

## 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)

2ª Vara do Foro da Comarca de Socorro  
Processo nº. 1000517-62.2022.8.26.0601  
Requerente: Paulo Luis Pereira  
Requerida: Iraceles Benedita Mendonça Pereira



**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 José Franco Craveiro, nº. 516

**Bairro:** Centro

**Cidade:** Socorro

**CEP:** 13960-000

**2. DA CATEGORIA**

Imóvel Urbano – casa

**3. DO OBJETIVO**

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização para **venda e locação**.

**4. DA FINALIDADE / SOLICITANTE**

Perícia Judicial nos autos dos **processos nº 1000517-62.2022.8.26.0601**, em trâmite perante a **2ª Vara do Foro da Comarca de Socorro**, em que são partes Paulo Luis Pereira x Iraceles Benedita Mendonça Pereira.

**5. DA DATA DA VISTORIA**

A vistoria foi realizada em **11/09/2023 as 9h**.

**6. DO VALOR DA AVALIAÇÃO PARA SETEMBRO DE 2023**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA FINS DE LOCAÇÃO**

**R\$ 1.370,00 (Hum mil, trezentos e setenta reais)**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA**

**R\$ 370.000,00 (Trezentos e setenta 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 COFECI<sup>1</sup> 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:

<sup>1</sup> 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 especialidade<sup>2</sup>.

**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 direitos<sup>3</sup>.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, está pacificada junto ao **Tribunal Regional Federal da 1ª Região/DF**<sup>4</sup>, 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**

<sup>2</sup> NBR 14653-1:2001 item 3.34.

<sup>3</sup> NBR 14653-1:2001 item 3.35.

<sup>4</sup> 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 do carnê de IPTU juntado às fls. 23, bem como da certidão de valor venal extraído do site da Prefeitura de Socorro, inscrição sob nº. 01.01.034.1271.001.

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.

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

## 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

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 avaliação<sup>5</sup>.

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.

**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.**

<sup>5</sup> 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

---

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 COFECI<sup>6</sup> nº. 001/2011.**

---

#### 5. DA DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Para avaliação do imóvel foram consultados os seguintes documentos:

---

<sup>6</sup> 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

---

↪ Carnê de IPTU de fls. 23;

↪ Certidão de valor venal.

---

### 6. DO OBJETO DA PERÍCIA

↪ **Imóvel urbano (casa):** Trata-se de um terreno com área total de 274,00m<sup>2</sup>, com área construída de 147,03m<sup>2</sup>, onde possui cozinha, 02 (dois) dormitórios, sendo uma 01 suíte, banheiro social, sala e quintal com varanda, com direito a vaga de garagem para 01 veículo.

---

### 7. DA COMUNICAÇÃO DA PERÍCIA - ADVOGADOS DAS PARTES

Ao agendar a data da perícia, esta perita em cumprimento ao **art. 466, §2º do Novo Código de Processo Civil, informou nos autos a data e horário da perícia (fls. 152).**

As partes foram intimadas em **23/08/2023** sobre o agendamento da perícia, conforme **fls. 158**.

---

### 8. DA VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada **no dia 11/09/2023, as 9h**.

No horário agendado esta perita compareceu no imóvel onde se encontrava a Sra. Iraceles, que se identificou como proprietária do imóvel, ocasião em que autorizou nossa entrada no imóvel.

A vistoria correu dentro da normalidade esperada.

---

### 9. DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel urbano está localizado na Rua José Franco Craveiro, nº. 516, bairro Vila Nova, Socorro.

## 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 FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO**



**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**



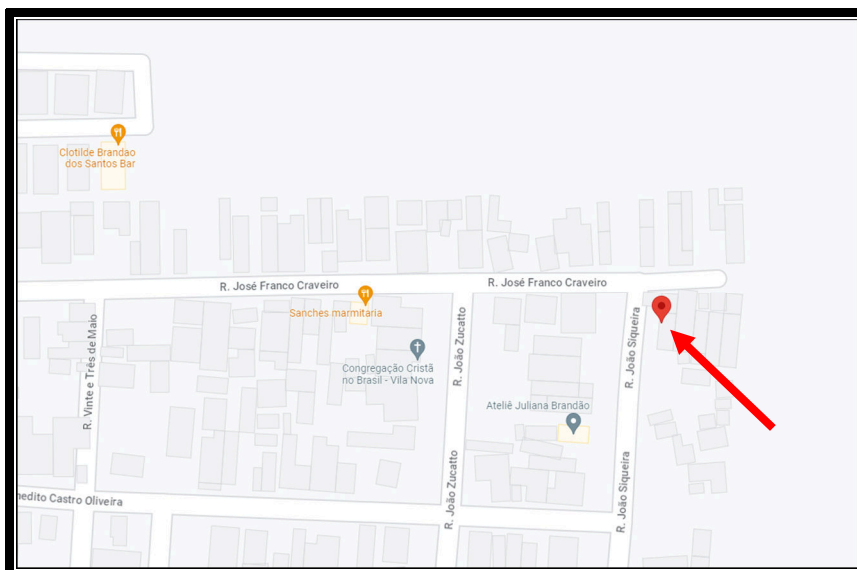
**VISÃO DA RUA PARA QUEM OLHA DE FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO**

Em seu entorno nota-se que há outros imóveis urbanos, predominantemente residenciais, com serviços de água, luz e telefone.

