Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BOITUVA / SP.

PROCESSO Nº 0000333-26.2025.8.26.0082

Classe – Assunto: Liquidação Por Arbitramento - Direito Processual Civil e do Trabalho

Requerente: Sidnei Belezi

Requerido: Paulo Rogério Belezi Junior e outro

FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA, engenheiro civil, perito judicial nomeado nesta ação de **Liquidação Por Arbitramento - Direito Processual Civil e do Trabalho**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO PERICIAL

Fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

SINOPSE

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
II- OBJETO DA AVALIAÇÃO
II.I- TIPO DO BEM
II.II- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM
II.III- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
II.III.I- TERRENO
II.III.II- EDIFICAÇÃO
III- FINALIDADE
IV- VISTORIA AO IMÓVEL
V- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA
VI- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL
VI.I- CARACTERÍSTICA FÍSICA
VI.II- MELHORAMENTOS PÚBLICOS
VI.III- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS
VI.IV- DIAGNÓSTICO DE MERCADO
VI.V- ZONEAMENTO
VII- AVALIAÇÃO
VII.I- METODOLOGIA
VII.II- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS
VII.III- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
VIII – CÁLCULO DO VALOR
IX - CONCLUSÃO
X – ENCERRAMENTO

ANEXO I- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO
ANEXO II- FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS
ANEXO III- QUESITOS
ANEXO IV- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma **Liquidação Por Arbitramento - Direito Processual Civil e do Trabalho.**

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou o subscritor para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 58 dos autos.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo residência.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de um imóvel situado em uma via classificada como local denominada Rua João Figueiredo, nº 330, Jardim Irene, Iperó / SP, CEP: 18560-104.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista da Rua João Figueiredo



Outra Vista da Rua João Figueiredo

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista da fachada do imóvel avaliando



Detalhe da numeração do imóvel avaliando

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Detalhe da parede externa da fachada com pintura depreciada



Detalhe do acesso ao imóvel

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista geral da garagem



Vista geral da garagem

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Detalhe de umidade na parede junto ao piso da garagem



Detalhe de umidade na parede junto ao piso da garagem

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Detalhe de umidade na parede junto ao piso da garagem



Vista do corredor lateral externo, acesso aos fundos

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Detalhe de trinca na parede do corredor externo

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Detalhe de trinca na parede do corredor externo

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Detalhe de trinca e umidade na parede do corredor externo



Vista geral dos fundos do imóvel avaliando

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista da edícula

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista interna da edícula

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista interna da edícula

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Detalhe de umidade na parede da edícula



Detalhe de umidade na parede da edícula

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Detalhe de umidade na parede interna da edícula

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do banheiro da edícula

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista da fachada dos fundos

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista da sala de estar

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do acesso ao imóvel pelos fundos



Detalhe de trinca na parede da sala de estar

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do dormitório 1

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do dormitório 2

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do corredor de circulação

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista da cozinha

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Outra vista da cozinha

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista da área de serviço

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Detalhe de trinca no revestimento cerâmico da parede da área de serviço

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel conta com **área total de terreno de 300,00m²,** faz frente para a Rua João Figueiredo, e **área construída de 202,40 m²**, conforme medição feita "in loco" e Certidão Negativa de Tributos Imobiliários nº 6886/2026 - IPTU 2.026. (vide *ANEXO IV* deste laudo pericial).

A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é em meio de quadra**.**

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) TERRENO

Área de terreno: 300,00m²;

Testada: 10,00 m;

Sua classificação altimétrica é plana em relação ao nível do logradouro frontal (Rua João Figueiredo).

II.III.II) EDIFICAÇÃO

Área construída: 202,40 m².

Obs.: Medida obtida conforme medição feita "in loco" e Certidão Negativa de Tributos Imobiliários nº 6886/2026 - IPTU 2.026. (vide ANEXO IV deste laudo pericial).

Divisão:

Garagem coberta na parte frontal;

Casa: sala de estar, banheiro geral, dois dormitórios, cozinha e área de serviço;

Edícula: salão com churrasqueira, dormitório e banheiro.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes, sobretudo na parte de pintura e eliminação de alguns pontos de umidade, inclusive de algumas fissuras e trinca no muro de divisa.

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para alienação** do imóvel em tela.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 21/8/2.026, sendo que fomos acompanhados apenas pelo Requerente, Sr. Sidnei Belezi.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS Nº 6886/2026; e
- IPTU 2.026. (VIDE ANEXO IV DESTE LAUDO PERICIAL)

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza residencial, de ocupação horizontal, padrão construtivo médio, destacando-se a Avenida Alfredo Sartoreli, Avenida Paulo Antunes Moreira e a Avenida Ver. Dr. José Marques Penteado - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda, inclusive algumas áreas livres (terrenos).

