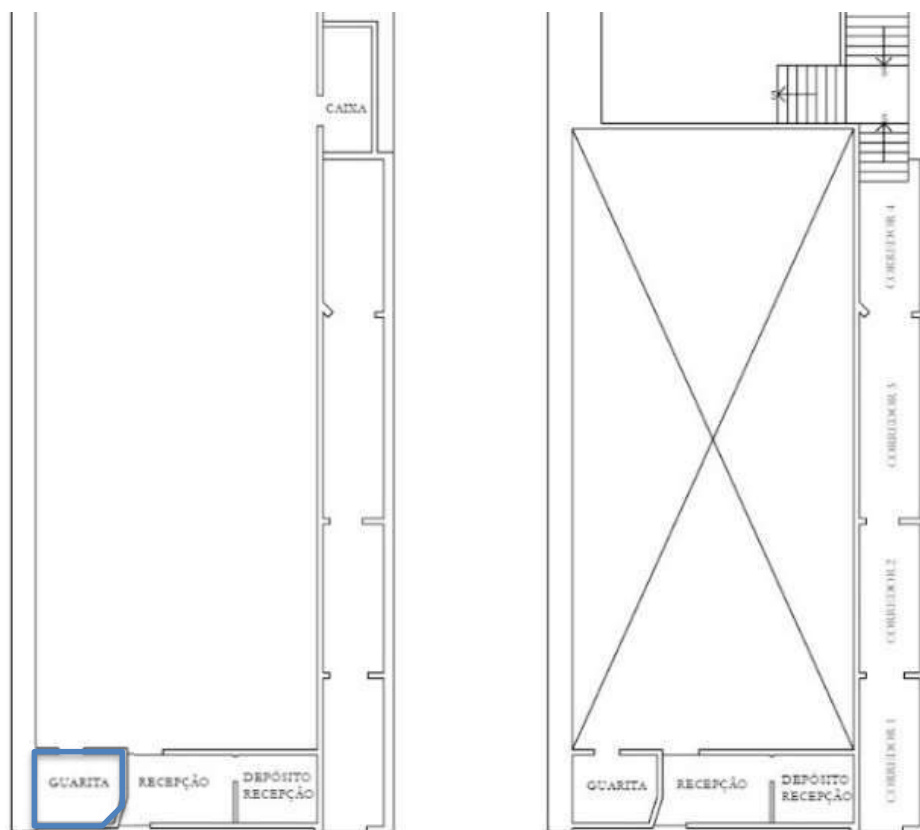




FOTO 53: VISTA DA ENTRADA SALÃO TÉRREO.

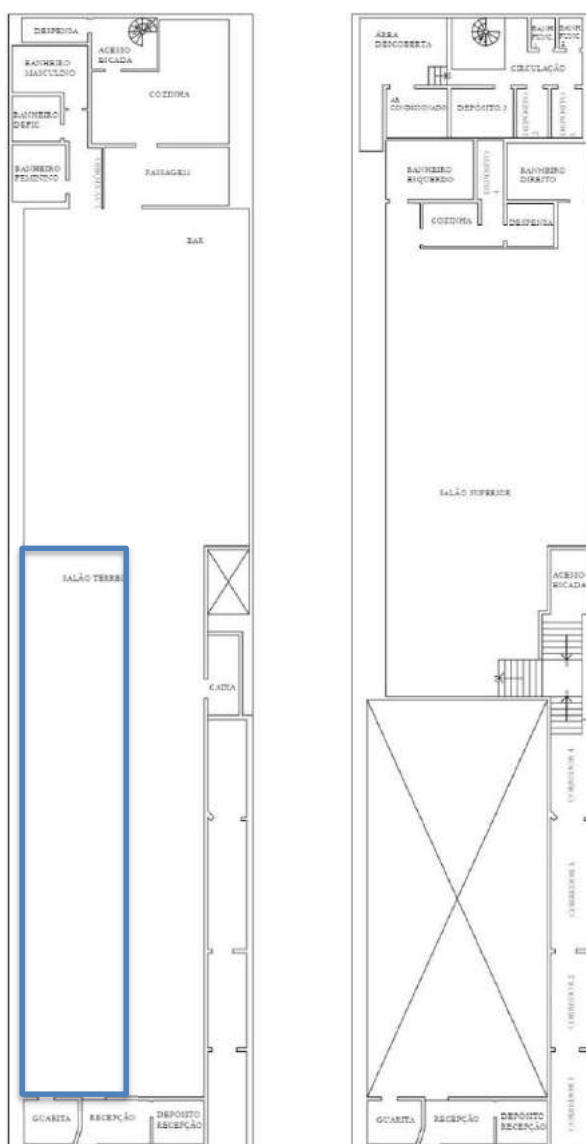
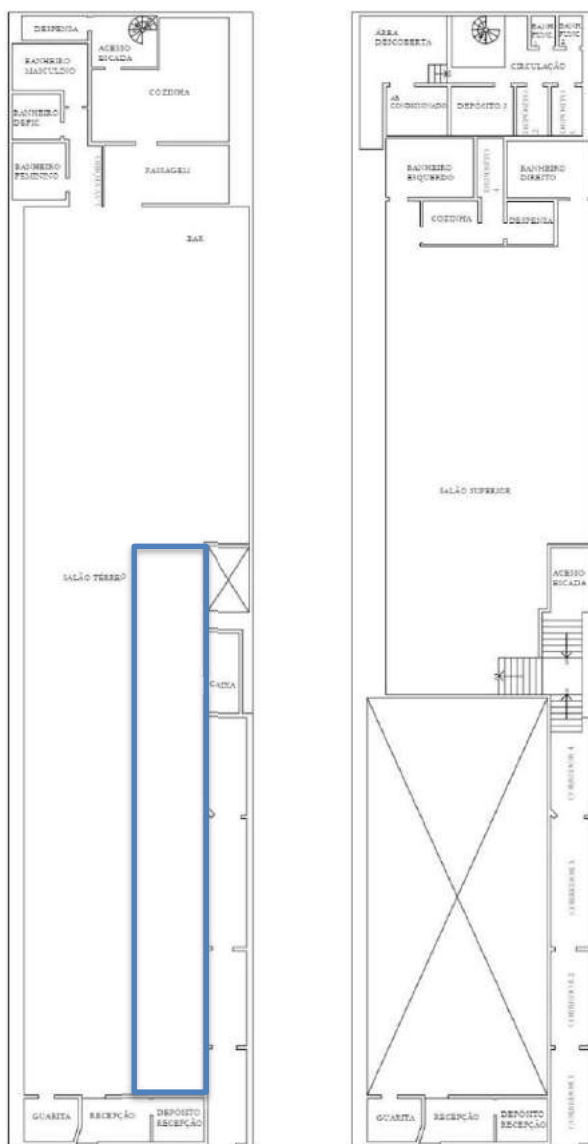






FOTO 54: SALÃO TÉRREO, CONTINUAÇÃO.



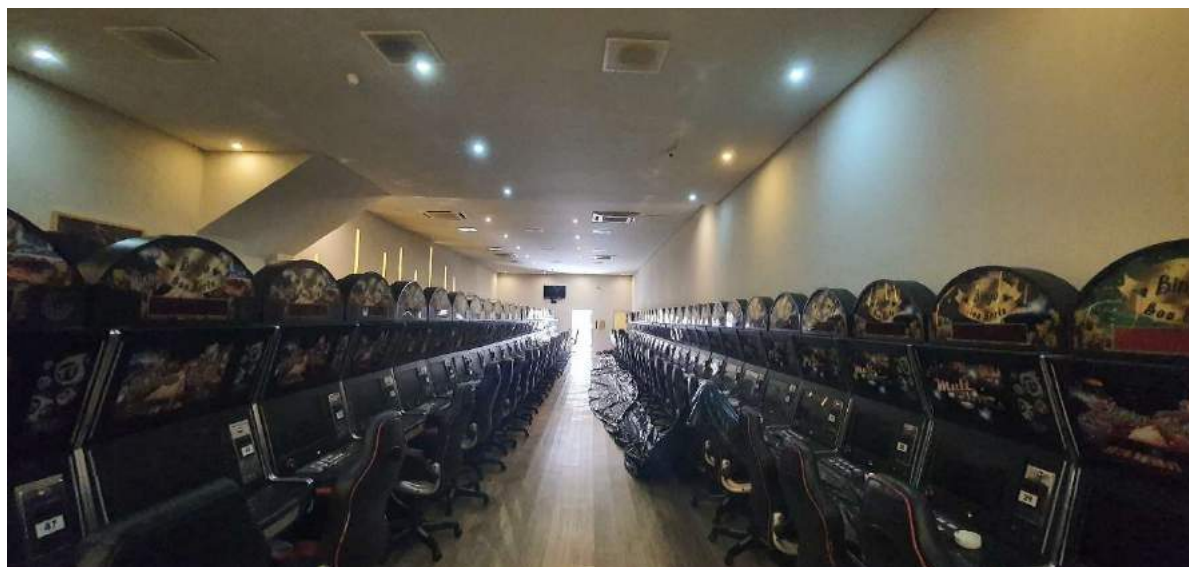


FOTO 54: SALÃO TÉRREO, VISTA OPOSTA.