## 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

### 10. MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



### 11. DA IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL



### 12. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a certidão venal do imóvel, o imóvel está assim descrito:

# 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 MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE SOCORRO**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**  
 13960-000 - AVENIDA JOSÉ MARIA DE FARIA, 71 - SOCORRO/SP

14/09/2023 12:30:17

---

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

A Divisão de Tributação e Arrecadação da Prefeitura Municipal da Estância de Socorro - SP CERTIFICA para os devidos fins, que o Valor Venal do referido imóvel para o exercício referido nesta é o seguinte:

Dados referentes ao exercício de 2023		
Código Reduzido: 69301	Matricula:	
Inscrição Municipal: 01.01.034.1271.001	Lote: 12	Quadra: B
Proprietário: EDMUNDO ZUCATTO		CPF/CNPJ: 552.353.878-72
Endereço: RUA JOSE FRANCO CRAVEIRO 516 VILA NOVA		
Área do Terreno: 274,00 M <sup>2</sup>		
Área do Edificação: 147,03 M <sup>2</sup>		
Valor Venal Territorial: R\$34.829,78		
Valor Venal Edificação: R\$77.340,31		
<b>Valor Venal:</b>	<b>R\$112.170,09</b>	

**Data de Emissão:** 14/09/2023

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da internet:  
[www.socorro.sp.gov.br - cidadão - consulta de tributos](http://www.socorro.sp.gov.br - cidadão - consulta de tributos).

**ATENÇÃO:** Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.

**Código Verificador:** ED4E4DD54B87B962EED2

**Garagem:** Piso em cerâmica, paredes necessitando de reparos e pintura, aparentando rachaduras e infiltração;

**Varanda/área externa:** Piso em cerâmica, parte descoberta, parte coberta por telhas, parede necessitando de reparos e pintura, aparentando rachaduras e infiltração;

**Corredor interno:** Piso em cerâmica, teto coberto por telhas, paredes necessitando de reparos e pintura, aparentando infiltração.

**Sala:** Porta de ferro, piso em cerâmica em bom estado de conservação, paredes necessitando de pintura, parte elétrica com tomadas modelo padrão antigo, janelas com vidros em bom estado de conservação;

**Cozinha:** Piso em cerâmica, com revestimento em parte da cozinha até o teto, pia com gabinete de madeira aparentando desgastes, armários, janela com vidros e porta em bom estado de conservação;

**Dormitório 01:** Porta de madeira aparentando desgastes, piso em cerâmica, paredes necessitando de reparos e pintura, parede aparentando infiltração e rachaduras, janela de ferro com vidros;

**Banheiro social:** Porta de madeira, piso cerâmica, com revestimento até o teto, possuindo chuveiro, bacia com tampa em bom estado de conservação, pia com torneira e armário, box de acrílico, teto necessitando de reparos e pintura.

**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/suíte:** Porta de madeira, piso em cerâmica, paredes necessitando de reparos e pintura, parede aparentando infiltração e rachaduras, janela de ferro com vidros. Banheiro com piso em cerâmica, paredes com revestimento até o teto, teto necessitando de reparos e pintura, aparentando infiltração, pia com torneira.

**13. RESUMO DAS ÁREAS**

Com base nas informações da certidão de valor venal do imóvel avaliando, o mesmo possui as seguintes metragens:

<b>Terreno</b>	<b>274,00m<sup>2</sup> (aproximadamente)</b>
<b>Área construída</b>	<b>147,03m<sup>2</sup></b>
<b>Idade aproximada</b>	<b>30 anos</b>

