

Guilherme *Vicentini*

Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/SP nº 155.408-F · CNAI nº 030435
Especialista em Avaliações Mercadológicas
ABNT NBR 14.653 · Auxiliar da Justiça



ÍNDICE

Sumário

01 — Carta de Apresentação	03
02 — Quem é Guilherme Vicentini	04
03 — História da Imobiliária Sousa	06
04 — Formação Acadêmica	07
05 — Certificações e Registros Profissionais	08
06 — Registro CRECI	10
07 — Registro CNAI	11
08 — Especializações Complementares	12
09 — Metodologia Conforme ABNT NBR 14.653	13
10 — Fluxo Completo de uma Perícia	16
11 — Tabela Ross-Heidecke e Depreciação	17
12 — Equipamentos e Softwares	18
13 — Inteligência Artificial Aplicada às Avaliações	19
14 — Sistema Próprio em HTML — Painel Digital	20
15 — Infográficos Técnicos	21
16 — Exemplos de Laudos e PTAM	22
17 — Estudos de Caso	23
18 — Áreas de Atuação Judicial	24
19 — Assistência Técnica	26
20 — Avaliações Extrajudiciais	27
21 — Avaliações Rurais	28
22 — Avaliações Urbanas	29
23 — Inventários e Partilhas	30
24 — Desapropriações	31
25 — Revisional de Aluguel e Dissolução Societária	32
26 — Livro Publicado: Construindo Fortuna	33
27 — Projetos Tecnológicos Proprietários	34
28 — Código de Ética	36
29 — Missão, Visão e Valores	37
30 — Comarcas de Atuação	38
31 — Contato e Encerramento	39

01 — APRESENTAÇÃO

Carta de Apresentação

"A credibilidade de uma avaliação imobiliária não está apenas no valor encontrado, mas principalmente na metodologia empregada, na imparcialidade da análise e na confiança transmitida pelo profissional responsável."

Meu nome é **Guilherme Vicentini**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI/SP sob nº 155.408-F e Perito Avaliador Imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários — CNAI nº 030435, habilitado pelo Sistema COFECI/CRECI para emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

Sou terceira geração de uma família dedicada ao mercado imobiliário desde 1965. Cresci dentro da Imobiliária Sousa, acompanhando negociações, avaliações, administração de imóveis e o relacionamento com proprietários, investidores e locatários. Essa vivência prática, aliada à formação técnica e ao constante aperfeiçoamento profissional, consolidou minha atuação na área de avaliações imobiliárias.

Além da experiência no mercado imobiliário, possuo formação superior em Análise e Desenvolvimento de Sistemas, o que me permitiu integrar tecnologia às avaliações técnicas, desenvolvendo soluções digitais próprias para apresentação de laudos, infográficos interativos e plataformas que tornam a análise mais transparente, organizada e acessível.

Sou também autor best-seller do livro "**Construindo Fortuna**", com mais de 10.000 cópias digitais vendidas, e empresário multissetorial, com investimentos e atuação em tecnologia, mercado financeiro, saúde e bem-estar. Essa combinação de tradição familiar, rigor técnico e visão estratégica de negócios é o que apresento neste memorial.

Coloco-me à disposição do Poder Judiciário, de magistrados, advogados, cartórios e demais operadores do Direito para colaborar tecnicamente em processos que demandem avaliação de bens imóveis, com compromisso de imparcialidade, diligência e fundamentação científica.

Guilherme Vicentini

Perito Avaliador Imobiliário · CRECI/SP 155.408-F · CNAI 030435

02 — PERFIL PROFISSIONAL

Quem é Guilherme Vicentini

A história profissional de Guilherme Vicentini está diretamente ligada à tradição da **Imobiliária Sousa**, empresa fundada em 1965 na cidade de Jundiaí/SP. Desde muito jovem acompanhou avaliações, captação de imóveis, negociações, administração de locações e atendimento ao público, adquirindo experiência prática antes mesmo de iniciar sua carreira profissional formal.

Após obter seu registro no CRECI em 2015, passou a atuar de forma plena no mercado imobiliário, aprofundando seus conhecimentos em avaliações técnicas, legislação imobiliária, perícias, investimentos e gestão patrimonial. Especializou-se na elaboração de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM), seguindo rigorosamente a metodologia prevista na ABNT NBR 14.653.

Ao longo dos anos desenvolveu metodologia própria para apresentação de avaliações, combinando documentos técnicos tradicionais com plataformas digitais interativas que facilitam a compreensão dos resultados pelos clientes — um diferencial reconhecido no mercado e sem precedentes na perícia imobiliária da região.

Para além do universo imobiliário, Guilherme construiu um perfil multidisciplinar raro: é **especialista em investimentos, macroeconomia, inteligência artificial e tecnologia aplicada aos negócios**. Como empresário, atua com investimentos nos segmentos pet, health & body, mercado financeiro e tecnologia, sempre unindo tradição, inovação e visão estratégica.

É autor best-seller do livro "**Construindo Fortuna — O Guia Definitivo para Investir, Viver e Lucrar no Mercado Imobiliário**", com mais de 10.000 cópias digitais vendidas apenas no último semestre de 2025, no qual compartilha sua experiência prática e conhecimentos sobre investimentos, negociações, legislação e valorização patrimonial.

Sua formação superior em Análise e Desenvolvimento de Sistemas (FATEC, 2015) o credenciou a criar um verdadeiro ecossistema tecnológico próprio: as plataformas **TrustChain AI, Impulso AI, Finance Flow e Alpha Body**, que aplicam inteligência artificial, automação e blockchain à gestão empresarial, segurança digital e produtividade.

Diferencial central: Guilherme Vicentini não é apenas um corretor ou um perito — reúne simultaneamente os perfis de Perito Avaliador Imobiliário, Especialista em Tecnologia e Inteligência Artificial, Desenvolvedor de Sistemas, Empresário Multissetorial e Autor Best-Seller. Essa combinação é extremamente rara no mercado de perícias imobiliárias brasileiro.

02 — PERFIL PROFISSIONAL

Pilares de Atuação

Seis frentes de atuação que se complementam e reforçam a credibilidade técnica e a capacidade analítica aplicada às avaliações imobiliárias e perícias judiciais.

 Perito Avaliador Imobiliário CNAI 030435 - Habilitado pelo Sistema COFECI/CRECI para emissão de PTAM conforme ABNT NBR 14.653.
 Especialista em Inteligência Artificial Criador do TrustChain AI e Impulso AI — plataformas proprietárias de IA aplicada a negócios e segurança digital.
 Especialista em Macroeconomia Análise de investimentos, cenários econômicos e mercado financeiro aplicados à valorização patrimonial.
 Autor Best-Seller "Construindo Fortuna" — mais de 10.000 cópias digitais vendidas, referência no mercado imobiliário nacional.
 Empresário Multissetorial Investimentos nos segmentos pet, health & body, mercado financeiro e tecnologia.
 Cibersegurança Desenvolvedor do TrustChain AI — Blockchain + IA + SOC 24/7 para proteção empresarial.

Linha do Tempo

ANO	MARCO
1992	Nascimento em Jundiaí/SP. Desde a infância acompanhou os pais na Imobiliária Sousa, absorvendo os valores e o conhecimento técnico do mercado imobiliário.
1965	Fundação da Imobiliária Sousa em Jundiaí/SP pelo avô — mais de 60 anos de tradição, ética e resultado no mercado.
2010	Formatura no Colégio Divino Salvador — tradicional colégio católico de Jundiaí/SP, referência em formação humanista e valores.
2011	Início da atuação direta na Imobiliária Sousa — negociações, captação, atendimento ao cliente e gestão imobiliária.
2015	Registro CRECI/SP nº 155.408-F. Formação em Análise e Desenvolvimento de Sistemas — FATEC Jundiaí. Início das especializações em tecnologia, mercado imobiliário e investimentos.
2020	Registro CNAI nº 030435 (COFECI). Certificações IBREP (Avaliação de Imóveis, 32h) e CursoBeta (Perícia Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis, 30h).
2023	Best-seller "Construindo Fortuna" — 10.000+ cópias digitais. Plataformas TrustChain AI, Impulso AI, Finance Flow e Alpha Body.

