

Bruno Silva Soares

*Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374*

*Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL II SANTO AMARO | COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº: 1015233-82.2021.8.26.0002

Exequente: **Banco Bradesco S/A**

Executado: **Alcantara Hortifruti nome fantasia MSI BANANAS CLIMATIZADAS, e outros**

Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

BRUNO SILVA SOARES, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5071490374, 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

Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

SUMÁRIO

1. RESUMO	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
2.1. Dos Autos.....	4
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
3.1. Localização.....	5
3.2. Ocupação.....	6
4. VISTORIA DO IMÓVEL	7
4.1. Áreas.....	7
4.2. Padrão Construtivo.....	7
4.3. Estado de Conservação e Obsolescência.....	8
5. AVALIAÇÃO... ..	9
5.1. Metodologia.....	9
5.2. Pesquisa de Mercado.....	10
5.3. Resultados.....	13
5.3.1. Valor de venda.....	13
5.3.2. Ajuste do Valor de Oferta.....	13
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	13
7. CONCLUSÕES	14
8. ENCERRAMENTO	16
9. ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	17
10. ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULOS.....	30
11. ANEXO III – REFERÊNCIAS.....	37



Bruno Silva Soares

*Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374*

*Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com*

1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Rua Cidade de Suzano, 45, Apartamento 176, Torre C, Centro, Diadema - SP, 09912-090</i>
Data da avaliação: <i>04 de novembro de 2025</i>
Matrículas: <i>58.480 (1º Oficial de Registro Imóveis de Diadema/SP)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Inferência Estatística</i>
Especificação (fundamentação/precisão): <i>Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III</i>
Valor do Imóvel (novembro/2025): <i>R\$ 450.000,00</i>



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” do imóvel localizado na *Rua Cidade de Suzano, 45, Apartamento 176, Torre C, Centro, Diadema - SP, 09912-090*, município de Diadema/SP, de matrícula nº 58.480 do 1º Oficial de Registro Imobiliário de Diadema/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2019, 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 Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos Autos

Trata-se de Execução de Título Extrajudicial nº 1015233-82.2021.8.26.0002, em trâmite perante o Foro Regional II – Santo Amaro, 1ª Vara Cível do TJSP, movida pelo Banco Bradesco S/A, representado pelo advogado Dr. Hernani Zanin Junior (OAB/SP 155.300), em face de T.A. de Alcantara Hortifruti (MSI Bananas Climatizadas), Thaiz Alves de Alcantara, Franciney Santos Lima e Hortifruti França EIRELI.

A execução tem por objeto uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) firmada em 09/10/2019, com inadimplência a partir de 09/11/2020.

Foi determinada penhora do imóvel localizado na Rua Cidade de Suzano, nº 45, Ap. 176, Torre C, Centro, Diadema/SP, matrícula 58.480 do CRI de Diadema, de propriedade de Franciney Santos Lima (50%) e Joilza Maria Rodrigues Lima (50%).

A presente perícia de avaliação imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado do bem penhorado, conforme determinação judicial.



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

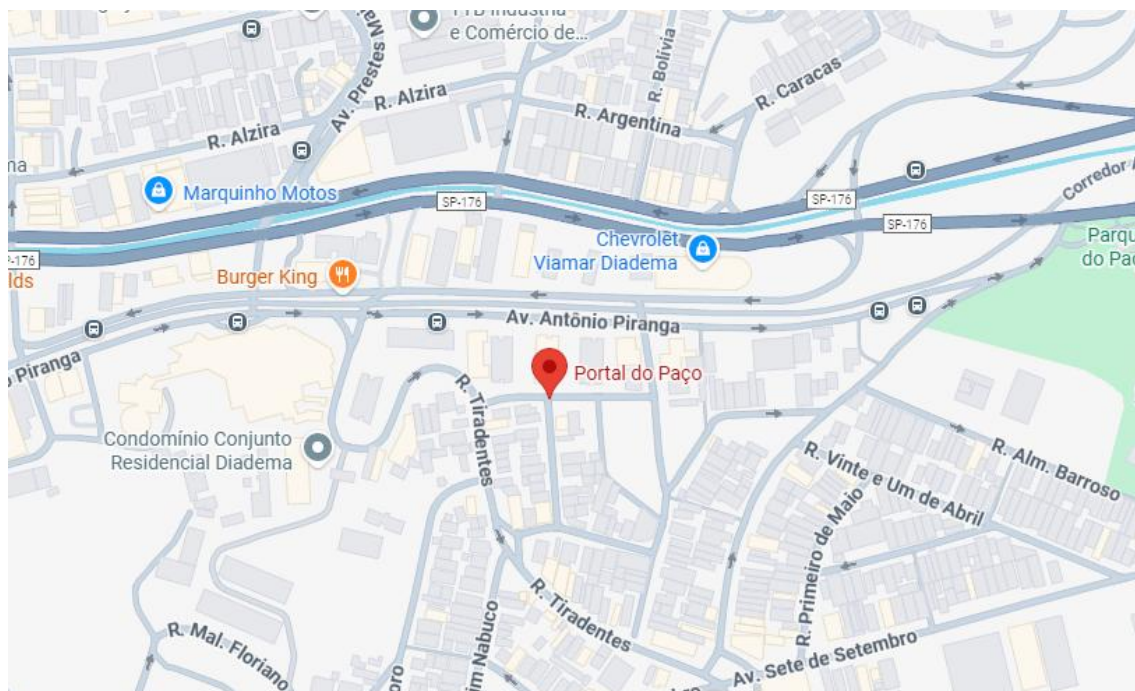
O imóvel localiza-se na Rua Cidade de Suzano, 45, no bairro Centro, delimitado pelas Ruas Tiradentes, Avenida Antônio Piranga e Cidade de Ribeirão Pires zona central da cidade de Diadema.

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, com todos os melhoramentos públicos básicos, incluindo rede de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação e telefonia, característica de área com urbanização consolidada.

Situado a aproximadamente 2,4 km do Shopping Diadema e 1,6 km do Cemitério Municipal de Diadema. O local conta com diversos pontos de ônibus nas proximidades, oferecendo conexões para diferentes regiões da cidade de Diadema através dos corredores viários da Rodovia dos Imigrantes e Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel. A região é bem servida de comércio local, escolas, bancos e outros serviços essenciais.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.