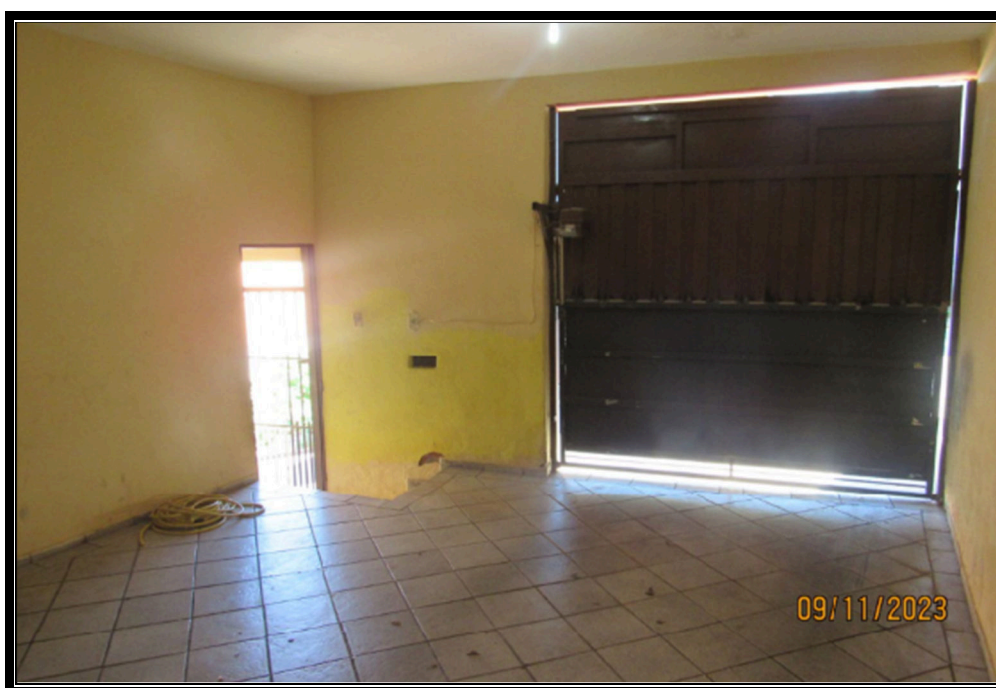
## ADRIANA LAURENTINO

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



**GARAGEM**



## 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

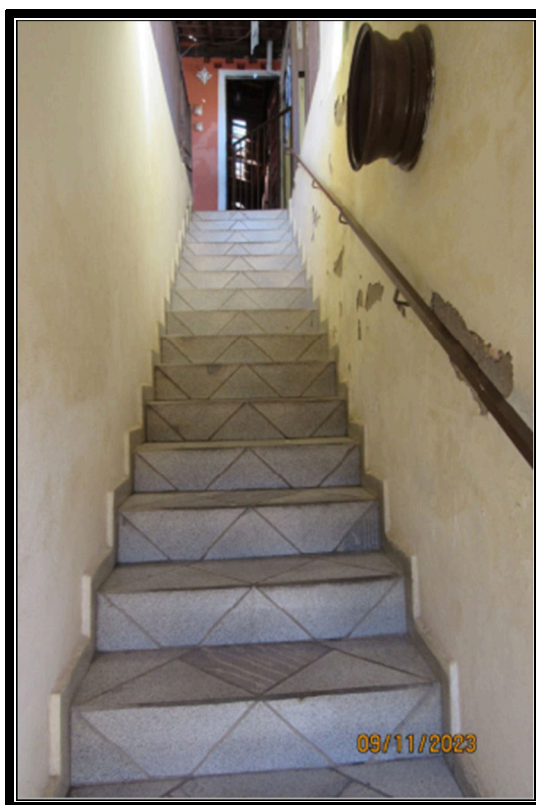


**GARAGEM**



## 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



**ESCADA DE ACESSO A CASA**



**ÁREA EXTERNA/SUPERIOR**

## 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



ÁREA EXTERNA



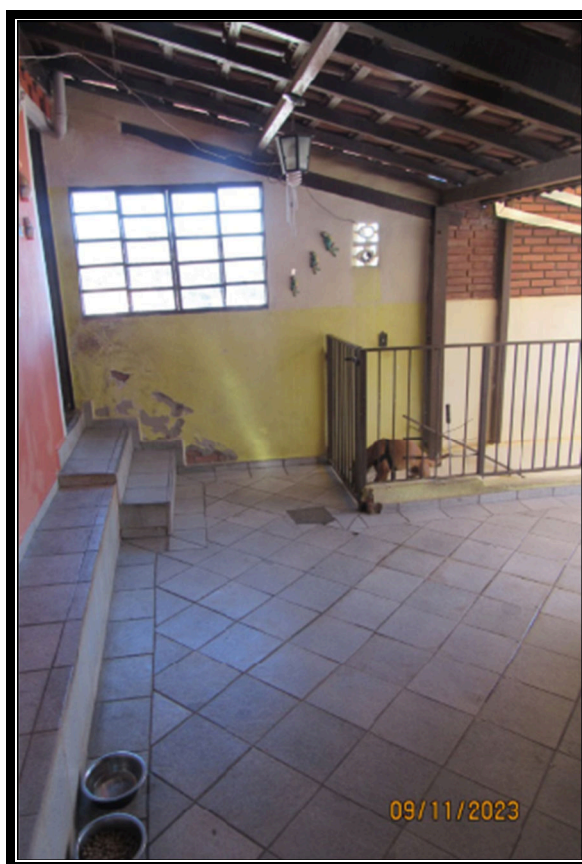
ÁREA EXTERNA COBERTA

## 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



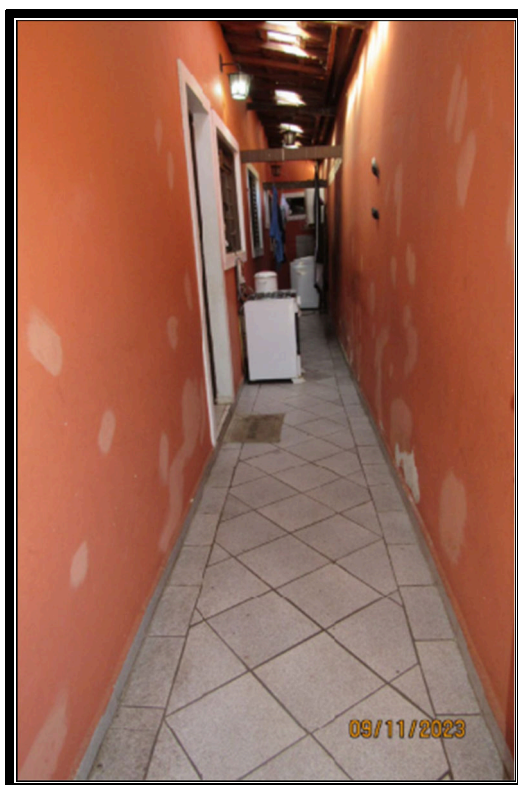