03 — TRADIÇÃO FAMILIAR

História da Imobiliária Sousa

A **Imobiliária Sousa** foi fundada em **1965**, na cidade de Jundiaí/SP, pelo avô de Guilherme Vicentini. Ao longo de mais de seis décadas, a empresa construiu uma reputação sólida baseada em ética, transparência e profundo conhecimento do mercado imobiliário regional.

Guilherme representa a **terceira geração** da família à frente do negócio, unindo a tradição herdada de seu avô e de seus pais à inovação tecnológica que caracteriza sua atuação profissional. Essa transição geracional consolidou a Imobiliária Sousa como uma empresa que combina experiência histórica com ferramentas modernas de avaliação e atendimento.

Registrada sob CRECI-J nº 30.616, a Imobiliária Sousa atua em compra, venda, locação e avaliação de imóveis em Jundiaí e região, sendo referência para proprietários, investidores e profissionais do Direito que buscam segurança técnica em transações imobiliárias.

Sob a gestão de **Guilherme Vicentini**, a empresa ampliou sua atuação para a **administração de locações residenciais e comerciais em todo o Brasil**, oferecendo gestão completa de contratos, reajustes, cobranças, vistorias e relacionamento com inquilinos e proprietários — com tecnologia, agilidade e o mesmo padrão de ética que caracteriza a empresa há mais de 60 anos.

Confiança que passa de geração em geração. Há quase 60 anos a Imobiliária Sousa atua com seriedade, ética e compromisso no mercado imobiliário de Jundiaí, sendo hoje conduzida pela terceira geração da família, que une tradição, experiência e tecnologia.

Valores Herdados

- Ética e transparência nas relações comerciais e técnicas
- Conhecimento profundo do mercado imobiliário regional
- Compromisso com a satisfação e segurança jurídica do cliente
- Atualização constante frente às mudanças do setor
- Responsabilidade com a tradição familiar de mais de 60 anos

04 — FORMAÇÃO ACADÊMICA

Base Técnica e Tecnológica

Formação — Colégio Divino Salvador

Em **2010**, Guilherme Vicentini concluiu o Ensino Médio no **Colégio Divino Salvador** — instituição tradicional e de referência em Jundiaí/SP, com formação humanista, valores sólidos e excelência acadêmica. Uma base que complementou a vivência prática adquirida desde a infância dentro da Imobiliária Sousa.

Vivência Imobiliária — Desde o Nascimento

Guilherme nasceu praticamente dentro da Imobiliária Sousa. Desde criança convive diariamente com avaliações, negociações, laudos, contratos e o relacionamento com proprietários e investidores. O mercado imobiliário não é apenas sua profissão — é sua vida. **Consome esse assunto 24 horas por dia**, acumulando uma vivência prática que nenhuma graduação substitui.

FATEC Jundiaí — Análise e Desenvolvimento de Sistemas

Graduado em **Análise e Desenvolvimento de Sistemas** pela FATEC Jundiaí em **2015**, construiu desde cedo uma base técnica em lógica de programação, banco de dados, engenharia de software e desenvolvimento web — conhecimento que se tornaria um diferencial decisivo em sua atuação como Perito Avaliador Imobiliário.

Especialista em Inteligência Artificial

É **especialista em Inteligência Artificial aplicada a negócios**, criador das plataformas proprietárias **TrustChain AI** (cibersegurança com Blockchain + IA + SOC 24/7), **Impulso AI** (automação empresarial) e **Finance Flow** (gestão financeira com IA). Essa formação permite desenvolver com domínio técnico pleno todas as ferramentas digitais utilizadas nas avaliações — infográficos, painéis interativos, sistemas de dados e laudos — sem depender de terceiros.

Por que isso importa para uma perícia judicial: a maioria dos peritos avaliadores depende de softwares genéricos de terceiros. Guilherme desenvolve suas próprias ferramentas, garantindo controle total sobre qualidade, rastreabilidade dos dados e clareza da apresentação final entregue ao magistrado, às partes e aos advogados.

Competências Técnicas Aplicadas

Desenvolvimento Web HTML, CSS, JavaScript — criação de painéis técnicos digitais interativos.
Banco de Dados Estruturação de dados de pesquisa de mercado para avaliações comparativas.
Inteligência Artificial Aplicação de IA para organização documental e análise de dados de mercado.
Automação de Processos Sistemas que aceleram a produção de laudos sem comprometer o rigor técnico.

05 — HABILITAÇÕES PROFISSIONAIS

Certificações e Registros

Todas as habilitações de Guilherme Vicentini são emitidas por entidades reconhecidas pelo Sistema COFECI/CRECI e por instituições de ensino regulamentadas, conferindo segurança jurídica e técnica a cada avaliação realizada.

REGISTRO / CURSO	ENTIDADE	CARGA HORÁRIA	ANO
CRECI/SP nº 155.408-F	CRECISP 2ª Região	—	2015
CNAI nº 030435	COFECI	—	2020
Avaliação de Imóveis	IBREP	32 horas	2020
Perícia Judicial c/ ênfase em Aval. de Imóveis	CursoBeta On-Line	30 horas	2020
Análise e Desenv. de Sistemas (Graduação)	FATEC	Curso Superior	2015

Habilitação Profissional (CNAI): Técnico em Transações Imobiliárias, com Certificado de Avaliação expedido pelo IBREP/SC, registrado em 12/03/2015 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 155.408. Habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e do Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

Nas páginas seguintes, cada certificação é apresentada de forma individual e detalhada, com seus respectivos números de registro, datas de emissão e órgãos certificadores, para consulta e verificação por magistrados, cartórios e demais operadores do Direito.

06 — REGISTRO PROFISSIONAL

CRECI/SP nº 155.408-F

Guilherme Vicentini é Corretor de Imóveis devidamente inscrito no **Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo — CRECISP, 2ª Região**, sob o número de inscrição **155.408-F**.

O registro foi formalizado em **30 de março de 2015**, em sessão plenária de compromisso público realizada em São Paulo, ocasião em que o profissional prestou o compromisso previsto no artigo 19 da Resolução COFECI nº 327/92, recebendo oficialmente sua Carteira Profissional de Corretor de Imóveis.

Comprovação: "A Diretoria do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo — CRECISP/2ª Região — certifica que Guilherme Vicentini participou, nesta data, da Sessão Plenária de Compromisso Público e prestou, perante o pavilhão nacional, o compromisso a que se refere o artigo 19 da Resolução COFECI 327/92, tendo recebido oficialmente sua Carteira Profissional de Corretor de Imóveis, com inscrição nº 155.408-F, comprovando assim o atendimento a todas as normas legais e regimentais, estando apto a exercer a profissão, nos termos da Lei 6.530/78."

CAMPO	INFORMAÇÃO
Número de Inscrição	155.408-F
Conselho Regional	CRECISP — 2ª Região
Data do Compromisso	30 de março de 2015
Base Legal	Lei nº 6.530/78 · Resolução COFECI nº 327/92
Status	Ativo

07 — REGISTRO PROFISSIONAL

CNAI nº 030435

Guilherme Vicentini está inscrito no **Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI)**, sistema mantido pelo **Conselho Federal de Corretores de Imóveis — COFECI**, sob o número **030435**, condição que o habilita formalmente a emitir Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM) em todo o território nacional.

Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário (COFECI): "O Conselho Federal de Corretores de Imóveis de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Guilherme Vicentini, inscrito em 12/03/2015 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 155.408, está registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica."

CAMPO	INFORMAÇÃO
Número CNAI	030435
Órgão Emissor	COFECI — Conselho Federal de Corretores de Imóveis
Data de Emissão	20 de maio de 2020
Local de Emissão	Brasília — DF
Habilitação Profissional	Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação	Expedido pelo IBREP/SC
Base Normativa	Resolução COFECI nº 1.066/2007 · Ato Normativo nº 001/2011
Validade	Registro válido por três anos a partir da emissão
Habilitação para PTAM	Sim — Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

O CNAI é o cadastro de referência nacional reconhecido pelo Sistema COFECI/CRECI para fins de comprovação de habilitação técnica em avaliações imobiliárias, sendo amplamente aceito por instituições financeiras, cartórios, tribunais e demais órgãos públicos e privados que demandam laudos de avaliação mercadológica.

08 — ESPECIALIZAÇÕES COMPLEMENTARES

Cursos de Avaliação e Perícia

Avaliação de Imóveis — IBREP (32 horas)

Curso ministrado pelo **IBREP — Instituto Brasileiro de Educação Profissional** (Florianópolis/SC), autorizado pela Portaria nº 059/2017 do COFECI, válido em todo o território nacional. Concluído em 27 de abril de 2020 (Registro nº 8247, Relação nº 396, Livro nº 3, Folha nº 57).

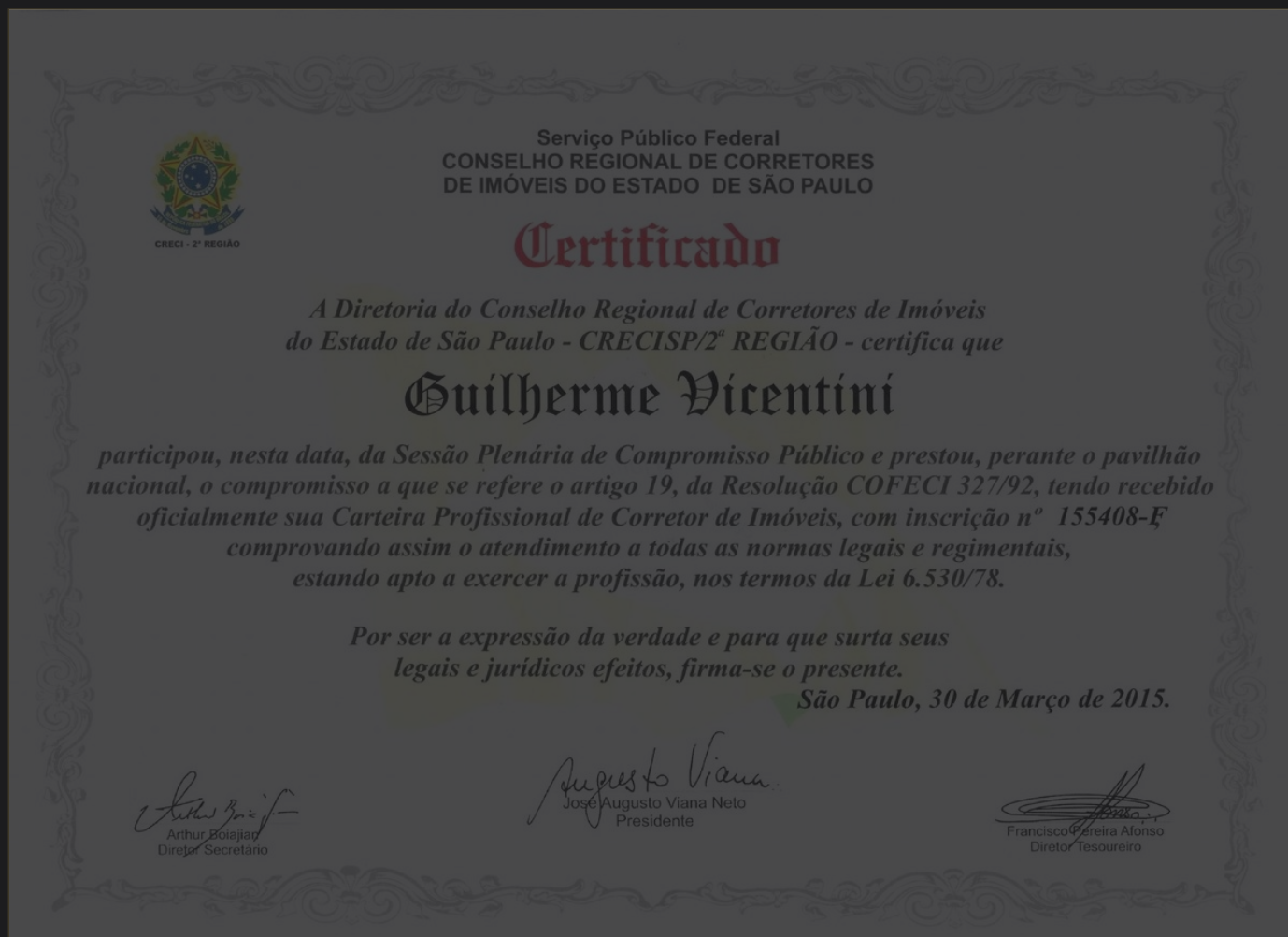
- Introdução à avaliação de imóveis — histórico, conceitos básicos e código de ética
- Normas, leis e resoluções — normalização ABNT e instrumentos regulamentadores do COFECI
- Noções de arquitetura e urbanismo para avaliadores
- Métodos avaliatórios previstos pela NBR 14.653-1 e método comparativo direto de dados de mercado
- Aplicação do método comparativo — vistoria, composição de amostra e homogeneização
- Conteúdo e apresentação do PTAM — conteúdo mínimo, honorários e uso em processos judiciais
- Avaliação na prática — terrenos, edificações unifamiliares, apartamentos e área rural

Perícia Judicial com Ênfase em Avaliação de Imóveis — CursoBeta (30 horas)

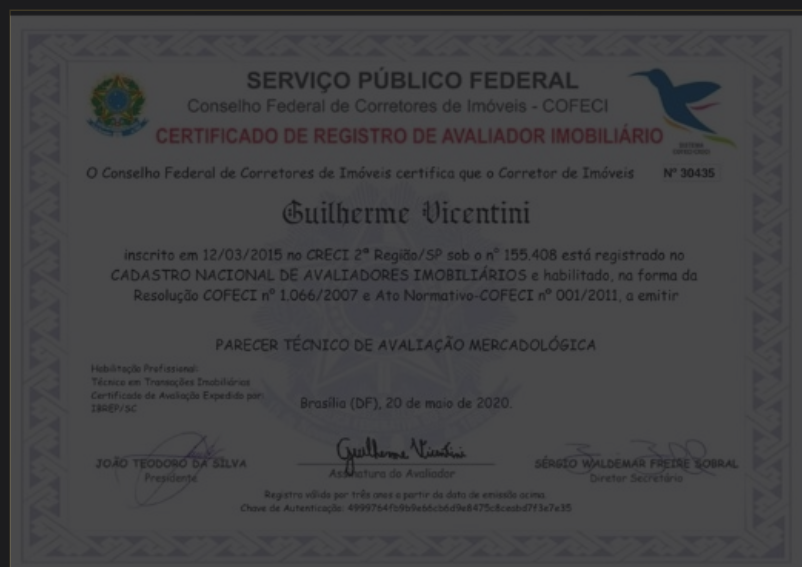
Curso concluído junto à **CursoBeta On-Line** (CNPJ 22.701.947/0001-62), com início em 12/03/2020 e conclusão em 16/04/2020 (ID do certificado: 1383607331/2020), conforme a Lei nº 9.394/96 e o Decreto nº 5.154/2004.

