



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 1ª VARA
CIVIL DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR/SP.**

Processo nº1001600-48.2025.8.26.0136

José Carlos Rossetto, perito avaliador, habilitado junto ao CRECI sob nº103740 e CNAI sob nº011389 devidamente inscrito no âmbito da comarca de Cerqueira César/SP, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo de Avaliação deste processo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- 1) Autoridade nomeante:** MM Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cerqueira César/SP, conforme fl.21 dos autos.
- 2) Objetivo:** Determinar o valor de mercado de venda do imóvel.
- 3) Metodologia:** Método comparativo direto de dados do mercado, de acordo com NBR 14653/1 da ABNT.
- 4) Imóvel Avaliando:** Um lote de terreno sob nº11 com área de 240m² situado no Residencial Albatroz II, em Cerqueira César/SP, melhor descrito na matrícula 17.622 do CRI de Cerqueira César/SP.
- 5) Vistoria:** No dia 10 de fevereiro de 2026, este perito realizou a vistoria de perícia do referido imóvel, constatando que há uma benfeitoria e o atual endereço do imóvel é rua Antônio Cardoso de Oliveira, nº210 – Residencial Albatroz II – Cerqueira César/SP.
- 6) Avaliação:** Para apurar o valor do terreno foram coletadas **amostras** para comparativo de dados. Para a avaliação da benfeitoria, este perito valeu-se das informações prestadas pelo construtor, sr. Rosaldo Del Peso Cortez Guerreiro, tendo em vista que o imóvel está atualmente ocupado por terceiros.
- 7) Amostras (A)**
Afim de determinar o valor do terreno foram coletadas amostras no Residencial Albatroz II e, no bairro vizinho, Parque 9 de julho.

CRECI 103740

CNAI 011389

giuseppe.imoveis@gmail.com

(11) 94817-7820



A-1 – Terreno com 200m² sendo 8m de frente por 25m da frente ao fundo no valor de R\$ 80.000,00.

(-) margem de 15% de negociação: R\$ 12.000,00

Preço líquido: R\$ 68.000,00

Preço por m² R\$ 340,00

Fonte: Estância Imóveis – Fone (14) 9966-12766

A-2 – Terreno com 200m² sendo 8m de frente por 25m da frente ao fundo no valor de R\$ 75.000,00

(-) margem de 10% de negociação: R\$ 7.500,00

Preço líquido: R\$ 67.500,00

Preço por m² R\$ 337,00

Fonte: Corretor Carlos Bento Cardoso-Fone (14) 99678-7042

A-3 – Terreno com 200m² sendo 8m de frente por 25m da frente ao fundo no valor de R\$ 75.000,00

(-) margem de 10% de negociação: R\$ 7.500,00

Preço líquido: R\$ 67.500,00

Preço por m² R\$ 337,00

Fonte: Corretor Carlos Bento Cardoso

A-4 – Terreno com 240m² sendo 8m de frente por 30m da frente ao fundo no valor de R\$ 80.000,00

(-) margem de 10% de negociação: R\$ 8.000,00

Preço líquido: R\$ 72.000,00

CRECI 103740

CNAI 011389

giuseppe.imoveis@gmail.com

(11) 94817-7820



Preço por m² R\$ 300,00

Fonte: Corretor Carlos Bento Cardos

A-5 – Terreno com 372m² sendo 12m de frente por 31m da frente ao fundo no valor de R\$ 90.000,00

(-) margem de 10% de negociação: R\$ 9.000,00

Preço líquido: R\$ 81.000,00

Preço por m² R\$ 218,00

Fonte: Imobiliária Tradição-Corretor Alexandre – Fone (14)9 9900 0162

A-6 – Terreno com 372m² sendo 12m de frente por 31m da frente ao fundo no valor de R\$ 90.000,00

(-) margem de 10% de negociação: R\$ 9.000,00

Preço líquido: R\$ 81.000,00

Preço por m² R\$ 218,00

Fonte: Imobiliária Tradição-Corretor Alexandre – Fone (14)9 9900 0162

Obs.: Alguns valores foram arredondados, respeitando a liberdade e os limites deste perito.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Para encontrar o preço do terreno, utilizaremos uma média aritmética simples dos preços do metro quadrado das amostras, assim sendo: A-1+A-2+...A-6 dividido pelo número de amostras, multiplicado pela área do terreno(240m), sendo:

$$340+337+337+300+218+218=1750$$

$$1750/6=R\$ 292,00 \text{ (valores arredondados)}$$

CRECI 103740

CNAI 011389

giuseppe.imoveis@gmail.com

(11) 94817-7820



R\$ 292,00 x 240m = R\$ 70.080,00

VALOR DO TERRENO R\$ 70.080,00 (SETENTA MIL E OITENTA REAIS).