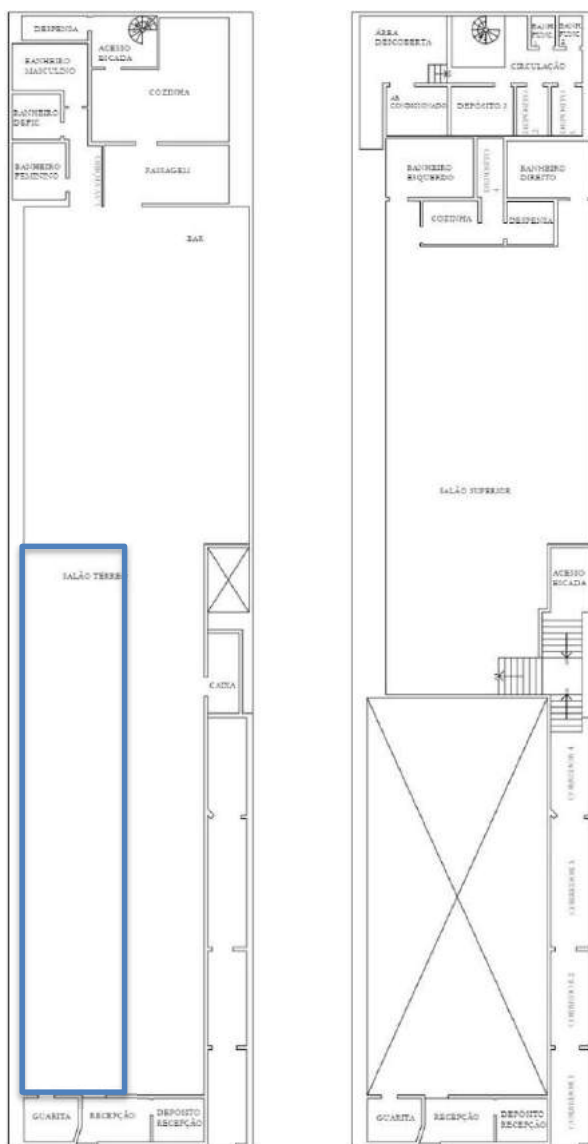
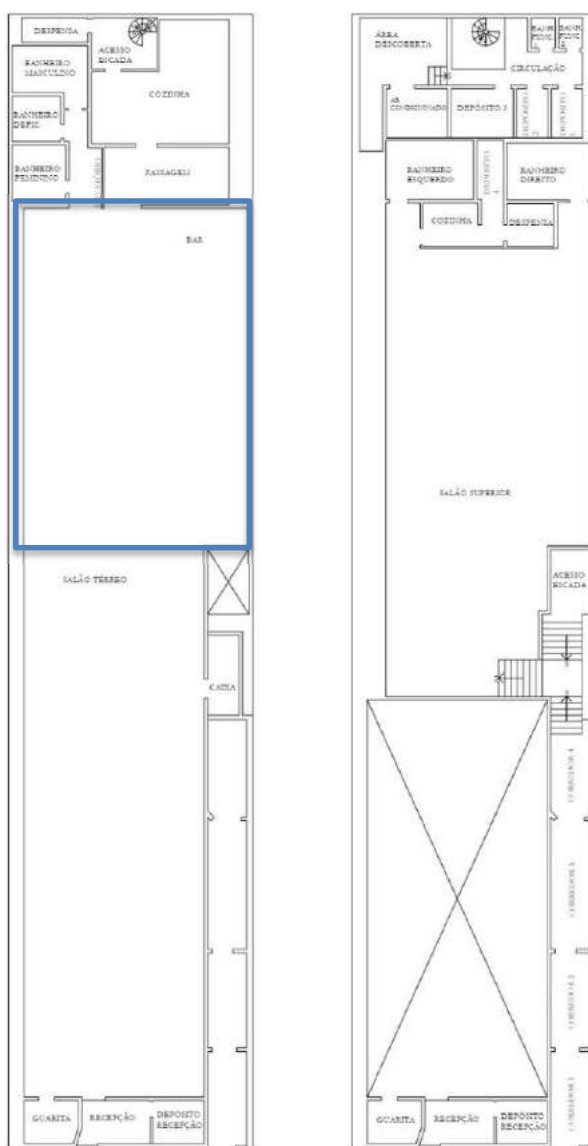






FOTO 56: SALÃO TÉRREO, FUNDOS, ACESSO AO BAR.



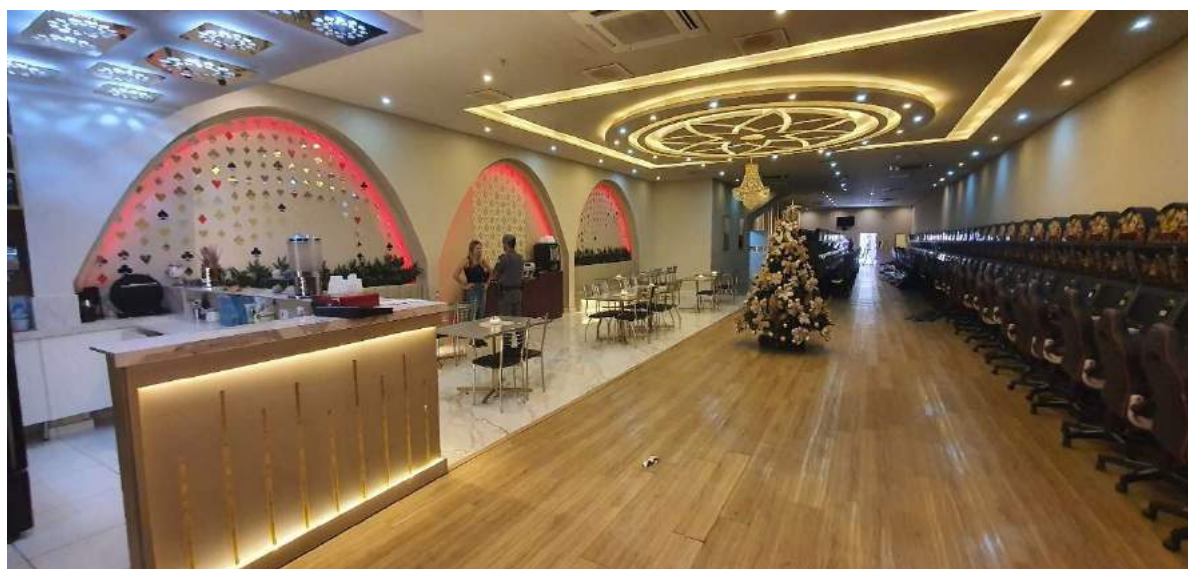


FOTO 57: SALÃO TÉRREO, FUNDOS, ACESSO AO BAR, VISTA OPOSTA.

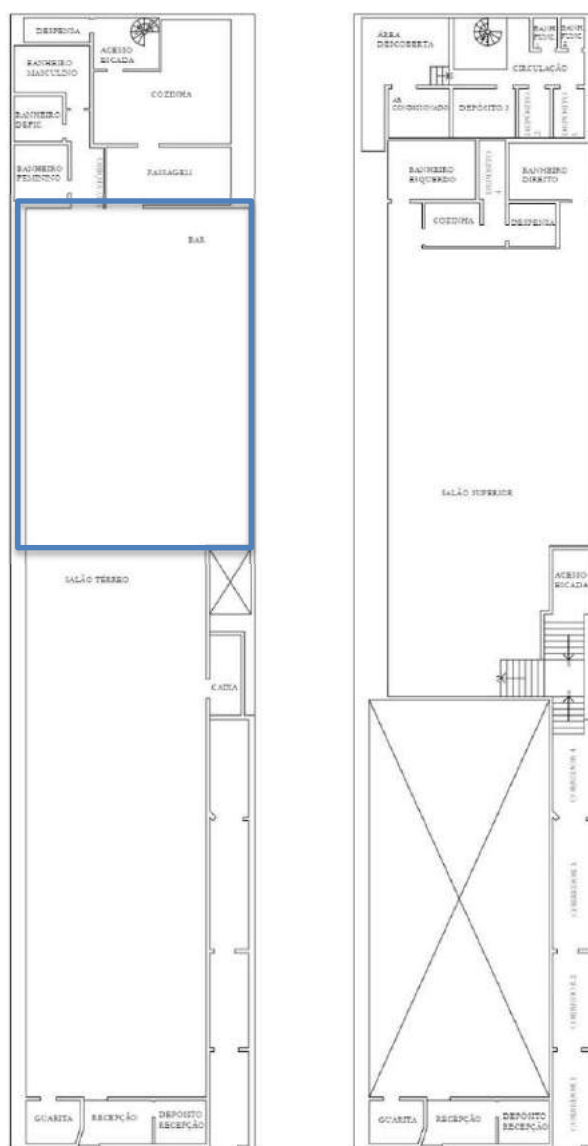




FOTO 58: SALÃO TÉRREO, FUNDOS, PISO SOLTANDO.

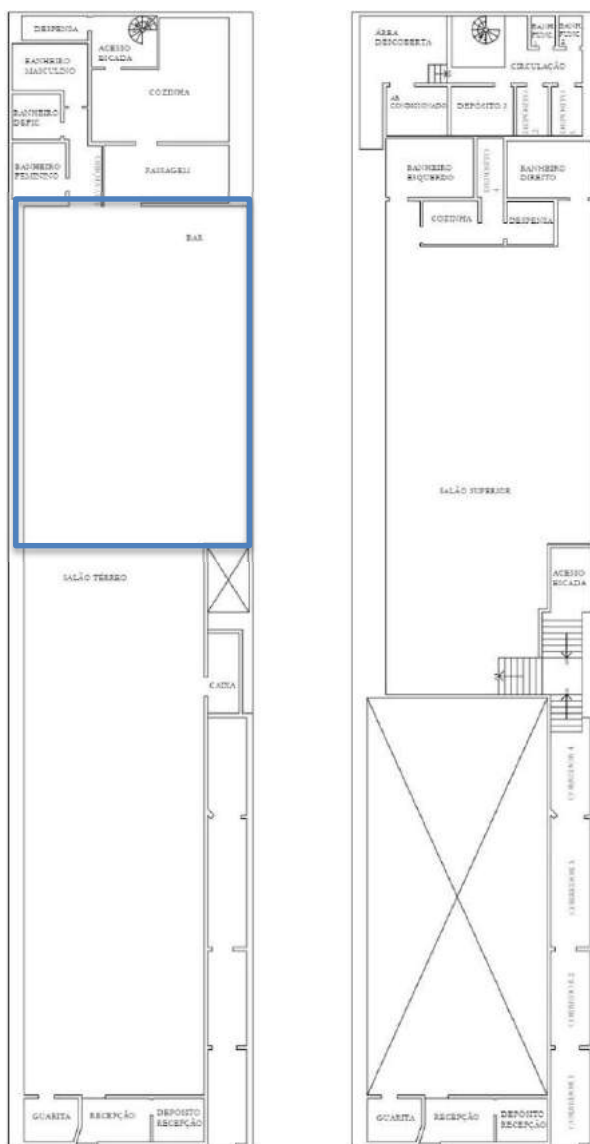
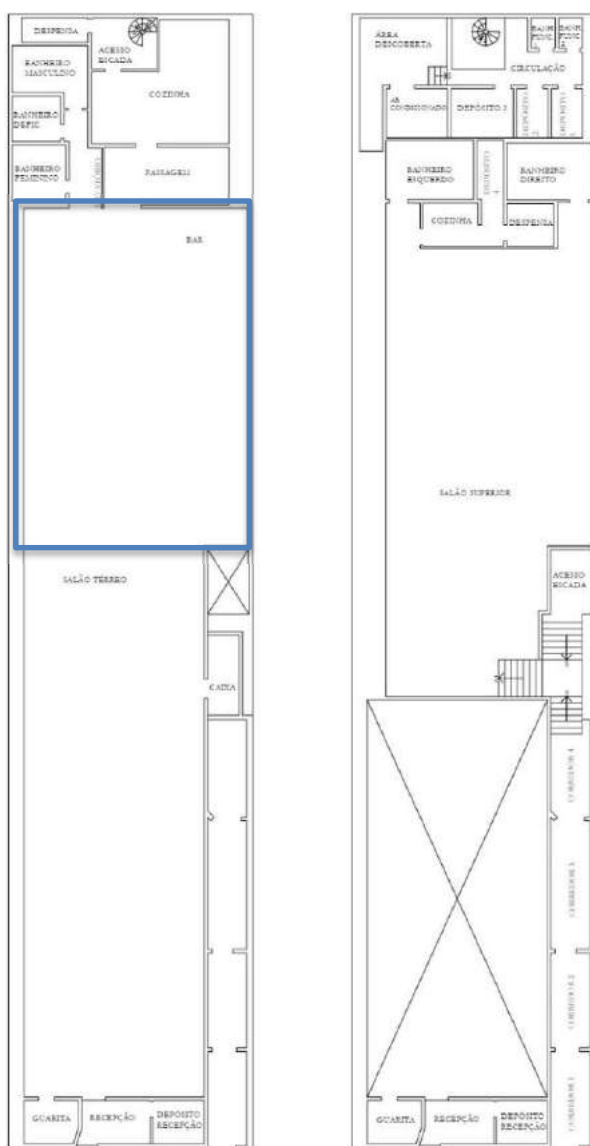




FOTO 59: SALÃO TÉRREO, FUNDOS, VISTA DO BAR.



