



EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

Processo Digital n. 1025905-89.2019.8.26.0562

Eu, Brígida C. Campos Gandini, perita judicial, devidamente habilitada e honrada com a nomeação nos autos processuais, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído meus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a avaliação conjunto comercial número 33 situado na Rua Joaquim Távora 93, Ed. Comercial Office Center, Santos -SP, venho, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**.

Nesses termos, peço deferimento.

Santos, 12 de junho de 2021.

Brígida C. Campos Gandini
(assinado digitalmente)

Laudo Pericial de Avaliação

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

Processo Digital nº: 1025905-89.2019.8.26.0562

Exequente: Condomínio Edifício Comercial Office Center

Executado: Instituto de Saude e Meio Ambiente - Isama

Imóvel Avaliando: Rua Joaquim Távora 93, cjto 33, Ed. Comercial Office Center, Santos -SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda



Perita Avaliadora:

Brígida C. Campos Gandini

Corretora de Imóveis I CRECI-SP – 200.966 F

Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário I CNAI - 32.873

Engenheira Química e Ambiental I CREA-SP – 5061817985D



1. OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente trabalho é a elaboração do laudo pericial de avaliação mercadológica para a determinação do valor de mercado atual do conjunto comercial número 33 situado rua Joaquim Távora n. 93, Vila Mathias, Santos-SP, registrado sob matrícula nº 59.686 no Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde é encontrada a localização do imóvel avaliado.

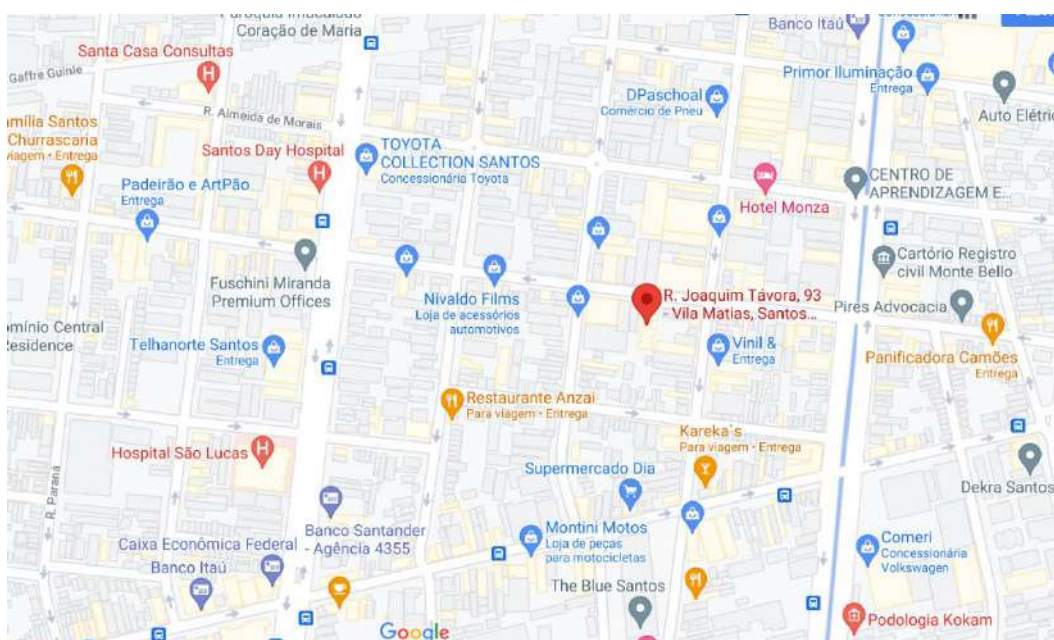


Figura 1 - Localização do imóvel obtida a partir da ferramenta Google Maps

1.1 VISTORIA

Inicialmente destaca-se que esta profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto no art. 474 -A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos.

A visita ao imóvel foi realizada no dia 30.04.2021 às 9h30, conforme agendado. A visita foi acompanhada pelo sr. Ademir Alonso e pelos advogados das duas partes.

Todos os registros fotográficos foram realizados durante a visita nas dependências do imóvel.



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CNAI - 32.873
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

1.2 SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel está situado na rua Joaquim Távora n. 93, Vila Mathias, Santos-SP. O logradouro é dotado dos melhoramentos públicos listados na tabela abaixo conforme texto do art. 32, §1 do Código Tributário Nacional – Lei 5.172/66.

