



Ex^{mo}. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.

Autos Processo nº 1008038-39.2021.8.26.0554

LEANDRO MARTINS SALGADO, engenheiro civil, registrado no C.R.E.A. - SP sob nº 5069751717, Perito cadastrado no Portal Auxiliares da Justiça, código 34854, Membro Titular do IBAPE/SP nº 2175, perito judicial nomeado por V.Exa. nos autos supramencionados da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPRA E VENDA**, movido por **PAULO ROGERIO LACINTRA E OUTRO** contra **ROBSON KLAUS SELLIS HECKMAN E OUTRO**, em curso por esse D. Juízo, atendendo determinação; após ter completado todas as diligências e vistoria ao imóvel e apresentado exame minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente requerer à V. Exa. a juntada aos autos do presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. deferimento

São Caetano do Sul, 20 de agosto de 2025.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717





SUMÁRIO

PRELIMINARES	3
OBJETIVO	3
LOCALIZAÇÃO	4
DA VISTORIA	5
TOTAL DA AVALIAÇÃO	8
ENCERRAMENTO	9
 ANEXO I – OFERTAS	
 ANEXO II – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES	



PRELIMINARES

O Presente Laudo de Avaliação refere-se a Ação de Execução de Título Extrajudicial – Compra e Venda movido por Paulo Rogério Lacintra e Maristela Prado Lacintra contra Robson Klaus Sellis Heckmam e William Raphael Sellis Heckmam em curso na 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André, Processo nº 1008038-39.2021.8.26.0554 foi o signatário nomeado jurisperito assumindo o compromisso de, bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide ora focalizada, o que o faz por meio do presente **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**.

OBJETIVO

Determinação do Valor do imóvel localizado na Rua das Orquídeas, nº 747, no bairro Vila Marchi, na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo.

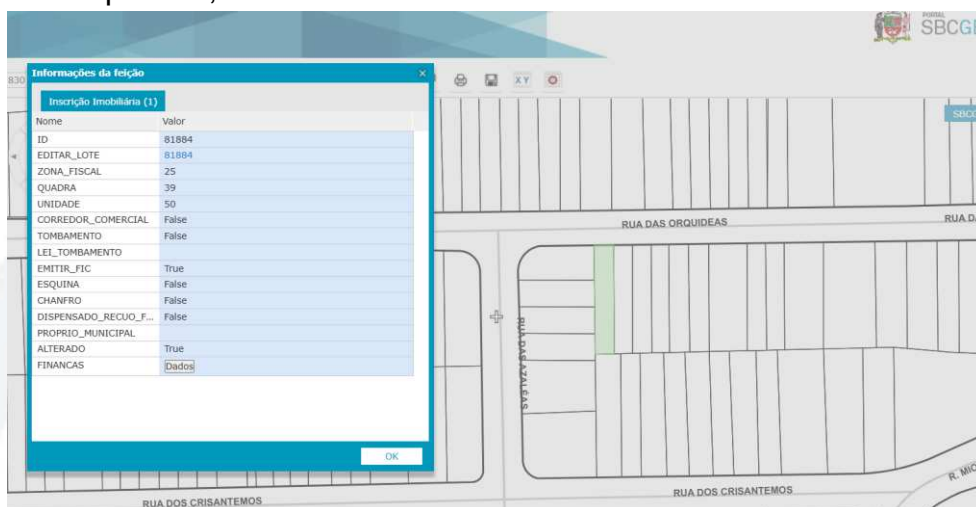
IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado encontra-se matriculado sob o nº 14.819 (às fls. 342 a 345 dos autos) do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo/SP, Inscrição Imobiliária nº 025-039-050-0, que assim descreve:

de São Bernardo do Campo	
matrícula	ficha
-14.819-	-1-
S. B. do Campo, 04 de julho de 1980	
IMÓVEL	:- Prédio residencial sob nº 757,- com 98,00 metros quadrados de -
área construída, e seu respectivo terreno designado como -	
sendo parte do lote 28, da quadra 14, localizado à rua das	
Orquídeas, na Cidade Miramar, medindo:- 5,00 metros de -	
frente para a referida rua, tendo nos fundos a mesma largu	
ra da frente, por 30,00 metros da frente aos fundos em am-	
bos os lados, confrontando-se pela frente com a referida -	
rua das Orquídeas, do lado direito de quem da rua olha pa-	
ra o imóvel com o lote nº 29 da quadra 14, pelo lado es---	
querdo com a casa nº 753, encerrando uma área de 150,00 --	
metros quadrados. Inscr. Municipal 025.039.004.000.	

LOCALIZAÇÃO

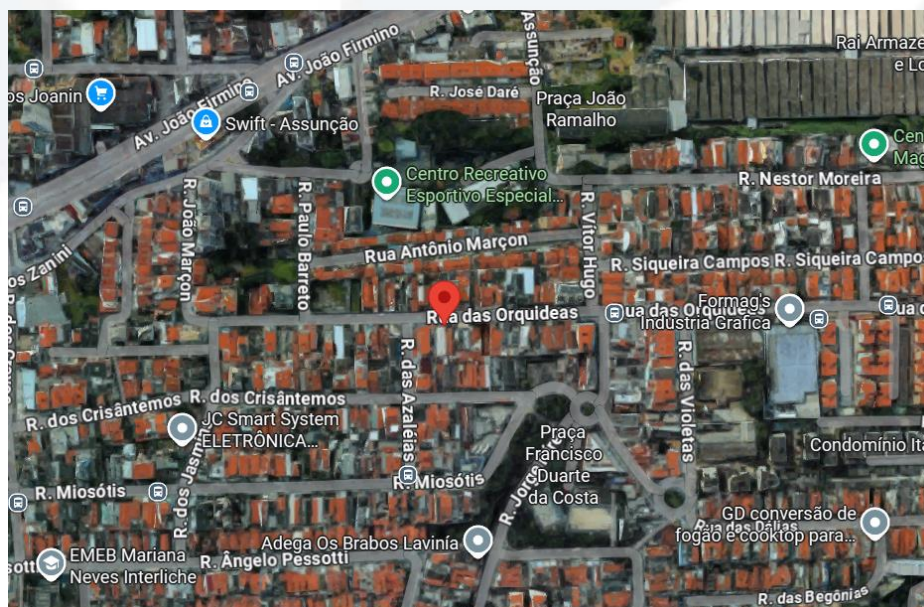
Ante a análise realizada na matrícula 14.819, identificamos o imóvel como Rua das Orquídeas, nº 747 no bairro Vila Marchi.



Constatado que a Inscrição Municipal 025.039.004.000, encontra-se inativa na prefeitura, sendo atualmente a Inscrição Municipal válida – 025.039.50.

Apesar da identificação realizada por este Jurisperito, para melhor clareza e confirmação do atual numerário e Inscrição Municipal do imóvel avaliando, é necessária a intimação da municipalidade, bem como da requerida.