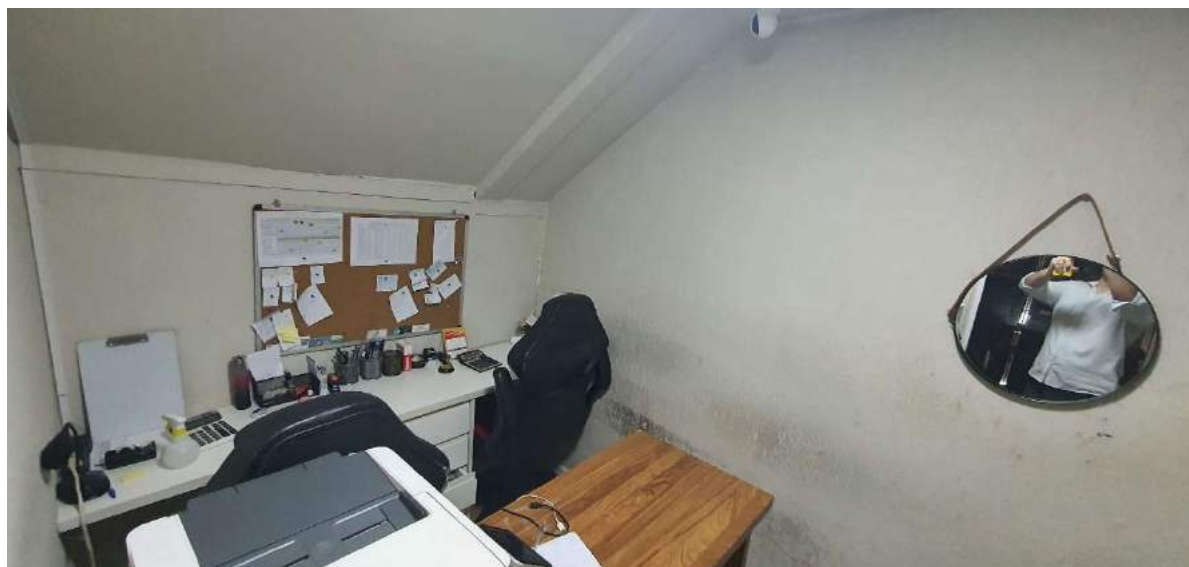
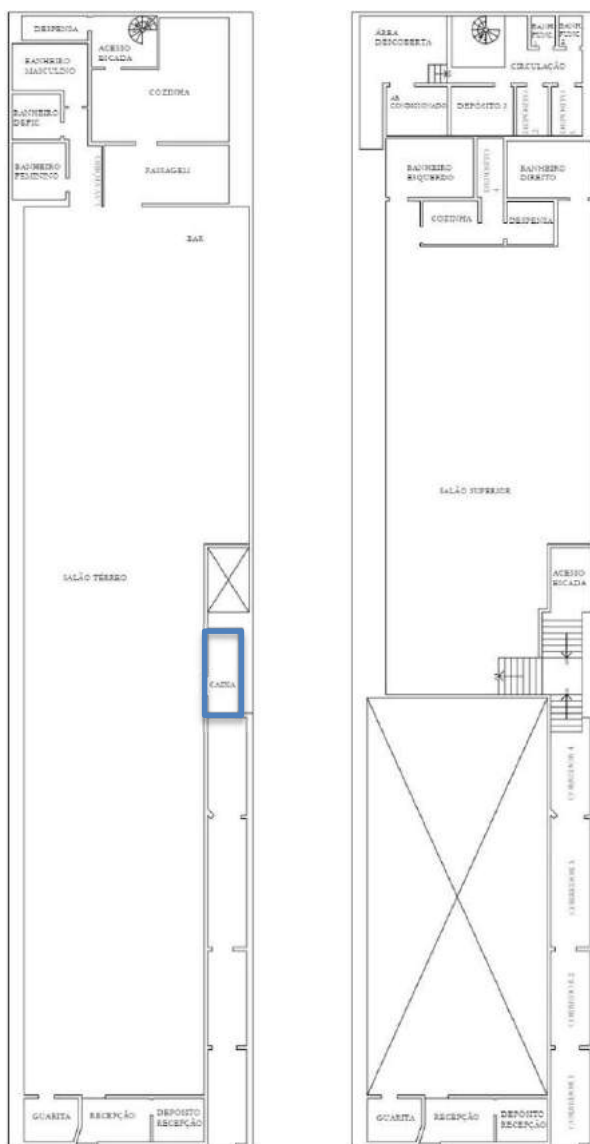


FOTO 60: VISTA DA ENTRADA DA SALA DO CAIXA.





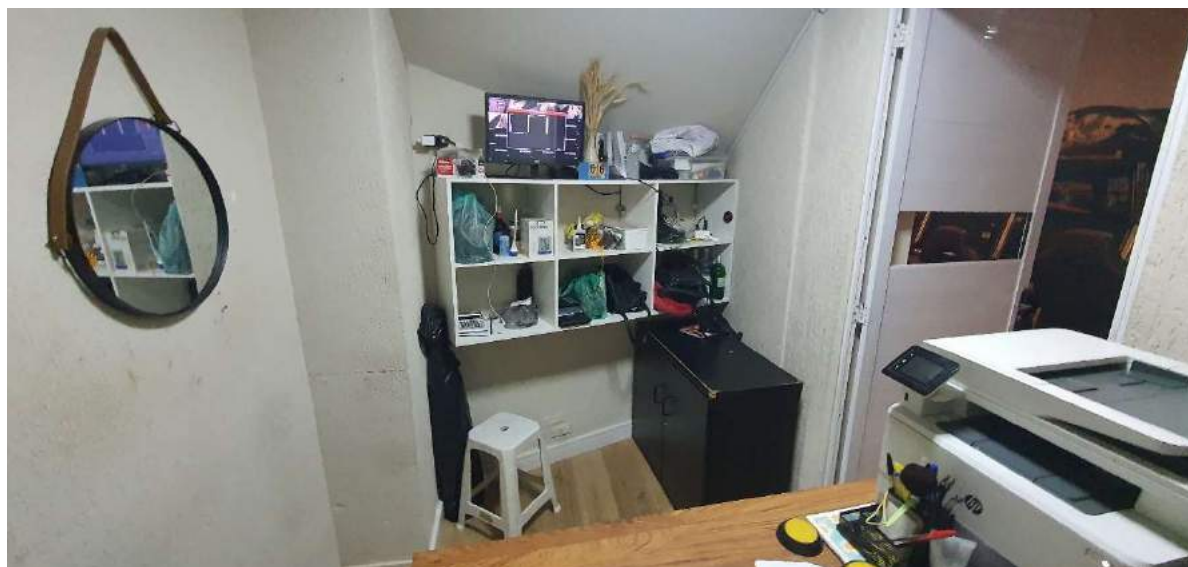
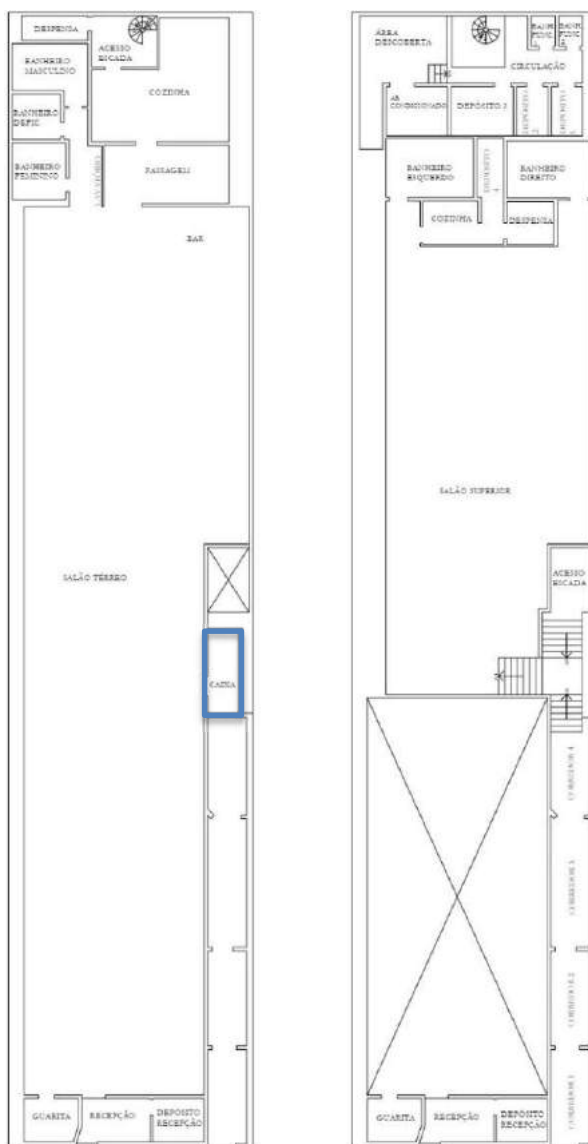


FOTO 61: SALA DO CAIXA, VISTA OPOSTA.



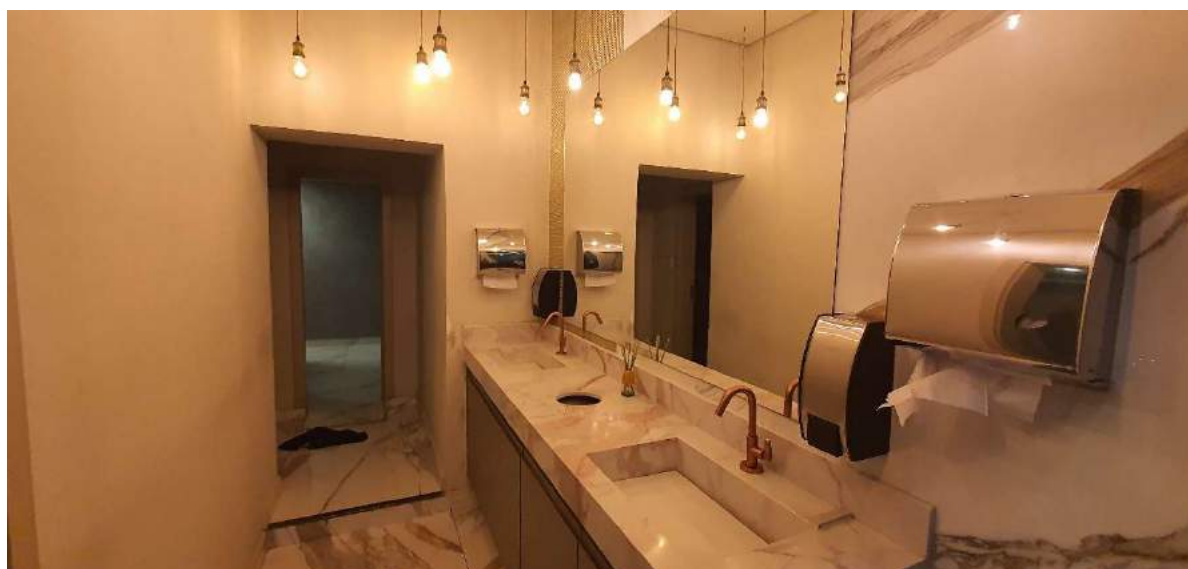


FOTO 62: VISTA DO LAVATÓRIO, ACESSO AOS BANHEIROS.