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é levemente acidentada.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com alguns melhoramentos públicos, tais como rede de água, elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas e, o calçamento em concreto.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais.

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel avaliando apresenta dimensões semelhantes à média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta MÉDIA LIQUIDEZ.

VI.V) ZONEAMENTO

Trata-se de zona do tipo Zona Urbana, segundo as leis de uso e ocupação do solo do Município de Iperó/SP.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) definimos o valor para o terreno.

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de agosto de 2.026.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram utilizados **8 (oito) imóveis**, como comparativos.

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-2-2010 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de ***Grau II*** e ***Precisão III*****,** para cálculo do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 8 (oito) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10% visto a recessão econômica, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;

- **Atualizações:** vide "PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO";

- **Coeficiente de frente (Cf):** Será considerado a fim de se retirar as vantagens ou desvantagens que um lote de referência de frente efetiva Fe apresente em relação à frente paradigma, com frente de referência Fr. É calculado por Cf = (Fr / Fe)^1/4, para Fr / 2 <= Fe <= 2 Fr, sendo que será adotado como frente de referência Fr = 10,00m;

- **Coeficiente de profundidade (Cp):** Será considerado a fim de se retirar as vantagens ou desvantagens de um lote de referência, quando este apresenta uma profundidade equivalente Pe fora do patamar de profundidade economicamente recomendável para região [Pmi; Pma]. É calculado por Cp = 1 se Pmi<= Pe<= Pma; Cp=(Pe/Pma)^1/2 para

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Pma<Pe<= 2Pma; Cp = (Pmi/Pe)^1/2 para Pmi/2<= Pe<= Pmi e Cp = 1,41 para Pe<Pmi/2 ou Pe> 2Pma, sendo que será adotado Pmi = 20,00m e Pma = 40,00m;

- **OBS.:** A frente de referência (Fr), e ainda as profundidades mínimas (Pmi) e máxima (Pma), foram consideradas tomando-se por base as características do "lote padrão" da microrregião do imóvel avaliando.

- **Vb =** valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela "Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: julho / 2.026, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R$ 2.231,37 /m² - vide *Anexo I*.;

- **c =**coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006 – vide *Anexo I*.

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;

- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de rossheideck (K), que é dado pela fórmula: Foc = R + K x (1-R), sendo Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

conservação; R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 - vide Anexo I;

- **Fator topografia (Ft):** será considerado a fim de se retirar as desvantagens que um lote em aclive ou declive possua em relação a um lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano Ft = 1,00, caído para os fundos até 5,00%, e em aclive até 10,00% Ft = 0,95; caído para os fundos de 5% até 10% Ft = 0,90, caído para os fundos de 10% até 20% Ft = 0,80 e caído para os fundos acima de 20% Ft = 0,70;

- **Fator localização (Fl):** para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00.

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, residência padrão simples – intervalo médio (Fpcr = 1,056), idade aparente de 40 anos em mau estado de conservação, localização boa (Flocr = 1,00) e, topografia plana (Ftopr = 1,00).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R$)
			FONTE	CONTATO	FONE	
Iperó/SP	1	Rua Vital da Silva Rosa, nº 45	Bicaro Imóveis	Patricia	(15) 99723-6565	360.000,00
Iperó/SP	2	Rua Vital da Silva Rosa, nº 20	Delta Imóveis	Samuel	(15) 99655-1359	380.000,00
Iperó/SP	3	Rua Vital da Silva Rosa, nº 16	Delta Imóveis	Samuel	(15) 99655-1359	285.000,00
Iperó/SP	4	Rua Vital da Silva Rosa, nº 138	Rodrigo Valerio Imóveis	Rodrigo	(15) 99701-9492	450.000,00
Iperó/SP	5	Rua Vital da Silva Rosa x Rua Belarmina Maria Prestes	Proprietário	Maria	(15) 98133-1678	400.000,00
Iperó/SP	6	Rua Aurora Redini Santos, nº 135	Rigo e Porto Imóveis	Nicolas	(15) 99705-0583	145.000,00
Iperó/SP	7	Rua Francelino Domingues dos Santos, nº 321	Proprietário	Cleiton	(15) 99624-7484	360.000,00
Iperó/SP	8	Rua Tatuí, em frente ao nº 33	Diego Satorelli Imóveis	Rodrigo	(15) 99721-3043	160.000,00

