

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM)

14ª Vara do Foro Central de São Paulo
Processo nº. 0075470-67.2019.8.26.0100
Exequente: Condomínio Edifício Vila Verde
Executado: Espólio de Aurea Maria Machado Monteiro



ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

RESUMO**1. DO IMÓVEL**

Localização: Rua Tabapuã, nº. 798, apartamento 03

Bairro: Itaim Bibi

Cidade: São Paulo

CEP: 04533-003

2. DA CATEGORIA

Imóvel Urbano

3. DO OBJETIVO

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização para **Venda**.

4. DA FINALIDADE / SOLICITANTE

Perícia Judicial nos autos do **processo nº 0075470-67.2019.8.26.0100**, em trâmite perante a **14ª Vara do Foro Central de São Paulo**, em que são partes Condomínio Edifício Vila Verde x Espólio de Aurea Maria Machado Monteiro.

5. DA DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada em **18/12/2023 as 7h30m**.

6. DO VALOR DA AVALIAÇÃO PARA JANEIRO DE 2024**VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

(arredondamento)

R\$ 890.000,00 (Oitocentos e noventa mil reais)

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

APRESENTAÇÃO

1. DO LAUDO PERICIAL - PTAM

O presente **Laudo Pericial Judicial (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM)** é assinado por uma profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª Região), estando habilitada como **Avaliadora de Imóveis**.

Esta Perita Avaliadora de imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI do COFECI¹ sob nº. 17143, sendo possuidora de "*Certificado de Avaliações Imobiliárias*" emitido por entidade credenciada e reconhecida pelo COFECI, o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitada como **PERITA AVALIADORA DE IMÓVEIS**.

Nos termos do **Comunicado Conjunto nº. 2191/2016**, esta perita também encontra-se cadastrada junto ao **Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo**, estando apta para atuação nos processos judiciais.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada pela **Lei nº. 6.530/78** e atende a Resolução **COFECI nº. 1.066/2007**.

O "*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*" é o documento no qual é apresentado, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicial, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº. 1.066/2007, que encontra-se em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT que dispõe sobre Avaliação de Imóveis (NBR 14.653-1).

A norma ABNT NBR nº. 14.653-1:2001, apresenta as seguintes definições:

¹ Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade².

Perícia: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos³.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, está pacificada junto ao **Tribunal Regional Federal da 1ª Região/DF**⁴, onde permitiu a elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica por meio de corretor imóveis.

Administrativo. Conselhos Profissionais. CONFEA X COFECI. Elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica. Atividade permitida ao Corretor de Imóveis. Lei nº. 6.530/78, art. 3º. Resolução COFECI nº. 957/2006, arts. 1º E 2º. Instrumentos normativos em consonância com a Lei nº. 6.530/78. Ausência de nulidade ou invalidade.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que "opinar quanto à comercialização imobiliária" inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução **COFECI** n. 957/2006.

2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução **COFECI** nº. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.

3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei n. 6.530/79.

4. A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (**REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias**

² NBR 14653-1:2001 item 3.34.

³ NBR 14653-1:2001 item 3.35.

⁴ Acórdão nº. 0010520-92.2007.4.01.3400/DF.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Trindade, DJ de 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª., 4ª. e 5ª. Regiões.

5. Apelações a que se negam provimento.

Diante disso, o profissional Corretor de Imóveis (**Perito Avaliador**) está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Desta forma, este Parecer Técnico encontra-se de acordo com os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº. 362/92, bem como o disposto no art. 3º da Lei nº. 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº. 1.066/2007, a qual dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

2. DAS CONSIDERAÇÕES

O imóvel objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações de áreas e medidas foram extraídas da **matrícula do imóvel nº 72.542 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, bem como da Notificação do IPTU de 2023, emitido pela Prefeitura de São Paulo.**

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos consultados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiro e confiável, uma vez que são documentos públicos.

O imóvel objeto de avaliação foi devidamente vistoriado para fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às mesmas características aparentes na data da vistoria,

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

considerando que o imóvel está acabado e concluído, com toda estrutura construtiva, elétrica e hidráulica.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial a ser tomada como conclusiva.

3. DA METODOLOGIA APLICADA

O presente Parecer Técnico adotou o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, como objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

No presente método o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Em caso na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação⁵.

O Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data da avaliação, que é representado pela livre negociação entre as partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do seguimento ao qual o mesmo esteja integrado.

⁵ Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, dentre outros.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

O Corretor de Imóveis/Perito Avaliador sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da lei da oferta e da procura do mercado imobiliário no momento da avaliação.

Diante disso, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* de um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóvel, mas também por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Os vendedores e compradores, ou locadores e locatários, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis/Perito Avaliador, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

É neste contexto que o método mais indicado para determinar o valor de um imóvel é o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde é utilizado para avaliação de valor de imóveis.