ÁREA EXTERNA COBERTA



## 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

---

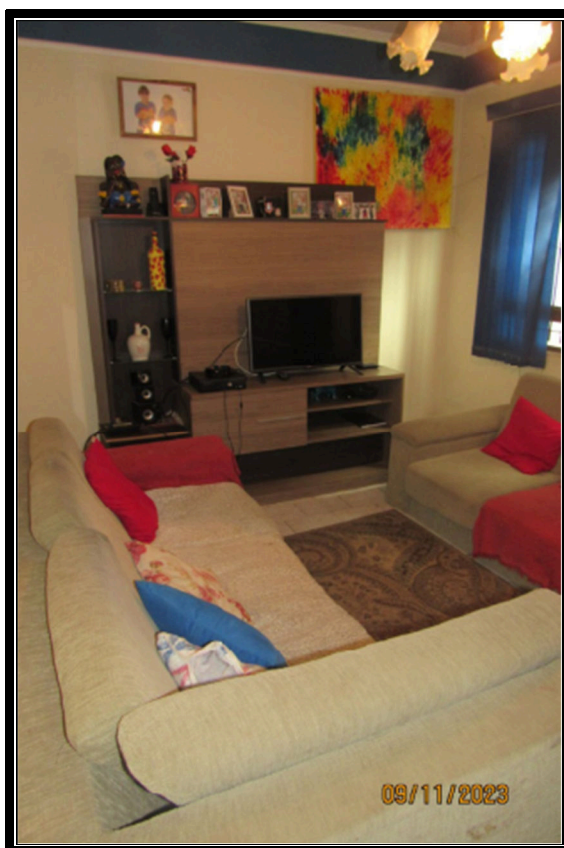


**CORREDOR INTERNO**



## 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



COZINHA

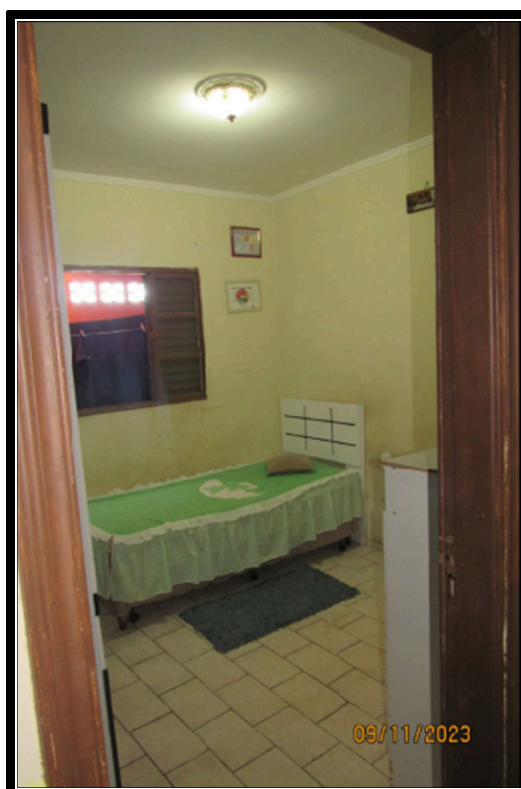


## ADRIANA LAURENTINO

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



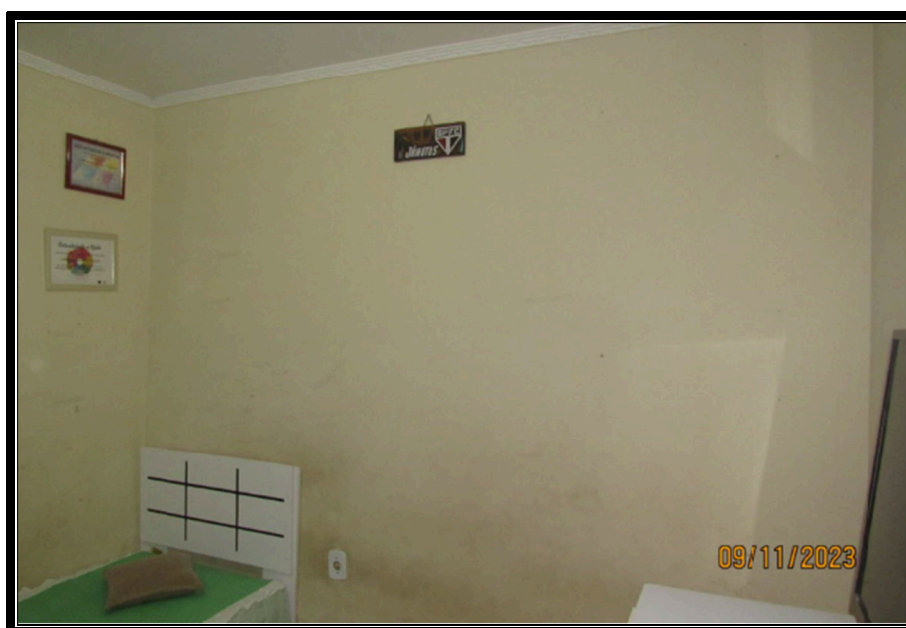
**CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS E BANHEIRO**



**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**



**BANHEIRO SOCIAL**

## 