



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 1655

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORUM
REGIONAL DE PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº: 0470393-86.1999.8.26.0011
Requerente: **Banco Pleno S/A**
Requerido: **Esmeralda Fernandes Barcena**
Assunto: Execução de Título Extrajudicial

LUCAS AOAS S. PEREIRA, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 1656

SUMÁRIO

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	8
5.	AVALIAÇÃO	10
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	13
7.	CONCLUSÕES	14
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	15
9.	ENCERRAMENTO	16
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	17
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....	20
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos.....	22



1. RESUMO

Imóvel avaliando:

Rua Aurora, 424, box nº10-VR – Edifício Garagem Automática Aurora,
Condomínio Edifício Ernesto P. Soares – Santa Efigênia – São Paulo/SP

Data da avaliação: Março/2026

Matrícula: 56.083 (5º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)

Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado

Tratamento de dados: Tratamento de Fatores

Valor do Imóvel:

R\$ 13.150,00

(treze mil, cento e cinquenta reais)



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” do imóvel denominado box nº 10-VR, situado no 10º andar, da prumada “R”, do Edifício Garagem Automática Aurora, integrante do Condomínio Edifício Ernesto P. Soares, localizado na Rua Aurora, 424, bairro Santa Ifigênia, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 56.083 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizada por BANCO PLENO S/A em face de ESMERALDA FERNNADES BARCENA, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito.



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Aurora, 424, na quadra completada pela Rua Carlos de Sousa Nazaré, Rua Florêncio de Abreu e Largo de São Bento.

Localizado no bairro da Luz, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Av. Prestes Maia