4. DAS REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O presente Parecer está definido como "**Parecer Técnico**" conforme descrito na **ABNT NBR 14.653-1, item 8.2.1**, classificado na **MODALIDADE SIMPLIFICADA**, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, **nos termos do art. 473 do CPC, Resolução 1.066/07 do COFECI e anexo IV do Ato Normativo do COFECI⁶ nº. 001/2011.**

⁶ Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

5. DA DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Para avaliação do imóvel foram consultados os seguintes documentos:

- ↳ Matrícula nº. 72.542, do 4º Cartório Registro de Imóveis de São Paulo;
 - ↳ Notificação de Lançamento – IPTU 2023.
-

6. DO OBJETO DA PERÍCIA

↳ **Imóvel urbano tipo apartamento: Área útil 121,73m²**, situado na Rua Tabapuã, nº. 798, apartamento 03, Bairro Itaim Bibi, SP, CEP: 04533-003.

7. DA COMUNICAÇÃO DA PERÍCIA - ADVOGADOS DAS PARTES

Cumprе esclarecer que esta Perita foi contatada pelo Dr. Cláudio de Barros Godoy, que se identificou como advogado dos herdeiros do espólio da Sra. Aurea Maria, informando sobre as chaves do imóvel estava em posse de um dos herdeiros e, que a mesma poderia abrir o imóvel para vistoria, a fim de evitar o arrombamento.

Ficou acordado o dia **18/12/2023 as 07h30m**, a vistoria no imóvel, ocasião que estava presente a Senhora Mariana, que se identificou como herdeira e estava em posse das chaves do imóvel.

Na ocasião contatamos o síndico, que ficou ciente da nossa presença no condomínio.

8. DA VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada **no dia 18/12/2023, 07h30m**.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Diante do contato realizado pelo Advogado da parte, esta perita compareceu no imóvel na data e horário agendado, onde foi autorizada nossa entrada no interior do imóvel e, realizada a vistoria interna.

A vistoria correu dentro da normalidade esperada.

9. DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel urbano está localizado na Rua Tabapuã, nº. 798, apartamento 03, Bairro Itaim Bibi, São Paulo.



ENTRADA NO IMÓVEL

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



VISÃO DE ESQUINA DO CONDOMÍNIO



VISÃO DA RUA PARA QUEM OLHA PARA O LADO DIREITO DO IMÓVEL AVALIANDO

ADRIANA LAURENTINO

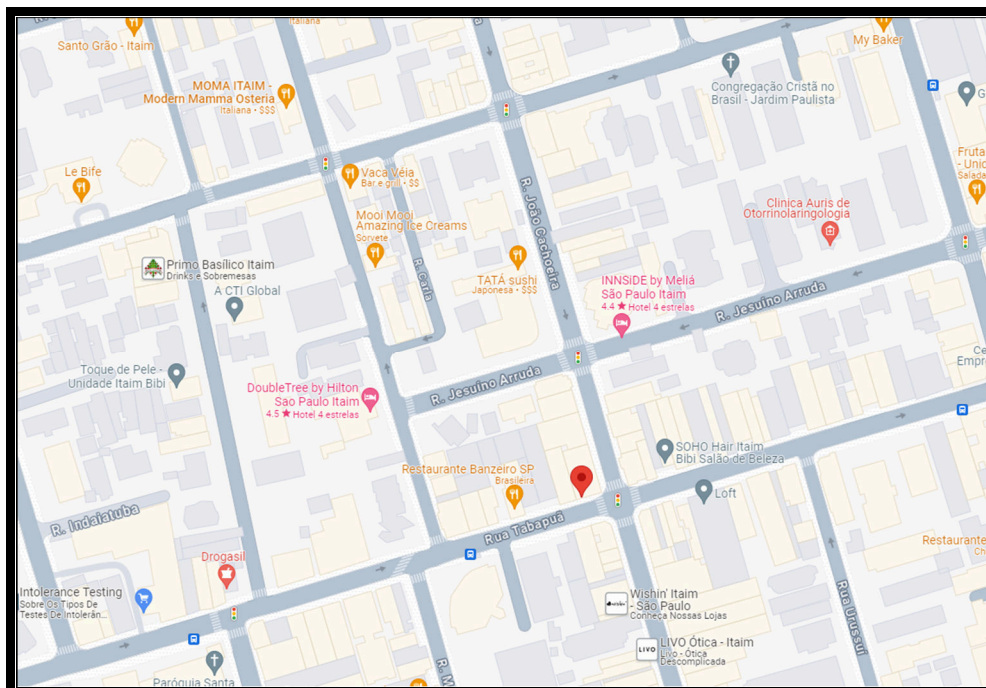
Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