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

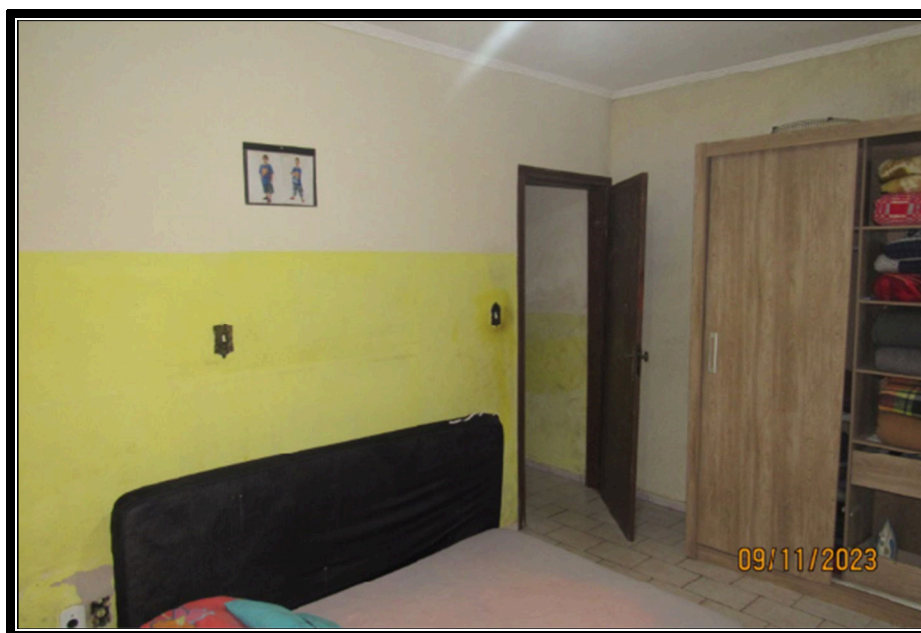


DORMITÓRIO 02



## 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



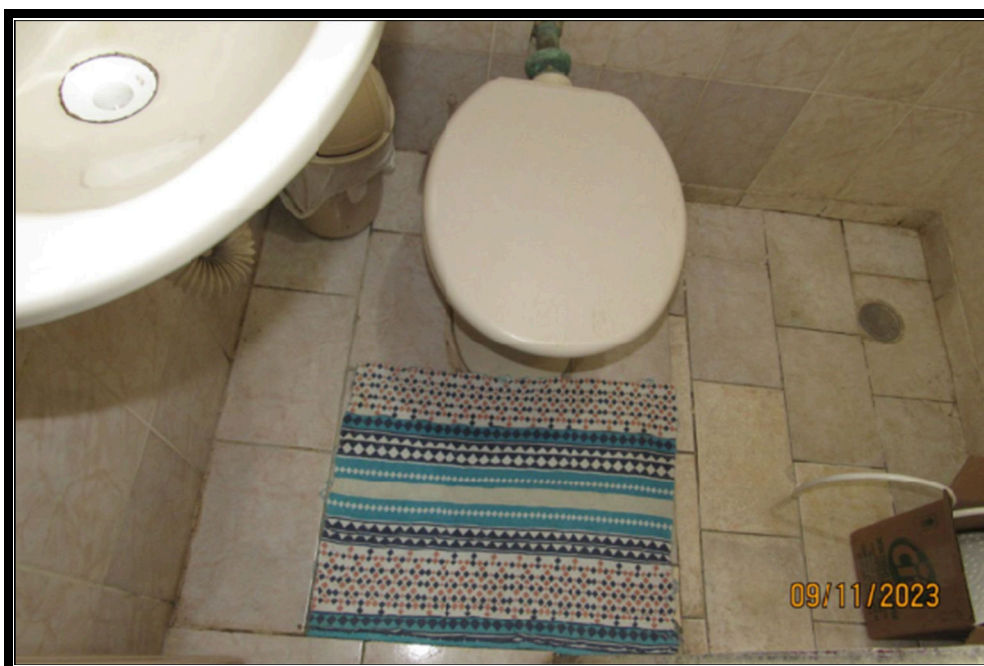
**DORMITÓRIO 02**



**BANHEIRO / SUÍTE**

## 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 / SUÍTE**



## 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 / SUÍTE

**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 **04 (quatro)** elementos de referências semelhantes e assemelhados de imóveis (casas) em oferta para **LOCAÇÃO** na região, a saber:

**a) Elemento 01:****Local:** Rua Pedro Patrício da Veiga, 110**Área construída:** 140,00m<sup>2</sup> (aproximadamente)**Preço:** R\$ 1.900,00 (R\$ 13,58/m<sup>2</sup>)**Fonte:** Corsi Imóveis - (19) 9.8126-9812**Idade aproximada:** 30 anos**b) Elemento 02:****Local:** Rua Cap. Hermelino de Souza Araújo**Área construída:** 120,00m<sup>2</sup> (aproximadamente)**Preço:** R\$ 1.700,00 (R\$ 17,00/m<sup>2</sup>)**Fonte:** Corsi Imóveis - (19) 3895-1941**Idade aproximada:** 30 anos**c) Elemento 03:****Local:** Rua Major Natinho, 242**Área construída:** 140,00m<sup>2</sup> (aproximadamente)**Preço:** R\$ 1.800,00 (R\$ 12,85/m<sup>2</sup>)**Fonte:** Corsi Imóveis - (19) 3895-4444 / 3895-1941**Idade aproximada:** 30 anos**d) Elemento 04:****Local:** Rua Otávio Zucato, 334**Área construída:** 140,00m<sup>2</sup> (aproximadamente)**Preço:** R\$ 1.542,02 (R\$ 11,01/m<sup>2</sup>)**Fonte:** Corsi Imóveis - (19) 3895-4444 / 3895-1941

## 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

Idade aproximada: 30 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 **5% (cinco por cento)** sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

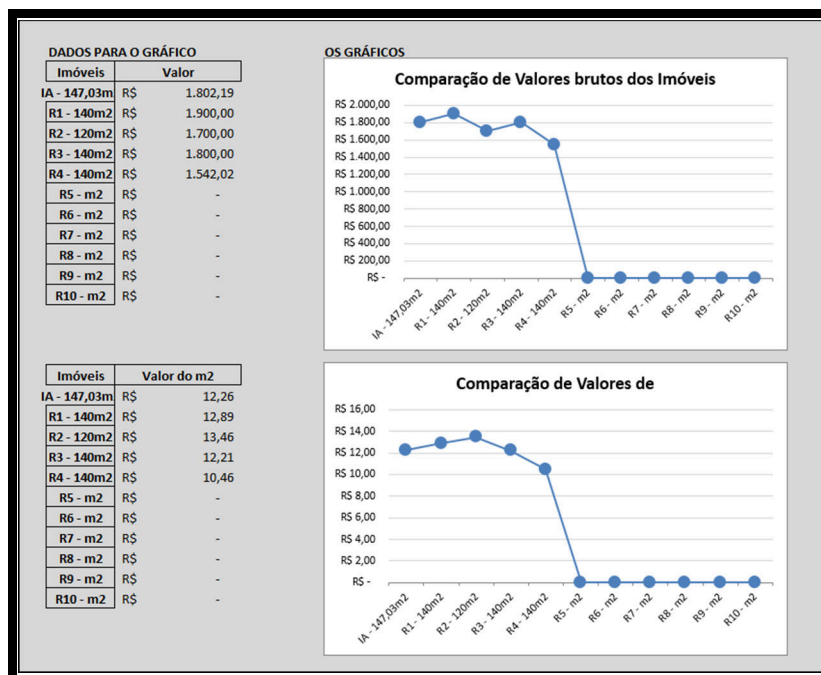
Abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de **5% (dez por cento)** deste e, a coluna à sua direita, “Valor de mercado m²”, apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “área construída”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua Pedro Patrício da Veiga	140	Anúncio	R\$ 1.900,00	30	R\$ (95,00)	R\$ 12,89
R2	Rua Cap Hermelino de Souza Araújo	120	Anúncio	R\$ 1.700,00	30	R\$ (85,00)	R\$ 13,46
R3	Rua Major Natinho, 242	140	Anúncio	R\$ 1.800,00	30	R\$ (90,00)	R\$ 12,21
R4	rua Otávio Zucato, 334	140	Anúncio	R\$ 1.542,02	30	R\$ (77,10)	R\$ 10,46



## 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 disso, temos:**

↳ R\$ 12,26 (média tratada pesquisada) x 147,03m<sup>2</sup> (área construída) = **R\$ 1.802,59** (Hum mil, oitocentos e dois reais e cinquenta e nove centavos).