- Atividade pericial em avaliação de imóveis — perícias avaliativas, contratuais, patológicas, cautelares e de vizinhança
- Vistoria de imóveis, contrato de compra e venda, convenção de condomínio
- Métodos comparativo direto, custo de reprodução, evolutivo, residual, da renda e involutivo
- Diferença entre valor e preço — laudos de avaliação e benfeitorias
- O passo a passo da perícia judicial: impedimento, suspeição, obrigações do perito, sanções
- Perito x Assistente Técnico — requisitos para ingresso na área
- A prova pericial — exame, vistoria e avaliação. Fui nomeado, e agora?
- Laudo pericial, quesitos, honorários periciais — atuação em processos com gratuidade de justiça
- Modelos de laudos e petições

06A — REGISTRO PROFISSIONAL

Certificado CRECI/SP nº 155.408-F

07A — REGISTRO PROFISSIONAL

Certificado CNAI nº 030435 — COFECI

08A — ESPECIALIZAÇÃO

Certificado IBREP — Avaliação de Imóveis (32h)

Avaliação de Imóveis

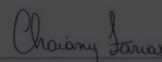
CERTIFICADO

Certificamos que **GUILHERME VICENTINI, CPF 415.894.158-09**
concluiu o curso de **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, ministrado pelo
IBREP - Instituto Brasileiro de Educação Profissional,
com carga horária de 32 horas.

Florianópolis, 27 de Abril de 2020.



LUCIA DE FATIMA SILVA DA COSTA
Secretaria Escolar
04/2019



CHAIANY FARIAS
Diretora Pedagógica
03/2019

Certificado CursoBeta — Perícia Judicial (30h)**CERTIFICADO DE CONCLUSÃO**

Este certificado declara que

Guilherme Vicentini

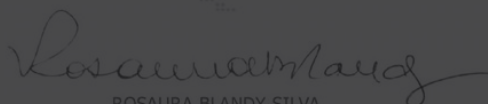
completou com êxito o curso de **Perícia Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis** promovido por esta instituição de ensino com a carga horária de 30 (trinta) horas.

Data de Início: **12/03/2020**

Data de Conclusão: **16/04/2020**

ID do certificado: **1383607331/2020**

CPF: **415.894.158-09**


ROSAURA BLANDY SILVA
DIRETORA



CURSO BETA ON-LINE
CNPJ nº 22.701.947/0001-62
www.cursobeta.com.br

Para confirmar a autenticidade deste certificado acesse www.cursobeta.com.br/validador

09 — RIGOR TÉCNICO

Metodologia Conforme ABNT NBR 14.653

Os trabalhos desenvolvidos por Guilherme Vicentini seguem rigorosamente os procedimentos estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653 — Avaliação de Bens**. Os métodos recomendados baseiam-se em ferramentas analíticas matemáticas e em pesquisa do mercado. Este trabalho de análise/estudo do mercado se dá em geral pela comparação de dados obtidos para bens semelhantes e que apresentem as mesmas características.

A precisão da avaliação é função da qualidade e quantidade dos dados amostrais coletados e da metodologia utilizada. Por isso a importância de obtermos no trabalho de pesquisa uma base sólida e confiável de informações. **A escolha do método depende diretamente da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado.**

Normas Técnicas Aplicadas

- **ABNT NBR 14.653-1** — Avaliação de Bens, Procedimentos Gerais
- **ABNT NBR 14.653-2** — Avaliação de Bens, Imóveis Urbanos
- **Resolução COFECI nº 1.066/2007** — regulamenta a elaboração do PTAM
- **Manual de Orientação para Elaboração de PTAM** — Sistema COFECI/CRECI

Pesquisa de Mercado

Para assegurar que os valores reflitam a realidade do mercado na data da avaliação, as pesquisas são realizadas por meio de bancos de dados próprios, imobiliárias atuantes na região, corretores de imóveis, ofertas e transações de mercado, plataformas imobiliárias especializadas e consultas a registros públicos, quando pertinentes. Todas as informações coletadas passam por análise crítica e validação técnica antes de integrarem a amostra utilizada na avaliação.

Métodos de Avaliação Utilizados

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Constitui a principal metodologia utilizada nas avaliações imobiliárias urbanas. Baseia-se na pesquisa de imóveis comparáveis efetivamente ofertados ou comercializados, com tratamento técnico dos dados por meio da homogeneização das amostras, exclusão de elementos discrepantes e aplicação de fatores de equivalência, buscando determinar o valor de mercado mais provável do bem avaliado. A seleção dos elementos comparativos considera localização, área do terreno, área construída, padrão construtivo, idade da edificação, estado de conservação, topografia, infraestrutura urbana, zoneamento, potencial construtivo e liquidez do mercado.

Método Involutivo

Aplicado em imóveis cujo potencial econômico está diretamente relacionado à possibilidade de incorporação imobiliária ou desenvolvimento de empreendimentos. Consiste na determinação do valor do terreno a partir do estudo de viabilidade técnica e econômica do empreendimento potencialmente realizável, considerando receitas, custos diretos e indiretos, tributos, despesas financeiras, lucro do empreendedor e demais variáveis previstas na ABNT NBR 14.653.

Método Evolutivo (CUB + Terreno)

Indicado para imóveis sem dados de mercado suficientes para aplicação direta do método comparativo. O valor é obtido pela composição do valor do terreno (método comparativo) com o custo de reprodução das benfeitorias (CUB/SINDUSCON), deduzida a depreciação física e funcional pela Tabela Ross-Heidecke.

Método do Custo Unitário Básico (CUB/SINDUSCON)

Utilizado para estimar o custo de reprodução ou substituição das benfeitorias. Aplica o Custo Unitário Básico da Construção divulgado mensalmente pelo SINDUSCON, com ajustes de padrão construtivo (simples, normal, alto, alto luxo), tipologia, metragem e acabamentos. Após o custo novo, aplica-se a depreciação pela Tabela Ross-Heidecke.

Método da Capitalização da Renda

Indicado para imóveis que geram renda (comerciais, industriais, rurais produtivos). O valor é obtido pela capitalização da renda líquida real ou potencial, com taxa de capitalização compatível com o mercado local e o risco do investimento, conforme ABNT NBR 14.653-2.

Homogeneização e Tratamento Estatístico dos Dados de Mercado

Os métodos recomendados baseiam-se em ferramentas analíticas matemáticas e em pesquisa do mercado — comparação de dados obtidos para bens semelhantes com as mesmas características. A precisão da avaliação é função da qualidade e quantidade dos dados amostrais coletados. Por isso é fundamental uma base sólida e confiável de informações: exclusão de discrepantes, ponderação por similaridade, ajustes por localização, área, padrão, acabamento, liquidez e características urbanísticas.

11 — DEPRECIAÇÃO TÉCNICA

Tabela e Fórmula Ross-Heidecke

Para determinação da perda de valor das edificações em decorrência do tempo e do estado de conservação, é utilizada a metodologia baseada na **Tabela Ross-Heidecke**, amplamente aceita nas avaliações técnicas e nas perícias judiciais.

O método considera simultaneamente: idade real da edificação, vida útil estimada, estado de conservação, qualidade construtiva, nível de manutenção e desgaste físico acumulado, permitindo estimar tecnicamente o percentual de depreciação da construção e proporcionando maior precisão na composição do valor final do imóvel.