VISÃO DA RUA PARA QUEM OLHA PARA O LADO ESQUERDO DO IMÓVEL AVALIANDO

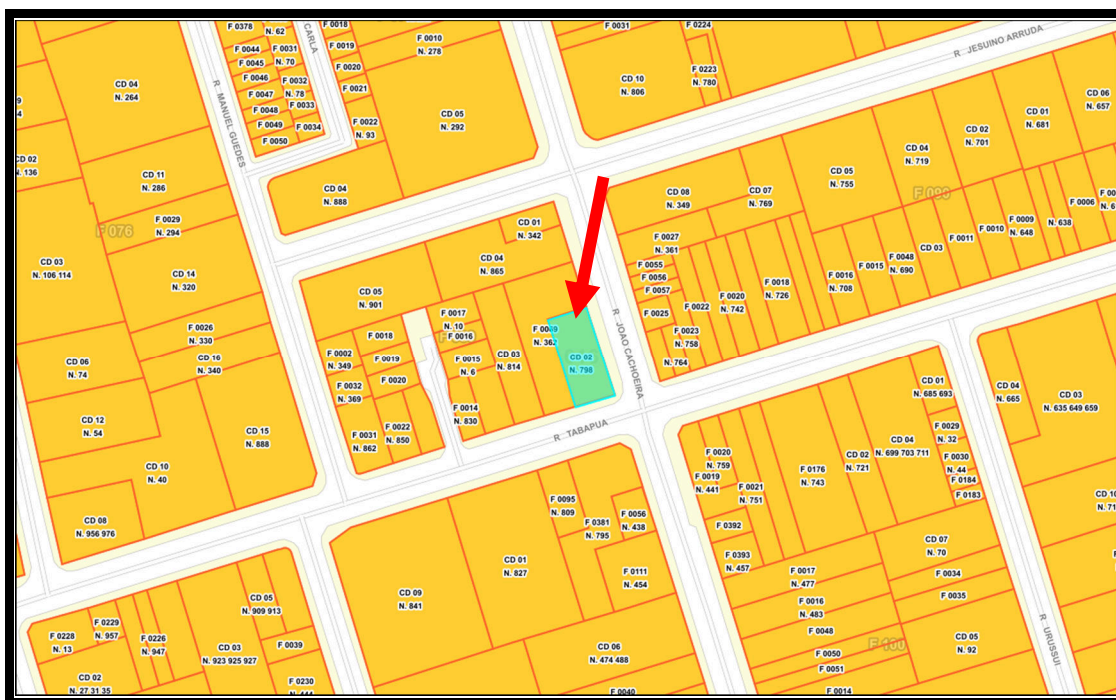
Em seu entorno nota-se que há outros imóveis urbanos (residencial e comercial), com serviços de água, luz e telefone.

10. MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



11. DA IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL




ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

12. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula do imóvel nº 72.542, o imóvel está assim descrito:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 72.542	ficha 01
São Paulo, 11 de maio de 1984	
<p>IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 03, localizado no 1º andar ou 2º pavimento de EDIFÍCIO VILA VERDE, situado à rua Tabapuan, nº. 798 (entrada principal), no 28º sub-distrito - Jardim Paulista, contendo uma área útil de 121,73ms2., área comum de 16,95518ms2., área construída de 138,68518ms2., e uma parte ideal no terreno equivalente a 37,70ms2., ou seja, 0,100, que é também o seu coeficiente de participação nas despesas de seguros obrigatórios e nas obras de segurança, conservação das fachadas e de ordens legal. Seu coeficiente de participação nas despesas comuns do condomínio e de 0,130.-</p>	



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
016.089.0047-9	2023	01	01/01/2023

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
 R TABAPUA, 798 - APTO 3
 CEP 04533-003
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R TABAPUA, 798 - APTO 3
 CEP 04533-003

Contribuinte(s):
 NELSON RODRIGUES

Mensagens:
 LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:		Dados cadastrais da construção:	
Área incorporada (m²):	377	Área construída (m²):	139
Área não incorporada (m²):	0	Área ocupada pela construção (m²):	350
Área total (m²):	377	Ano da construção corrigido:	1968
Testada (m):	13,00	Padrão da construção:	2-C
		Uso: residência	

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

O apartamento 3, possui 02 entrada/saída, com cozinha, lavanderia, com pequena área externa, quarto e banheiro de empregada, sala ampla, 02 dormitórios e 01 banheiro.

COZINHA: Piso necessitando de manutenção, revestimento até o teto, pia com gabinete de madeira necessitando de manutenção, possuindo entulhos e objetos espalhados.

LAVANDERIA/AREA EXTERNA: Piso necessitando de manutenção, porta de ferro com vidros com acesso a área externa, revestimento até a metade da parede e a outra metade necessitando de pintura, janela com vidros, possuindo entulhos e objetos espalhados.

BANHEIRO EMPREGADA: Piso necessitando de manutenção, revestimento até a metade da parede e a outra metade necessitando de pintura.

QUARTO DE EMPREGADA: Piso necessitando de manutenção, janelas com vidros e paredes necessitando de pintura, possuindo entulhos e objetos espalhados.

SALA: Piso de taco necessitando de troca/manutenção, janela com vidros, paredes necessitando de pintura, possuindo entulhos e objetos espalhados.

BANHEIRO: Piso de cerâmica necessitando de manutenção, revestimento até o teto, janela de vidros, box de acrílico, com vaso sanitário, pia de cerâmica, possuindo entulhos e objetos espalhados.

DORMITÓRIO 01: Piso de taco necessitando de troca/manutenção, janela com vidros necessitando de manutenção, paredes necessitando de pintura, armário necessitando de manutenção, possuindo entulhos e objetos espalhados.