Figura 1 – Mapa da região (Fonte: Google Maps)



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

Figura 2 – Mapa da região (Fonte: Google Earth)

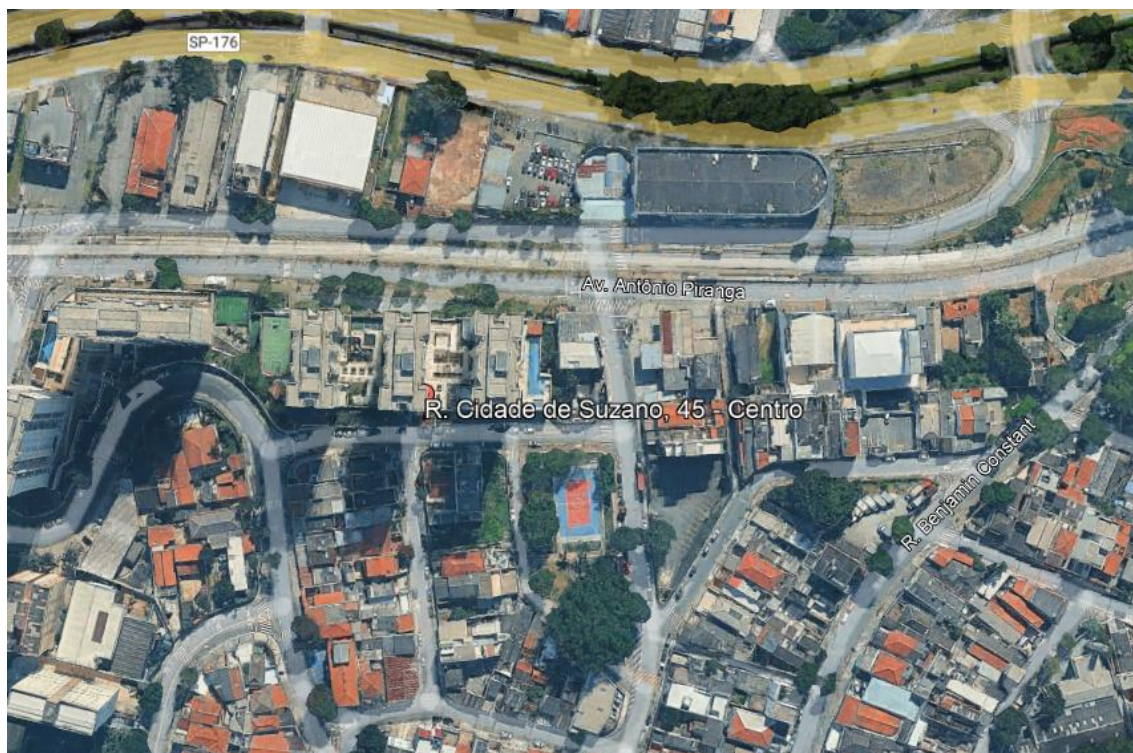


Figura 3 – Mapa de Zoneamento (Fonte: GeoDiadema)



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

3.2. Ocupação

O imóvel atualmente encontra-se OCUPADO por um inquilino.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel objeto da presente perícia apenas nas áreas comuns do condomínio, uma vez que o requerido não respondeu as mensagens e, conseqüentemente, não autorizou o acesso ao apartamento nº 176.

Dessa forma, a avaliação foi realizada com base em um imóvel paradigma localizado no mesmo edifício, considerando padrão de acabamento intermediário para o imóvel avaliando. Tal metodologia foi adotada em razão da impossibilidade de vistoria direta, buscando-se, assim, estabelecer um valor de mercado compatível e tecnicamente fundamentado, conforme permite a NBR 14653-2:2011, item 7.1.2, considerando as devidas ponderações quanto às diferenças de acabamento e conservação.

As partes foram devidamente notificadas quanto à data e horário da vistoria, conforme o disposto na **Lei nº 10358/2001**, que introduziu o artigo **431-A** ao Código de Processo Civil.

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 03 de novembro às 10:00, porém ninguém compareceu.

O imóvel, com vocação residencial é o apartamento nº 176 da Torre C da Rua Cidade de Suzano, 45, Centro, Diadema - SP, CEP:09912-090.

4.1. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula nº 58.480 (1º CRI), a seguinte área:

Área Privativa: 62,85 m²

+ 01 (uma) vaga de garagem coletiva do condomínio



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

4.2. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO SUPERIOR

Já que do referido Estudo temos:

“Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.”



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

4.3. 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 Edificação de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, consideramos o estudo da edificação como segue:

“Necessitando de reparos de simples a importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação localizada do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico”.

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 14653-2:2011, 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 14653-1:2019.”

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:



Bruno Silva Soares

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros

São Paulo - SP/ CEP: 05415011

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98673-0934 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5071490374

Email: br.soares13@gmail.com

Tabela 1 – Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda

El(*=não utilizado)	Município	Bairro	Endereço	Acabamento	Lazer no Prédio	Avenida	Dormitórios	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor total (m²)	Telefone do contato
*1	Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 257	2	0	0	2	1	1	66	4393,94	290000	1141267300
*2	Diadema	Centro	Avenida Presidente Kennedy, Nº 288	2	1	1	2	1	1	62	4661,94	289040	1145804274
3	Diadema	Centro	Rua São Paulo	1	0	0	2	1	1	52	5000	260000	1127867018
4	Diadema	Centro	Avenida Sete de Setembro, Nº 299	1	0	1	2	1	1	48	5208,33	250000	11958835520
*5	Diadema	Centro	Rua São Genaro, Nº 126	2	1	0	3	1	1	67	5220	349740	1145804274
6	Diadema	Centro	Rua São Genaro, Nº 126	1	1	0	3	1	1	69	5277,83	364170	1145804274
7	Diadema	Centro	Avenida Sete de Setembro, Nº 651	2	0	1	3	1	1	63	5383,65	339170	1145804274
9	Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 215	1	1	0	2	1	1	47	5851,06	275000	1134580667
*10	Diadema	Centro	Rua Marechal Deodoro, Nº 60	2	1	0	3	2	2	63	5865,24	369510	1145804274
11	Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 215	2	1	0	2	1	1	45	5866,67	264000	11984876652
12	Diadema	Centro	Rua Coimbra	2	0	0	2	1	1	47	5893,62	277000	1143314000
13	Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 215	2	1	0	2	2	1	50	6000	300000	11987370161
14	Diadema	Centro	Avenida Presidente Kennedy, Nº 412	1	0	1	2	1	1	51	6196,08	316000	1141267300
15	Diadema	Centro	Rua São Manoel, Nº 147	2	0	0	2	2	1	67	6479,7	434140	1145804274
16	Diadema	Centro	Rua Gaspar Ricardo	3	0	0	2	2	1	54	6481,48	350000	11976729102
17	Diadema	Centro	Rua Paquetá, Nº 77	2	0	0	2	1	1	40	6500	260000	11916071818
18	Diadema	Centro	Avenida Presidente Kennedy	2	1	1	2	1	1	50	6500	325000	1140751358
19	Diadema	Centro	Avenida Presidente Kennedy, Nº 412	2	0	1	2	1	1	49	6632,65	325000	11988331504
20	Diadema	Centro	Rua Gaspar Ricardo, Nº 309	2	1	0	2	2	1	54	6666,67	360000	1143275692
21	Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 1550	2	1	1	2	1	1	54	6759,26	365000	11984876652
22	Diadema	Centro	Rua Yayá, Nº 235	2	1	0	2	1	1	44	6818,16	299999	11948936534
23	Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 1085	2	1	1	3	2	1	67	6928,66	464220	1145804274
24	Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 1550	2	1	1	2	2	2	67	7089,55	475000	1122958281
25	Diadema	Centro	Avenida Presidente Juscelino, Nº 330	2	1	1	2	1	1	44	7159,09	315000	11948936534
26	Diadema	Centro	Rua Arthur Sampaio Moreira, Nº 170	3	1	0	3	1	1	56	7232,14	405000	11963907006
27	Diadema	Centro	Rua São Francisco de Sales, Nº 191	2	1	0	2	1	1	44	7272,73	320000	11930369493
28	Diadema	Centro	Rua Santo Antônio, Nº 88	2	1	0	2	2	1	50	7382,6	369130	1145804274
29	Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 623	2	1	1	2	2	1	52	7403,85	385000	11948936534