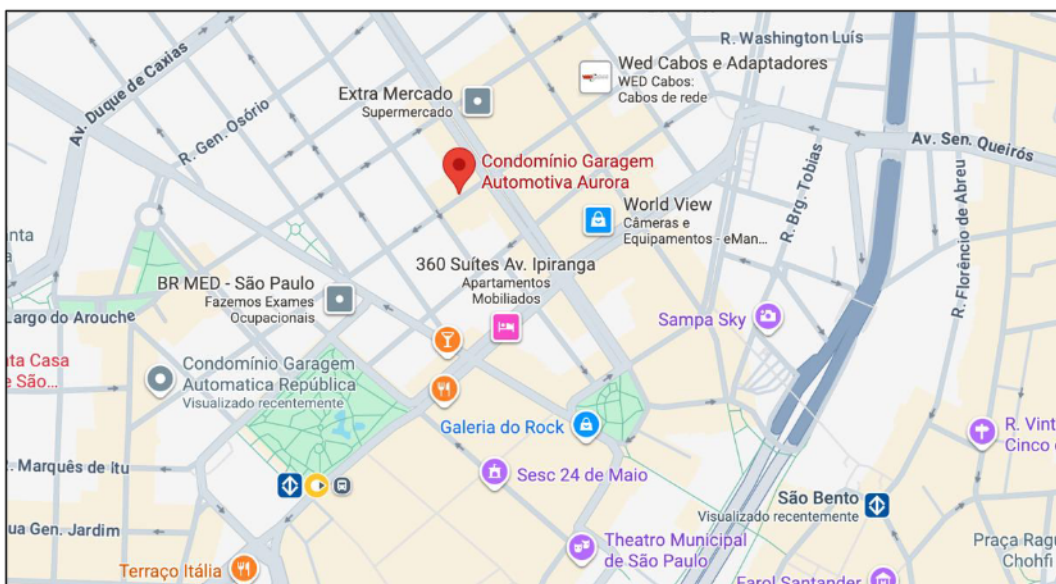


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

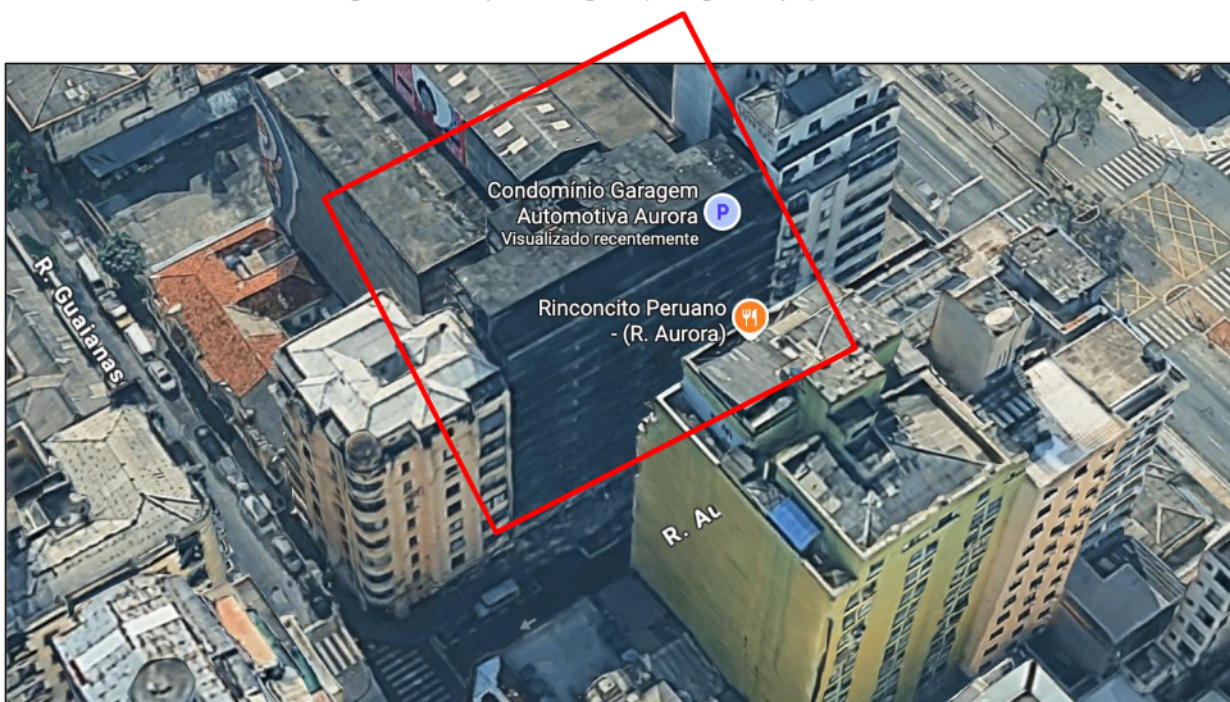


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)



3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA 080 do SETOR 008 e possui, portanto, índice fiscal de R\$4.640,00 para 2026.

ÍNDICE FISCAL = R\$4.640,00



Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZEIS, Zona Especial de Interesse Social.**

Segundo o texto da Lei, temos:

“Art. 12. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas,



predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos I a V do “caput” do art. 45 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE...”

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de gás
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel avaliando, atualmente, se encontra OCUPADO.



4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 05/03/26 às 10:30, compareceram:

- Eng. Lucas Aoas S. Pereira – Perito Judicial

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Garagem Automática da Luz e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	1 Torre Térreo: Acesso 1º ao 10º andar: vagas de garagem
Estrutura	Convencional em Concreto Armado
Fachada	Concreto aparente/ blocos pintados
Circulação Vertical	Elevadores e escadarias

4.2. Unidade Autônoma

O Box nº10-VR encontra-se no 10º andar e é constituída por 1 vaga.

4.2.1. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula, as seguintes áreas

Área útil: 13,45 m²

Área comum: 2,32 m²

Área construída: 15,77 m²

Fração ideal no terreno: 0,16447%



4.2.2. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos simples a importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, 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 cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.”



5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o 'Método comparativo direto de dados de mercado', seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

"8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001."

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA
Eng. Civil – CREA/SP : 5063062450
Tel. (11) 98560-0083
E-mail: lucasaoas@gmail.com