DORMITÓRIO 02: Piso de taco necessitando de troca/manutenção, janela com vidros necessitando de manutenção, paredes necessitando de pintura, armário necessitando de manutenção, possuindo entulhos e objetos espalhados.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

O imóvel como um todo necessita de reparos e manutenção no piso e paredes, e possivelmente na parte hidráulica e elétrica.

13. RESUMO DAS ÁREAS

Com base nas informações da matrícula do imóvel avaliando, o mesmo possui as seguintes metragens:

Área útil	121,73m²
Idade aproximada	40 anos

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

14. DA VISTORIA NO IMÓVEL AVALIANDO



CORREDOR DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO



ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



PISO DE ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO



COZINHA

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



COZINHA



ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



COZINHA



**CORREDOR DE ACESSO A LAVANDERIA, QUARTO E BANHEIRO DE EMPREGADA E
ÁREA EXTERNA**

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



VISÃO DA ÁREA EXTERNA PELO VIDRO



LAVANDERIA

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



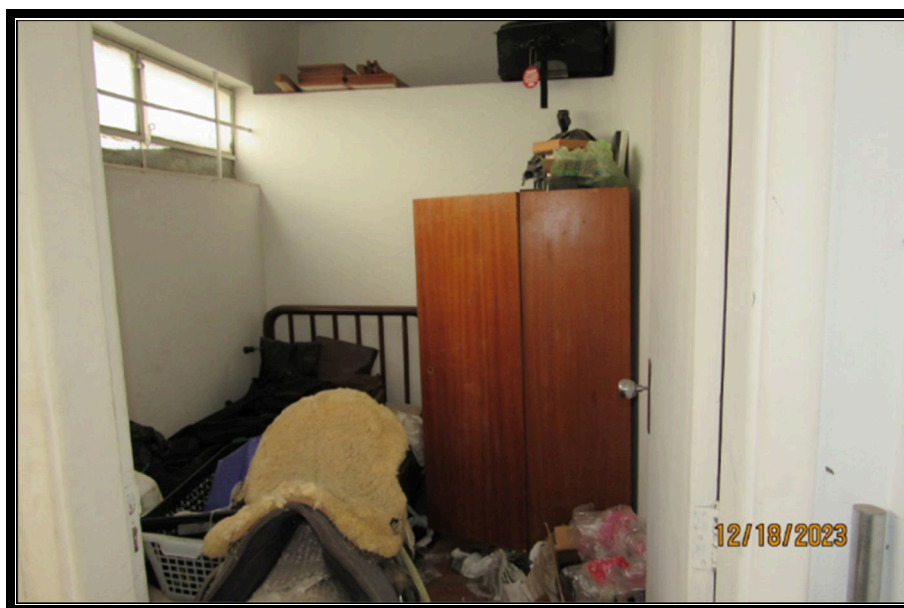
TETO LAVANDERIA



BANHEIRO EMPREGADA

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



QUARTO EMPREGADA



ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



CORREDOR DE ACESSO A LAVANDERIA E COZINHA



SALA