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

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

## 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

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:	30
Tipo do imóvel: RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	24,20%

$$\text{R\$ } 1.802,59 \times 24,20\% = \text{R\$ } 1.366,36$$

Considerando a metragem quadrado do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio quadrado (com base nos imóveis referenciais), e estado de conservação, após adequação e homogeneização com valor depreciado, obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA FINS DE LOCAÇÃO

(arredondamento)

**R\$ 1.370,00 (Hum mil, trezentos e setenta 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

---

**16. PESQUISA DE MERCADO (elementos de referência)**

Em consultas juntos às imobiliárias locais, as pesquisas indicaram **05 (cinco)** elementos de referências semelhantes e assemelhados de imóveis (casas) em oferta para **VENDA** na região, a saber:

**a) Elemento 01:**

**Local:** Rua Estevan Bozola, 92 (código 0435)

**Área construída:** 193,80m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Preço:** R\$ 585.000,00 (R\$ 3.018,57/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** Baldi Imóveis – CRECI 40.061 - (19) 3895-2730

**Idade aproximada:** 30 anos

---

**b) Elemento 02:**

**Local:** Rua Andrelino de Souza Pinto, 47 (código 355)

**Área construída:** 139,01m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Preço:** R\$ 930.000,00 (R\$ 6.690,00/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** Baldi Imóveis – CRECI 40.061 - (19) 3895-2730

**Idade aproximada:** 30 anos

---

**c) Elemento 03:**

**Local:** Rua Benedito Santoro, 320 (código)

**Área construída:** 195,00m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Preço:** R\$ 550.000,00 (R\$ 2.820,51/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** 3Reis Imóveis - (19) 9.9898-9893

**Idade aproximada:** 30 anos

---

**d) Elemento 04:**

**Local:** Bairro Bela Vista (código 3048)

**Área construída:** 178,20m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Preço:** R\$ 550.000,00 (R\$ 3.086,00/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** : 3Reis Imóveis - (19) 9.9898-9893

## 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

**Idade aproximada:** 30 anos

### e) Elemento 05

**Local:** Bairro Bela Vista (código CA0158-CAQW)

**Área construída:** 167,00m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Preço:** R\$ 450.000,00 (R\$ 2.694,00/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** : Imobiliária Campos Sales – CRECI 1063-PJ - (19) 3895-1941

**Idade aproximada:** 30 anos

## 17. 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.

<b>Valor de mercado = valor anunciado - <math>\frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}</math></b>
---

Abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de **10% (dez por cento)** deste e, a coluna à sua direita,

## 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

“Valor de mercado m<sup>2</sup>”, apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “área construída”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							10%	
	Endereço	Área construída (m <sup>2</sup> )	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m <sup>2</sup>	
R1	Rua Estevan Bozola	193,8	Anúncio	R\$ 585.000,00	30	R\$ (58.500,00)	R\$ 2.716,72	
R2	Rua Adrelino de Souza Pinto	139,01	Anúncio	R\$ 930.000,00	30	R\$ (93.000,00)	R\$ 6.021,15	
R3	Rua Benedito Santoro	195	Anúncio	R\$ 550.000,00	30	R\$ (55.000,00)	R\$ 2.538,46	
R4	Bairro Bela Vista	178,2	Anúncio	R\$ 550.000,00	30	R\$ (55.000,00)	R\$ 2.777,78	
R5	Bairro Bela Vista	167	Anúncio	R\$ 450.000,00	30	R\$ (45.000,00)	R\$ 2.425,15	

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m <sup>2</sup> de Venda (homogeneizado)
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 2.716,72
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 6.021,15
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 2.538,46
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 2.777,78
0	70	0	Entre novo e regular				R\$ 2.425,15
<b>Total:</b>							R\$ 16.479,26
Média de m <sup>2</sup> corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 3.295,85
<b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:</b>							R\$ 484.589,03

Os gráficos abaixo apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

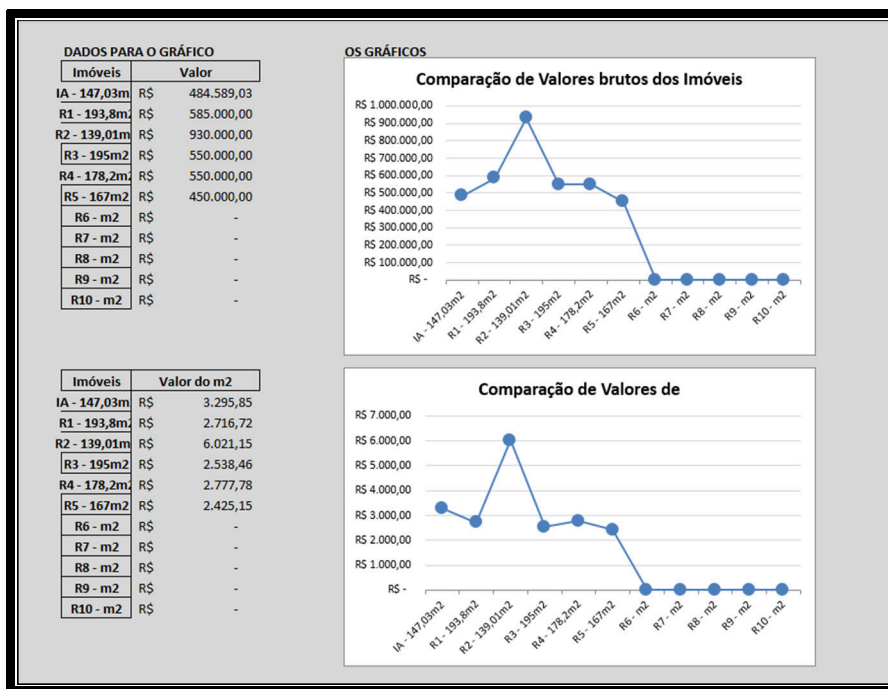
O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