Tabela 1 - Relação de melhoramentos conforme art. 32, §1 do Código Tributário Nacional – Lei 5.172/66

Item	Descrição do Melhoramento	Melhoramento Existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais	x		
II	Abastecimento de água	x		
III	Sistema de esgotos sanitárias	x		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar	x		
V	Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado	x		

O bairro onde se situa o imóvel apresenta características residenciais. A rua possui tráfego local de automóveis. O bairro é servido por linhas de transporte coletivo, posto de saúde, posto policial, comércio, restaurantes, colégios públicos e privados, etc.

1.3 LEI DE ZONEAMENTO

Pela Lei Complementar nº 1005 de 16 de julho de 2018, no município de Santos, fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, em conformidade com o disposto na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Segundo o zoneamento da área insular da cidade de Santos, o imóvel em questão fica localizado na Zona Intermediária que se encontra no mapa na cor amarelo.



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CNAI - 32.873
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

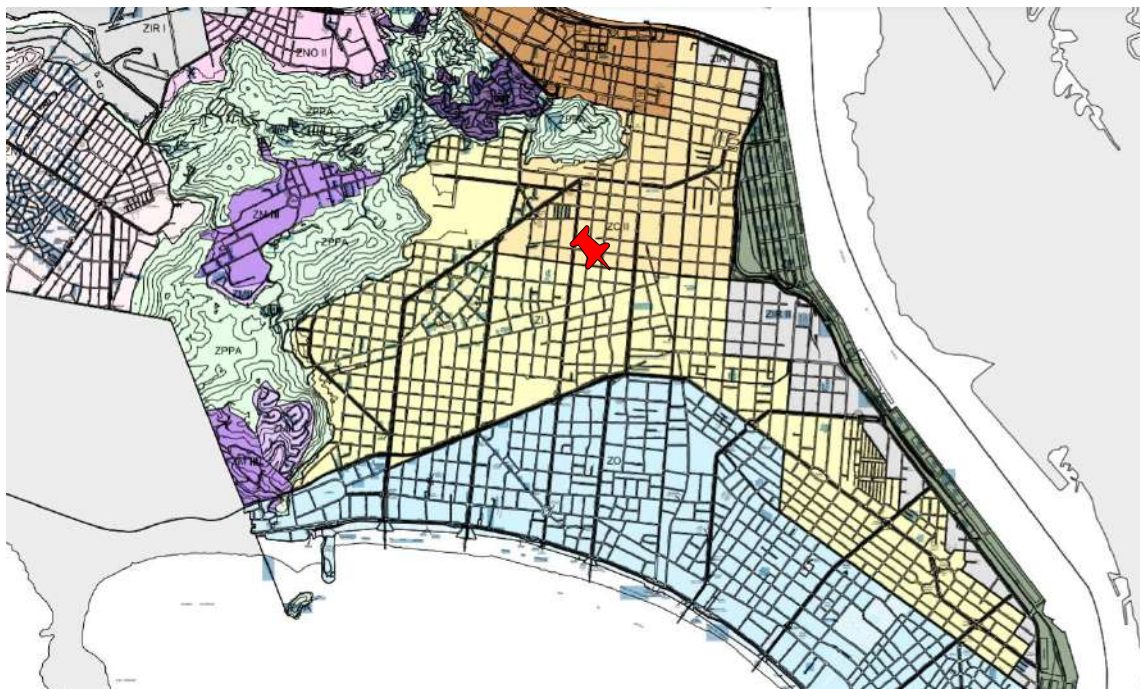


Figura 2 - Cópia parcial do mapa de zoneamento da área insular da cidade de Santos
(https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/anexo_ii_zoneamento.pdf)

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel trata-se de um conjunto comercial, localizado na rua Joaquim Távora n. 93, Vila Mathias, Santos-SP, que de acordo com a matrícula do Imóvel possui a seguinte descrição perimétrica:

IMÓVEL: O CONJUNTO sob nº.33, localizado no 3º pavimento, do **EDIFÍCIO COMERCIAL OFFICE CENTER**, situado na Rua Joaquim Távora, nº.93, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 66,4600 m²., área comum de 36,1780 m²., área total construída de 102,6380 m²., pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal correspondente a 1,66600% equivalente a 15,33 m²., confrontando: pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada; do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio e com o conjunto de final "5" do pavimento; do lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio e, nos fundos com o espaço aéreo que divide com o prédio nº.101 da Rua Joaquim Távora. Cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga no estacionamento coletivo de autos, localizada no subsolo ou no pavimento térreo.



Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **66,46 m²** de área privativa.

2.2 DETALHAMENTO DO IMÓVEL

O imóvel é composto por uma única sala sem nenhuma divisória. A sala possui piso cerâmico e paredes pintadas. Existem dois banheiros em paredes opostas e uma pequena área para café. Banheiros com pia, louças e azulejos até o teto.

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Santos é um município portuário sede da Região Metropolitana da Baixada Santista, localizado no litoral do estado de São Paulo, no Brasil. Com a maior participação econômica da citada região, abriga o maior porto da América Latina, o principal responsável pela dinâmica econômica da cidade ao lado do turismo, da pesca e do comércio.

A pesquisa de mercado realizada no mês de maio de 2021 abordou dados referentes a Imóveis que estivessem sendo ofertados para a venda ou no entorno do imóvel avaliando.

O número de imóveis ofertados para venda na região estudada é normal para o porte do município. Há uma grande quantidade de ofertas de imóveis similares na mesma região, portanto entende-se que o tempo absorção de imóveis similares ao avaliando é de médio prazo.

Foram verificados vários imóveis similares ao avaliando, sendo que a amostra utilizada no laudo também contempla imóveis com características de tamanho e valores, um pouco acima e um pouco abaixo do mesmo.

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Não foram obtidos dados de mercado efetivamente concretizados, portanto a avaliação utilizou apenas dados de oferta.

4. METODOLOGIA AVALIATIVA

O presente trabalho obedece como diretrizes as técnicas e recomendações vigentes das normas ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens- Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – “Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos”. O método utilizado nessa avaliação foi o método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A propósito deste método:

“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado ...”



Para utilização do Método comparativo direto de dados de mercado, a NBR 14653-2 recomenda especial atenção para os seguintes pontos:

- Tornar os dados homogêneos com o auxílio de modelos estatísticos;
- Utilização de modelos de regressão que utilizem variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato;
- A definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado assemelhados;
- As fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- Dependendo das informações disponíveis, qualidade e quantidade dos dados levantados, podem ser empregados o tratamento por fatores, ou o tratamento científico;
- O tratamento por fatores deve utilizar fatores e critérios fundamentados por estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- O tratamento científico é o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve a indução de modelo com validade para o comportamento do mercado.

5. PESQUISAS, CÁLCULOS E VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DO MODELO

5.1 PESQUISA DE MERCADO

Foram pesquisados no mercado local, valores de imóveis ofertados para venda no município de Santos, SP. Todos os elementos utilizados na avaliação estão anexos ao laudo.

5.1 PROCEDIMENTOS ESTATÍSTICOS

A pesquisa de mercado desenvolvida buscou obter o maior número de elementos possíveis. A amostra é composta por 42 eventos de mercado, sendo que apenas 38 dados foram efetivamente utilizados para enquadramento no **grau de fundamentação III** da NBR 14653-2.

Cada um dos elementos coletados que contribui para formação da convicção de valor está caracterizado e o seu conjunto corresponde a uma amostra aleatória.

Os elementos pesquisados foram tratados com inferência estatística por regressão múltipla, com o auxílio do software SISDEA, conforme anexo deste laudo. A amostra foi inferida para seis variáveis, sendo uma dependente (Valor Unitário) e as outras independentes. Os parâmetros utilizados nas variáveis independentes foram os seguintes:



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CNAI - 32.873
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	sim
Banheiros	Numérica	Dicotomica	Banho na Area de serviço	sim
Elevador (1=Sim)	Numérica	Dicotomica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	não

O modelo inferencial tratado por estatística com regressão linear múltipla que melhor se ajustou aos pontos da amostra encontra-se detalhado nos anexos do presente laudo e é apresentado pela equação:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,103667635 + 11,51127177 / \text{Área total} + 0,1262961051 * \text{Banheiros} + 1,287266988 * \ln(\text{Padrão construtivo})$$

Todos os coeficientes e parâmetros do modelo inferencial são detalhados no relatório do SISDEA em anexo.