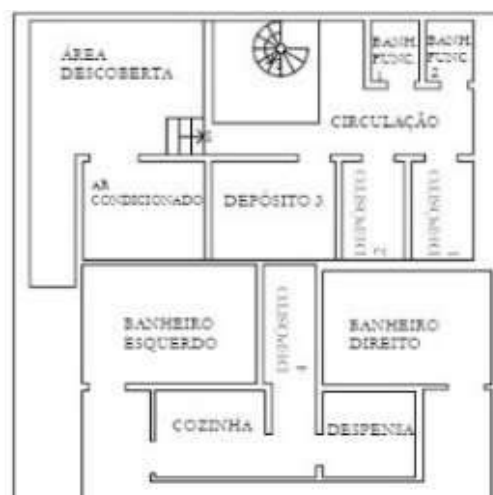




FOTO 63: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO FEMININO.





FOTO 64: BANHEIRO FEMININO, CONTINUAÇÃO.





FOTO 65: BANHEIRO FEMININO, INFILTRAÇÃO NA PAREDE.





FOTO 66: BANHEIRO FEMININO, INFILTRAÇÃO NA PAREDE OPOSTA À PORTA.



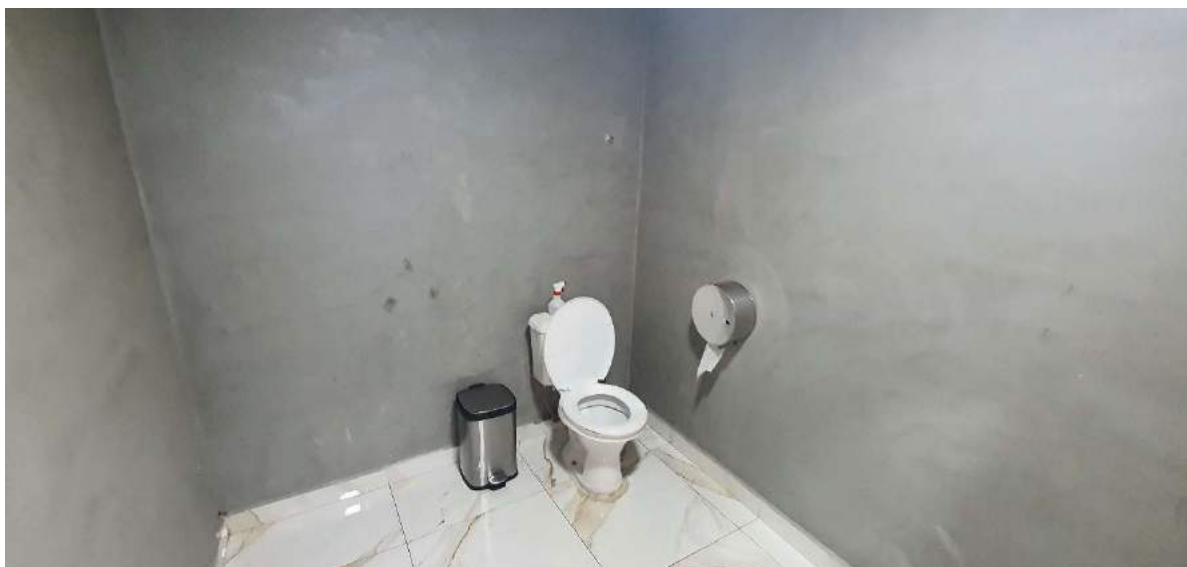


FOTO 66: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO PARA DEFICIENTES.



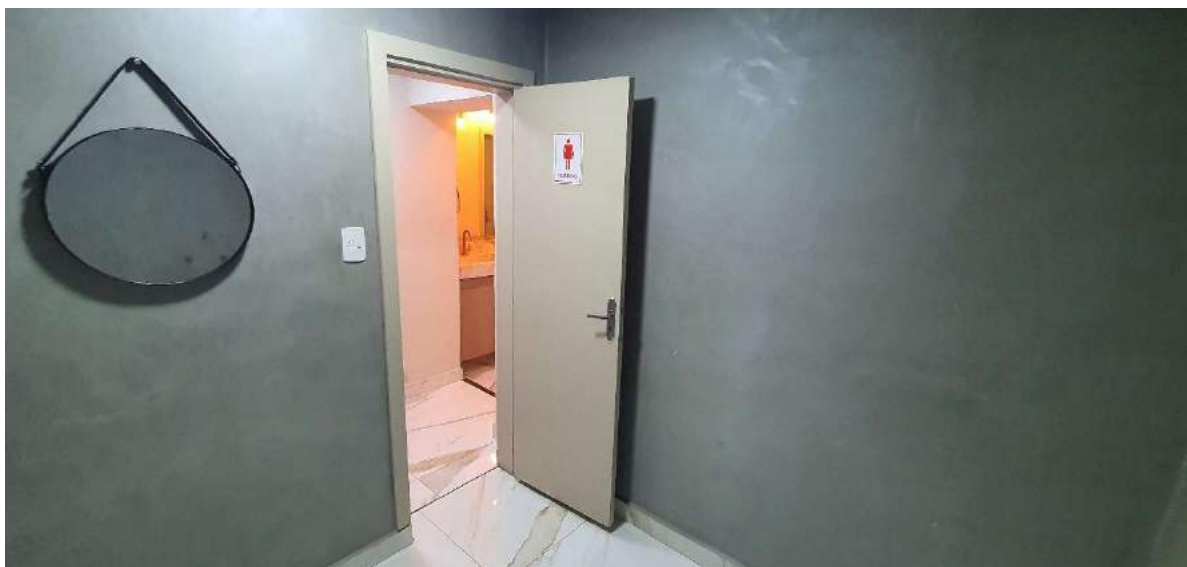


FOTO 67: BANHEIRO PARA DEFICIENTES, VISTA OPOSTA.





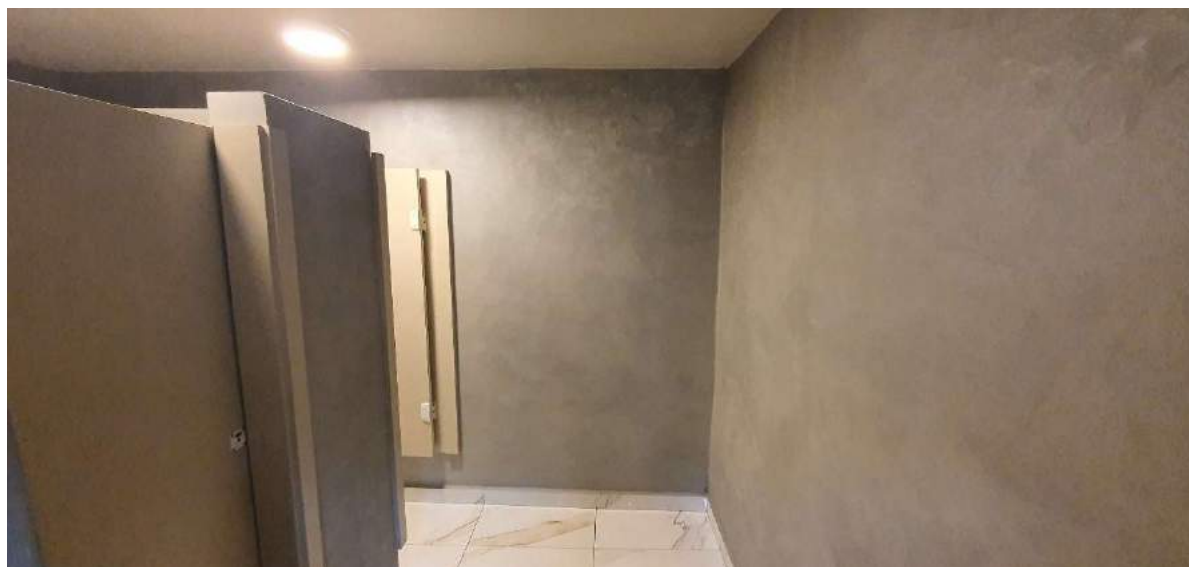


FOTO 69: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO MASCULINO.

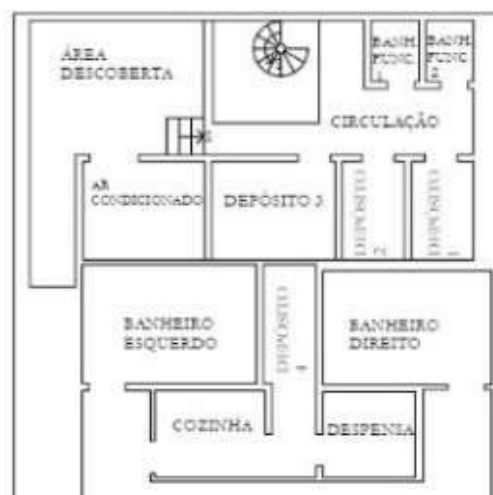




FOTO 70: BANHEIRO MASCULINO, CONTINUAÇÃO, PONTO DE INFILTRAÇÃO NO LADO DIREITO DO VASO SANITÁRIO.





FOTO 71: BANHEIRO MASCULINO, CONTINUAÇÃO, VAZAMENTO À DIREITA NO SEGUNDO VASO.





FOTO 72: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO MASCULINO, ACABAMENTO DA TAMPA DA CAIXA DE ESGOTO.

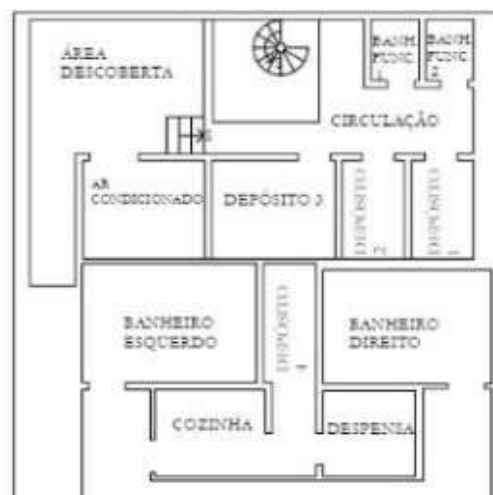




FOTO 73: VISTA DA ENTRADA DA PASSAGEM.