Bruno Silva Soares

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros

São Paulo - SP/ CEP: 05415011

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98673-0934 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5071490374

Email: br.soares13@gmail.com

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda

El(*=não utilizado)	Município	Bairro	Endereço	Acabamento	Lazer no Prédio	Avenida	Dormitórios	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor total (m²)	Telefone do contato
30	Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 288	2	1	0	2	1	1	54	7407,41	400000	1140555327
31	Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 1002	3	0	1	2	1	1	51	7450,98	380000	1134580667
32	Diadema	Centro	Rua Santo Antônio, Nº 88	2	1	0	2	1	1	48	7480	359040	1145804274
33	Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 214	3	1	0	2	2	1	52	7500	390000	1142533019
34	Diadema	Centro	Avenida Sete de Setembro, Nº 120	2	1	1	3	2	1	64	7656,25	490000	11952394378
35	Diadema	Centro	Rua Santo Antônio, Nº 190	2	1	0	3	2	1	62	7661,29	475000	1121984970
36	Diadema	Centro	Rua Santo Antônio, Nº 190	2	1	0	2	2	1	57	7719,3	440000	1121984970
37	Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 214	3	1	0	2	1	1	37	7837,84	290000	1142533019
38	Diadema	Centro	Rua São Francisco de Assis, Nº 373	2	1	0	3	2	2	82	8048,78	660000	11971614157
39	Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 223	2	1	0	2	1	1	45	8111,11	365000	11984876652
40	Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 152	2	1	0	2	1	1	43	8312,33	357430	1145804274
41	Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 493	2	1	1	2	1	1	45	8333,33	375000	1142320444
42	Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 858	3	1	1	3	2	1	67	8373,13	561000	1142320444
43	Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 858	2	1	1	2	2	1	53	8396,23	445000	11958835520
44	Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 152	2	1	0	2	1	1	45	8408,22	378370	1145804274
45	Diadema	Centro	Rua Santo Antônio, Nº 133	2	1	0	3	1	1	66	8476,97	559480	1145804274
46	Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 601	2	1	1	3	2	2	66	8625,3	569270	1145804274
47	Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 217	2	1	0	2	1	1	45	8777,78	395000	1147506889
48	Diadema	Centro	Rua Marechal Deodoro, Nº 2	3	1	0	3	2	2	85	8823,53	750000	11960535811
*49	Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 223	1	1	0	2	1	1	43	8837,21	380000	1134580667
50	Diadema	Centro	Rua São Manoel, Nº 240	2	1	0	2	2	1	56	8839,29	495000	11948936534
51	Diadema	Centro	Rua Manoel da Nóbrega, Nº 300	3	1	0	2	1	1	45	8886,67	399900	1142320444
*52	Diadema	Centro	Rua São Pedro, Nº 195	1	1	0	2	2	1	54	8888,89	480000	1142533019
53	Diadema	Centro	Rua São Manoel, Nº 240	3	1	0	2	2	1	51	8921,57	455000	11963907006
54	Diadema	Centro	Rua Arthur Sampaio Moreira, Nº 202	3	1	0	3	2	2	83	9034,94	749900	11958835520
55	Diadema	Centro	Rua Professor Evandro Caiafa Esquivel	3	1	0	3	4	2	92	10413,04	958000	1150798243
56	Diadema	Centro	Rua Marechal Deodoro, Nº 276	3	1	0	3	2	2	105	10476,19	1100000	1140555327
*57	Diadema	Centro	Avenida Sete de Setembro, Nº 58	3	1	1	2	2	1	53	10566,04	560000	11963907006
58	Diadema	Centro	Rua Marechal Deodoro, Nº 276	3	1	0	2	3	2	85	10588,24	900000	11982765551
*59	Diadema	Centro	Avenida Sete de Setembro, Nº 1	3	1	1	2	1	1	45	13088,89	589000	1141781108



5.3. Resultados

A memória de cálculo está apresentada no Anexo II deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 59 elementos comparativos, sendo 50 deles 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 privativa para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 7.625,56 / \text{m}^2 = \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, vd}} \times A \quad [1]$$

Onde:

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

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

A : Área privativa do Imóvel [m²]

Portanto, temos os valores do imóvel em questão:

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 7.625,56 \times 62,85 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 479.266,45$$

5.3.2. Ajuste do Valor de Oferta

Usou-se o ajuste de 7% no valor calculado devido a todos os elementos da amostra serem de oferta, usou-se como base o desconto médio do Datazap do 2º trimestre de 2025.

Valor Total de Venda do Imóvel:

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 479.266,45 \times 0,93 = \text{R\$ } 445.717,79$$

Arredondando o valor em 1% de acordo com a ABNT NBR 14653, temos:

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 450.000,00$$

Bruno Silva Soares

*Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374*

*Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com*

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 estrita observância aos postulados nos Códigos 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.
- 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;



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

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 final 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 descontando o percentual de margem de negociação e taxas de corretagem imobiliária, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Rua Cidade de Suzano, 45, Apartamento 176, Torre C, Centro, Diadema - SP, 09912-090</i>
Data da avaliação: <i>04 de novembro de 2025</i>
Matrículas: <i>58.480 (1º Oficial de Registro Imóveis de Diadema/SP)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Inferência Estatística</i>
Especificação (fundamentação/precisão): <i>Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III</i>
Valor do Imóvel (novembro/2025): <i>R\$ 450.000,00</i>



Bruno Silva Soares

*Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374*

*Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com*

8. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 37 (trinta e sete) 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.

Neste termo, espera e pede deferimento.