VAGA DE GARAGEM - RUA AURORA, 424
TABELA DESCRITIVA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS

ELEMENTO Nº	LOCAL (Avenida, Rua, Praça, nº, Unidade)	INFORMANTE (Imobiliária, Corretor, Telefone)	OFERTA (R\$/mês)	DATA	QTD. VAGAS	Índice Fiscal (m²)	Distância Metro (m) ⁽¹⁾	Idade (Anos)	Condiç (R\$/mês)
1	Praça Franklin Roosevelt	argo - tel (11) 4040-3939	10.000,00	mar/26	1	8.843	650	65	225,00
2	Rua Nestor Pestana 121	GRH Imóveis - tel (11) 3815-4000	15.000,00	mar/26	1	8.981	600	56	280,00
3	Rua Quirino de Andrade, 237	Alessandra tel (11) 99919-3343	5.500,00	mar/26	1	9.044	180	77	370,00
4	Rua Álvaro de Carvalho, 151	FARAH Administradora de Bens - tel (11) 3819-8402	10.000,00	mar/26	1	6.924	350	61	380,00
Avaliando	Rua Aurora, 424		?	mar/26	1	4.640	550	55	410,00

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda. 1- Distância até a estação mais próxima do metrô.

LA



5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 4 elementos comparativos, sendo todos os 4 representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 13.150,00 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, vd}} \times N$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD}}$: Valor Unitário de Venda [R\$/m²]

N: Número de vagas

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, VD}} \times N$$

$$V_{\text{VD}} = 13.150,00 \times 1$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 13.132,13 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 13.150,00 \text{ (mar/26)}$$



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo. A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado. Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Rua Aurora, 424, box nº10-VR – Edifício Garagem Automática Aurora, Condomínio Edifício Ernesto P. Soares – Santa Efigênia – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Março/2026
Matrícula: 56.083 (5º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Tratamento de Fatores
Valor do Imóvel: R\$ 13.150,00 (treze mil, cento e cinquenta reais)



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 1669

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados quesitos.



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 1670

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 23 (vinte e três) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 18 de março de 2026.