	Idade % Vida	A	B	C	D	E	F	G	H
2%		0,00	1,02	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4%		0,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60
6%		0,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10
8%		0,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60
10%		0,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20
12%		0,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80
14%		0,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40
16%		0,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00
18%		0,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60
20%		0,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30
24%		0,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60
28%		0,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10
30%		0,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80
40%		0,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90
50%		0,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40
60%		0,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30
70%		0,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80
80%		0,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70
90%		0,00	83,50	83,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10
100%		0,00	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Estado de Conservação: A=Novo/Ótimo (0,00%) · B=Muito bom · C=Bom · D=Intermediário · E=Regular · F=Deficiente · G=Mau · H=Muito mau (100%) · Fonte: Bureau of Internal Revenue / Ross-Heidecke · ABNT NBR 14.653

$Fd = (1 - K \times (1 - R))$

Onde: **Fd** = Fator de depreciação · **K** = Coeficiente de Ross-Heidecke (conforme idade aparente) · **R** = Estado de conservação do imóvel (escala técnica de 0 a 1).

Esse tratamento garante que o valor final da avaliação reflita com justiça e realismo o desgaste natural da edificação ao longo do tempo, evitando tanto a superavaliação de imóveis antigos quanto a subavaliação de imóveis bem conservados.

10 — PROCESSO TÉCNICO

Fluxo Completo de uma Perícia

Da nomeação à entrega final, cada etapa do processo pericial é conduzida com rigor metodológico e total rastreabilidade documental.

Nº	ETAPA	DESCRIÇÃO
01	Nomeação / Solicitação	Recebimento do ofício judicial ou solicitação extrajudicial. Análise dos autos e definição do escopo da perícia, prazo e quesitos.
02	Vistoria Técnica	Inspeção presencial do imóvel avaliando com registro fotográfico detalhado, coleta de dados físicos, documentais e georreferenciados.
03	Pesquisa de Mercado	Levantamento de elementos comparativos em portais especializados, imobiliárias e transações recentes na região do imóvel.
04	Homogeneização	Aplicação de fatores de homogeneização conforme NBR 14.653-2 para adequar os elementos comparativos ao padrão do avaliando.
05	Tratamento Estatístico	Análise dos dados homogeneizados, determinação do valor unitário, grau de fundamentação e intervalo de confiança da estimativa.
06	Elaboração do Laudo/PTAM	Redação do laudo técnico ou PTAM completo, com memorial descritivo, metodologia, tabelas, anexos e conclusão fundamentada.
07	Painel Digital + QR Code	Criação do site exclusivo da avaliação, com infográfico interativo, fotos, mapa e comparativos, acessível por QR Code impresso no laudo.
08	Entrega e Protocolo	Entrega formal do laudo às partes, ao juízo ou ao solicitante, com disponibilidade para esclarecimentos e impugnações.

12 — INFRAESTRUTURA TÉCNICA

Equipamentos e Softwares

A produção técnica de Guilherme Vicentini é apoiada por uma infraestrutura própria de hardware, software e plataformas digitais que asseguram precisão, rastreabilidade e qualidade de apresentação em cada etapa da avaliação.

Equipamentos de Vistoria

- Câmera fotográfica de alta resolução para registro técnico do imóvel
- Dispositivo móvel com GPS para georreferenciamento de localização
- Trena a laser para medições precisas em campo
- Aplicativos de mapeamento e geolocalização para análise de entorno

Softwares e Plataformas

- Ferramentas de edição e organização de documentos técnicos (PDF e Word)
- Plataformas próprias de desenvolvimento web (HTML, CSS, JavaScript) para infográficos interativos
- Sistemas de inteligência artificial para organização documental e pesquisa de mercado
- Ferramentas de geração de mapas estilizados e georreferenciados
- Banco de dados próprio de pesquisas de mercado imobiliário
- Sistema de geração de QR Code para acesso ao Painel Técnico Digital

Diferencial técnico: diferentemente da maioria dos peritos avaliadores, que dependem de softwares de terceiros para a apresentação de laudos, Guilherme Vicentini desenvolve suas próprias ferramentas digitais — o que garante total controle sobre a qualidade, segurança e rastreabilidade dos dados apresentados ao Judiciário.

13 — DIFERENCIAL TECNOLÓGICO

Inteligência Artificial Aplicada às Avaliações

A formação tecnológica de Guilherme Vicentini permite a aplicação responsável de inteligência artificial como ferramenta de apoio — nunca como substituto — ao julgamento técnico e à análise profissional do perito.

Como a IA é utilizada

- **Organização documental:** estruturação e padronização de documentos, fotografias e dados coletados em vistoria
- **Pesquisa de mercado:** auxílio na sistematização de grandes volumes de dados de ofertas e transações imobiliárias
- **Geração de infográficos:** produção de visualizações de dados (gráficos, tabelas, mapas) que facilitam a compreensão do laudo
- **Revisão e consistência:** verificação cruzada de dados para reduzir erros materiais e inconsistências

O que a IA não substitui: a análise técnica, o julgamento profissional, a definição da metodologia aplicável, a interpretação das características do imóvel avaliando e a conclusão valorativa permanecem sob responsabilidade exclusiva do Perito Avaliador, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 e com a ética profissional exigida pelo Sistema COFECI/CRECI e pelo Poder Judiciário.

Plataformas Proprietárias de IA

Para além das avaliações imobiliárias, Guilherme desenvolveu o ecossistema **TrustChain AI** (cibersegurança com Blockchain + IA + SOC 24/7), **Impulso AI** (automação empresarial) e **Finance Flow** (gestão financeira com IA), demonstrando domínio técnico aprofundado em inteligência artificial aplicada a diferentes contextos de negócio — capacidade que se reflete diretamente na qualidade e inovação de seus laudos periciais.

14 — SISTEMA PRÓPRIO

Painel Técnico Digital da Perícia

O maior diferencial de Guilherme Vicentini frente a outros peritos avaliadores é a entrega, junto a cada laudo, de um **site exclusivo e interativo** — desenvolvido inteiramente em HTML próprio — que reúne todas as informações técnicas da avaliação de forma visual, organizada e acessível.

Acessível por **QR Code impresso no laudo físico**, o Painel Técnico Digital pode ser consultado por magistrados, advogados, assistentes técnicos e demais partes interessadas, sempre respeitando o sigilo processual quando aplicável.

O que o Painel reúne

 Memorial Fotográfico Fotografias da vistoria em alta resolução, organizadas por ambiente e característica.
 Mapa Georreferenciado Localização exata do imóvel, vias de acesso, pontos de interesse e distâncias relevantes.
 Comparativos de Mercado Tabelas e gráficos com os elementos comparativos utilizados na homogeneização.
 Documentos Complementares Matrícula, planta e demais documentos anexos organizados e acessíveis.
 Distribuição de Valores Visualização gráfica do intervalo de confiança e da composição do valor final.
 Linha do Tempo Cronologia dos atos da avaliação, da nomeação à entrega do laudo final.

Impacto perante o Judiciário: ao receber um laudo acompanhado de um painel digital completo, organizado e visualmente claro, o magistrado e as partes percebem imediatamente um trabalho tecnicamente superior à média do mercado — o que fortalece a credibilidade da perícia e a reputação do profissional para futuras nomeações.

15 — APRESENTAÇÃO VISUAL

Infográficos Técnicos

Cada PTAM elaborado por Guilherme Vicentini é acompanhado, opcionalmente, de um **infográfico técnico** — peça visual condensada que sintetiza os principais resultados da avaliação em um formato de leitura rápida e profissional, ideal para apresentação a clientes, advogados e demais interessados que necessitam de uma visão executiva do laudo.