São Paulo, 04 de novembro de 2025

Eng. **Bruno Silva Soares**

Perito do Juízo

Código do Portal de Auxiliares da Justiça – 105577



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

9. ANEXO I – Documentação Fotográfica

Figura 3 – Fachada do Condomínio Portal do Paço

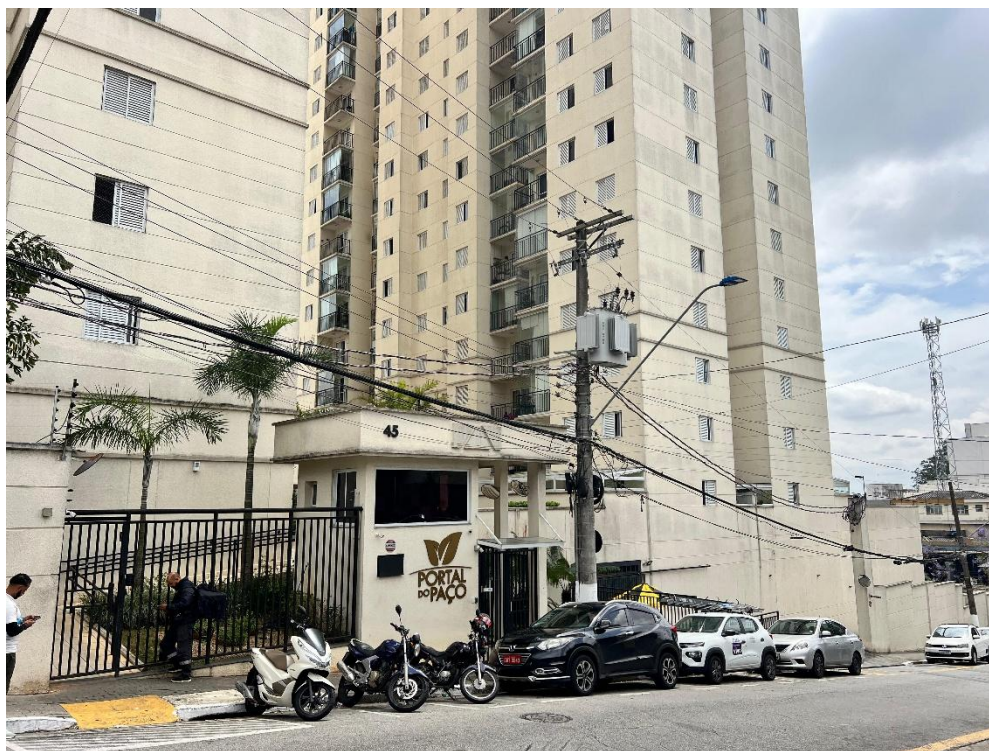


Figura 4 – Vista lateral a direita do edifício sentido rua



Bruno Silva Soares

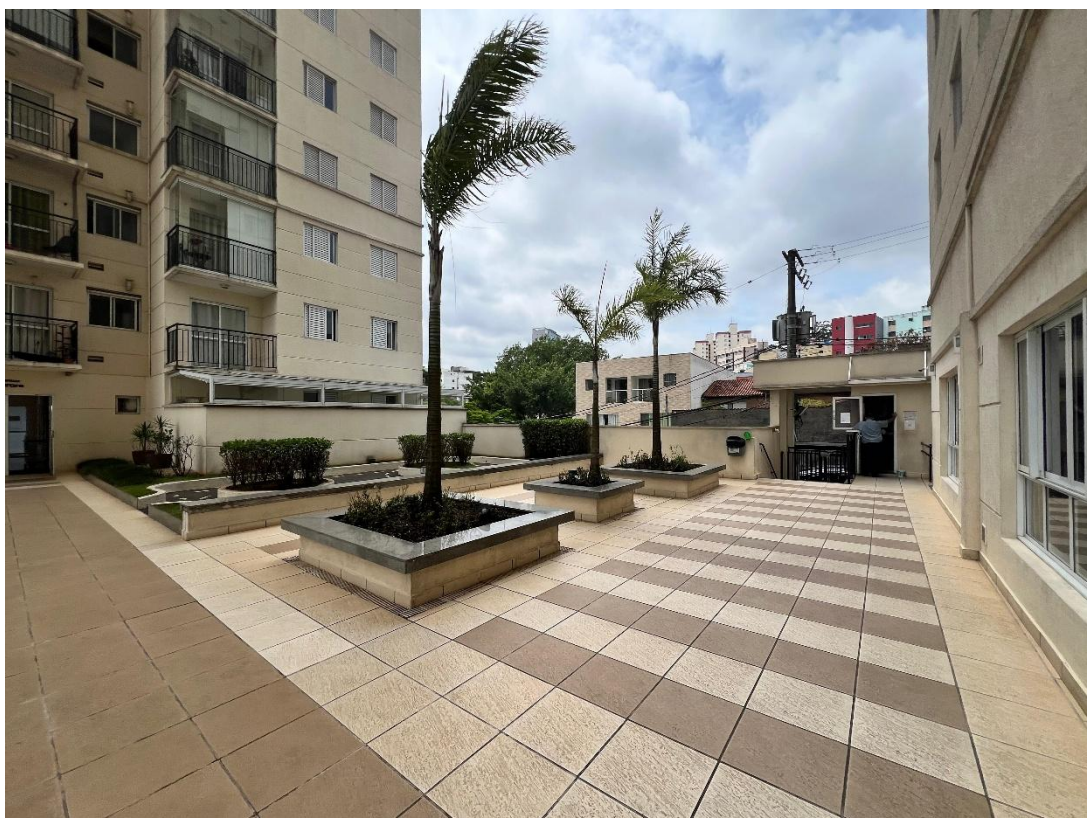
Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

Figura 5 – Vista lateral a esquerda do edifício sentido rua



Figura 6 – Caminho de acesso ao Condomínio



Bruno Silva Soares

*Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374*

*Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com*

Figura 7 – Quadra Poliesportiva



Figura 8 – Playground



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

Figura 9 – Playground



Figura 10 – Piscina



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

Figura 11 – Portas de acesso a academia e ao salão de festas



Figura 12 – Hall do elevador



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

Figura 13 – Caminho de entrada para a Torre C



Figura 14 – Fachada da Torre C



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

10. ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULOS**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Bruno Soares
Modelo:	1015233-82.2021.8.26.0002
Data do modelo:	terça-feira, 4 de novembro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	59
Dados utilizados no modelo:	50

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Endereço	Texto	Texto		Sim
Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Lazer no Prédio	Numérica	Dicotomica		Sim
Avenida	Numérica	Dicotomica		Não
Dormitórios	Numérica	Quantitativa		Não
Banheiros	Numérica	Quantitativa		Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa		Sim
Área total	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor total	Numérica	Dependente		Não
Contato	Texto	Texto		Sim
Telefone do contato	Texto	Texto		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Acabamento	1,00	3,00	2,00	2,14
Lazer no Prédio	0,00	1,00	1,00	0,80
Vagas de Garagem	1,00	2,00	1,00	1,16
Área total	37,00	105,00	68,00	57,06
Valor unitário	5.000,00	10.588,24	5.588,24	7.454,68

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
------------------------	-------------