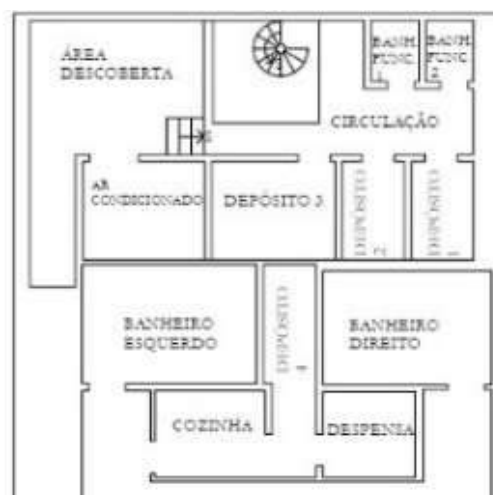




FOTO 74: PASSAGEM, VISTA OPOSTA.





FOTO 75: PASSAGEM, RODAPÉ DESTACADO E FIAÇÃO EXPOSTA.





FOTO 76: PASSAGEM, PISO COM REPAROS E RODAPÉ DANIFICADO.







FOTO 77: VISTA DA ENTRADA DA COZINHA.

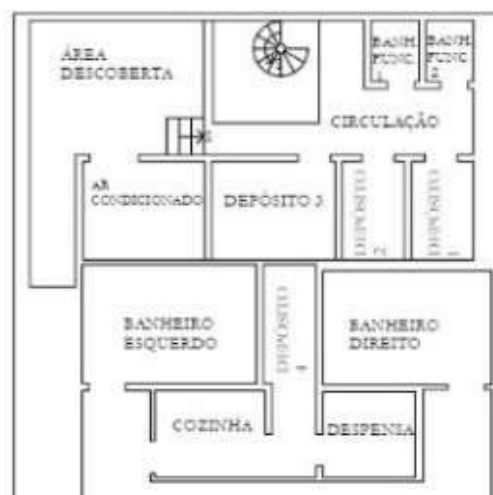




FOTO 78: COZINHA, VISTA OPOSTA.

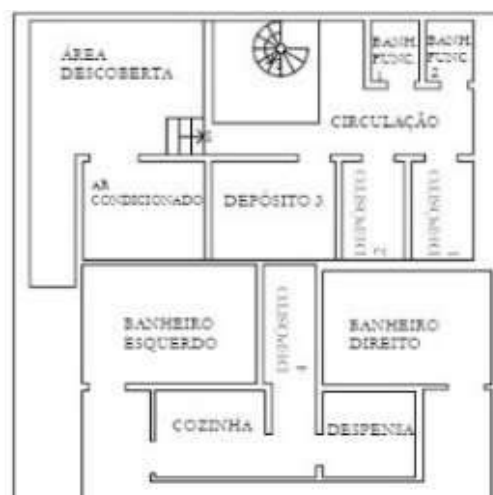




FOTO 79: COZINHA, CONTINUAÇÃO.



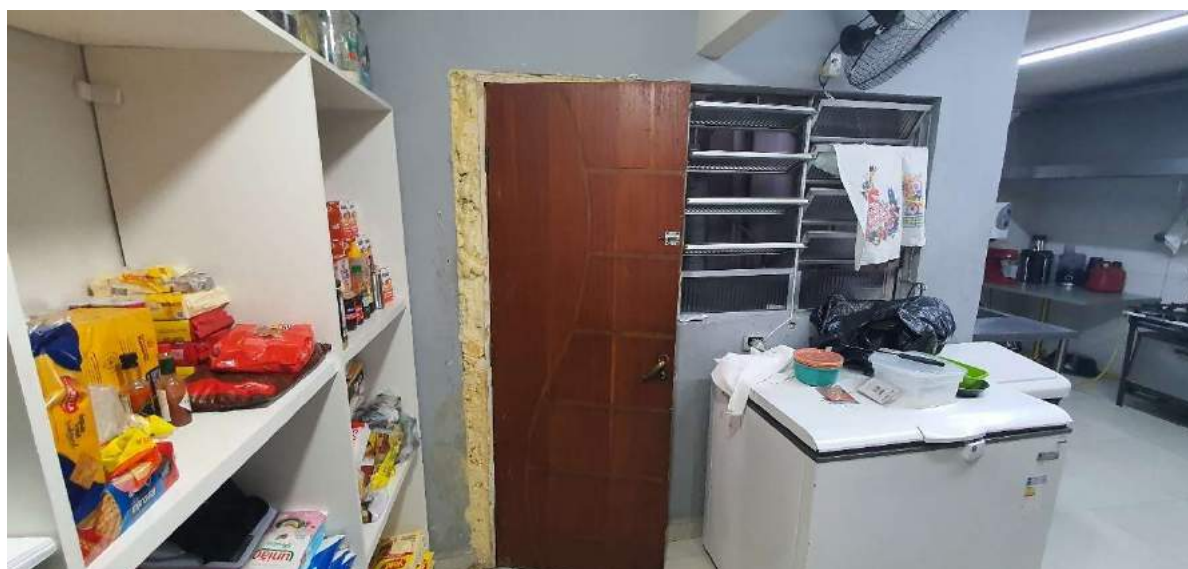


FOTO 80: COZINHA, VISTA PARA SAÍDA PARA ESCADA, FALTA GUARNIÇÃO DA PORTA.





FOTO 81: COZINHA, TOMADA ABAIXO DA JANELA COM FIAÇÃO EXPOSTA E SEM ACABAMENTO.

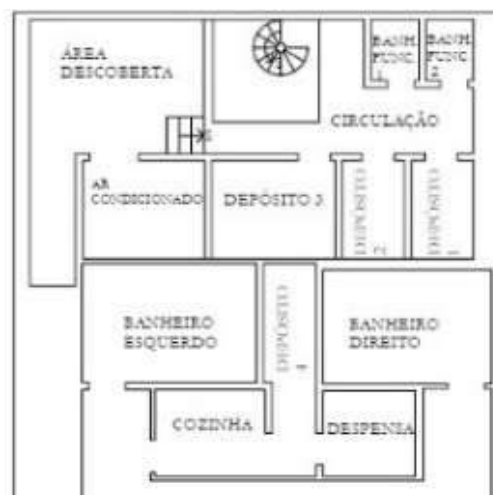




FOTO 82: COZINHA, QUINAS DA MESA E PÉ DO ARMÁRIO, CONFORME INDICAÇÃO.





FOTO 83: ACESSO ESCADA, DANOS NA ALVENARIA E ALTERAÇÕES DE HIDRÁULICA EXPOSTAS.





FOTO 84: ACESSO ESCADA, VISTA OPOSTA.

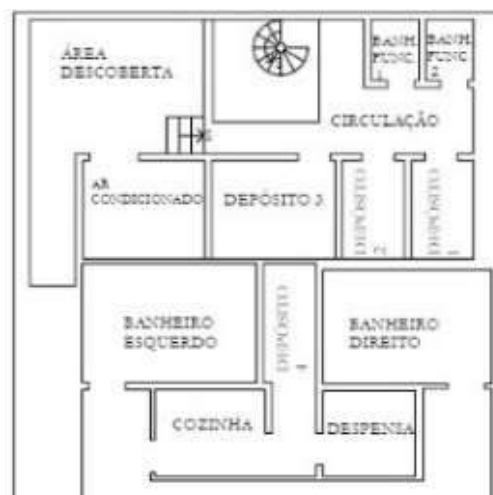
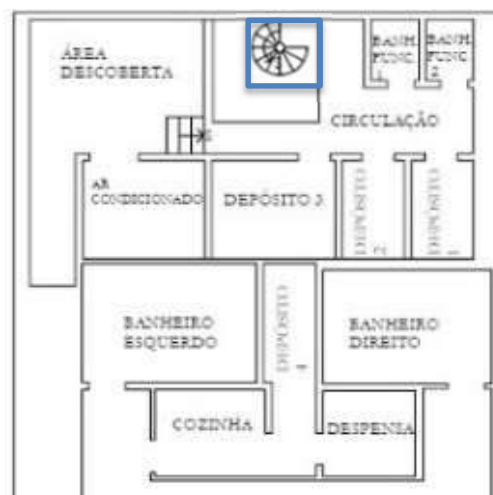






FOTO 85: ACESSO ESCADA, CHEGADA AO PISO SUPERIOR.



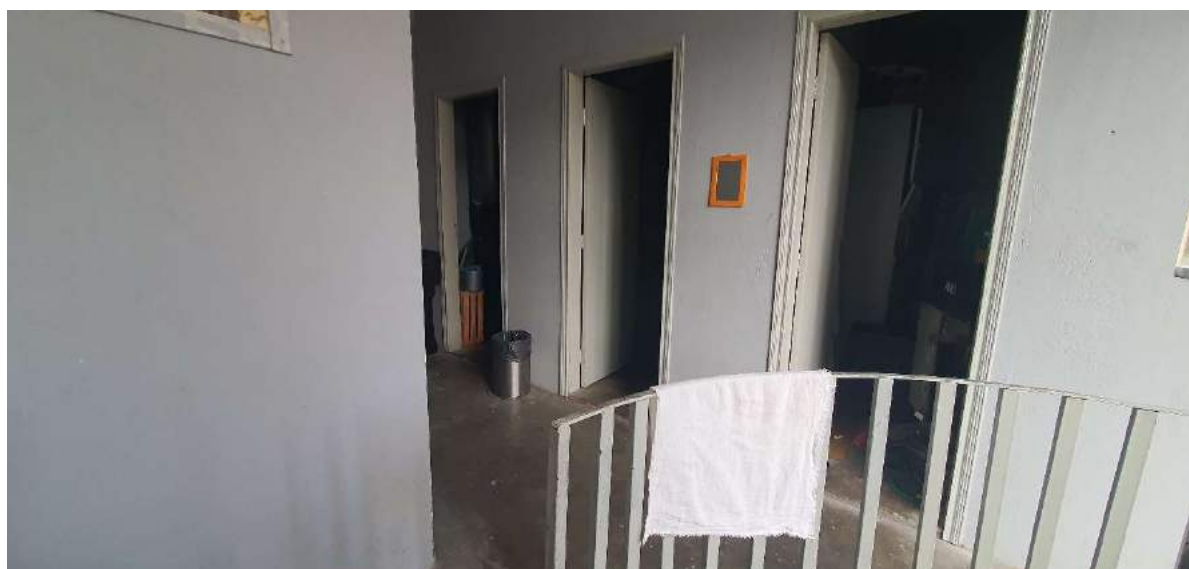


FOTO 85: VISTA DA CIRCULAÇÃO.





FOTO 86: CIRCULAÇÃO E ÁREA DESCOBERTA.