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

CREA/SP: 5063062450



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 1671

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica

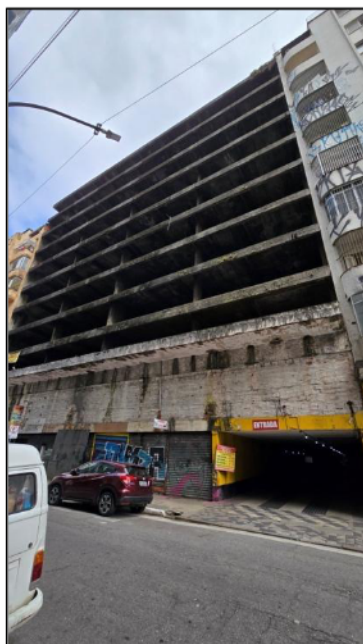


Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Entrada



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 1672

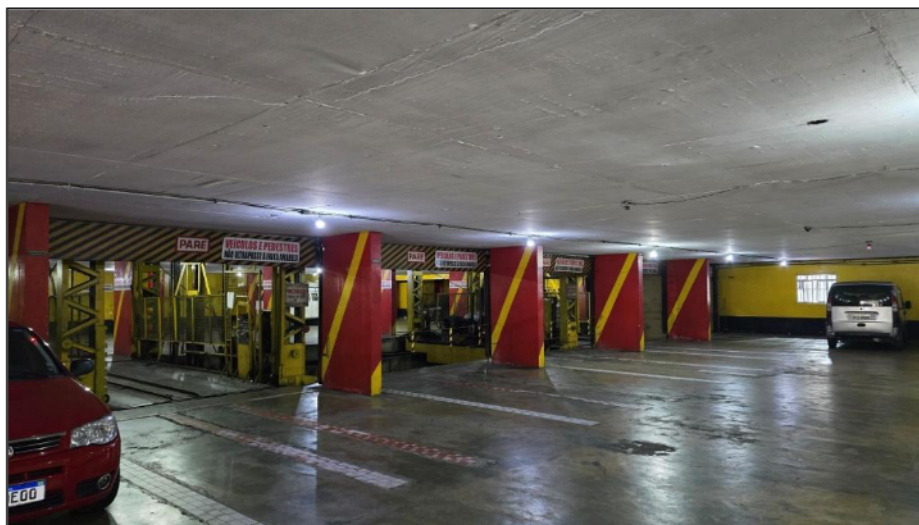


Foto 03 – Elevadores



Foto 04 – Elevador



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 1673

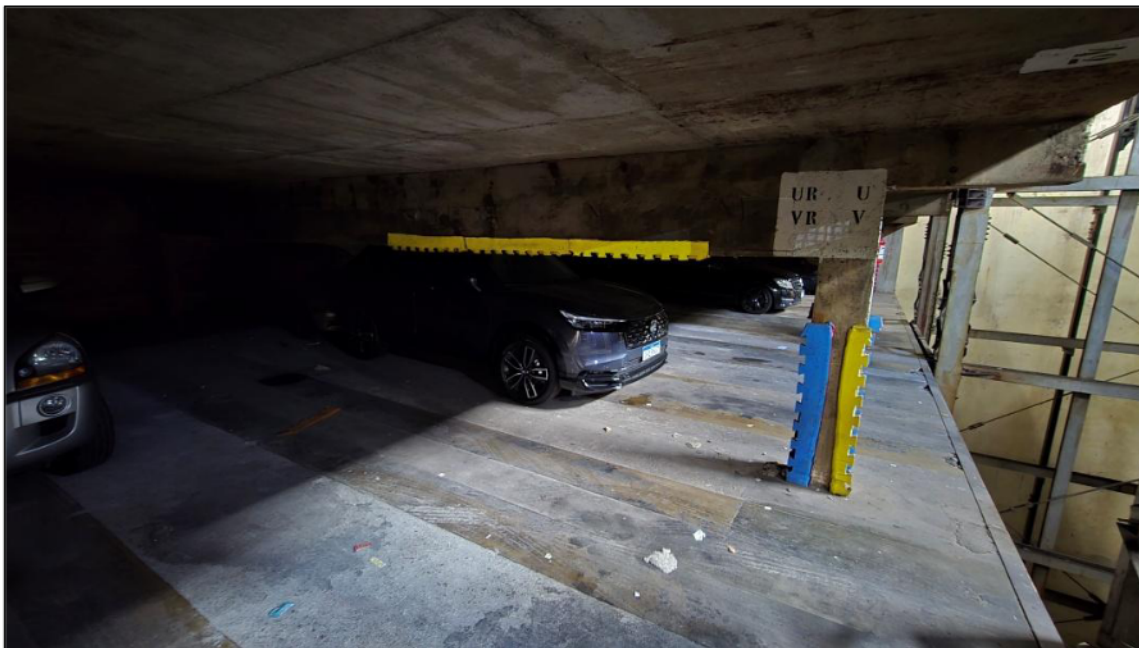


Foto 05 – Vaga



Foto 06 – Vaga



11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	01		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Praça Franklin Roosevelt		
Bairro	Centro	Cidade	São Paulo
		UF	SP
IMÓVEL			
Edificação	Garagem		
Uso	Comercial		
Nº de vagas	1		
TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta		
Contato:	Argo		
Tel.:	4040-3939		
Valor	10.000,00		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	02		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Nestor Pestana 121		
Bairro	Centro	Cidade	São Paulo
		UF	SP
IMÓVEL			
Edificação	Garagem		
Uso	Comercial		
Nº de vagas	1		
TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta		
Contato:	GRH Imóveis		
Tel.:	3815-4000		
Valor	15.000,00		





AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 1675

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 03

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Quirino de Andrade, 237

Bairro Centro

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Garagem

Uso Comercial

Nº de

vagas

1

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Alessandra

Tel.: 99919-3343

Valor 5.500,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 04

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Álvaro de Carvalho, 151

Bairro Centro

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Garagem

Uso Comercial

Nº de

vagas

1

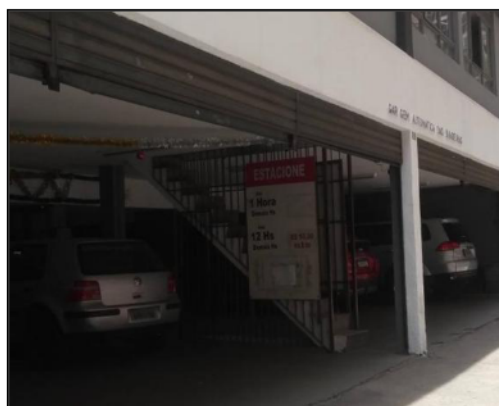
TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Farah Adm. De Bens