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

Coeficiente de correlação:	0,8113423 / 0,8113423
Coeficiente de determinação:	0,7582763
Fisher - Snedecor:	22,15
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	60%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	58383152,242	4	14595788,060	22,153
Não Explicada	30307795,563	46	658865,121	
Total	88690947,804	50		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+6608,17834 - 3292,613902 / \text{Acabamento} + 993,3398552 * \text{Lazer no Prédio} + 930,1031752$
 $* \text{Vagas de Garagem} + 11,77802154 * \text{Área total}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Acabamento	1/x	-5,18	0,00
Lazer no Prédio	x	3,31	0,18
Vagas de Garagem	x	1,78	8,21
Área total	x	0,90	7,25
Valor unitário	y	9,79	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Acabamento	x1	0,00	-0,26	-0,27	-0,19	-0,65
Lazer no Prédio	x2	-0,26	0,00	0,21	0,17	0,50
Vagas de Garagem	x3	-0,27	0,21	0,00	0,79	0,55
Área total	x4	-0,19	0,17	0,79	0,00	0,47
Valor unitário	y	-0,65	0,50	0,55	0,47	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Acabamento	x1	0,00	0,11	0,02	0,11	0,61
Lazer no Prédio	x2	0,11	0,00	0,03	0,05	0,44
Vagas de Garagem	x3	0,02	0,03	0,00	0,71	0,25
Área total	x4	0,11	0,05	0,71	0,00	0,13
Valor unitário	y	0,61	0,44	0,25	0,13	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	5.000,00	4.858,12	141,88	2,8375%	0,174787	0,00177400
4	5.208,33	4.811,01	397,32	7,6285%	0,489485	0,01456500
6	5.277,83	6.051,69	-773,86	-14,6625%	-0,953377	0,07564800
7	5.383,65	6.633,99	-1.250,34	-23,2248%	-1,540387	0,08966800
8	5.645,16	5.969,24	-324,08	-5,7409%	-0,399264	0,00960100
9	5.851,06	5.792,57	58,49	0,9996%	0,072053	0,00028700
11	5.866,67	7.415,33	-1.548,66	-26,3975%	-1,907904	0,03491300
12	5.893,62	6.445,54	-551,92	-9,3647%	-0,679953	0,01354900
13	6.000,00	7.474,22	-1.474,22	-24,5703%	-1,816196	0,02229200
14	6.196,08	4.846,35	1.349,73	21,7837%	1,662837	0,16143800
15	6.479,70	6.681,10	-201,40	-3,1082%	-0,248122	0,00295900
16	6.481,48	7.076,76	-595,28	-9,1843%	-0,733366	0,02245600
17	6.500,00	6.363,10	136,90	2,1062%	0,168663	0,00113500
18	6.500,00	7.474,22	-974,22	-14,9879%	-1,200209	0,00973500
19	6.632,65	6.469,10	163,55	2,4659%	0,201492	0,00113600
20	6.666,67	7.521,33	-854,66	-12,8199%	-1,052916	0,00739600
21	6.759,26	7.521,33	-762,07	-11,2744%	-0,938848	0,00588000
22	6.818,16	7.403,55	-585,39	-8,5857%	-0,721182	0,00548800
23	6.928,66	7.674,44	-745,78	-10,7637%	-0,918784	0,01772100
24	7.089,55	8.604,55	-1.515,00	-21,3694%	-1,866435	0,21890100
25	7.159,09	7.403,55	-244,46	-3,4146%	-0,301165	0,00095700
26	7.232,14	8.093,65	-861,51	-11,9123%	-1,061362	0,01386800
27	7.272,73	7.403,55	-130,82	-1,7987%	-0,161164	0,00027400
28	7.382,60	7.474,22	-91,62	-1,2410%	-0,112868	0,00008600
29	7.403,85	7.497,77	-93,92	-1,2686%	-0,115709	0,00008700
30	7.407,41	7.521,33	-113,92	-1,5379%	-0,140344	0,00013100
31	7.450,98	7.041,42	409,56	5,4967%	0,504564	0,01051000
32	7.480,00	7.450,66	29,34	0,3923%	0,036147	0,00001000
33	7.500,00	8.046,54	-546,54	-7,2872%	-0,673324	0,00508800



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

34	7.656,25	7.639,11	17,14	0,2239%	0,021119	0,00000700
35	7.661,29	7.615,55	45,74	0,5970%	0,056348	0,00003900
36	7.719,30	7.556,66	162,64	2,1069%	0,200366	0,00031500
37	7.837,84	7.869,87	-32,03	-0,4087%	-0,039460	0,00004200
38	8.048,78	8.781,22	-732,44	-9,1000%	-0,902342	0,02855900
39	8.111,11	7.415,33	695,78	8,5782%	0,857189	0,00704700
40	8.312,33	7.391,77	920,56	11,0746%	1,134107	0,01499200
41	8.333,33	7.415,33	918,00	11,0161%	1,130958	0,01226800
42	8.373,13	8.223,21	149,92	1,7905%	0,184697	0,00094600
43	8.396,23	7.509,55	886,68	10,5605%	1,092368	0,00777600
44	8.408,22	7.415,33	992,89	11,8086%	1,223221	0,01435100
45	8.476,97	7.662,66	814,31	9,6061%	1,003204	0,01902000
46	8.625,30	8.592,77	32,53	0,3772%	0,040080	0,00010800
47	8.777,78	7.415,33	1.362,45	15,5216%	1,678509	0,02702200
48	8.823,53	9.365,32	-541,79	-6,1403%	-0,667470	0,01506300
50	8.839,29	7.544,88	1.294,41	14,6438%	1,594676	0,01866000
51	8.886,67	7.964,09	922,58	10,3816%	1,136590	0,01850000
53	8.921,57	8.034,76	886,81	9,9400%	1,092524	0,01345400
54	9.034,94	9.341,76	-306,82	-3,3960%	-0,377997	0,00478100
55	10.413,04	9.447,76	965,28	9,2699%	1,189195	0,05785500
56	10.476,19	9.600,88	875,31	8,3552%	1,078361	0,10536200
58	10.588,24	9.365,32	1.222,92	11,5498%	1,506608	0,07674500



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Grau de Fundamentação 2

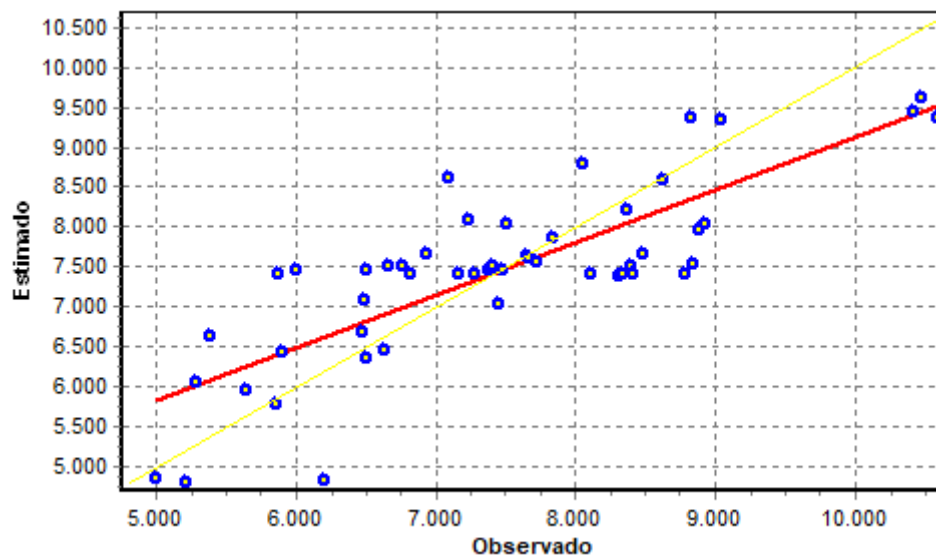
Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

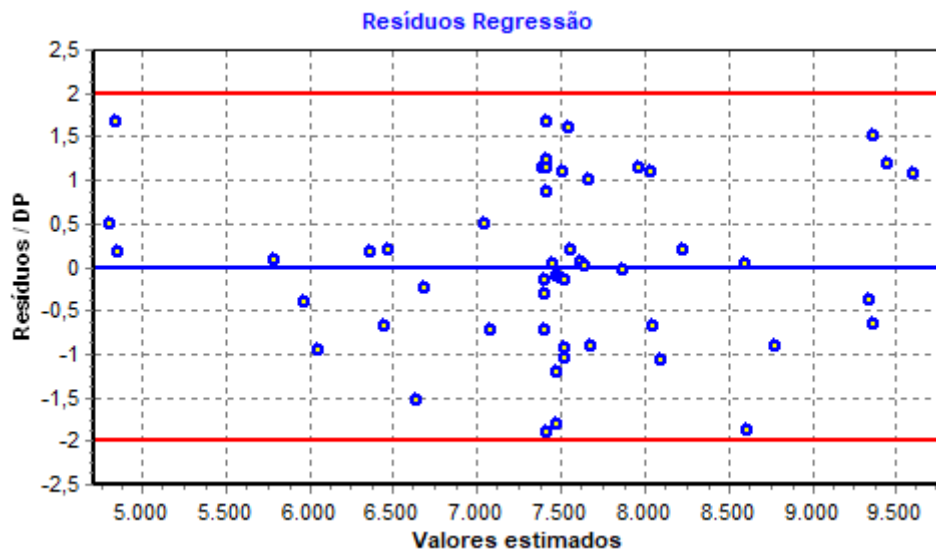
Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