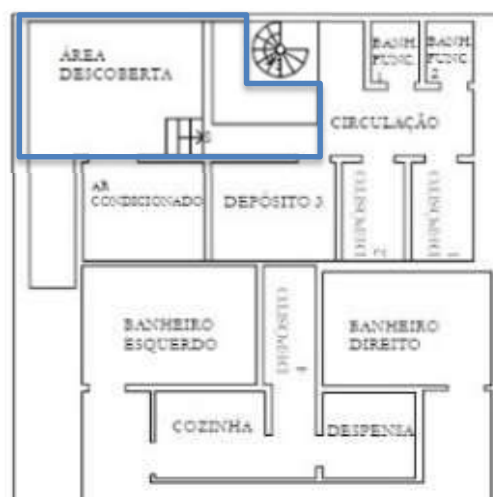




FOTO 87: CIRCULAÇÃO, CONTINUAÇÃO.



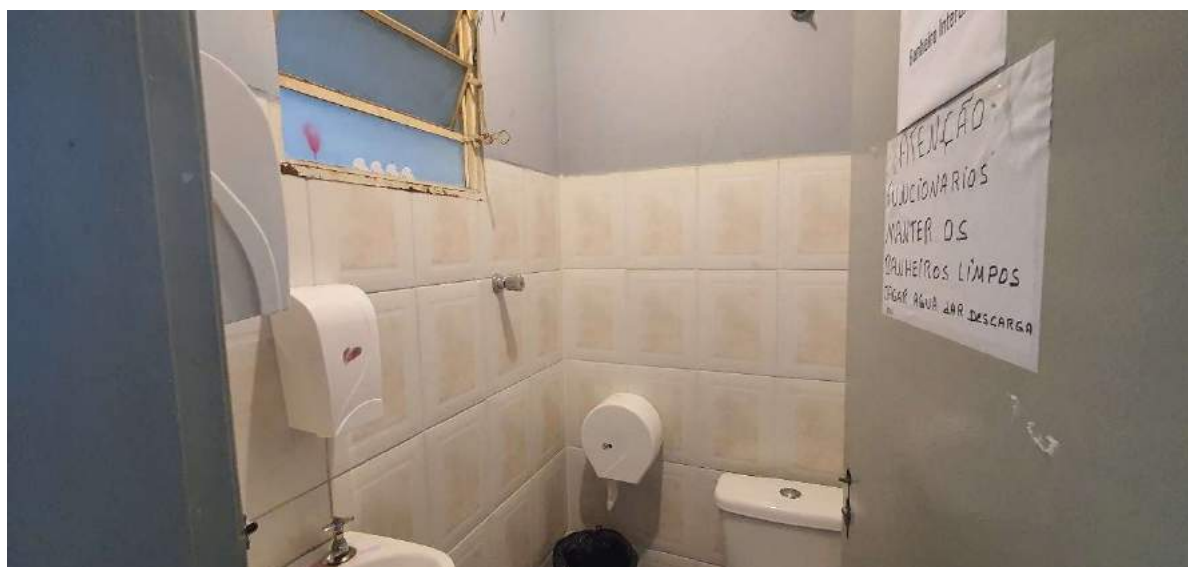


FOTO 88: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO DE FUNCIONÁRIOS 1.





FOTO 89: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO DE FUNCIONÁRIOS 2.





FOTO 89: CIRCULAÇÃO, TUBULAÇÃO CORTADA.





FOTO 90: VISTA DA ENTRADA DO DEPÓSITO 1.





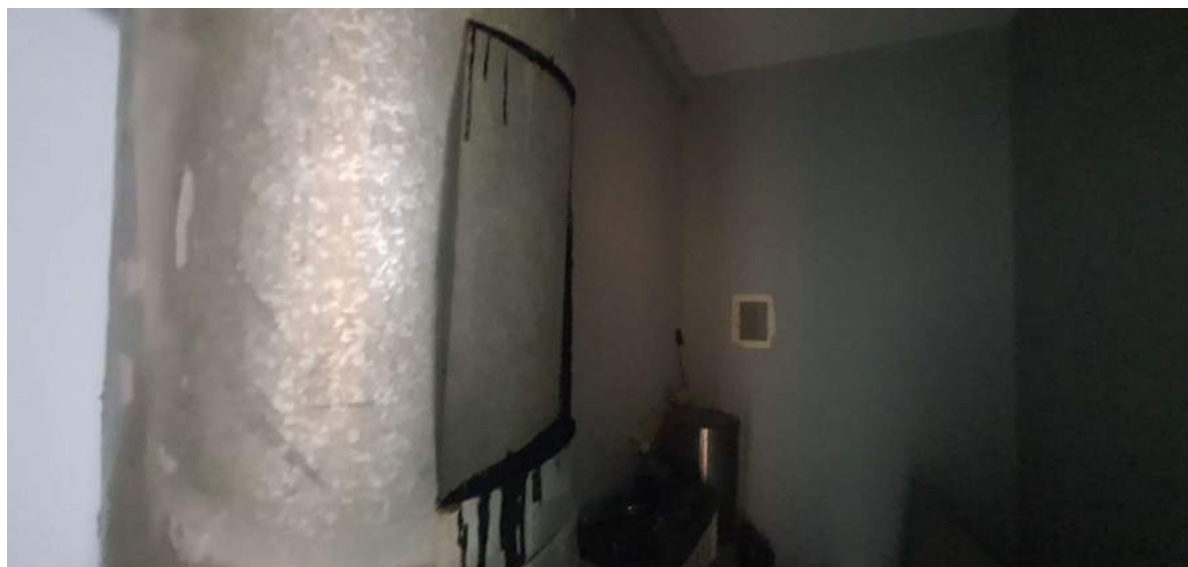


FOTO 91: DEPÓSITO 1, OUTRA TUBULAÇÃO CORTADA.



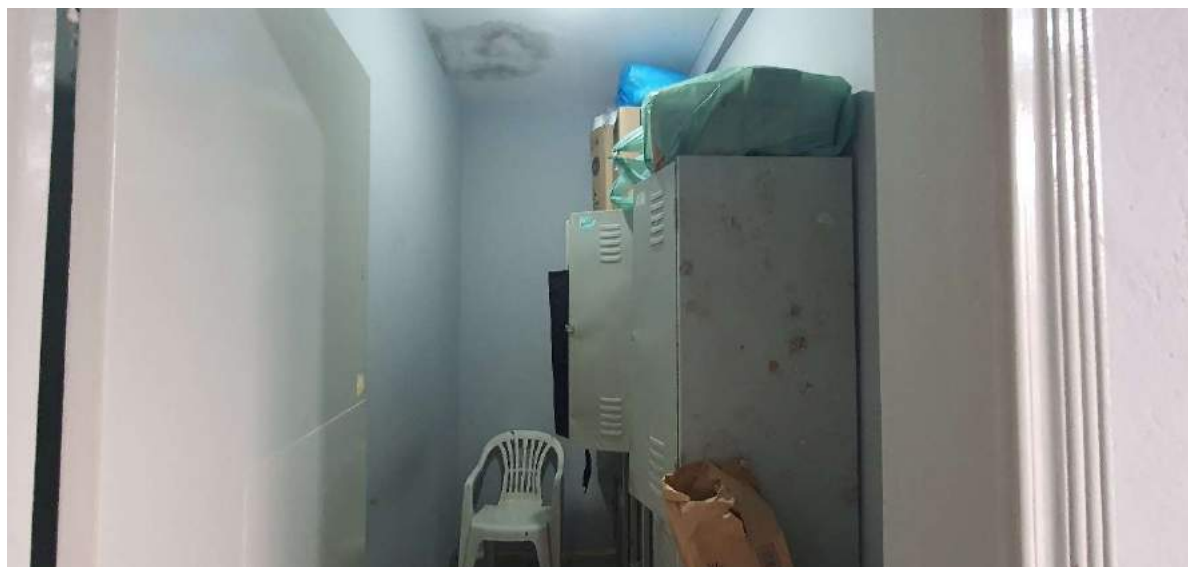


FOTO 92: VISTA DA ENTRADA DO DEPÓSITO 2.





FOTO 93: DEPÓSITO 2, INFILTRAÇÃO DE ÁGUA NO TETO.





FOTO 94: VISTA DA ENTRADA DO DEPÓSITO 3.





FOTO 95: DEPÓSITO 3, INFILTRAÇÃO DE ÁGUA NO TETO, SEM ENERGIA ELÉTRICA.

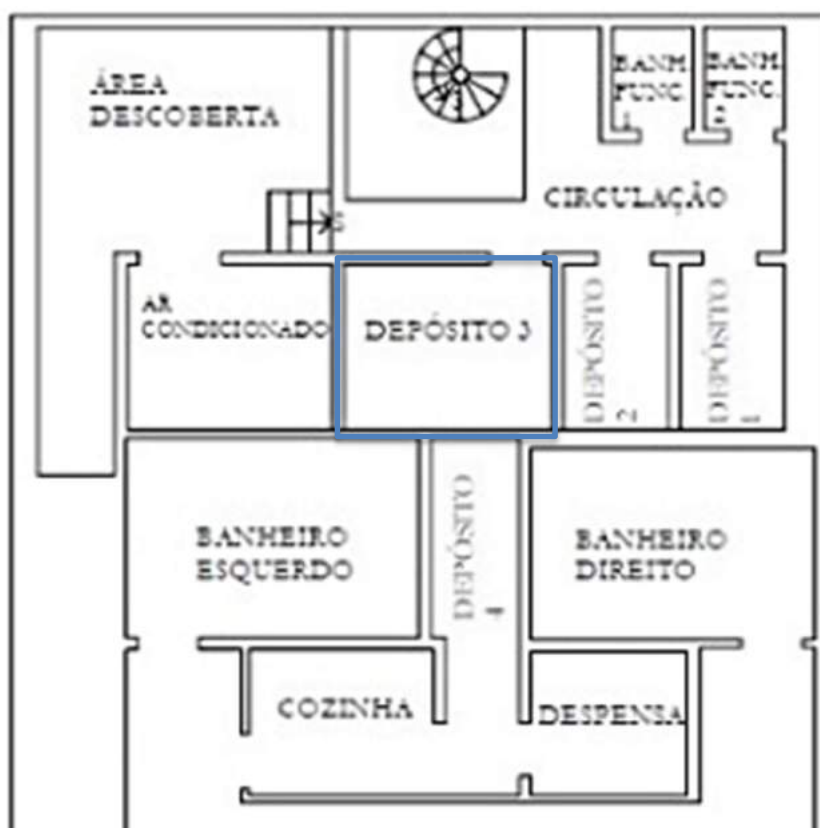




FOTO 96: VISTA DA ÁREA DESCOBERTA.