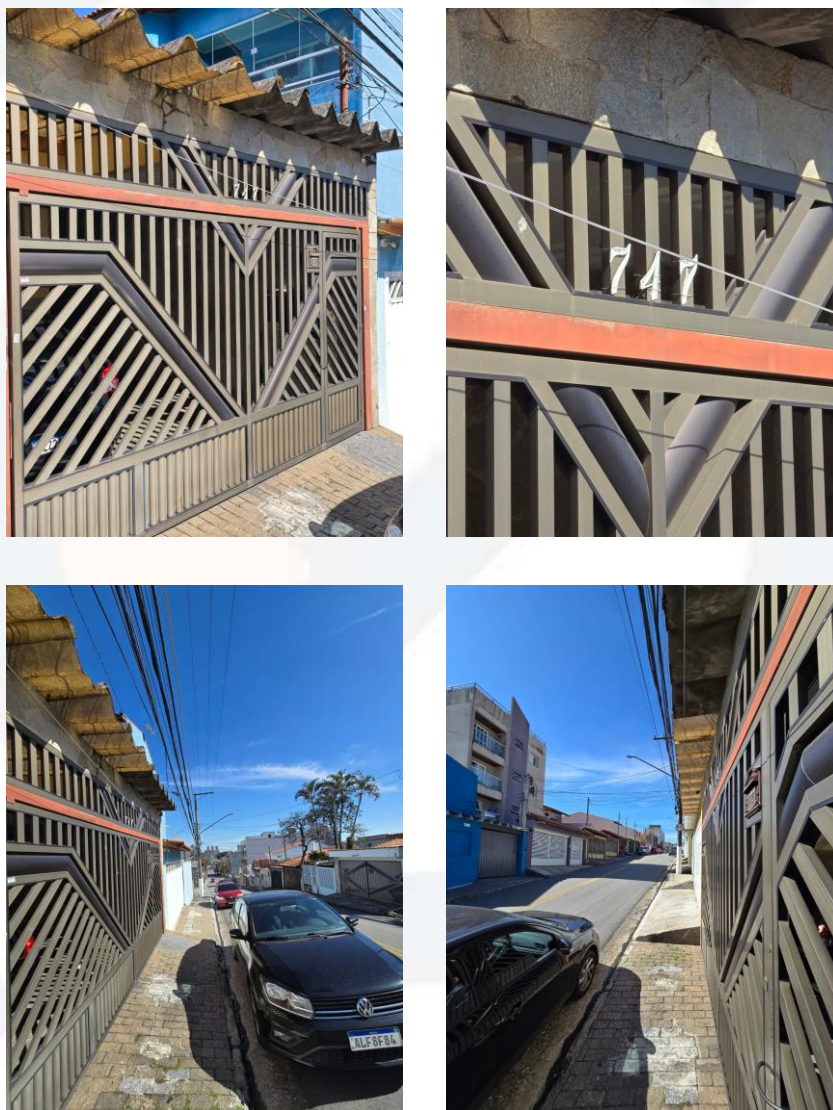
O imóvel, objeto da Avaliação, localiza-se em área de diversos imóveis com finalidade residencial na Rua das Orquídeas, nº 747 no bairro Vila Marchi, que se inicia na Rua João Marçom e tem seu término na Rua Reginalda Campodônio Dias, na Cidade de São Bernardo do Campo no Estado de São Paulo – CEP: 09810-390. Sendo que o mapa de localização do imóvel está reproduzido abaixo:



DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 18 de junho de 2025, na ocasião não fomos recebidos pelas partes, sendo impossibilitada a entrada no imóvel, realizando assim, vistoria externa e as identificações necessárias quanto ao padrão construtivo e condições gerais do visto.

Constatado que o imóvel é uma casa, com área construída de 98,00m².



O imóvel necessita de reforma considerado entre Reparos Simples e Importantes, referência "F" de acordo com a tabela Ross-Heidecke: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.



O imóvel em questão está situado em uma região que conta com a infraestrutura urbana completa, tais como: Rede de abastecimento de água potável, rede pública de coleta de esgotamento sanitário, rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, rede de coleta de lixo doméstico, via de circulação pública pavimentada, com guia, sarjeta, com predominância de construções residenciais e por ocupação de população de média.

Com base na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 1ª Zona, definida por Residencial Horizontal Popular do Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal, dotada dos seguintes parâmetros:

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote	Intervalo característico de áreas.	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F_r	$P_{mín}$	$P_{máx}$	M^{F_r}	M^{P_r}	C_e	C_a	(m ²)	(m ²)		
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	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.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo:** Casa Residencial.
- **Dimensões do imóvel:** Possui área construída de 98,00m² e área de terreno de 150,00m².

NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011
- Índice – Valores De Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas – 2019



METODOLOGIA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante ele, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

- **Fator Oferta:**

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 5%.

- **Fator Localização:**

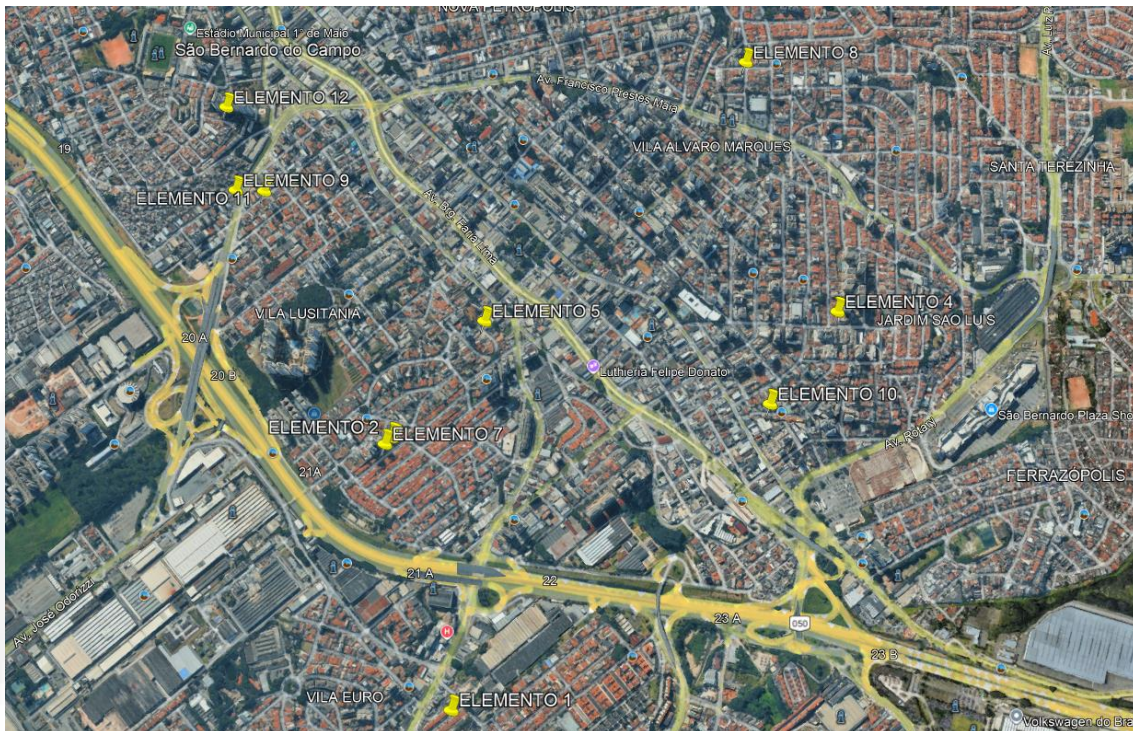
Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proporcionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

- **Fator Depreciação:**

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.



LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



TOTAL DA AVALIAÇÃO

**CASA RESIDENCIAL NA RUA DAS ORQUÍDEAS, Nº 747 –
BAIRRO VILA MARCHI – SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando			
Elemento	Área do Imóvel (m²)	Vu Final homoge- neizado	Valor Final Total
Avaliando	150,00	4.199,92	R\$ 629.988,50

Valores arredondados:

V = R\$ 630.000,00

(Seiscentos e Trinta mil reais) válidos para o mês de agosto de 2025.



ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Para a realização deste, foi considerado por este signatário que todas as informações fornecidas pelas partes são verdadeiras e de boa fé.

Este trabalho foi realizado considerando imóvel sem impedimentos.

O presente “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” é composto por 9 (nove) folhas, a última datada e por mim assinada digitalmente e 2 (dois) Anexos.

São Caetano do Sul, 20 de agosto de 2025.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717