Elementos típicos de um infográfico

- Identificação do imóvel avaliando, com endereço e dados registrais
- Valor de mercado apurado, em destaque, com valor unitário (R\$/m²)
- Características físicas do imóvel — área, topografia, padrão construtivo
- Tabela comparativa com os elementos de pesquisa de mercado utilizados
- Gráfico de distribuição dos valores (inferior, médio, superior)
- Mapa de localização estilizado, com pontos de interesse do entorno
- Síntese da metodologia aplicada e fundamentação legal
- Dados de identificação do perito — CRECI, CNAI e contato profissional

Aplicação prática: os infográficos têm se mostrado especialmente úteis em processos de inventário, partilha e negociações extrajudiciais, nos quais herdeiros, sócios ou partes interessadas — muitas vezes sem familiaridade técnica — precisam compreender rapidamente o resultado da avaliação sem a necessidade de ler um documento técnico extenso.

Exemplos de Laudos e PTAM

Guilherme Vicentini já elaborou mais de **1.000 avaliações imobiliárias** em todo o Brasil, abrangendo terrenos urbanos, residências, apartamentos, salas comerciais, galpões e propriedades rurais. A seguir, uma amostra anonimizada da estrutura típica de seus trabalhos.

Estrutura padrão de um PTAM

SEÇÃO	CONTEÚDO
Identificação	Dados do solicitante, do imóvel avaliando e do perito responsável
Vistoria	Registro fotográfico, características físicas e estado de conservação
Localização	Mapa, entorno, infraestrutura urbana e pontos de interesse
Metodologia	Método aplicado, justificativa técnica e fundamentação normativa
Pesquisa de Mercado	Elementos comparativos, fontes e tratamento estatístico
Homogeneização	Tabela de fatores aplicados a cada elemento da amostra
Resultado	Valor de mercado, intervalo de confiança e grau de fundamentação
Anexos	Matrícula, documentos complementares e ART/RRT quando aplicável

Exemplo de avaliação realizada (dados anonimizados): terreno em condomínio fechado de alto padrão, Jundiaí/SP, área de 700 m², avaliado por Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com valor de mercado apurado de R\$ 1.400.000,00 (R\$ 2.000,00/m²), com base em 5 elementos comparativos homogeneizados e intervalo de confiança de 80%, conforme ABNT NBR 14.653-2.

A íntegra dos laudos pode ser solicitada mediante autorização, respeitando o sigilo dos dados pessoais e processuais envolvidos, conforme a LGPD.

17 — CASOS PRÁTICOS

Estudos de Caso

Caso 1 — Terreno em Condomínio de Alto Padrão

Avaliação de terreno de 700 m² em condomínio fechado de alto padrão na região da Malota, Jundiaí/SP. Aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com pesquisa de 5 elementos comparativos no próprio condomínio e em empreendimentos vizinhos. Valor de mercado apurado: R\$ 1.400.000,00. Laudo entregue com infográfico e Painel Técnico Digital exclusivo.

Caso 2 — Avaliação para Fins de Inventário

Avaliação de imóvel residencial para fins de partilha em processo de inventário extrajudicial, com necessidade de definição de valor justo entre herdeiros. O laudo, acompanhado de infográfico simplificado, facilitou a compreensão do resultado por todas as partes envolvidas, evitando litígios sobre o valor de partilha.

Caso 3 — Revisão de Valor Locatício

Arbitramento de valor de locação comercial para fins de ação revisional, com aplicação do método comparativo direto e análise de elementos locatícios na mesma região. O laudo técnico subsidiou a negociação entre locador e locatário, evitando a continuidade do litígio judicial.

Caso 4 — Leilão Judicial

Avaliação de imóvel residencial destinado a hasta pública em processo de execução judicial. Determinação do valor mínimo para leilão com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, garantindo preço justo para arrematante e exequente. Laudo entregue com Painel Técnico Digital para consulta pelas partes.

Observação: todos os casos apresentados são anonimizados, sem identificação de partes, endereços completos ou dados processuais sigilosos, em conformidade com a LGPD e com o sigilo profissional exigido pelo CRECI e pelo Sistema COFECI.

Áreas de Atuação Judicial

Guilherme Vicentini está habilitado para atuar como **Perito Avaliador Imobiliário Judicial** e Assistente Técnico em processos que demandem avaliação de bens imóveis urbanos, conforme a ABNT NBR 14.653 e o Código de Processo Civil.

 Inventários e Partilhas Laudo imparcial para divisão justa do espólio entre herdeiros, agilizando a homologação e evitando conflitos familiares.
 Planejamento Sucessório Base justa de integralização de imóveis em holdings familiares, reduzindo carga tributária e protegendo o patrimônio.
 Desapropriações Avaliação técnica para garantir justa indenização ao proprietário em desapropriações por utilidade pública.
 Compra, Venda e Locação Valor de mercado real, sem achismos. Negociações seguras e fundamentadas para compradores, vendedores e locatários.
 Garantias e Financiamentos Laudo aceito por bancos e cooperativas para operações de crédito garantido por imóvel.
 Revisão de Aluguel Parecer técnico válido como prova pericial em ações revisionais, renovatórias e disputas sobre valor locatício.
 Leilões Judiciais Avaliação para hasta pública — determinação do valor mínimo de arrematação com imparcialidade e segurança jurídica.
 Dissolução Societária Valor justo dos ativos imobiliários na apuração de haveres e partilha entre sócios em dissolução de empresa.
 Servidões Valoração de servidões de passagem, tubulação, energia e restrições de uso que impactam o valor do imóvel.
 Lucros Cessantes Apuração de perdas por impossibilidade de uso do imóvel por ato ilícito ou intervenção de terceiros.
 Usucapião Valor de mercado do imóvel para fins de ação de usucapião e cálculo de custas processuais.
 Fundo de Comércio Valor locatício justo e indenização pelo ponto comercial em renovatórias de locação.
 Avaliações Urbanas Terrenos, residências, apartamentos, salas comerciais e galpões — método conforme tipologia e finalidade.
 Assistência Técnica Análise do laudo do perito oficial, quesitos técnicos e parecer divergente quando necessário.
 Arbitramento Pareceres para câmaras arbitrais e processos extrajudiciais — solução ágil sem litígio judicial.

19 — MODALIDADE DE ATUAÇÃO

Assistência Técnica

Além de atuar como Perito do Juízo, Guilherme Vicentini está habilitado a atuar como **Assistente Técnico** da parte em processos judiciais que envolvam avaliação imobiliária, oferecendo suporte técnico especializado a advogados e seus clientes.

O que faz um Assistente Técnico

- Acompanha a perícia judicial em nome da parte, fiscalizando a metodologia aplicada pelo perito do juízo
- Elabora parecer técnico divergente ou complementar, quando necessário
- Formula quesitos técnicos para serem respondidos pelo perito oficial
- Apresenta impugnações fundamentadas a laudos periciais tecnicamente inconsistentes
- Presta esclarecimentos técnicos em audiência, quando solicitado

Por que contar com um Assistente Técnico qualificado: em processos com valores patrimoniais elevados, contar com um profissional CNAI e CRECI ativo, com domínio da ABNT NBR 14.653 e experiência prática em mais de 1.000 avaliações, garante à parte uma defesa técnica robusta frente a laudos periciais que possam estar equivocados ou tecnicamente frágeis.

Advogados que atuam em inventários, desapropriações, ações revisionais, dissoluções societárias e demais processos com componente imobiliário podem contar com Guilherme Vicentini como parceiro técnico de confiança, com disponibilidade para reuniões prévias de alinhamento estratégico.

20 — MODALIDADE DE ATUAÇÃO

Avaliações Extrajudiciais

Para além do âmbito judicial, Guilherme Vicentini realiza avaliações imobiliárias extrajudiciais com o mesmo rigor técnico exigido pela ABNT NBR 14.653, atendendo a finalidades comerciais, patrimoniais, fiscais e de garantia.