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.

## 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 disso, temos:

↳ R\$ 3.295,85 (média tratada pesquisada) x 147,03m<sup>2</sup> (área construída) = R\$ 484.588,82 (Quatrocentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos).

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

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

## 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

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:	F
Entre reparos simples e importantes	
Idade aparente do imóvel:	30
Idade aparente do imóvel:	
Tipo do imóvel:	70
RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	24,20%

**R\$ 484.588,82 x 24,20% = R\$ 367.318,32**

Considerando a metragem quadrado do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio quadrado (com base nos imóveis referenciais), e estado de conservação, após adequação e homogeneização com valor depreciado, obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA**  
**(arredondamento)**  
**R\$ 370.000,00 (Trezentos e setenta 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

---

### 18. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel está localizado em zona urbana, com distância de 1,5km até o centro da Cidade de Socorro.

O local é servido por água e eletricidade.

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 **LOCAÇÃO** ou **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

**19. 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 José Franco Craveiro, nº. 516, Bairro Vila Nova, Socorro**, pode ser avaliado para fins de **LOCAÇÃO e VENDA** em:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA FINS DE LOCAÇÃO**

(arredondamento)

**R\$ 1.370,00 (Hum mil, trezentos e setenta reais)**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA**

(arredondamento)

**R\$ 370.000,00 (Trezentos e setenta 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 **44 (quarenta e quatro) páginas**, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.



**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

---

### 20. DO ANEXO

Integram o presente Parecer Técnico os seguintes anexos:

- ↪ **Certidão de valor venal - 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

		14-09-2023 12:30:17
<b>PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE SOCORRO</b> <b>SECRETARIA DA FAZENDA</b> 13960-000 - AVENIDA JOSÉ MARIA DE FARIA, 71 - SOCORRO/SP		
<b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>		
<p>A Divisão de Tributação e Arrecadação da Prefeitura Municipal da Estância de Socorro - SP CERTIFICA para os devidos fins, que o Valor Venal do referido imóvel para o exercício referido nesta é o seguinte:</p>		
<b>Dados referentes ao exercício de 2023</b>		
<b>Código Reduzido:</b> 69301	<b>Matricula:</b>	
<b>Inscrição Municipal:</b> 01.01.034.1271.001	<b>Lote:</b> 12	<b>Quadra:</b> B
<b>Proprietário:</b> EDMUNDO ZUCATTO	<b>CPF/CNPJ:</b> 552.353.878-72	
<b>Endereço:</b> RUA JOSE FRANCO CRAVEIRO 516 VILA NOVA		
<b>Área do Terreno:</b>	274,00 M²	
<b>Área do Edificação:</b>	147,03 M²	
<b>Valor Venal Territorial:</b>	R\$34.829,78	
<b>Valor Venal Edificação:</b>	R\$77.340,31	
<b>Valor Venal:</b>	R\$112.170,09	
<b>Data de Emissão:</b> 14/09/2023		
<p>Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da internet:  <a href="http://www.socorro.sp.gov.br">www.socorro.sp.gov.br</a> - cidadão - consulta de tributos,</p>		
<b>ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.</b>		
<b>Código Verificador:</b> ED4E4DD54B87B962EED2		
Secretaria da Fazenda - Av. José Maria de Faria, 71 - CEP: 13960-000 - Socorro - SP Fone: (19) 3855-9600		

## 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

<b>Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)</b>			
<b>IMÓVEL</b>	<b>TIPO</b>	<b>PADRÃO</b>	<b>VIDA ÚTIL</b>
RESIDENC	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou M	70
	APARTAME	FINO ou LUXO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou M	60
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
	FÁBRICA		30
RURAL	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 – 2ª 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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0764/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Luciana Chiquini Padilha (OAB 411194/SP)	D.J.E
Kevin Pereira Leal (OAB 471154/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Intimação das partes para manifestarem-se sobre o laudo pericial juntado aos autos, no prazo de 15 (quinze) dias."

Socorro, 20 de setembro de 2023.