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

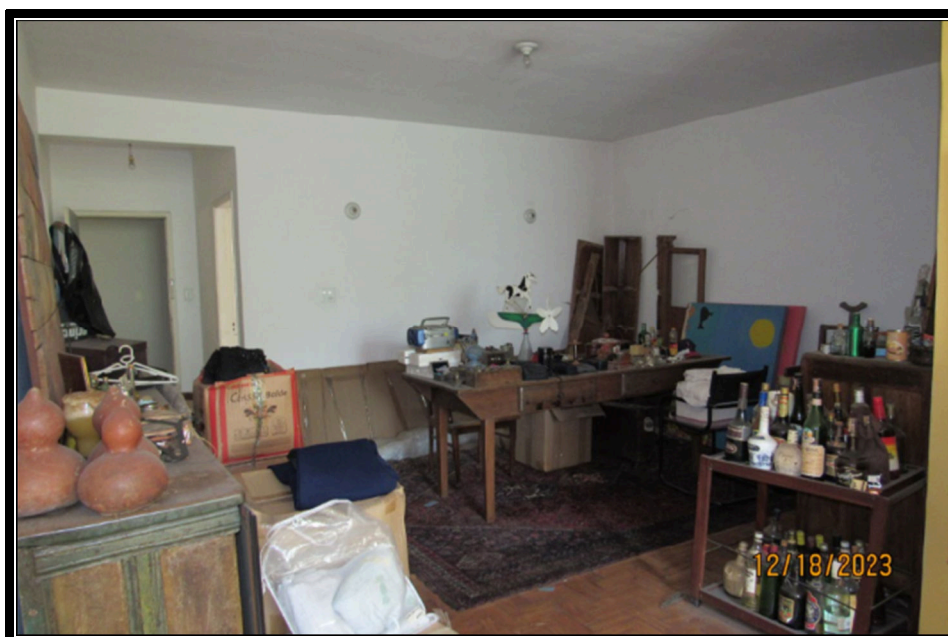


SALA



ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



SALA

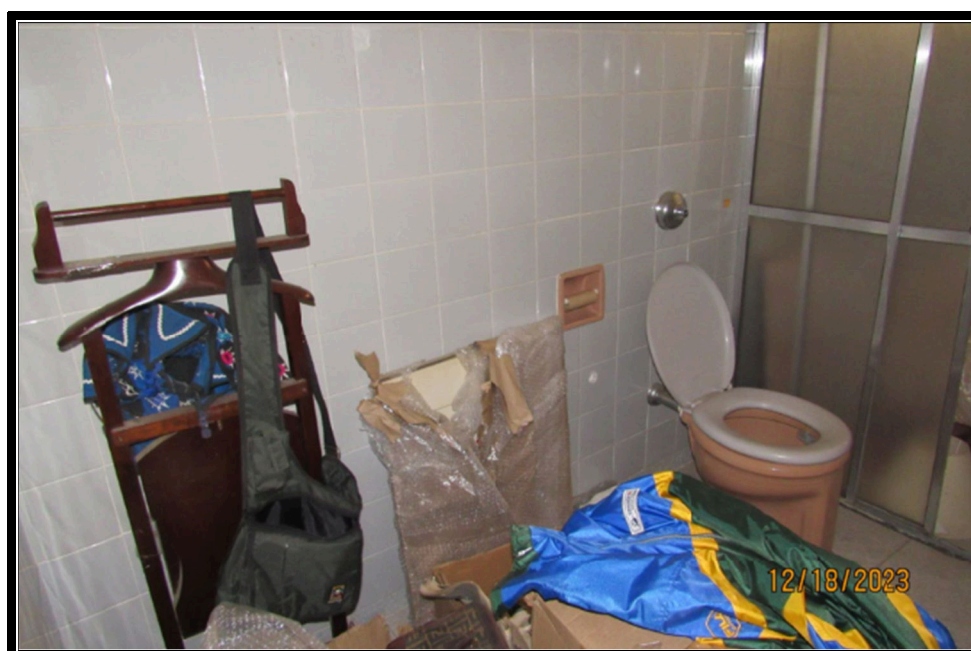


ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



BANHEIRO

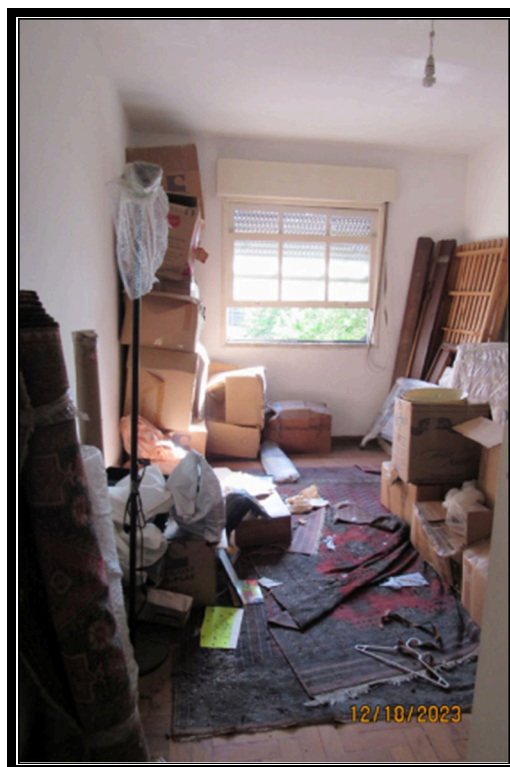


ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



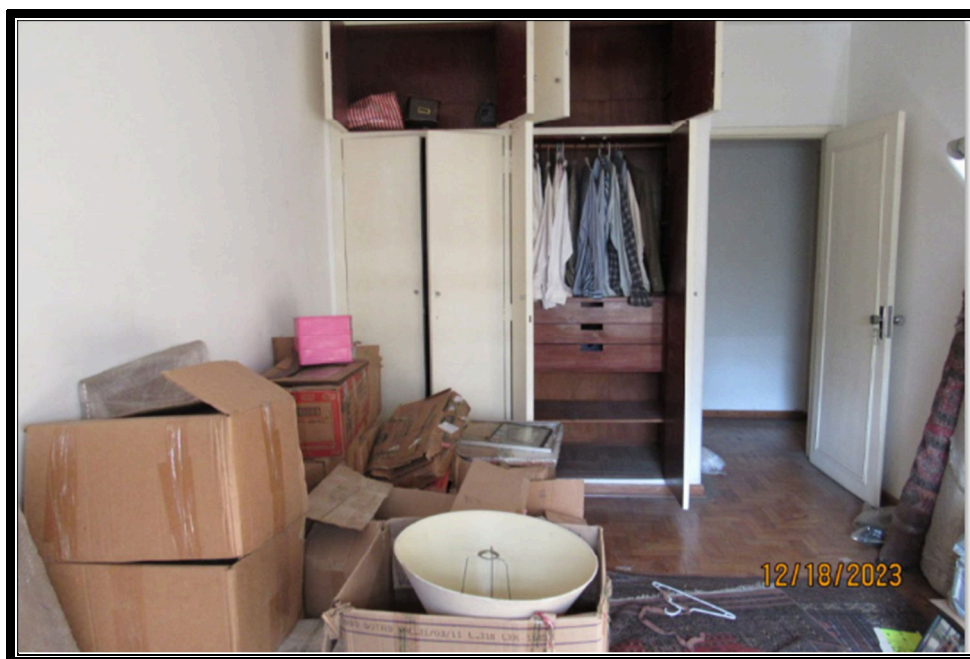
BANHEIRO



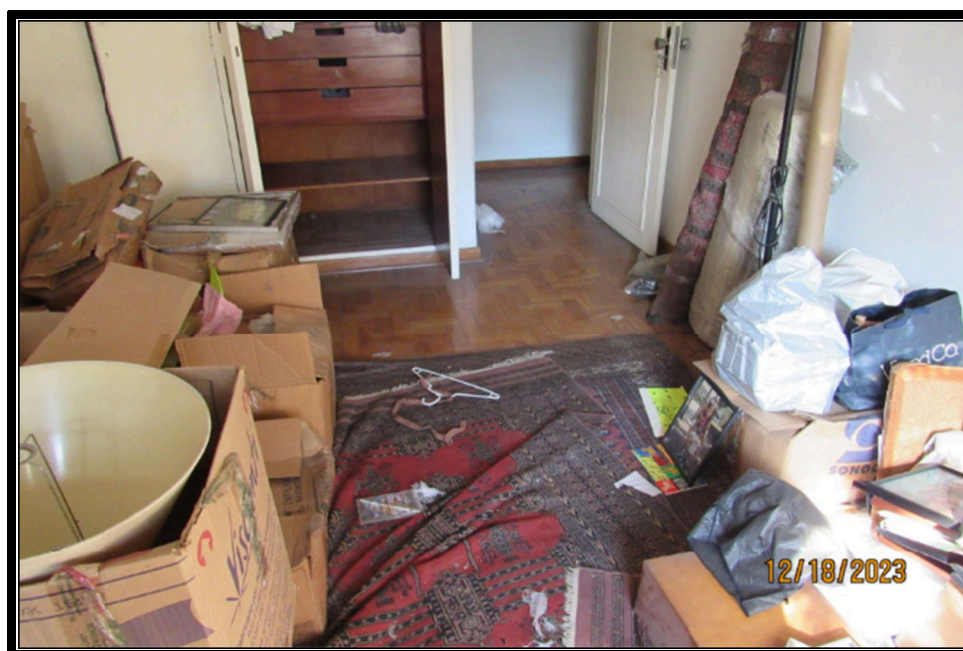
DORMITÓRIO 01

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



DORMITÓRIO 01



ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



DORMITÓRIO 02



ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



DORMITÓRIO 02



**ESCALADA DE ACESSO AO 1º ANDAR ONDE ESTÁ LOCALIZADO O APARTAMENTO
AVALIANDO**

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



ENTRADA DO HALL DO CONDOMÍNIO



ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



INTERFONE E SISTEMA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

15. PESQUISA DE MERCADO (elementos de referência)

Em consultas juntos às imobiliárias locais, as pesquisas indicaram **06 (seis)** elementos de referências semelhantes e assemelhados de imóveis em oferta para **VENDA** na região, a saber:

a) Elemento 01:**Local:** Rua Tabapuã, nº. 925, Itaim Bibi (código IU13938)**Área útil:** 90,00m² (aproximadamente)**Preço:** R\$ 1.200.000,00 (R\$ 13.333,33/m²)**Fonte:** Imovelum SP – (11) 3136-2084 / 9.8122-1001**Idade aproximada:** 40 anos**b) Elemento 