CIDADE	N	CONSTRUÇÃO			TERRENO				LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
		IDADE	PADRÃO	ÁREA (m²)	FRENTE (m)	TOPOGRAFIA	Ftop	ÁREA (m²)			
Iperó/SP	1	25	1,200	150,00	5,00	plana	1,00	150,00	boa	Oferta	set/26
Iperó/SP	2	35	1,056	200,00	10,00	plana	1,00	300,00	boa	Oferta	set/26
Iperó/SP	3	40	1,056	150,00	10,00	plana	1,00	300,00	boa	Oferta	set/26
Iperó/SP	4	30	1,056	210,00	10,00	plana	1,00	300,00	boa	Oferta	set/26
Iperó/SP	5	35	1,056	85,00	15,00	plana	1,00	630,00	boa	Oferta	set/26
Iperó/SP	6	--	--	0,00	10,00	plana	1,00	300,00	boa	Oferta	set/26
Iperó/SP	7	0	1,212	100,00	5,00	plana	1,00	150,00	boa	Oferta	set/26
Iperó/SP	8	--	--	0,00	14,00	em declive até 5%	0,95	260,00	boa	Oferta	set/26

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2221,44
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%		
T= (N-1) =	7	
t student	1,415	
DESV. PADRÃO	53,78	
FÓRMULA	T X S/(N-1)^0,5	
RESULTADO	28,76	
VALOR MÉDIO	**417,02**	
VALOR MÍNIMO	388,25	-6,90%
VALOR MÁXIMO	445,78	6,90%

Será adotado o valor médio.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Frente	10,00	Coef. Frente	1,000
At	300,00	Coef. Profund.	1,000
Prof. Equiv.	30,00	Fator Área	1,000
		*topografia	1,000
		**fator localização	1,00

*plana.

** localização boa.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias
Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno
1	360.000,00	0,90	279.712,43	44.287,57	5,00	30,00	150,00	295,25
2	380.000,00	0,90	205.942,96	136.057,04	10,00	30,00	300,00	453,52
3	285.000,00	0,90	144.541,89	111.958,11	10,00	30,00	300,00	373,19
4	450.000,00	0,90	282.452,21	122.547,79	10,00	30,00	300,00	408,49
5	400.000,00	0,90	87.525,76	272.474,24	15,00	42,00	630,00	432,50
6	145.000,00	0,90	0,00	130.500,00	10,00	30,00	300,00	435,00
7	360.000,00	0,90	270.442,04	53.557,96	5,00	30,00	150,00	357,05
8	160.000,00	0,90	0,00	144.000,00	14,00	18,57	260,00	553,85
							Média	**413,61**
							L. Inf.	289,53
							L. Sup.	537,69
							Desvio	76,48
							CV	0,185

Homogeneização do fator topografia			
Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1,0000	1,0000	0,00	295,25
1,0000	1,0000	0,00	453,52
1,0000	1,0000	0,00	373,19
1,0000	1,0000	0,00	408,49
1,0000	1,0000	0,00	432,50
1,0000	1,0000	0,00	435,00
1,0000	1,0000	0,00	357,05
0,9500	1,0526	29,15	583,00
		Média	**417,25**
		L. Inf.	292,08
		L. Sup.	542,43
		Desvio	84,40
		CV	0,202

NÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeinização do fator área				
N	Fator área Amostra	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	295,25
2	1,0000	1,0000	0,00	453,52
3	1,0000	1,0000	0,00	373,19
4	1,0000	1,0000	0,00	408,49
5	1,0000	1,0000	0,00	432,50
6	1,0000	1,0000	0,00	435,00
7	1,0000	1,0000	0,00	357,05
8	1,0000	1,0000	0,00	553,85
			Média	**413,61**
			L. Inf.	289,53
			L. Sup.	537,69
			Desvio	76,48
			CV	0,185
				SIM

Homogeinização do fator localização				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,00	1,0000	0,00	295,25
2	1,00	1,0000	0,00	453,52
3	1,00	1,0000	0,00	373,19
4	1,00	1,0000	0,00	408,49
5	1,00	1,0000	0,00	432,50
6	1,00	1,0000	0,00	435,00
7	1,00	1,0000	0,00	357,05
8	1,00	1,0000	0,00	553,85
			Média	**413,61**
			L. Inf.	289,53
			L. Sup.	537,69
			Desvio	76,48
			CV	0,185
				SIM