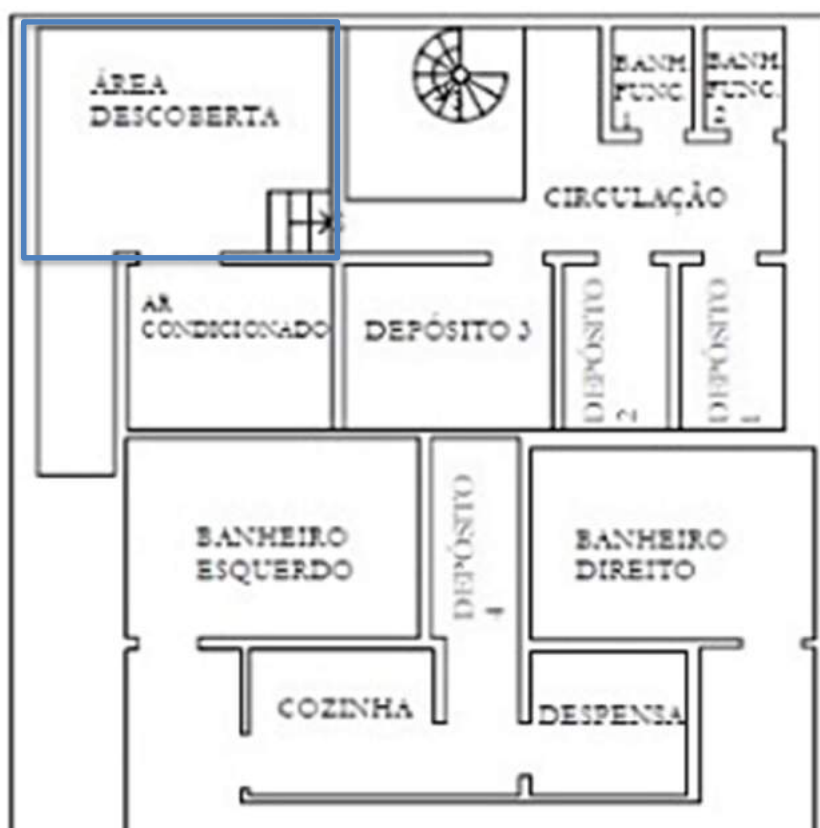




FOTO 97: ÁREA DESCOBERTA, CONTINUAÇÃO.





FOTO 98: ÁREA DESCOBERTA, DISJUNTOR E FIAÇÃO EXPOSTOS.







FOTO 99: ÁREA DESCOBERTA, NO INÍCIO DA ESCADA, TUBULAÇÃO E FIAÇÃO EXPOSTAS.





FOTO 100: ÁREA DESCOBERTA, ALVENARIA DANIFICADA, LIGAÇÃO INCORRETA DO AR-CONDICIONADO.





FOTO 101: ÁREA DESCOBERTA, TAMPA DA CAIXA D'ÁGUA DANIFICADA.

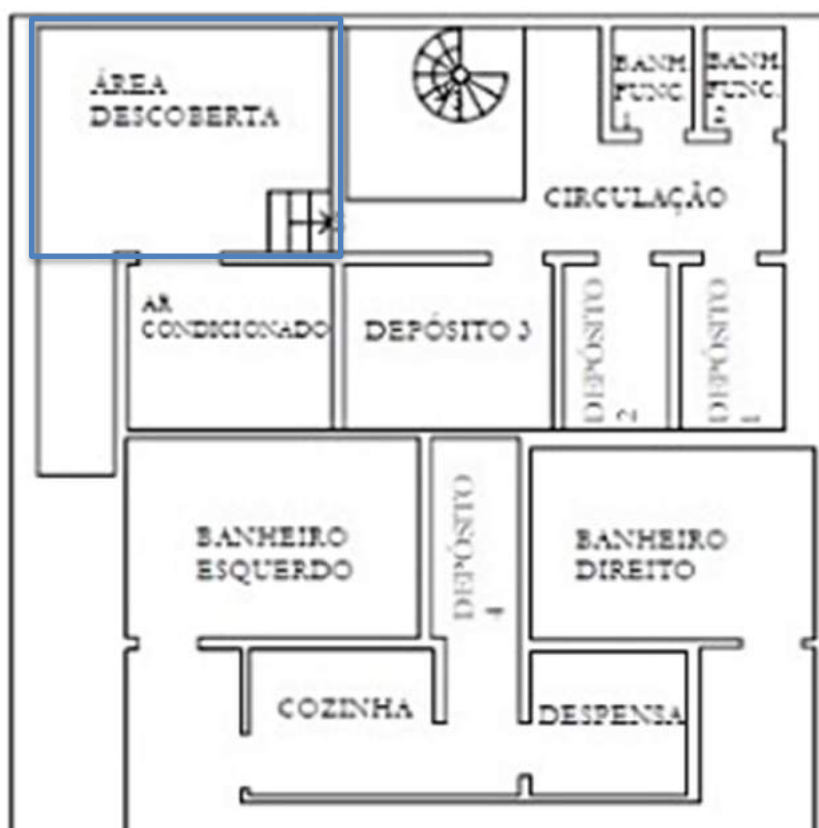




FOTO 102: VISTA DA ENTRADA DA SALA DO AR-CONDICIONADO.

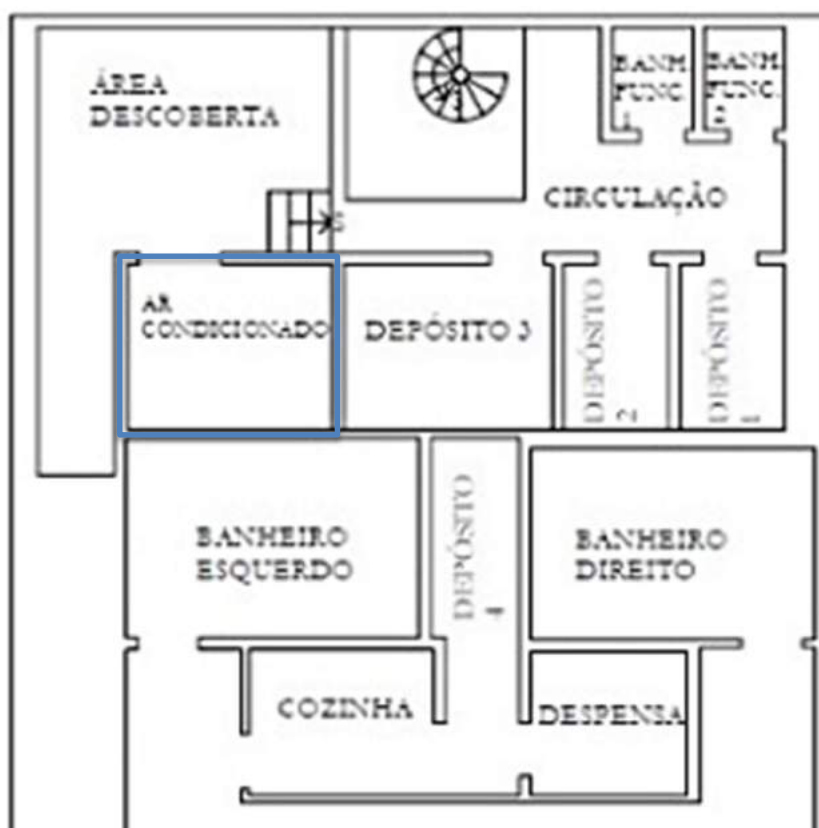




FOTO 103: SALA DO AR-CONDICIONADO, QUADRO DE FORÇA COM FIAÇÃO EXPOSTA, SEM TAMPA E SEM IDENTIFICAÇÃO.





FOTO 104: SALA DO AR-CONDICIONADO, CONTINUAÇÃO, TRINCA NA ALVENARIA.

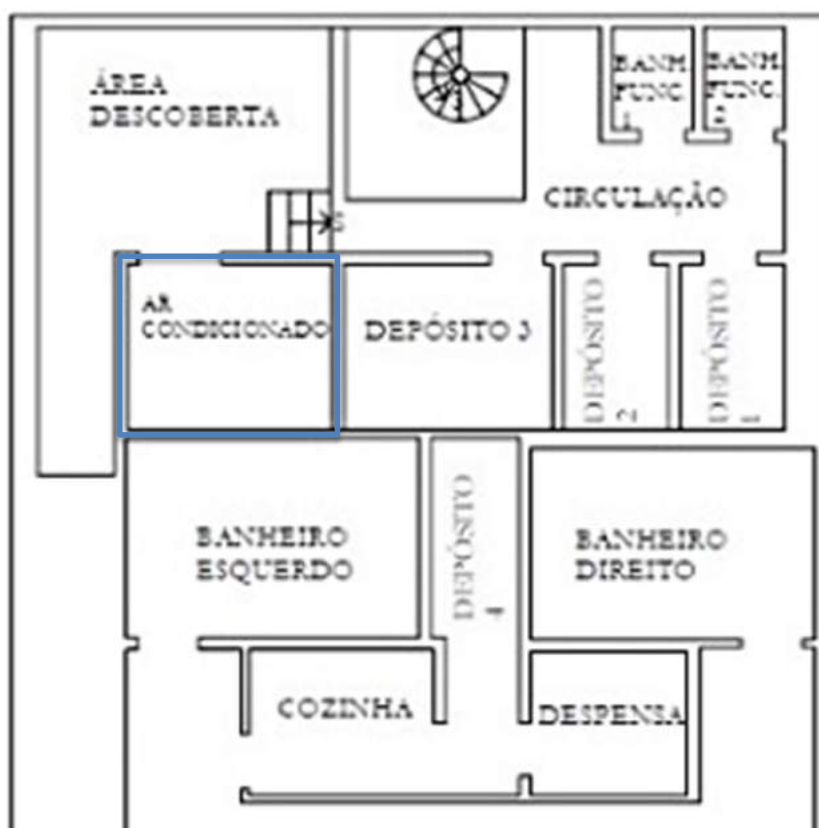




FOTO 105: SALA DO AR-CONDICIONADO, SEM ILUMINAÇÃO ELÉTRICA, TETO COM PERFURAÇÃO.

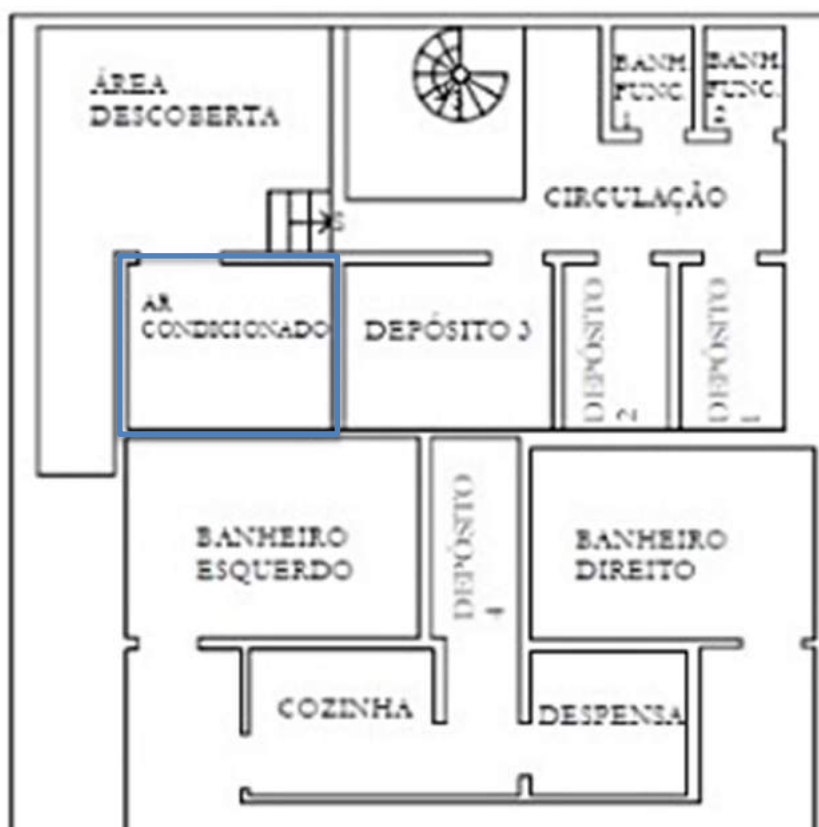




FOTO 105: VISTA DA ENTRADA DA DESPENSA, QUE SÓ FOI POSSÍVEL ACESSAR APÓS ARROMBAMENTO DA POLÍCIA, SEM ILUMINAÇÃO ELÉTRICA.