5.2 VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DO MODELO

- Linearidade

A linearidade do modelo é realizada pela construção dos gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, analisando o comportamento gráfico da variável dependente com cada variável independente, ou seja, analisar o comportamento do mercado com o comportamento atribuído para cada variável. O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado nos gráficos de comportamento das variáveis.

- Normalidade

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

- Análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, com os pontos dispostos aleatoriamente.



- Comparação das frequências relativas dos resíduos amostrais nos intervalos de $[-1;+1]$, $[-1,64;+1,64]$, $[-1,96;+1,96]$, com as probabilidades de distribuição normal padrão nos mesmo intervalos, ou seja, 68%, 90% e 95%.

- Exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus valores da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.

O presente laudo atende a este pressuposto, verificado no gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, pela aproximação da reta dos resíduos ordenados padronizados versus valores da distribuição normal padronizada e pela distribuição da probabilidade normal do modelo se aproximar da distribuição normal padrão.

- **Homocedasticidade e Autocorrelação**

A verificação da homocedasticidade e da autocorrelação é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido. No presente laudo o diagrama de resíduos não apresenta mancha definida, indicando que o modelo é homocedástico e não há existência de autocorrelação no modelo.

- **Multicolinearidade**

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. No presente laudo não há resultados superiores a 0,8 na correlação entre as variáveis independentes, indicando ausência de multicolinearidade.

- **Outliers e Pontos Influenciantes**

Não foram identificados elementos que apresentaram DP, em módulo, superior a 2,00, indicando a inexistência de outliers no modelo.

A inexistência de pontos influenciantes é realizada com auxílio do Diagrama de Cook, que no presente laudo indica a inexistência dos mesmos.



5.3 VALOR UNITÁRIO ADOTADO

De acordo com os valores atribuídos as variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando no modelo obtido no tratamento por inferência estatística, foi determinado o intervalo de confiança de 80% para o valor unitário, para a compra e venda do imóvel.

- Atributos de entrada:

Endereço	Rua Joaquim Távora, 93
Bairro	Vila Mathias
Área total (m2)	66,46
Vagas de garagem	1
Banheiros	2
Padrão construtivo	2
Elevador (1=Sim)	1

5.4 VALOR TOTAL DE COMPRA E VENDA

O valor de mercado de compra e venda do imóvel é obtido através da seguinte expressão:

$$V_t = A * V_u$$

Onde:

V_t = valor de compra e venda do imóvel, em reais;

V_u = valor unitário de compra e venda do imóvel, em R\$/m²;

A = área do imóvel, em m².

Assim, o valor de compra e venda do imóvel está compreendido no seguinte intervalo:

	Valor Unitário	Valor Total
Vr. Médio	R\$ 4.415,12	R\$ 293.429,01
Vr. Mínimo	R\$ 4.232,73	R\$ 281.307,25
Vr. Máximo	R\$ 4.605,37	R\$ 306.073,11

Qualquer valor contido no intervalo de confiança ao nível de 80% tem a mesma probabilidade de ocorrência, podendo ser aceito como valor de mercado.

5.5 CAMPO DE ARBITRIO

Nessa avaliação, optou-se por não utilizar o campo de arbítrio.



5.6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme o previsto no item 9.2.1 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU III, pelos motivos apresentados em tabela anexa.

6. CONCLUSÃO

Atendendo as exigências da ABNT NBR 14653-1 e 2, o valor de mercado do imóvel, supra descrito, foi avaliado em:

R\$ 294.000,00

(Duzentos e noventa e quatro mil reais)

7. ANEXOS

- 7.1 Fotos do Imóvel Avaliando
- 7.2 Registro do Imóvel
- 7.3 Relatório do SISDEA
- 7.4 Relação dos Dados Amostrais
- 7.5 Currículo do Profissional Avaliador

Me coloco à disposição de V.Exª. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Santos, 12 de junho de 2021

Atenciosamente.