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização da frente					Homogeneização da profundidade					SANEAMENTO DA AMOSTRA			
N	Cf	Fator Frente	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	N	Cp	Fator Profund.	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	0,87055056	1,1487	43,90	339,15	1	1,00000000	1,0000	0,00	295,25	339,15	339,15	339,15	339,15
2	1,00000000	1,0000	0,00	453,52	2	1,00000000	1,0000	0,00	453,52	453,52	453,52	453,52	453,52
3	1,00000000	1,0000	0,00	373,19	3	1,00000000	1,0000	0,00	373,19	373,19	373,19	373,19	373,19
4	1,00000000	1,0000	0,00	408,49	4	1,00000000	1,0000	0,00	408,49	408,49	408,49	408,49	408,49
5	1,08447177	0,9221	-33,69	398,81	5	0,99885238	1,0011	0,50	433,00	398,81	398,81	398,81	398,81
6	1,00000000	1,0000	0,00	435,00	6	1,00000000	1,0000	0,00	435,00	435,00	435,00	435,00	435,00
7	0,87055056	1,1487	53,09	410,15	7	1,00000000	1,0000	0,00	357,05	410,15	410,15	410,15	410,15
8	1,06961038	0,9349	-36,04	517,80	8	0,86189161	1,1602	88,75	642,59	517,80	517,80	517,80	517,80
			Média	**417,02**				**Média**	424,76	417,02	417,02	417,02	417,02
			L. Inf.	208,51				L. Inf.	212,38	291,91	291,91	291,91	291,91
			L. Sup.	625,52				L. Sup.	637,14	542,12	542,12	542,12	542,12
			Desvio	53,78				Desvio	101,93				
			CV	0,129				CV	0,240				
			SIM					**NÃO**					

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparacões simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

R8N	2.231,37	ago/26

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Avaliando	**40**	**70**	**4,0**	**20%**	**202,40**	**1,056**	**2.356,33**	**476.920,53**	**40,9%**	**195.035,19**
1	25	70	3,0	20%	150,00	1,200	2.677,64	401.646,60	69,6%	**279.712,43**
2	35	70	4,0	20%	200,00	1,056	2.356,33	471.265,34	43,7%	**205.942,96**
3	40	70	4,0	20%	150,00	1,056	2.356,33	353.449,01	40,9%	**144.541,89**
4	30	70	3,5	20%	210,00	1,056	2.356,33	494.828,61	57,1%	**282.452,21**
5	35	70	4,0	20%	85,00	1,056	2.356,33	200.287,77	43,7%	**87.525,76**
6	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	**0,00**
7	0	70	1,0	20%	100,00	1,212	2.704,42	270.442,04	100,0%	**270.442,04**
8	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	**0,00**

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Item	Descrição	Grau			pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	**Completa quanto a todos os fatores analisados**	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	**5**	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	**Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo**	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	**0,80 a 1,25**	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50ª	3
NOTA	Observar subseção 9.1.			**PONTOS**	**11**

Grau II

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	**Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I**	Todos, no mínimo no grau I
Nota	Observar subseção 9.1.		

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	**≤30%**	≤40%	≤50%
Nota	Observar subseção 9.1.		

Precisão III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O cálculo do valor de mercado (Vt) do imóvel avaliando, foi obtido conforme tabela abaixo:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno	
Área de terreno (m²)	300,00
Vu terreno (R$/m²)	417,02
Valor total (R$)	125.100,00

Construção	
Área construída (m²)	202,40
Vu construção (R$/m²)	963,44
Valor total (R$)	195.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno (R$)	125.100,00
Valor Construção (R$)	195.000,00
Fator de comercialização (FC)	1,00
Valor total (R$)	**320.100,00**

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor de Mercado (ref.: agosto/2.026)

R$ 320.100,00

(Trezentos e vinte mil e cem reais).

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 45 (quarenta e cinco) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, dois anexos.

São Paulo, 31 de agosto de 2.026.

ENGº FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA
CREA Nº 5060843747/D

ANEXOS

- Anexo I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO.
- Anexo II – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- **Anexo III** – QUESITOS.
- **Anexo IV** – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO I

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

AVALIANDO





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO II

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	1	Rua Vital da Silva Rosa, nº 45



Elem.	2	Rua Vital da Silva Rosa, nº 20

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	3	Rua Vital da Silva Rosa, nº 16



Elem.	4	Rua Vital da Silva Rosa, nº 138

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	5	Rua Vital da Silva Rosa x Rua Belarmina Maria Prestes



Elem.	6	Rua Aurora Redini Santos, nº 135

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	7	Rua Francelino Domingues dos Santos, nº 321



Elem.	8	Rua Tatuí, em frente ao nº 33

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO III

QUESITOS

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

QUESITOS ELABORADOS PELO REQUERENTE (FLS. 74 A 78).