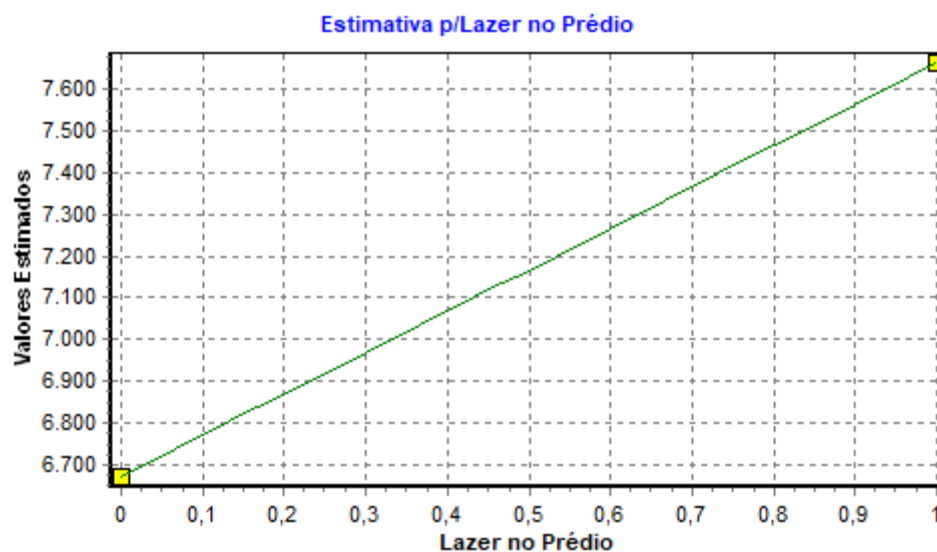
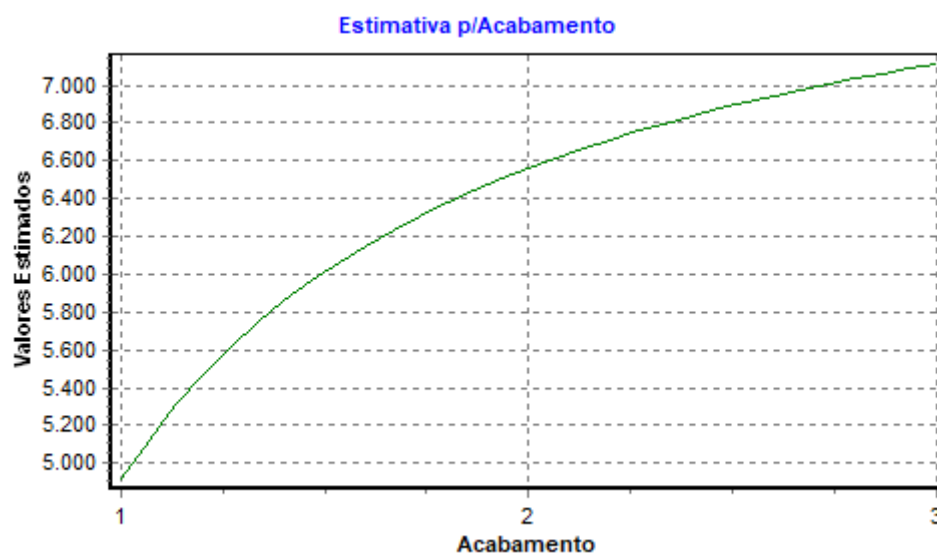


Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

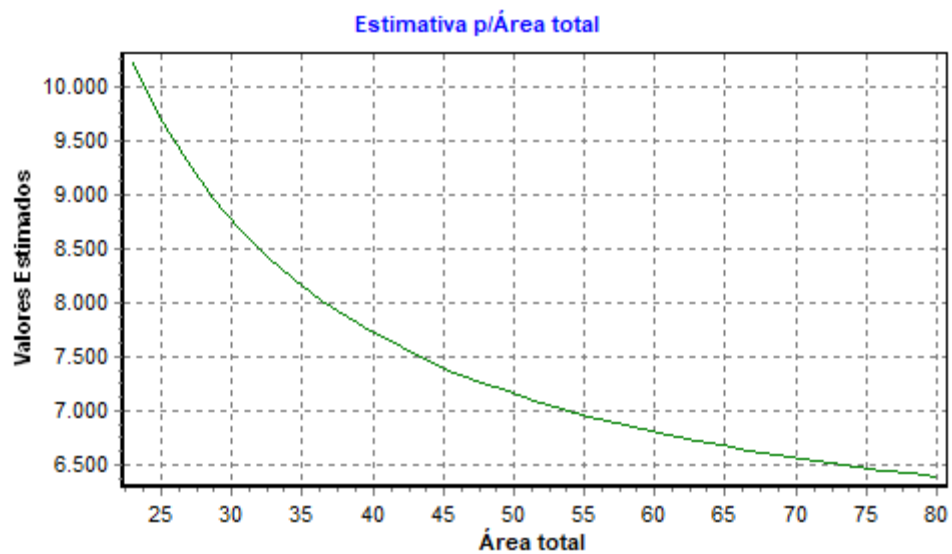
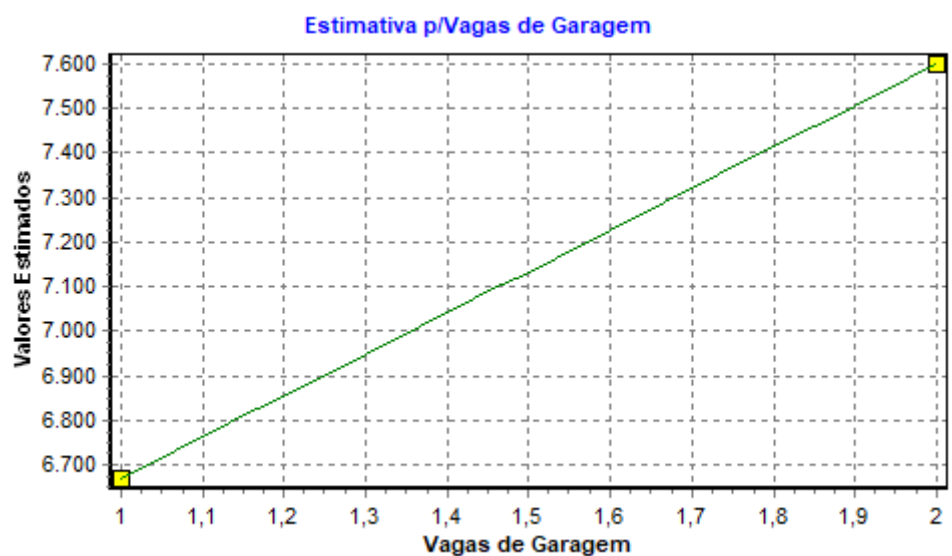
15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

16) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Contato
1	*	Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 257	Guaíra Imóveis New Corporation - 21699-J-Sp
2	*	Diadema	Centro	Avenida Presidente Kennedy, Nº 288	Newcore
3		Diadema	Centro	Rua São Paulo	Logus Imóveis
4		Diadema	Centro	Avenida Sete de Setembro, Nº 299	Adonilson Corretor
5	*	Diadema	Centro	Rua São Genaro, Nº 126	Newcore
6		Diadema	Centro	Rua São Genaro, Nº 126	Newcore
7		Diadema	Centro	Avenida Sete de Setembro, Nº 651	Newcore
9		Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 215	D Gonçalves Imoveis
10	*	Diadema	Centro	Rua Marechal Deodoro, Nº 60	Newcore
11		Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 215	André De Oliveira Pinto
12		Diadema	Centro	Rua Coimbra	Gonçalves Imóveis - Personalité
13		Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 215	Amanda.
14		Diadema	Centro	Avenida Presidente Kennedy, Nº 412	Guaíra Imóveis New Corporation - 21699-J-Sp
15		Diadema	Centro	Rua São Manoel, Nº 147	Newcore
16		Diadema	Centro	Rua Gaspar Ricardo	Didu Negocios Imobiliarios Ltda
17		Diadema	Centro	Rua Paquetá, Nº 77	Re/Max The Collection Imobi
18		Diadema	Centro	Avenida Presidente Kennedy	D. Rodrigues Imóveis
19		Diadema	Centro	Avenida Presidente Kennedy, Nº 412	Vera Lucia Moreira Dos Santos
20		Diadema	Centro	Rua Gaspar Ricardo, Nº 309	RE/MAX AGILITY II
21		Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 1550	André De Oliveira Pinto
22		Diadema	Centro	Rua Yayá, Nº 235	Tayla Corretora
23		Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 1085	Newcore
24		Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 1550	Home New Sp
25		Diadema	Centro	Avenida Presidente Juscelino, Nº 330	Tayla Corretora
26		Diadema	Centro	Rua Arthur Sampaio Moreira, Nº 170	Katsumata Imoveis
27		Diadema	Centro	Rua São Francisco de Salles, Nº 191	Rondinelle Luis De Souza



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

28		Diadema	Centro	Rua Santo Antônio, Nº 88	Newcore
29		Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 623	Tayla Corretora
30		Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 288	Lafayette Imóveis S/C Ltda
31		Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 1002	D Gonçalves Imoveis
32		Diadema	Centro	Rua Santo Antônio, Nº 88	Newcore
33		Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 214	Micheli Souza De Lima Mesquita
34		Diadema	Centro	Avenida Sete de Setembro, Nº 120	JJ IMÓVEIS NEGÓCIOS Imobiliários
35		Diadema	Centro	Rua Santo Antônio, Nº 190	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO
36		Diadema	Centro	Rua Santo Antônio, Nº 190	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO
37		Diadema	Centro	Rua Coimbra, Nº 214	Micheli Souza De Lima Mesquita
38		Diadema	Centro	Rua São Francisco de Assis, Nº 373	Silvana Oliveira Troyse
39		Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 223	André De Oliveira Pinto
40		Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 152	Newcore
41		Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 493	Proh Imóveis
42		Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 858	Proh Imóveis
43		Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 858	Adonilson Corretor
44		Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 152	Newcore
45		Diadema	Centro	Rua Santo Antônio, Nº 133	Newcore
46		Diadema	Centro	Avenida Alda, Nº 601	Newcore
47		Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 217	Fz Adm Condomínios E Imóveis
48		Diadema	Centro	Rua Marechal Deodoro, Nº 2	Dmta Imóveis
49	*	Diadema	Centro	Rua Felipe Camarão, Nº 223	D Gonçalves Imoveis
50		Diadema	Centro	Rua São Manoel, Nº 240	Tayla Corretora
51		Diadema	Centro	Rua Manoel da Nóbrega, Nº 300	Proh Imóveis
52	*	Diadema	Centro	Rua São Pedro, Nº 195	Micheli Souza De Lima Mesquita
53		Diadema	Centro	Rua São Manoel, Nº 240	Katsumata Imoveis
54		Diadema	Centro	Rua Arthur Sampaio Moreira, Nº 202	Adonilson Corretor
55		Diadema	Centro	Rua Professor Evandro Caiafa Esquivel	Araki Imóveis
56		Diadema	Centro	Rua Marechal Deodoro, Nº 276	Lafayette Imóveis S/C Ltda



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

57	*	Diadema	Centro	Avenida Sete de Setembro, Nº 58	Katsumata Imoveis
58		Diadema	Centro	Rua Marechal Deodoro, Nº 276	Emerson Rodrigues Do Nascimento
59	*	Diadema	Centro	Avenida Sete de Setembro, Nº 1	Revaps Imobiliária E Corretora De Seguros

ID	Desabilitado	Telefone do contato
1	*	1141267300
2	*	1145804274
3		1127867018
4		11958835520
5	*	1145804274
6		1145804274
7		1145804274
9		1134580667
10	*	1145804274
11		11984876652
12		1143314000
13		11987370161
14		1141267300
15		1145804274
16		11976729102
17		11916071818
18		1140751358
19		11988331504
20		1143275692
21		11984876652
22		11948936534
23		1145804274
24		1122958281
25		11948936534
26		11963907006
27		11930369493
28		1145804274
29		11948936534
30		1140555327
31		1134580667
32		1145804274
33		1142533019
34		11952394378
35		1121984970
36		1121984970
37		1142533019
38		11971614157
39		11984876652
40		1145804274
41		1142320444
42		1142320444



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

43		11958835520
44		1145804274
45		1145804274
46		1145804274
47		1147506889
48		11960535811
49	*	1134580667
50		11948936534
51		1142320444
52	*	1142533019
53		11963907006
54		11958835520
55		1150798243
56		1140555327
57	*	11963907006
58		11982765551
59	*	1141781108

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Acabamento	Lazer no Prédio	Avenida	Dormitórios	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total
1	*	2,00	0	0	2,00	1,00	1,00	66,00
2	*	2,00	1	1	2,00	1,00	1,00	62,00
3		1,00	0	0	2,00	1,00	1,00	52,00
4		1,00	0	1	2,00	1,00	1,00	48,00
5	*	2,00	1	0	3,00	1,00	1,00	67,00
6		1,00	1	0	3,00	1,00	1,00	69,00
7		2,00	0	1	3,00	1,00	1,00	63,00
9		1,00	1	0	2,00	1,00	1,00	47,00
10	*	2,00	1	0	3,00	2,00	2,00	63,00
11		2,00	1	0	2,00	1,00	1,00	45,00
12		2,00	0	0	2,00	1,00	1,00	47,00
13		2,00	1	0	2,00	2,00	1,00	50,00
14		1,00	0	1	2,00	1,00	1,00	51,00
15		2,00	0	0	2,00	2,00	1,00	67,00
16		3,00	0	0	2,00	2,00	1,00	54,00
17		2,00	0	0	2,00	1,00	1,00	40,00
18		2,00	1	1	2,00	1,00	1,00	50,00
19		2,00	0	1	2,00	1,00	1,00	49,00
20		2,00	1	0	2,00	2,00	1,00	54,00
21		2,00	1	1	2,00	1,00	1,00	54,00
22		2,00	1	0	2,00	1,00	1,00	44,00
23		2,00	1	1	3,00	2,00	1,00	67,00
24		2,00	1	1	2,00	2,00	2,00	67,00
25		2,00	1	1	2,00	1,00	1,00	44,00
26		3,00	1	0	3,00	1,00	1,00	56,00
27		2,00	1	0	2,00	1,00	1,00	44,00
28		2,00	1	0	2,00	2,00	1,00	50,00
29		2,00	1	1	2,00	2,00	1,00	52,00