02:****Local:** Rua Tabapuã, nº. 330, Itaim Bibi (código 2118)**Área útil:** 90,00m² (aproximadamente)**Preço:** R\$ 1.100.000,00 (R\$ 12.222,22/m²)**Fonte:** Porella Imóveis – CRECI/SP 25906J – (11) 3842-3314 / 9.6114-3314**Idade aproximada:** 40 anos**c) Elemento 03:****Local:** Rua Tabapuã, nº. 925, Itaim Bibi (código ARG11)**Área útil:** 103,00m² (aproximadamente)**Preço:** R\$ 850.000,00 (R\$ 8.252,42/m²)**Fonte:** Compre Aqui Patrimônio – CRECI/SP 036561J – (11) 9.1639-0255**Idade aproximada:** 40 anos**d) Elemento 04:****Local:** Rua Tabapuã, nº. 680, Itaim Bibi (código IP22271)**Área útil:** 90,00m² (aproximadamente)**Preço:** R\$ 820.000,00 (R\$ 9.111,11/m²)**Fonte:** Imóvel PRO – CRECI/SP 28161J – (11) 4248-3000 / 9.8000-6000**Idade aproximada:** 40 anos

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

e) Elemento 05:

Local: Rua Tabapuã, nº. 665, Itaim Bibi (código 588618)

Área útil: 80,00m² (aproximadamente)

Preço: R\$ 671.077,00 (R\$ 8.388,46/m²)

Fonte: Hidaka Imóveis – CRECI/SP 35398J – (11) 9.9021-5169 / 9.8997-1102

Idade aproximada: 40 anos

f) Elemento 06:

Local: Rua Tabapuã, nº. 798, Itaim Bibi (código AP11736)

Área útil: 121,00m² (aproximadamente)

Preço: R\$ 1.170.000,00 (R\$ 9.669,21/m²)

Fonte: Daniela Franco Imóveis – CRECI/SP 37458J – (11) 9.8565-4040

Idade aproximada: 40 anos

16. DO TRATAMENTO DE FATORES E DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos para adequação correta de obtenção de realidades homogêneas, assim vejamos.