Brígida C. Campos Gandini



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CNAI - 32.873
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

Corretora de Imóveis I CRECI-SP – 200.966 F
Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário I CNAI - 32.873
Engenheira Química e Ambiental I CREA-SP – 5061817985D

(assinado digitalmente)



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7. ANEXOS



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.1 Fotos do Imóvel Avaliando



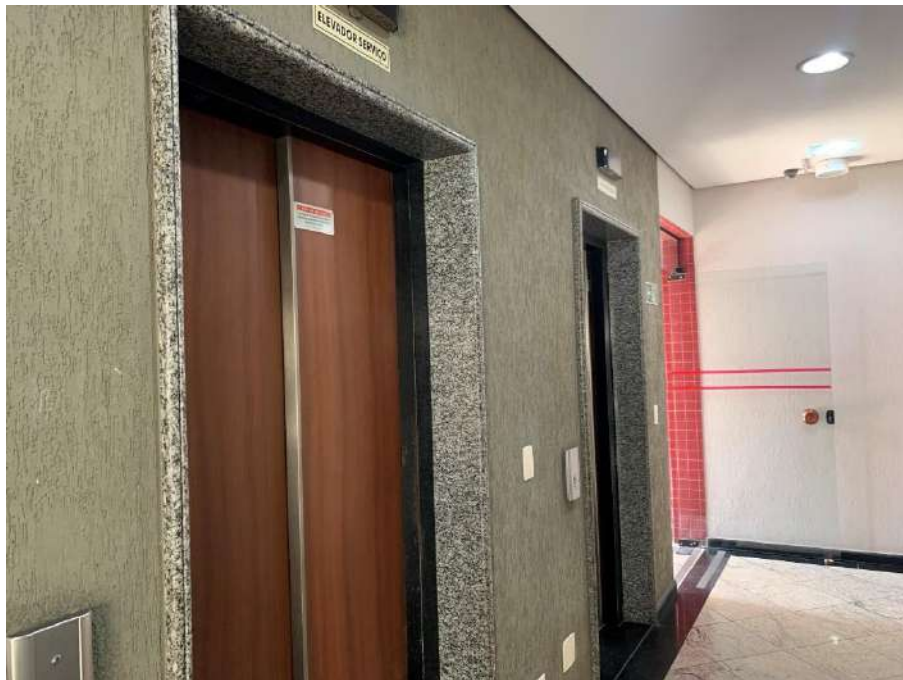
Anexos do Laudo - Página 2 de 15

bcgandini@gmail.com • (13) 99741-1222



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos





Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos





Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos





Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos





Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos



Anexos do Laudo - Página 7 de 15

bcgandini@gmail.com • (13) 99741-1222



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.2 Cópia Parcial da Matrícula do Imóvel

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
59.686	001

Oficial - *Bel. João Alves Franco*

Santos, 10 de abril de 2006



IMÓVEL: O CONJUNTO sob nº.33, localizado no 3º pavimento, do **EDIFÍCIO COMERCIAL OFFICE CENTER**, situado na Rua Joaquim Távora, nº.93, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 66,4600 m²., área comum de 36,1780 m²., área total construída de 102,6380 m²., pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal correspondente a 1,66600% equivalente a 15,33 m²., confrontando: pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada; do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio e com o conjunto de final "5" do pavimento; do lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio e, nos fundos com o espaço aéreo que divide com o prédio nº.101 da Rua Joaquim Távora. Cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga no estacionamento coletivo de autos, localizada no subsolo ou no pavimento térreo. **PROPRIETARIOS:** 1- ORLANDO ROCHA CORREA, comerciante,



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.3 Relatório Sisdea

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1. Modelo: 21-11

2. Data de referência: quinta-feira, 10 de junho de 2021

3. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	42
Dados utilizados no modelo:	38

4. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9133468 / 0,9135057
Coeficiente de determinação:	0,8342024
Fisher - Snedecor:	57,02
Significância do modelo (%):	0,01

5. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	84%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

6. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,63%

7. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,951	3	1,650	57,023
Não Explicada	0,984	34	0,029	
Total	5,935	37		

8. Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,103667635 + 11,51127177 / \text{Área total} + 0,1262961051 * \text{Banheiros} + 1,287266988 * \ln(\text{Padrão construtivo})$

- Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitário} = +1181,720906 * e^{(+11,51127177 / \text{Área total})} * e^{(+0,1262961051 * \text{Banheiros})} * e^{(+1,287266988 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

- Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +1216,420289 * e^{(+11,51127177 / \text{Área total})} * e^{(+0,1262961051 * \text{Banheiros})} * e^{(+1,287266988 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

- Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitário} = +1234,150216 * e^{(+11,51127177 / \text{Área total})} * e^{(+0,1262961051 * \text{Banheiros})} * e^{(+1,287266988 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

9. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	2,22	3,32
Banheiros	x	2,53	1,62
Padrão construtivo	ln(x)	13,05	0,01
Valor unitário	ln(y)	36,52	0,01

Anexos do Laudo - Página 10 de 15



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

10. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Banheiros	-0,76	0,80
Padrão construtivo	-0,00	0,37
Valor unitário	0,03	0,36

Correlações parciais para Banheiros	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,09	0,42
Valor unitário	0,01	0,40

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,90	0,91

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	16
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das	Admitida, desde que: a) as medidas das características do	III



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

			características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

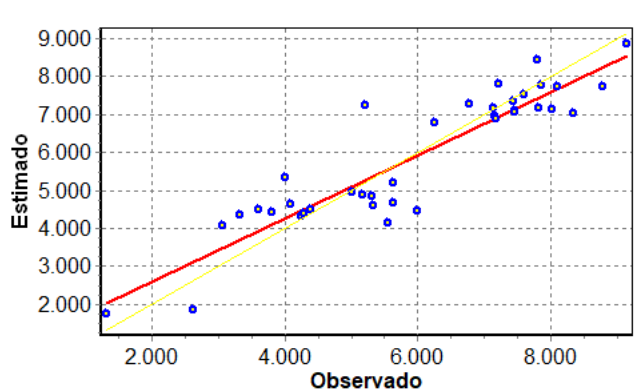
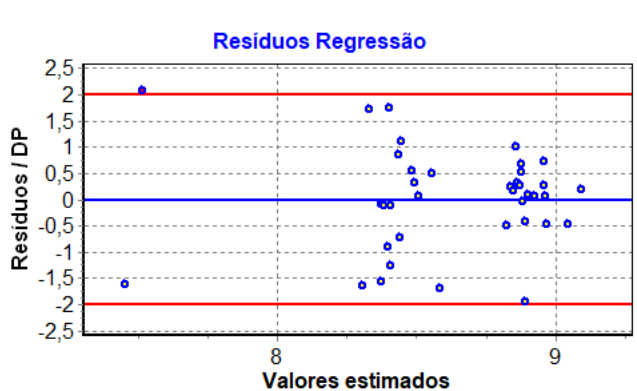


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.4 Relação dos Elementos Amostrais