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

30		2,00	1	0	2,00	1,00	1,00	54,00
31		3,00	0	1	2,00	1,00	1,00	51,00
32		2,00	1	0	2,00	1,00	1,00	48,00
33		3,00	1	0	2,00	2,00	1,00	52,00
34		2,00	1	1	3,00	2,00	1,00	64,00
35		2,00	1	0	3,00	2,00	1,00	62,00
36		2,00	1	0	2,00	2,00	1,00	57,00
37		3,00	1	0	2,00	1,00	1,00	37,00
38		2,00	1	0	3,00	2,00	2,00	82,00
39		2,00	1	0	2,00	1,00	1,00	45,00
40		2,00	1	0	2,00	1,00	1,00	43,00
41		2,00	1	1	2,00	1,00	1,00	45,00
42		3,00	1	1	3,00	2,00	1,00	67,00
43		2,00	1	1	2,00	2,00	1,00	53,00
44		2,00	1	0	2,00	1,00	1,00	45,00
45		2,00	1	0	3,00	1,00	1,00	66,00
46		2,00	1	1	3,00	2,00	2,00	66,00
47		2,00	1	0	2,00	1,00	1,00	45,00
48		3,00	1	0	3,00	2,00	2,00	85,00
49	*	1,00	1	0	2,00	1,00	1,00	43,00
50		2,00	1	0	2,00	2,00	1,00	56,00
51		3,00	1	0	2,00	1,00	1,00	45,00
52	*	1,00	1	0	2,00	2,00	1,00	54,00
53		3,00	1	0	2,00	2,00	1,00	51,00
54		3,00	1	0	3,00	2,00	2,00	83,00
55		3,00	1	0	3,00	4,00	2,00	92,00
56		3,00	1	0	3,00	2,00	2,00	105,00
57	*	3,00	1	1	2,00	2,00	1,00	53,00
58		3,00	1	0	2,00	3,00	2,00	85,00
59	*	3,00	1	1	2,00	1,00	1,00	45,00

ID	Desabilitado	Valor total	Valor unitário
1	*	290.000,00	4.393,94
2	*	289.040,00	4.661,94
3		260.000,00	5.000,00
4		250.000,00	5.208,33
5	*	349.740,00	5.220,00
6		364.170,00	5.277,83
7		339.170,00	5.383,65
8		350.000,00	5.645,16
9		275.000,00	5.851,06
10	*	369.510,00	5.865,24
11		264.000,00	5.866,67
12		277.000,00	5.893,62
13		300.000,00	6.000,00
14		316.000,00	6.196,08
15		434.140,00	6.479,70
16		350.000,00	6.481,48
17		260.000,00	6.500,00



Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

18		325.000,00	6.500,00
19		325.000,00	6.632,65
20		360.000,00	6.666,67
21		365.000,00	6.759,26
22		299.999,00	6.818,16
23		464.220,00	6.928,66
24		475.000,00	7.089,55
25		315.000,00	7.159,09
26		405.000,00	7.232,14
27		320.000,00	7.272,73
28		369.130,00	7.382,60
29		385.000,00	7.403,85
30		400.000,00	7.407,41
31		380.000,00	7.450,98
32		359.040,00	7.480,00
33		390.000,00	7.500,00
34		490.000,00	7.656,25
35		475.000,00	7.661,29
36		440.000,00	7.719,30
37		290.000,00	7.837,84
38		660.000,00	8.048,78
39		365.000,00	8.111,11
40		357.430,00	8.312,33
41		375.000,00	8.333,33
42		561.000,00	8.373,13
43		445.000,00	8.396,23
44		378.370,00	8.408,22
45		559.480,00	8.476,97
46		569.270,00	8.625,30
47		395.000,00	8.777,78
48		750.000,00	8.823,53
49	*	380.000,00	8.837,21
50		495.000,00	8.839,29
51		399.900,00	8.886,67
52	*	480.000,00	8.888,89
53		455.000,00	8.921,57
54		749.900,00	9.034,94
55		958.000,00	10.413,04
56		1.100.000,00	10.476,19
57	*	560.000,00	10.566,04
58		900.000,00	10.588,24
59	*	589.000,00	13.088,89

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7.367,11	3,39%	
Valor Médio	7.625,56	-	III
Valor Máximo	7.884,01	3,39%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Diadema	-
Bairro	Centro	-
Endereço	Rua Cidade de Suzano, 45	-
Acabamento	2,00	Não
Lazer no Prédio	1,00	Não
Vagas de Garagem	1,00	Não
Área total	62,85	Não

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Amplitude do intervalo de confiança de $3,39\% + 3,39\% = 6,78\%$, temos Grau de Precisão III.

11. ANEXO III - REFERÊNCIAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653 -1. Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais, Rio de Janeiro, 2019.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653 -2. Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 13752. Perícias de engenharia na construção civil, Rio de Janeiro, 1996.

IBAPE – SP. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Norma para avaliação de imóveis urbanos. São Paulo, 2011.

IBAPE – SP. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Valores de edificações de imóveis urbanos – Unidades Isoladas. São Paulo, 2019.



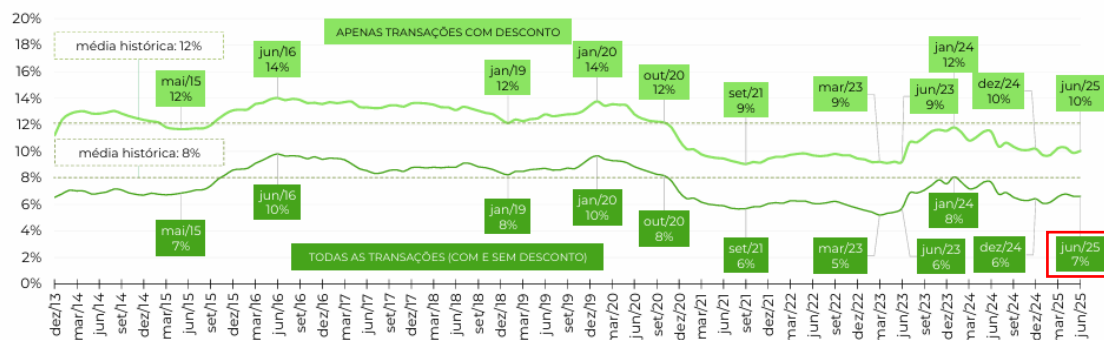
Bruno Silva Soares

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5071490374

Rua Joaquim Antunes, 611, Pinheiros
São Paulo – SP/ CEP: 05415011
Tel. (11) 98673-0934
Email: br.soares13@gmail.com

TABELA DE DESCONTO DO DATAZAP 2º TRIMESTRE DE 2025

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



Nota: a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período. A linha mais escura reflete a média das transações com desconto e atribui desconto igual a zero para as transações que não tiveram desconto. A linha mais clara, alternativamente, considera apenas as transações que tiveram desconto maior do que zero.

Tabela 3 – Fonte: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/raiox/raio-x-fipezap-2025t2.pdf>