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

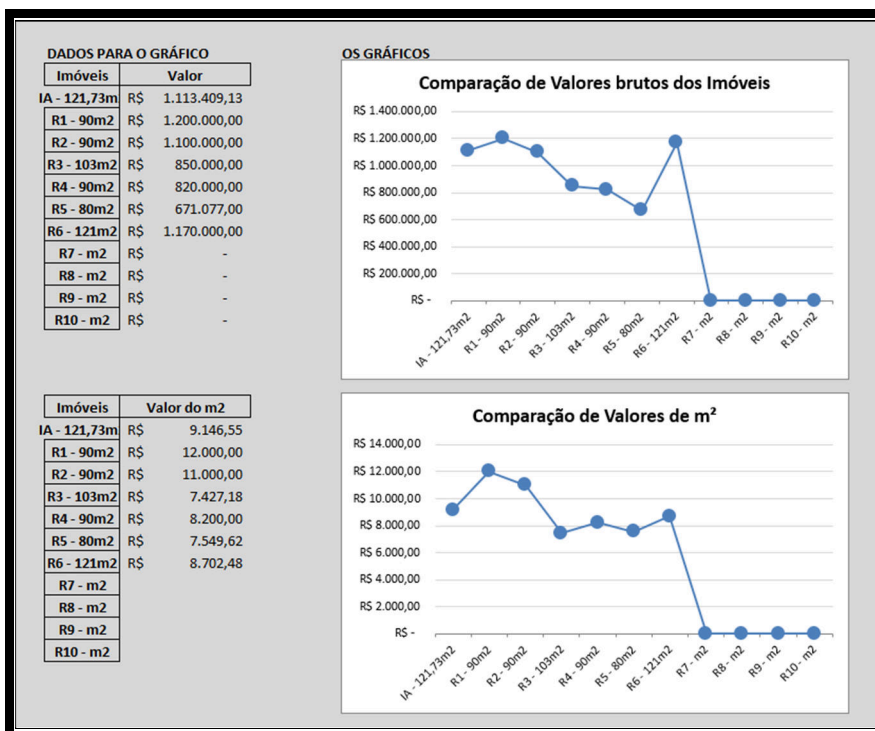
Considerando o que dispõe a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, que: **“os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações”**, segue abaixo tabela com aplicação do fator redutor de **10% (dez por cento)** sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.



A média de preços tratados por m² da região resultou em **R\$ 9.146,55/m²**. Assim, o valor da avaliação é de **R\$ 1.113.409,13** (hum milhão, cento e treze mil, quatrocentos e nove reais e treze centavos).

O critério adotado no imóvel avaliando pelo seu Estado de Conservação é classificado como **ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES (F)**, conforme tabela abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/01/2024 às 11:48, sob o número WJMJ24400041905. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0075470-67.2019.8.26.0100 e código aCwvnlPt.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

Neste sentido o estado de conservação **ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES (F)**, significa que o imóvel requer intervenções generalizadas na maior parte ou com maior profundidade em partes específicas pelo risco de comprometer a operação e a segurança, o que implica na restauração ou recuperação com remoção, substituição ou adição de elementos usando mão de obra especializada. Este critério é atribuído à edificação que tenha estado geral que possa ser recuperado com reparos ou recuperação do sistema estrutural, além de **reparos de fissuras seguidos de pintura, restauração das instalações hidráulicas e elétricas por substituição de peças desgastadas**, revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura e eventualmente substituição de revestimentos de pisos e paredes de outro cômodo.

Assim, neste caso de acordo com a classificação do estado de conservação do imóvel avaliando segundo Heidecke, será aplicado a depreciação abaixo:

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke	
Estado de conservação: Entre reparos simples e importantes	F
Idade aparente do imóvel:	40
Tipo do imóvel: RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	20,20%

R\$ R\$ 1.113.409,13 x 20,20% = R\$ 224.908,64

Considerando a metragem quadrado do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio quadrado (com base nos imóveis referenciais), e estado de conservação, após

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

adequação e homogeneização com valor depreciado, obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

(arredondamento)

R\$ 890.000,00 (Oitocentos e noventa mil reais)

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

17. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel está localizado em zona urbana, com ótima localização da região do bairro Itaim Bibi, com esquina à Rua João Cachoeira.

O local é servido por água, eletricidade e internet.

Nesta avaliação, foram computados como corretos, as informações fornecidas por terceiro, de boa fé e confiáveis.