No geral a unidade avalianda tem está em boas condições entre reparos simples e importantes, pintura das paredes e tetos estão em condições ruins, exceto no salão térreo, os móveis embutidos têm o aspecto de estarem desgastados, o piso aparenta estado regular de conservação. Na cozinha não há azulejos faltando e os móveis embutidos têm aparência de desgaste.

Há múltiplos sinais de vazamentos, conforme indicados anteriormente.

Nas fotos de 2 a 5, 45 e 46 é possível ver o estado de conservação da fachada do edifício que conforme indicações apresenta infiltrações e deslocamentos do acabamento.

### **3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

#### **3.1 – TERRENO**

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis - 2005”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = qmf / \{ 1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) + \dots + (Fn - 1) ] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

qmf = média obtida em pesquisa

F1, F2, F3, ..., Fn: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

- a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios) – qmf. No caso de transação, não haverá o referido desconto.
- b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II a seguir.

TABELA I DE FATORES DE AJUSTES E COEFICIENTES

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade				Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência característico do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima	P <sub>ma</sub>							
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>			C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1 <sup>a</sup> Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	2 <sup>a</sup> Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3 <sup>a</sup> Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	600	400 – 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4 <sup>a</sup> Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5 <sup>a</sup> Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)		
	6 <sup>a</sup> Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200-4.000 (1*)		

TABELA II DE FATORES DE AJUSTES E COEFICIENTES

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C <sub>e</sub>			C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote		Intervalo de áreas		
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub> / P <sub>ma</sub>							(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )		
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.				
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500					
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000					
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área				
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000					

Grupo III:  
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:  
Zonas Industriais ou Galpões

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f,$$

dentro dos limites:  $FR / 2 \leq FP \leq 2 FR$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas “Normas”.

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{\min} \leq PE \leq P_{\max};$$

$$CP = (P_{\min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{\min} \leq PE \leq P_{\min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{\min};$$

$$CP = 1 / [(P_{\max}/PE) + \{[1-(P_{\max}/PE)]. (P_{\max}/PE)^p\}],$$

dentro dos limites:  $P_{\max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{\max};$

$$CP = 1 / [(P_{\max}/3 \cdot P_{\max}) + \{[1-(P_{\max}/3 \cdot P_{\max})]. (P_{\max}/3 \cdot P_{\max})^p\}],$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{\max}$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “A” corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas “Normas” e dos fatores na Tabela a seguir:

<b>Zona</b>	<b>Valorização</b>	<b>Fator</b>
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco .....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação .....	1,43
Terreno permanentemente alagado .....	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.



k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

- Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza..... 0,10
- Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

- Fator terreno encravado..... 0,50
- Fator terreno de fundo..... 0,60
- Fator terreno interno..... 0,70

### 3.2 – BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis - 2005”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

### 3.2.1 - VALORES UNITÁRIOS

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - P <sub>c</sub>			Idade Referencial – I <sub>r</sub> (anos)	Valor Residual – R (%)	
				Mínimo	Médio	Máximo			
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%	
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%	
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%	
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%	
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%	
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%	
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%	
	1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%			
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
				Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%
				Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
	Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%			
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%			
1.3.6- Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%
				Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%
				Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%
	Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%			
	2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%			
	2.1.6- Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%			
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%	
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%	
2.2.4- Padrão Superior			1,872	-	-	80	20%		
3.1.1- Padrão Simples			0,071	0,142	0,213	20	10%		
			0,229	0,293	0,357	20	10%		
3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%				

### 3.2.2 - DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITÓRIAS

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	APARTAMENTO	LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20
		FINO	50	20
		SUPERIOR	60	20
		MÉDIO	60	20
		SIMPLES	70	20
		ECONÔMICO	70	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção;
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do

IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

- VI = valor do imóvel procurado
- VT = valor do terreno
- VB = Valor das benfeitorias.

## **4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

### **4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogêneos, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogênea para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

**qmf = R\$ 11.696,28/m<sup>2</sup>, valor obtido considerando os 10% de sobrevalorização sobre o valor de VU.**

**Data Base: janeiro/2024**

OBS: O valor unitário (VU), de R\$ 12.995,87/m<sup>2</sup> (doze mil e novecentos e noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

1 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-400m2-venda-RS4750000-id-2674086878/>

Valor de R\$ 4.750.000,00 para 400,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 11.875,00/m<sup>2</sup>; (-8,62% da VU)

2 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-2-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-sp-534m2-id-2678996340/>

Valor de R\$ 7.000.000,00 para 534,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 13.107,61/m<sup>2</sup>; (+0,87% da VU)

3 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-sp-400m2-id-2585054207/>

Valor de R\$ 5.300.000,00 para 400,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 13.250,00/m<sup>2</sup>; (+1,96% da VU)

4 - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-a-venda-com-535m2-itaim-bibi-em-rua-movimentada-2962121592.html>

Valor de R\$ 6.500.000,00 para 535,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 12.149,53/m<sup>2</sup>; (-6,51% da VU)

5 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-comercial-a-venda-2-salas-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-nova-conceicao-RS9000000/id-12024632/>

Valor de R\$ 9.000.000,00 para 660,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 13.636,36/m<sup>2</sup>; (+4,93% da VU)

6 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-comercial-a-venda-3-salas-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-nova-conceicao-RS3400000/id-13936859/>

Valor de R\$ 3.400.000,00 para 220,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 15.454,55/m<sup>2</sup>; (+18,92% da VU)

7 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-vila-nova-conceicao-835m2-RS9600000/id-17739574/>

Valor de R\$ 9.600.000,00 para 835,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 11.497,01/m<sup>2</sup>; (-11,53% da VU)

#### 4.2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 500,0 m<sup>2</sup>;

Média obtida na pesquisa (qm<sub>f</sub>) = R\$ 11.696,28/m<sup>2</sup>;

F<sub>p</sub> = 10,00 m;

P<sub>e</sub> = 50,00 m;

F<sub>r</sub> = 15,00 m (testada de referência);

P<sub>min</sub> = 20,00 m (profundidade mínima);

P<sub>max</sub> = 60,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,15;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 600,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 250,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 1.000,00 m<sup>2</sup>.



De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada (Fc): 0,901;  
 Fator de Profundidade (Fd): 1,000;  
 Fator de Área (Fe): 1,369;  
 Fator de Frentes Múltiplas (Ff): 0,950;  
 Fator de Topografia (Fg): 1,000;  
 Fator de Consistência (Fh): 1,000;  
 Fator de Localização (Fi): 1,000;  
 Fator de Padronização (Fj): 1,000;  
 Fator de Atualização (Fk): 1,000;  
 Fator de Aproveitamento (Fl): 1,000;  
 Fator de Acesso Direto (Fm): 1,000.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = \frac{qmf \times At}{1 + (Fc - 1) + (Fd - 1) + (Fe - 1) + (Ff - 1) + (Fg - 1) + (Fh - 1) + (Fi - 1) + (Fj - 1) + (Fk - 1) + (Fl - 1) + (Fm - 1)}$$

$$VT = R\$ 11.696,28 /m^2 \times 500,0 m^2 / \{1 + [(0,901 - 1) + (1,000 - 1) + (1,369 - 1) + (0,950 - 1) + (1,000 - 1) + (1,000 - 1) + (1,000 - 1) + (1,000 - 1) + (1,000 - 1) + (1,000 - 1) + (1,000 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 4.794.495,12$$

$$VT = R\$ 4.794.495,12$$

(Quatro milhões, setecentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e doze centavos)

Data Base: janeiro/ 2.024

#### 4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

Construção:

- CUB (sem desoneração) – R8 – N: 1.957,93
- Classe: Comercial
- Grupo: Casa
- Padrão: Fino
- Estado: (E) – Reparos simples
- Idade: 30 anos
- Área construída: 735 m2 (da figura 6, área construída)

Resultado:

- Valor da Benfeitoria: R\$ 2.912.061,79

**VB = R\$ 2.912.061,79**

(Dois milhões, novecentos e doze mil, sessenta e um reais e setenta e nove centavos)

Data Base: janeiro/2.024

#### 4.4 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 4.794.495,12 + R\$ 2.912.061,79$$

$$VI = R\$ 7.706.556,91$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 7.707.000,00$$

(Sete milhões, setecentos e sete mil reais)

Data Base: janeiro/2.024

## 5 - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, objeto de avaliação autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONSTRUIÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS**, requerido por **ESPÓLIO DE NADYMA ABAD BARRETTA**, em face de **ESPÓLIO DE UMBERTO LOPRETE** representado por **PIETRO GUAGLIANONE LOPRETE**, em curso na **18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0029174-79.2022.8.26.0100**, são de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**Rua João Cachoeira, 477, Vila Nova Conceição, São Paulo, sob a matrícula nº 43.622, no 4º CRI de São Paulo.**

**R\$ 7.707.000,00**

**(Sete milhões, setecentos e sete mil reais)**

**Data Base: janeiro / 2.024**

## 6 - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 149 (cento e quarenta e nove) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

### ANEXO I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução n<sup>a</sup> 233 do CNJ e no Provimento CSM n<sup>a</sup> 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 29 de janeiro de 2.024.

**WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA**  
**CREA 5062406538**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

18ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0029174-79.2022.8.26.0100**  
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Espólio de Nadyma Abad Barretta**  
 Executado: **Espólio de Umberto Loprete representado por PIETRO GUAGLIANONE LOPRETE**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Caramuru Afonso Francisco**

Homologo o laudo de avaliação. Designo a realização de leilões eletrônicos, nomeando o sr. José Cerello G. Pereira, matriculado na JUCESP sob nº 844, a ser devidamente cadastrado e intimado, para tal encargo, fixando-lhe comissão de 6% (seis por cento) do preço da arrematação, que não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do preço da avaliação, vedado o parcelamento e dispensadas garantias. Autorizo o acesso aos autos de interessados, inclusive corretores de imóveis, para os fins do artigo 895 do Código de Processo Civil. Tome o leiloeiro as providências constantes dos artigos 884 e 887 do Código de Processo Civil.

\*

Int.

São Paulo, 06/03/2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**