Informante	Endereço	Bairro	Área total (m2)	Vagas de garagem	Banheiros	Padrão construtivo	Elevador (1=Sim)	Valor unitário (R\$)
Zap Imóveis	Rua General Camara	Centro	25,0	0	1	2	1	4.000,00
Zap Imóveis	Rua Alexandre Herculano	Gonzaga	110,0	2	2	3	1	7.818,18
Zap Imóveis	Rua Vasconcelos Tavares, 25	Centro	40,0	0	1	1	0	2.625,00
* Zap Imóveis	Rua São Paulo, 41	Vila Belmiro	37,0	1	1	3	1	5.027,03
* Zap Imóveis	Rua Alexandre Gusmão	Valongo	42,0	1	1	3	1	4.023,81
Zap Imóveis	Av. Ana Costa	Vila Mathias	50,0	1	1	3	1	8.020,00
Zap Imóveis	Rua Emilio Ribas	Vila Mathias	42,0	1	1	2	1	3.797,62
Zap Imóveis	Rua Vereador Henrique Soler, 287	Ponta da Praia	36,0	1	1	3	1	7.222,22
Zap Imóveis	Av. Dr. Pedro Lessa, 2721	Aparecida	31,0	0	1	2	1	5.161,29
Zap Imóveis	Rua Amador Bueno, 333	Centro	151,0	2	2	3	1	7.152,32
Zap Imóveis	Avenida Almirante Cochrane, 194	Aparecida	62,0	1	2	2	1	5.322,58
Zap Imóveis	Rua Azevedo Sodré	Gonzaga	49,0	1	2	2	1	5.306,12
Viva Real	Rua Frei Gaspar	Centro	73,0	0	2	2	1	4.383,56
Viva Real	Rua Martin Afonso, 24	Centro	144,0	3	2	2	1	5.555,56
Viva Real	Rua Braz Cubas, 37	Centro	171,0	0	3	2	0	4.093,57
Viva Real	Rua Doutor Carvalho de Mendonça, 238	Vila Belmiro	92,0	1	2	2	1	3.315,22
Viva Real	Av. Pedro Lessa	Ponta da Praia	45,0	0	2	2	1	5.000,00
Viva Real	Avenida Ana Costa, 461	Gonzaga	37,0	1	1	3	1	8.783,78
Viva Real	Rua Alexandre Herculano	Gonzaga	54,0	1	1	3	1	8.333,33
Viva Real	Rua Riachuelo	Centro	222,0	0	4	2	1	5.630,63
Viva Real	Avenida Senador Feijó, 686	Vila Mathias	175,0	4	4	3	1	9.142,86
Viva Real	Avenida Ana Costa, 146	Gonzaga	53,0	1	1	3	1	7.452,83
Viva Real	Av. Conselheiro Nêbias	Boqueirão	64,0	1	1	3	1	6.250,00
Viva Real	Rua Amador Bueno	Centro	60,0	1	1	3	1	7.166,67
Viva Real	Av. Ana Costa	Vila Mathias	72,0	1	2	2	1	3.611,11
Viva Real	Avenida Conselheiro Nêbias	Boqueirão	49,0	1	1	3	1	7.142,86
Viva Real	Praça dos Expedicionários, 19	Gonzaga	624,0	12	4	3	1	7.800,00
* Viva Real	Avenida Ana Costa, 461	Gonzaga	37,0	1	1	3	1	16.216,22
Viva Real	Avenida Doutor Pedro Lessa	Aparecida	85,0	1	2	2	1	4.294,12
Viva Real	Rua Carvalho de Mendonça	Encruzilhada	94,0	1	2	2	1	4.255,32
Viva Real	Av. Conselheiro Nêbias, 731	Boqueirão	75,0	2	2	2	1	6.000,00
Viva Real	Rua Amador Bueno, 38	Centro	62,0	1	1	2	1	3.064,52
* Viva Real	Rua Campos Mello	Vila Mathias	80,0	2	2	3	1	3.987,50
Viva Real	Rua Doutor Lincoln Feliciano	Boqueirão	96,0	1	2	3	1	6.770,83
Viva Real	Rua São Paulo	Vila Belmiro	37,0	1	1	3	1	8.108,11
Viva Real	Avenida Ana Costa	Gonzaga	75,0	1	2	3	1	7.600,00
Viva Real	Rua General Câmara	Centro	114,0	0	2	1	1	1.315,79
Viva Real	Av. Conselheiro Nêbias, 444	Boqueirão	98,0	1	2	3	1	5.204,08
Viva Real	Rua Doutor Carvalho de Mendonça, 247	Vila Belmiro	160,0	2	3	2	1	5.625,00
Viva Real	Av. Conselheiro Nêbias, 703	Boqueirão	45,0	1	1	3	1	7.444,44
Viva Real	Avenida Washington Luís	Gonzaga	51,0	1	1	3	1	7.450,98
Viva Real	Av. Senador Feijó, 686	Vila Mathias	61,0	6	2	3	1	7.852,46



Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CREA-SP - 5061817985D
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1025905-89.2019.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.5 Currículo Profissional

1. Dados Pessoais

Brígida Camara Campos Gandini
Corretora de Imóveis
CRECI: 200.966-F - 2ª Região (São Paulo)

Engenheira Química
Especialista em Engenharia Ambiental
CREA-SP: 5061817985-D

Telefone: (13) 99741-1222
E-mail: bcgandini@gmail.com

2. Formação Acadêmica

- Graduação em Engenharia Química - UNICAMP
- Especialização em Engenharia Ambiental - UNICAMP
- Técnica em Transações Imobiliárias – IBRESP

3. Formações Complementares

- 2020 Inferência Estatística Aplicada a Avaliação de Imóveis – Pelli Sistemas
- 2020 Avaliação Imobiliária - CRECI SP
- 2020 Perito Judicial - CRECI SP
- 2020 Documentação Imobiliária – CRECI SP
- 2019 Curso de Perito Judicial - CONPEJ- Conselho dos Peritos Judiciais
- 2018 Leader Coaching Training - Instituto Brasileiro de Coaching - IBC
- 2017 Fundamentals of Management - University of California, Irvine
- 2017 Managing as Coach - University of California, Davis
- 2017 Types of Conflicts - University of California, Irvine
- 2014 Curso de Auditora de QSMS (Qualidade, Segurança, Meio Ambiente e Saúde) - SENAC