O valor constante nesta avaliação está dentro de uma faixa comercial na qual não deverá encontrar dificuldades de negociação, em caso de venda.

Desta forma, o valor consignado ao final deste trabalho levou em conta todos os fatores objetivos e subjetivos do mercado imobiliário para o presente caso, sem levar em consideração quaisquer débitos existentes.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

18. DA CONCLUSÃO

Por fim, com base em pesquisas de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado e, aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel localizado na **Rua Tabapuã, nº. 798, apartamento 03, Bairro Itaim Bibi, CEP: 04533-003, São Paulo, SP**, pode ser avaliado para fins de **VENDA** em:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL**(arredondamento)****R\$ 890.000,00 (Oitocentos e noventa mil reais)**

E para que se produzam os seus efeitos legais, **ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES**, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI/SP sob nº. 146.826F, Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI/CNAI sob nº. 17143, assina e certifica este **LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)**, contendo **46 (quarenta e seis) páginas**, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 04 de janeiro de 2024.



ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES
Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº. 146.826-F
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº. 17143

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287


19. DO ANEXO

Integram o presente Parecer Técnico os seguintes anexos:

- ↪ **Notificação de Lançamento IPTU - 2023;**
- ↪ **Tabela de Ross-Heidecke;**
- ↪ **Lista de vida útil dos imóveis;**
- ↪ **Currículo.**

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
016.089.0047-9	2023	01	01/01/2023

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
 R TABAPUA, 798 - APTO 3
 CEP 04533-003
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R TABAPUA, 798 - APTO 3
 CEP 04533-003

Contribuinte(s):
 NELSON RODRIGUES


Mensagens:
 LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 377
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 377
 Testada (m): 13,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 139
 Área ocupada pela construção (m²): 350
 Ano da construção corrigido: 1968
 Padrão da construção: 2-C
 Uso: residência



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA 139	CONSTRUÇÃO 3.144,00	OBSOLESC 0,3000	CONSTRUÇÃO 131.105,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 377	TERRENO 10,083,00	PROFUND 1,0000	TERRENO INCORPORADO 588.060,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TERRENO NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) + (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
719.165,00	0,010	57,49	7.249,14	1,000000	-1.949,54	5.299,60	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
5.299,60	0,00	0,00	5.299,60	09/02/2023

Data de Emissão: 25/07/2023
Número do Documento: 1.2023.017343346-6
Solicitante: ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES (CPF 302.597.768-07)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 23/10/2023, em www.prefeitura.sp.gov.br

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL
RESIDENC	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou M FINO ou LUXO	70
	APARTAME	ECONÔMICO, SIMLES ou M	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIA	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
	FINO ou LUXO	50	
	LOJA		70
INDUSTRIA	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
	COBERTURA	SUPERIOR	80
		RÚSTICO ou SIMPLES	20
	SUPERIOR	30	
RURAL	FÁBRICA		50
	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES**Perícia em Vistoria e Avaliações Imobiliárias****Perfil:** Perícia em Vistoria e Avaliações Imobiliárias**Estado Civil:** Casada**Data de nascimento:** 19/07/1982**Creci nº.** 146.826 F / **COFECI-CNAI nº.** 17143**Contatos:** Telefone Celular: 11 – 9.7663-1287**Email:** adriana.laurentino@creci.org.br**Área de interesse**

Perícia em Vistoria e Avaliações Judiciais de Imóveis Urbanos, Rurais e Galpões Industriais.

Áreas de atuação

Perícias avaliatórias e mercadológicas (valor de um determinado bem, revisional de aluguel, renovatória, leilão de imóveis, alienação judicial, etc.);

Indicações/Nomeações

Profissional indicada e nomeada para atuar no Foro Central da Comarca da Capital de São Paulo, Foro da Comarca de Guarulhos, Fóruns Regionais do Butantã, Jabaquara, Nossa Senhora do Ó, Santana, Santo Amaro, São Miguel Paulista, Penha de França, Tatuapé, Foro da Comarca de Amparo, Águas de Lindóia, Bragança Paulista, Campinas, Embu Guaçu, Hortolândia, Itapevi, Itatiba, Itapira, Jandira, Mairiporã, Mogi das Cruzes, Nova Odessa, Piracaia, Socorro, Valinhos, Vinhedo.

Especializações

- ✓ Curso de Técnica em Transações Imobiliárias – TTI;
- ✓ Curso de Avaliações Imobiliárias – CRECI/PROECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 2º Região);
- ✓ Curso de Avaliação Imobiliária – Escola CEAD (Centro de Ensino a Distância);
- ✓ Curso de Avaliação de Imóveis – Diário das Leis Cursos;
- ✓ Curso de Perícia Vistoria e Avaliação de Imóveis – CONPEJ (Conselho Nacional de Peritos Judiciais);
- ✓ Curso de Perícia Judicial – CONPEJ (Conselho Nacional de Peritos Judiciais).

Adriana Maria Laurentino Alves
Perita de Avaliação de Imóveis -COFECI-CNAI nº. 17143