Tel.: 3819-8402

Valor 10.000,00





AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA
Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450
Tel. (11) 93560-0033
E-mail: lucasaos@gmail.com

fls. 1676

12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Março de 2026

Método Utilizado

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Para a apuração da depreciação das construções, adotou-se o método do valor decrescente, também denominado *diminishing balance method*, segundo o qual a perda de valor da benfeitoria ocorre de forma percentual e sucessiva sobre o valor remanescente ao longo do tempo. Nesse método, o coeficiente de depreciação é obtido pela expressão $Kd = (1 - R)^n$, em que Kd representa o coeficiente de depreciação, R corresponde à razão anual de depreciação e n indica a idade da edificação, em anos. Trata-se de procedimento que considera a redução progressiva do valor da construção em função da idade, sendo adequado nos casos em que não é possível realizar análise detalhada do estado de conservação da edificação.

Quanto à definição da razão anual de depreciação (R), adotou-se o percentual de 1,5% ao ano, por analogia à categoria “armazéns e indústrias” constante na tabela de referência do método. Tal enquadramento mostra-se o mais compatível com a tipologia de edifício-garagem, por se tratar de construção de caráter predominantemente utilitário, com maior relevância da estrutura e funcionalidade operacional, e menor dependência de acabamentos internos sofisticados, aproximando-se mais de edificações destinadas a uso operacional do que de apartamentos, escritórios ou residências. Assim, a adoção de $R = 1,5\%$ revela-se tecnicamente coerente com as características construtivas e funcionais do imóvel em análise.

Seguem os cálculos:



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA
Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450
Tel. (11) 98560-0083
E-mail: lucasaoas@gmail.com

PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE VAGA DE GARAGEM - TRATAMENTO POR FATORES - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO [JUSTIFICADA - ANEXO B NBR 14653-2:2011]

Oferta

0,9

$$\text{Somatório} = (IF + C + D + I - 4 + 1)$$

ELEMENTO Nº	ALUGUEL (R\$/mês)	PREÇO DE VENDA (R\$)	ÍNDICE FISCAL	FATOR Índice Fiscal (IF)	CONDOMÍNIO (R\$/mês)	FATOR CONDOMÍNIO (C)	Dist. Metró (t)	FATOR Distância (D)	IDADE (anos)	DEPº	FATOR IDADE (I)	SOMATÓRIO FATORES	SANEADO HOMOGENº (R\$/m²)	UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	10.000,00	9.000,00	8.843,00	0,52	225,00	1,82	650	0,85	65	0,374	1,17	1,36	12.229,74	12.229,74
2	15.000,00	13.500,00	8.981,00	0,52	280,00	1,46	600	0,92	56	0,429	1,02	0,91	12.337,86	12.337,86
3	5.500,00	4.950,00	9.044,00	0,51	370,00	1,11	180	3,06	77	0,312	1,40	3,07	15.217,03	15.217,03
4	10.000,00	9.000,00	6.924,00	0,67	380,00	1,08	350	1,57	61	0,398	1,10	1,42	12.743,88	12.743,88
Avaliando	?		4.640,00		410,00		550		55	0,436				

Média	9112,50
Desvio	3492,94
C. Variação	0,38

Média	(x)	13132,13	13132,13
Desvio	(s)	1.407,44	1.407,44
C. Variação	s/x	0,11	0,11
Saneamento	30%	17071,76	17071,76
$x \pm 30\%$	-30%	9192,49	9192,49

Variáveis (4)

Índice Fiscal
Condomínio
Distância Metró
Idade

NBR 14653-2:2011		Item 9.2.1
Tabela 1	Tabela 3	
Fundamentação regressão	Tratamento por Fatores	
Grau I N = 3 (k+1) = 15	Grau I = 3	
Grau II N = 4 (k+1) = 20	Grau II = 5	
Grau III N = 6 (k+1) = 30	Grau III = 12	

NBR 14653-2:2		Item 9.2.2
Grau de	Tabela 3	
Fundamentação	Grau I	
Intervalos	Grau II	
admissíveis	Grau III	

Grau de	0,40 a 2,50
Fundamentação	0,50 a 2,00
Intervalos	0,80 a 1,25
admissíveis	0,80 a 1,25

VENDA	
Vagas	Unitário
1,00	R\$ 13.132,13
Campo de arbitrio A.10.1.1	R\$ 15.101,95
mais ou menos 15%	R\$ 11.162,31