Principais finalidades

 Compra e Venda Definição de valor justo de mercado para negociações imobiliárias.
 Garantias Bancárias Laudos para financiamentos, garantias hipotecárias e operações de crédito.
 Regularização Fiscal Avaliação para fins de declaração de imposto de renda e regularização patrimonial.
 Negociações Privadas Suporte técnico em negociações entre particulares, sócios ou familiares.
 Due Diligence Imobiliária Avaliação para aquisições corporativas e fusões com componente imobiliário.
 Seguros Apuração de valor de reposição para fins de contratação de seguro patrimonial.

Vantagem competitiva: cada avaliação extrajudicial é entregue com o mesmo padrão de excelência das perícias judiciais — laudo técnico completo, infográfico e Painel Técnico Digital exclusivo — assegurando ao cliente um material de altíssima qualidade visual e técnica, mesmo fora do contexto processual.

21 — MODALIDADE DE ATUAÇÃO

Leilões Judiciais e Extrajudiciais

A avaliação técnica é etapa fundamental em processos de leilão judicial e extrajudicial. O laudo pericial determina o valor mínimo para arrematação, garantindo equilíbrio entre os interesses do exequente, do executado e dos potenciais arrematantes, com fundamentação técnica que resiste a impugnações.

Tipos de leilão atendidos

- Leilão judicial em processos de execução civil (CPC art. 879)
- Hasta pública em execuções fiscais e tributárias
- Leilão extrajudicial em alienação fiduciária (Lei 9.514/97)
- Leilão em recuperações judiciais e falências
- Leilão de imóveis da Caixa Econômica Federal e outros bancos
- Venda direta e propostas em envelope

Valor de avaliação para leilão: determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com aplicação dos fatores de homogeneização conforme ABNT NBR 14.653-2. O laudo apresenta o valor de mercado do imóvel na data da avaliação, servindo como base para a fixação do preço mínimo da hasta pública, conforme determinação do juízo.

Guilherme Vicentini entrega o laudo de avaliação para leilão com o mesmo rigor técnico e visual dos demais laudos — PDF completo conforme ABNT, Infográfico e Painel Técnico Digital acessível por QR Code, facilitando a análise pelos interessados na arrematação.

22 — MODALIDADE DE ATUAÇÃO

Avaliações Urbanas

As avaliações urbanas constituem o núcleo da atuação técnica de Guilherme Vicentini, com mais de 1.000 avaliações realizadas em terrenos, residências, apartamentos, salas comerciais e galpões em diversas regiões do Estado de São Paulo.

Tipologias de imóveis urbanos avaliados

TIPOLOGIA	APLICAÇÃO TÍPICA
Terrenos urbanos e em condomínios	Compra, venda, partilha, garantia e desapropriação
Casas e residências unifamiliares	Inventário, partilha, financiamento, venda
Apartamentos em edifícios	Compra, venda, garantia bancária, inventário
Salas e lajes comerciais	Locação, revisional de aluguel, due diligence
Galpões industriais e logísticos	Avaliação patrimonial, garantia, locação
Empreendimentos em incorporação	Método involutivo — viabilidade de incorporação

Padrões de imóveis atendidos: desde imóveis populares e de classe média até condomínios fechados de alto padrão, com expertise especial em loteamentos e condomínios horizontais de alto padrão na região de Jundiaí e cidades vizinhas, onde Guilherme acumula sólida experiência prática através da Imobiliária Sousa.

23 — MODALIDADE DE ATUAÇÃO

Inventários e Partilhas

A avaliação de bens imóveis é etapa essencial em processos de inventário judicial e extrajudicial, sendo fundamental para a justa partilha entre herdeiros e para o correto recolhimento de tributos sobre a transmissão (ITCMD).

Contribuição técnica nos inventários

- Apuração do valor de mercado atualizado dos imóveis do espólio
- Suporte técnico para divisão equânime entre herdeiros, evitando litígios futuros
- Fundamentação técnica para eventual impugnação de valores fiscais (base de cálculo do ITCMD)
- Apresentação de laudo claro e acessível, com infográfico, para facilitar a compreensão por herdeiros sem familiaridade técnica
- Atuação tanto como perito nomeado pelo juízo quanto como assistente técnico de uma das partes

Diferencial: em processos de inventário, frequentemente marcados por sensibilidade familiar e potencial de conflito entre herdeiros, a clareza e a transparência da apresentação — viabilizada pelo Painel Técnico Digital — têm se mostrado decisivas para reduzir desconfianças e acelerar a conclusão amigável da partilha.

24 — MODALIDADE DE ATUAÇÃO

Desapropriações

Em processos de desapropriação por utilidade pública, necessidade pública ou interesse social, a avaliação técnica do imóvel desapropriado é central para a fixação da justa indenização prevista constitucionalmente.

Particularidades técnicas

- Apuração do valor de mercado do imóvel na data da imissão na posse ou do laudo
- Avaliação de eventuais danos emergentes e lucros cessantes decorrentes da desapropriação
- Análise de servidões administrativas e seus impactos no valor residual do imóvel
- Consideração de área remanescente, quando aplicável (desapropriação parcial)
- Fundamentação técnica robusta, dado o caráter frequentemente litigioso desses processos

Atuação como Perito ou Assistente Técnico: em ações de desapropriação, seja atuando como perito nomeado pelo juízo ou como assistente técnico do expropriado ou do ente expropriante, Guilherme Vicentini aplica metodologia comparativa robusta para assegurar que a indenização reflita o real valor de mercado do bem, evitando tanto a subavaliação quanto a superavaliação.

25 — MODALIDADE DE ATUAÇÃO

Revisional de Aluguel e Dissolução Societária

Revisional de Aluguel

Em ações revisionais, o objetivo é o arbitramento de um valor locatício justo, compatível com a realidade de mercado, quando há divergência entre locador e locatário sobre o reajuste do aluguel. A avaliação considera elementos comparativos de locação na mesma região e padrão de imóvel, conforme a ABNT NBR 14.653-2.

Ações Renovatórias e Fundo de Comércio

Em ações renovatórias de locação comercial, a avaliação pode envolver não apenas o valor locatício, mas também a apuração de eventual fundo de comércio agregado ao ponto comercial, relevante para a indenização em caso de não renovação do contrato.

Dissolução Societária

Em processos de dissolução de sociedades empresariais, quando há imóveis integrando o patrimônio social, a correta avaliação desses ativos é fundamental para a apuração de haveres entre os sócios. Guilherme Vicentini atua na avaliação técnica desses imóveis, fornecendo subsídio robusto para a partilha societária.

Arbitramento: Guilherme Vicentini também está disponível para emissão de pareceres técnicos em processos de arbitragem extrajudicial, atuando junto a câmaras arbitrais que demandem avaliação especializada de bens imóveis.

26 — PUBLICAÇÃO AUTORAL

Construindo Fortuna

O Guia Definitivo para Investir, Viver e Lucrar no Mercado Imobiliário

Guilherme Vicentini é autor best-seller do livro "**Construindo Fortuna**", obra que consolida mais de uma década de experiência prática no mercado imobiliário e que já vendeu mais de **10.000 cópias digitais** apenas no último semestre de 2025.

O livro conduz o leitor passo a passo por tudo o que é necessário saber para obter sucesso no setor imobiliário: desde a escolha cuidadosa do imóvel até as negociações assertivas, passando pela valorização e venda, com foco em simplificar processos complexos e mostrar como obter máxima eficiência nos investimentos.

