



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DA 1ª VARA
CIVIL DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR/SP.

Processo nº1000100-44.2025.8.26.0136

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) Solicitante:** MM Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cerqueira César/SP, conforme fl.16 dos autos.
- 2) Objetivo:** Determinar o valor de mercado de venda do imóvel.
- 3) Metodologia:** Método comparativo de dados do mercado, de acordo com NBR 14653/1 da ABNT.
- 4) Imóvel Avaliando:** Um lote de terreno sob nº14 da quadra DX – gleba 1 do loteamento denominado

CRECI 103740

CNAI 011389

giuseppe.imoveis@gmail.com

(11) 94817-7820

Thermas de Santa Bárbara, no município de Águas de Santa Bárbara/SP, com área de 600m², melhor descrito na matrícula nº11012 do CRI de Cerqueira César/SP.

- ## 6) Amostras:

Fonte: Arnaldo P. Nascimento Júnior - gerente de vendas da Momentum.

A-2 - Um terreno com 450m² com preço de R\$106.000,00, o que corresponde a R\$235,50 por metro quadrado.

Fonte: zapimoveis.com.br

A-3 - Um terreno com 450m² com preço de R\$65.000,00, o que corresponde a R\$144,50 por metro quadrado.

Fonte: zapimoveis.com.br



A-4 - Um terreno com 600m² com preço de R\$119.700,00, o que corresponde a R\$199,50 por metro quadrado.

Fonte: zapimoveis.com.br

A-5 - Um terreno com 450m² com preço de R\$ 132.000,00, o que corresponde a R\$293,00 por metro quadrado.

Fonte: zapimoveis.com.br

A-6 - Um terreno com 450m² com preço de R\$106.000,00, o que corresponde a R\$235,50 por metro quadrado.

Fonte: imovelweb.com.br

A-7 - Um terreno com 450m² com preço de R\$120.000,00, o que corresponde a R\$266,50 por metro quadrado.

Fonte: imovelweb.com.br

7) Evolução dos cálculos: Para encontrar o preço médio do metro quadrado, será utilizada a média aritmética simples: A-1+A-2+A-3+A-4+A-5+A-6+A-7 dividido pelo número de amostras que é 7.

J.C.R.
Avaliador / Perito Judicial

Sendo (R\$)
450,00+235,50+144,50+199,50+293,00+235,50+266,
50 dividido por 7 .

$$1.824,50 / 7 = R\$260,65/m^2$$

$M^2 \times \text{Área do imóvel} = \text{Preço}$

$$R\$260,65 \times 600m^2 = R\$156.390,00$$

8) Conclusão

Valor do imóvel: R\$156.390,00 (cento e cinquenta e seis mil, trezentos e noventa reais)

Considerando as amostras, este perito trabalha com um fator de imprecisão de 10 por cento, para mais ou para menos do resultado da presente avaliação.

9) Análise mercadológica: No momento há maior oferta que demanda no setor imobiliário



Todos os dados e valores apresentados neste laudo tem como referência a data de 20 de março de 2025.

Com agradecimento, este perito coloca-se à inteira disposição de Vossa Excelência para quaisquer dúvidas e esclarecimentos.

Cerqueira César, 21 de março de 2025

CRECI 103740

CNAI 011389

giuseppe.imoveis@gmail.com

(11) 94817-7820