1. Diga o senhor perito o estado do imóvel, no que se refere a aparência e estrutura, conforme fotografias abaixo e se tais desgastes contribuem para depreciação no preço da venda:






R. O imóvel apresenta estado de conservação caracterizado pela necessidade de reparos simples a importantes, especialmente quanto à pintura depreciada, pontos de umidade, fissuras e trincas, conforme constatado na vistoria e registrado no laudo pericial.

As manifestações observadas prejudicam a aparência, a conservação e a funcionalidade da edificação, contribuindo para a depreciação de seu valor de mercado. Esse aspecto foi considerado na avaliação por meio do estado de conservação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

atribuído ao imóvel e da aplicação do fator de depreciação pelo método de Ross-Heidecke.

Para a edificação, com idade aparente de 40 anos e mau estado de conservação classificado, foi adotado fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação de aproximadamente 40,9%, resultando no valor depreciado das benfeitorias de R$ 195.035,19, arredondado para R$ 195.000,00.

Quanto ao aspecto estrutural, as constatações visuais registradas no laudo não evidenciaram, por si sós, comprometimento da estabilidade global da edificação. A confirmação de eventual deficiência estrutural exigiria investigação específica, incluindo análise da evolução das fissuras, abertura de pontos, sondagens ou ensaios, procedimentos que não integraram o objeto da avaliação.

1.1. Essas fissuras causam infiltração na edificação? Quais os efeitos dessa infiltração?



R. As fissuras e trincas existentes em paredes externas podem constituir vias de ingresso de água das chuvas quando atravessam o revestimento ou comprometem sua estanqueidade. Entretanto, somente pela inspeção visual não é possível afirmar que todos os pontos de umidade identificados sejam exclusivamente decorrentes dessas fissuras.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A localização de parte da umidade junto ao piso também é compatível com outras causas possíveis, como umidade ascendente por capilaridade, deficiência de impermeabilização, falhas de drenagem ou entrada lateral de água.

Entre os possíveis efeitos da infiltração estão:

- formação de manchas, bolor e eflorescências;
- destacamento ou degradação da pintura e do revestimento;
- redução das condições de salubridade;
- deterioração progressiva dos componentes construtivos; e
- depreciação do valor de mercado do imóvel.

A definição conclusiva da origem de cada ponto demandaria investigação específica de estanqueidade e impermeabilização. Na avaliação, seus efeitos aparentes foram considerados no estado de conservação e na correspondente depreciação da edificação.

2. Em períodos de chuvas, o imóvel sofre alagamentos, esse fato compromete a estrutura e o preço do imóvel?

Link´s abaixo da última chuva no mês de setembro/2025.

https://drive.google.com/file/d/1mokspVG3nB6wAGmxWTfGPskrKa47Wml/view?usp=sharing

https://drive.google.com/file/d/14hTJq3YQzHNYc5HlLxdfuFySchxRB2G7/view?usp=sharing

https://drive.google.com/file/d/1X4fOZex9PlHwcCwKVlTYyTqQeAZWaqk4/view?usp=sharing

https://drive.google.com/file/d/1cGvOYU-1_uzA5SyKlE1JX3wJo3P9lMRY/view?usp=sharing

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

R. O laudo pericial registra pontos de umidade e outras manifestações de conservação, mas não consigna a ocorrência de alagamento durante a vistoria nem apresenta investigação específica que permita caracterizar sua frequência, profundidade, duração e origem. Assim, não é tecnicamente possível afirmar, apenas com base nos registros disponíveis, que o imóvel sofra alagamentos recorrentes ou que exista comprometimento estrutural decorrente desse fenômeno.

Em termos gerais, caso comprovada a recorrência de alagamentos, podem ocorrer danos aos revestimentos, pinturas, instalações elétricas, esquadrias e demais elementos situados nas áreas atingidas. O contato prolongado da água com fundações, paredes ou outros elementos estruturais também poderá produzir deteriorações, cuja gravidade dependerá da intensidade, duração e repetição dos eventos.

A ocorrência comprovada e recorrente de alagamentos constitui fator de desvalorização mercadológica, pois aumenta os custos de manutenção, restringe o uso do imóvel e reduz sua atratividade e liquidez. No presente caso, os danos aparentes existentes foram considerados no estado de conservação.

3. Para a avaliação do imóvel, leva-se em consideração o preço pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"?

R. Foi utilizado o Método Evolutivo, conforme informado no item VII.I), no corpo do laudo.

4. Qual o valor para a venda do imóvel?

R. O valor de mercado para venda é de R$ 320.100,00 (Trezentos e vinte mil e cem reais).

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
(11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 14:41 , sob o número WBTV26700381550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000333-26.2025.8.26.0082 e código FrkYW3s9.