Temas abordados na obra

- Investimentos imobiliários e construção de patrimônio
- Negociações assertivas — compra e venda
- Valorização patrimonial e estratégias de ganho
- Dicas para proprietários e locatários
- Orientações para quem deseja trabalhar no mercado imobiliário
- Lei do Inquilinato — aspectos práticos e jurídicos
- Estratégias para quem está começando a investir em imóveis

Relevância para a atuação pericial: a publicação consolida Guilherme Vicentini como referência técnica reconhecida pelo mercado, reforçando sua autoridade e credibilidade perante magistrados, advogados e demais operadores do Direito que avaliam sua qualificação para nomeações judiciais.

27 — ECOSISTEMA DIGITAL

Projetos Tecnológicos Proprietários

TrustChain AI — Cibersegurança

O sistema mais completo de cibersegurança do Brasil, desenvolvido por Guilherme Vicentini, une **Blockchain, Inteligência Artificial e SOC 24/7** para proteger empresas contra fraudes, vazamentos e ataques digitais.

- Registro imutável — Hash SHA-256 em cada evento, prova válida em tribunal
- IA Comportamental — score de risco de 0 a 100 calculado em milissegundos
- SIEM Integrado — correlação de ameaças em tempo real
- SOC 24/7 — monitoramento ininterrupto com resposta a incidentes
- LGPD & Compliance — ISO 27001, Pentest, Red Team
- Proteção DREX & Cripto — KYT com verificação OFAC em tempo real

Impulso AI — Automação e Inovação Comercial

Plataforma de inteligência artificial que oferece soluções personalizadas para acelerar resultados e transformar negócios, com foco em automação de processos, análise estratégica e maximização de produtividade.

Relevância técnica: a capacidade de desenvolver plataformas de cibersegurança com blockchain e IA demonstra um nível de domínio tecnológico raro entre profissionais do mercado imobiliário, reforçando a segurança e a rastreabilidade dos dados utilizados em suas avaliações periciais.

27 — ECOSISTEMA DIGITAL

Finance Flow, Alpha Body e Outras Iniciativas

Finance Flow — Controle Financeiro com IA

Sistema que transforma a gestão financeira pessoal através de inteligência artificial, visual moderno e recursos avançados que se integram ao cotidiano do usuário — funcionando como um planejador financeiro inteligente 24 horas por dia.

- Análise de padrões de despesas e identificação de pontos de fuga de dinheiro
- Previsão de resultados financeiros e sugestão de ações corretivas
- Gamificação para auxiliar o usuário a bater metas financeiras

Alpha Body — Health & Body

Iniciativa empresarial no segmento de saúde e bem-estar, parte da atuação multissetorial de Guilherme Vicentini como investidor e empresário, refletindo sua visão estratégica de diversificação patrimonial e geração de valor em diferentes mercados.

Consultoria de Inovação Comercial

Atuação como consultor especializado em Inteligência Artificial e Inovação Comercial, auxiliando comércios, prestadores de serviços e vendedores a venderem mais, se destacarem da concorrência e fidelizarem clientes através de diagnóstico completo, plano de ação prático e ferramentas inteligentes (mapas mentais e fluxogramas).

Empresário multissetorial: além da tecnologia, Guilherme atua com investimentos nos segmentos pet, health & body, mercado financeiro e tecnologia — um perfil empresarial diversificado que reforça sua capacidade analítica em macroeconomia e gestão de ativos, qualidades diretamente aplicáveis à análise técnica de avaliações imobiliárias.

28 — PRINCÍPIOS PROFISSIONAIS

Código de Ética

A atuação de Guilherme Vicentini como Corretor de Imóveis e Perito Avaliador é pautada pelo Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis (COFECI/CRECI) e pelos princípios técnicos da ABNT NBR 14.653, com compromisso integral de:

- **Imparcialidade** — análise técnica isenta de qualquer interesse pessoal ou de terceiros no resultado da avaliação
- **Diligência** — execução cuidadosa e completa de todas as etapas da vistoria e da pesquisa de mercado
- **Lealdade** — compromisso com a verdade técnica perante o cliente, as partes e o Poder Judiciário
- **Sigilo profissional** — proteção de dados pessoais e processuais conforme a LGPD
- **Transparência metodológica** — explicitação clara dos critérios e fontes utilizados em cada avaliação
- **Atualização técnica contínua** — acompanhamento das mudanças normativas e de mercado
- **Responsabilidade civil** — assunção integral da responsabilidade técnica pelos laudos emitidos

Compromisso formal: "Compromisso legal, ético e profissional de atuar com imparcialidade, diligência e lealdade, conforme ABNT/NBR 14.653-2." — princípio que orienta cada trabalho assinado por Guilherme Vicentini, seja na esfera judicial ou extrajudicial.

29 — IDENTIDADE PROFISSIONAL

Missão, Visão e Valores

Missão

Entregar avaliações imobiliárias tecnicamente fundamentadas, imparciais e visualmente excepcionais, unindo o rigor normativo da ABNT NBR 14.653 à inovação tecnológica, para apoiar decisões judiciais e extrajudiciais com segurança jurídica e clareza.

Visão

Ser reconhecido como referência nacional em avaliações imobiliárias técnicas e periciais, destacando-se pela combinação única entre tradição familiar de mais de 60 anos no mercado imobiliário, rigor técnico-normativo e domínio de tecnologia e inteligência artificial aplicada às perícias.

Valores

 Imparcialidade Independência técnica para decisões justas e equilibradas.
 Rigor Técnico Laudos elaborados com fundamentação normativa sólida.
 Transparência Clareza e objetividade em cada etapa da avaliação.
 Inovação Tecnologia e IA a serviço da qualidade técnica.
 Tradição Três gerações de experiência prática no mercado imobiliário.
 Foco no Cliente Soluções personalizadas com atendimento próximo.

30 — RAIO DE ATUAÇÃO

Comarcas de Atuação

Guilherme Vicentini está disponível para nomeações judiciais e assistências técnicas nas seguintes comarcas do Estado de São Paulo, com base em Jundiaí/SP:

JUNDIAÍ	CAMPINAS	VINHEDO	VALINHOS	LOUVEIRA	ITUPEVA	CABREÚVA	CAJAMAR	FRANCO DA ROCHA	SÃO PAULO (CAPITAL)
INDAIATUBA	ITU	ALPHAVILLE	BARUERI	SANTANA DE PARNAÍBA	ATIBAIA	BRAGANÇA PAULISTA	SÃO ROQUE	ITATIBA	JARINU
CAMPO LIMPO PAULISTA									

Outros Tribunais e Órgãos de Interesse

Além do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), Guilherme Vicentini também pode ampliar sua atuação para outros tribunais e órgãos federais e trabalhistas, conforme a natureza dos processos:

- Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF3)
- Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (TRT2 — Grande São Paulo)
- Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (TRT15 — Campinas e Interior)
- Justiça Federal em São Paulo

Contato Profissional

Guilherme Vicentini coloca-se à disposição de magistrados, advogados, cartórios, peritos auxiliares e demais operadores do Direito para colaboração técnica em processos que demandem avaliação imobiliária, bem como para atendimento de clientes em avaliações extrajudiciais.

Endereço	Rua Dr. Hegg, 513 — Vila Arens, CEP 13202-544 — Jundiaí/SP
WhatsApp	(11) 99876-9490
Telefone	(11) 4526-1599
E-mail	guilherme@guilhermevicentini.com.br
Site Institucional	guilhermevicentini.com.br
Projetos e Sistemas	guilhermevicentini.com.br/links
Imobiliária Sousa	imobiliariasousa.com.br · CRECI-J 30.616
CRECI/SP	155.408-F
CNAI	030435

Guilherme Vicentini

Perito Avaliador Imobiliário · Jundiaí — SP

Compromisso legal, ético e profissional de atuar com imparcialidade, diligência e lealdade — conforme ABNT/NBR 14.653-2.