- 8) Benfeitoria:** Uma casa composta por 2 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, salas de estar e jantar, cozinha e garagem para 01 carro, totalizando 102,63m² de construção de padrão normal, conforme ABNT NBR 12721:2006, com idade aparente de 12 anos.

Para aferir o preço da construção, foi utilizado o CUB-SINDUSCOM/SP, em seu Boletim Econômico de Janeiro/2026 – (desonerado)

Para a depreciação foi utilizada a Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis.

Preço CUB- R-1 Padrão Normal: R\$ 2.469,70/m²

Depreciação-12 anos -código e (reparos simples) – 23,60%.

Evolução dos cálculos:

102,63m² x R\$ 2.469,70=R\$ 253.465,30

(-) depreciação-23,60%=R\$ 59.817,80

Resultado.....=R\$ 193.647,50

VALOR DA BENFEITORIA R\$ 193.647,00 (CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E QUARENTA E SETE REAIS)

VALOR DO IMÓVEL: TERRENO + BENFEITORIA

R\$ 263.727,00 (DUZENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E VINTE E SETE REAIS).

CRECI 103740

CNAI 011389

giuseppe.imoveis@gmail.com

(11) 94817-7820



O Presente Laudo adota fator de imprecisão de 15% nos termos da ABNT NBR 14.653, considerando as atuais condições do mercado imobiliário – maior oferta que demanda – e o grau de homogeneidade das amostras coletadas. Tal percentual encontra-se compatível com o nível de fundamentação e precisão alcançado na presente avaliação.

Valor mínimo R\$ 224.168,00

Valor máximo R\$ 303.286,00

Todos os dados e valores apresentados neste laudo tem como referência a data de 20 de fevereiro de 2026.

Com agradecimentos este perito coloca-se à disposição de Vossa Excelência.

Cerqueira César, 20 de fevereiro de 2026.

CRECI 103740

CNAI 011389

giuseppe.imoveis@gmail.com

(11) 94817-7820

J.C.R.
Avaliador / Perito Judicial
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 1

CRECI 103740

CNAI 011389

giuseppe.imoveis@gmail.com

(11) 94817-7820

J.C.R.

Avaliador / Perito Judicial



Imagem 2



Imagem 3

CRECI 103740

CNAI 011389

giuseppe.imoveis@gmail.com

(11) 94817-7820

J.C.R.
Avaliador / Perito Judicial



Imagem 4

Tab. de ROSS-HEUDECKE
para depreciação de imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
a	novos	e	reparos simples
b	entre novo e regular	f	entre reparos simples e importantes
c	regular	g	reparos importantes
d	entre regular e reparos simples	h	entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80

Imagem 5

CRECI 103740
CNAI 011389

giuseppe.imoveis@gmail.com
(11) 94817-7820

J.C.R.
Avaliador / Perito Judicial

Boletim Econômico - Janeiro de 2026(desonerado)

do Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

	Mão-de-obra				Material			
	Variação (%)				Variação (%)			
12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
6,32	187,88	3,45	3,45	7,84	193,88	0,47	0,47	4,02
6,30	187,88	0,00	3,45	7,84	194,28	0,21	0,99	4,89
6,32	187,70	0,02	3,47	7,81	194,78	0,27	0,95	4,97
6,55	187,82	0,07	3,54	7,87	195,79	0,52	1,48	5,42
5,98	190,30	1,32	4,91	8,98	195,11	-0,35	1,12	4,91
6,08	193,25	1,55	6,53	7,40	195,04	-0,04	1,09	4,57
6,33	195,42	1,13	7,73	8,38	195,08	0,01	1,10	3,85
6,17	195,84	0,21	7,98	8,34	195,42	0,18	1,29	3,53
5,99	195,98	0,07	8,04	8,30	196,07	0,33	1,62	3,19
5,73	198,04	0,02	8,07	8,28	198,70	0,32	1,95	2,63
5,78	198,51	0,24	8,33	8,50	197,38	0,35	2,30	2,50
5,93	197,16	0,33	8,69	8,69	197,88	0,25	2,56	2,56
5,97	203,98	3,46	3,46	8,70	198,79	0,46	0,46	2,55

de São Paulo, padrão R8-N, Janeiro

R\$/m²	
1.138,07	
880,84	
58,98	
2.057,89	

de São Paulo*, Janeiro em R\$/m²

	Padrão Normal			Padrão	
	Custo m²	%mês		Custo m²	
R-1	2.489,70	2,13		R-1	3.003,61
PP-4	2.340,58	2,03		R-8	2.420,64
R-8	2.057,89	2,08		R-16	2.625,73
R-16	2.001,10	2,08			

de 1994 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os custos de projeto, licenças, honorários de projeto, etc.

, industrial e popular no Estado de São Paulo, Janeiro em R\$/m²

CS (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Imagem 6

CRECI 103740
CNAI 011389

giuseppe.imoveis@gmail.com
(11) 94817-7820