



EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

Processo Digital n. 0010114-63.2020.8.26.0562

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 do imóvel residencial situado na avenida Pedro Lessa, 847/865/875, Aparecida, Santos - SP, venho, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**.

Nesses termos, peço deferimento.

Santos, 28 de fevereiro de 2021.

Brígida C. Campos Gandini  
(assinado digitalmente)

# Laudo Pericial de Avaliação

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

**Processo Digital nº:** Processo 0010114-63.2020.8.26.0562

**Requerente:** Mute Participações Ltda

**Requerido:** Jasmim Participacoes Ltda

**Imóvel Avaliando:** Av. Pedro Lessa, 847/865/875, Aparecida, Santos - SP

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor mercadológico de venda



Brígida C. Campos Gandini

Corretora de Imóveis | CRECI-SP – 200.966 F

Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário | CNAI - 32.873

Engenheira Química e Ambiental | CREA-SP – 5061817985D



## 1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por finalidade a elaboração do laudo pericial para obtenção do valor de mercado do imóvel situado na Av. Pedro Lessa, 847/865/875, Aparecida, Santos - SP, cujos registros no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos e lançamentos da Prefeitura Municipal de Santos são listados abaixo:

1. Av. Pedro Lessa, nº 847  
Matrícula 23.972 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos  
Lançamento nº 79.011.019.000
2. Av. Pedro Lessa, nº 865  
Matrícula 16.437 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.  
Lançamento nº 79.011.018.000
3. Av. Pedro Lessa, nº 875  
Matrícula 43.961 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.  
Lançamento nº 79.011.017.000

Na figura abaixo encontra-se imagem aérea, obtida através da ferramenta Google Maps, onde é apontada a localização do imóvel objeto da avaliação.

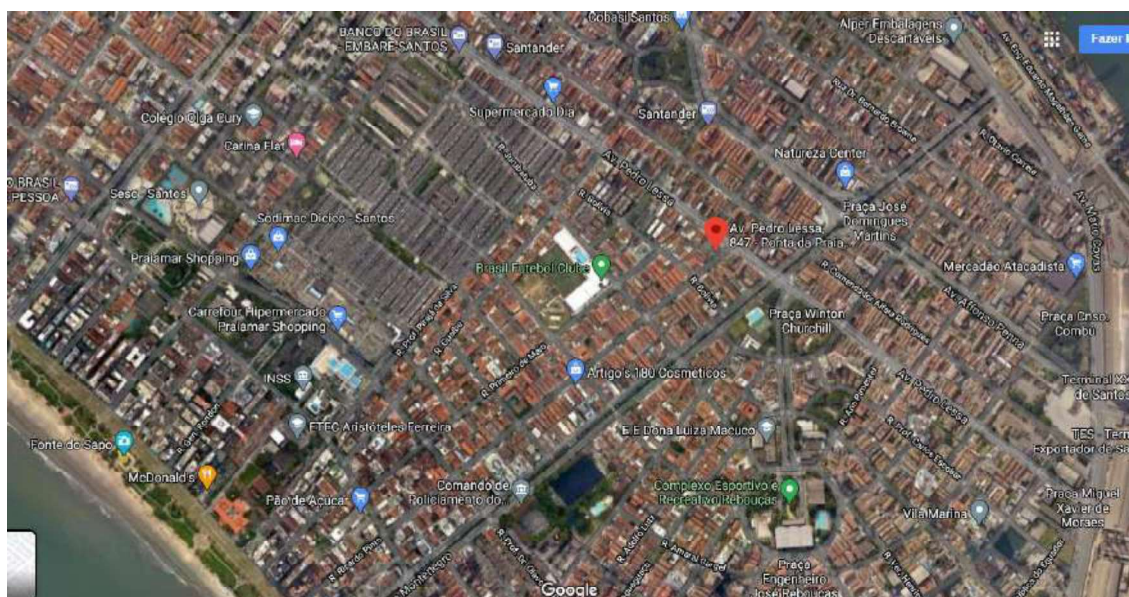


Figura 1 - Localização do imóvel obtida a partir da ferramenta Google Maps



## 2. VISTORIA

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

No dia 05.02.2020 às 09h00 foi realizada a visita ao imóvel, sendo acompanhada pelo sr. Orlan Odnir Lourenço, RG 22.917.983-6, funcionário no setor administrativo do Banco Bradesco, locatário do imóvel. Todo o registro fotográfico do imóvel aconteceu durante a visita e consta anexo ao presente laudo.

### 2.1 SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel encontra-se em uma esquina com frente para avenida Pedro Lessa e lateral com a rua Ricardo Pinto. 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	x		





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

Laudo Pericial  
 Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

	(três) quilômetros do imóvel considerado			
--	--	--	--	--

A avenida onde se situa o imóvel apresenta características comerciais. O bairro é servido por linhas de transporte coletivo, posto de saúde, posto policial, comércio, restaurantes, colégios públicos e privados, etc.

**2.2 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 Orla que se encontra no mapa na cor azul claro.



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](https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/anexo_ii_zoneamento.pdf))

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRIGIDA CAMARA CAMPOS GANDINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/03/2021 às 16:43, sob o número WSTS21700710206. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010114-63.2020.8.26.0562 e código 66FC953.



### 2.3 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O objeto de avaliação são três imóveis, sendo dois terrenos sem construção e um terceiro com construção. Nesse laudo os três imóveis foram considerados como um único imóvel.

Como a área sem construção é muito grande, será feita a avaliação em duas etapas: determinação do valor dos terrenos como um único imóvel sem construção e valor do edifício. O valor de mercado do imóvel será a soma dos dois componentes.

Os terrenos encontram-se em uma avenida bastante comercial dentro da cidade de Santos. O somatório das áreas do três imóveis é de 1.761,8 m<sup>2</sup>.

A avenida Pedro Lessa concentra um comércio diversificado incluindo agências bancárias, escritórios, várias redes de lojas, restaurantes e comércio diverso.

- Av. Pedro Lessa, nº 847

Matrícula 23.972 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos

Lançamento nº 79.011.019.000

Área terreno: 1.144,00 m<sup>2</sup>

Área construída: 1.102,64 m<sup>2</sup>

- Av. Pedro Lessa, nº 865

Matrícula 16.437 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Lançamento nº 79.011.018.000

Área terreno: 379,8 m<sup>2</sup>

- Av. Pedro Lessa, nº 875

Matrícula 43.961 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Lançamento nº 79.011.017.000

Área terreno: 238,00 m<sup>2</sup>

### 2.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial de 1.102,64m<sup>2</sup> de área construída em um terreno de 1.144,00 m<sup>2</sup> de área total.

O imóvel encontra-se alugado para o Banco Bradesco. O imóvel possui dois andares, sendo no andar térreo desempenhadas as atividades de atendimento ao público e na parte



superior áreas administrativas. Ainda no andar superior a empresa de tecnologia Proxxi, pertencente ao Grupo Brasdesco, ocupa parte do espaço.

O acesso para o andar superior pode ocorrer por escadas ou elevador.

## 2.5 JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Na busca por amostragem de imóveis semelhantes, foi constatado que desmembrar o imóvel em terreno e edifício seria a forma mais segura na determinação do valor de mercado do imóvel avaliando. Dessa forma, foram procuradas amostras, no mercado, de terrenos com diferentes metragens quadradas e posteriormente calculado o valor do edifício construído.

Como polo valorizante, usou-se a Praça da Independência e polo desvalorizante, a Rodoviária de Santos. Também foi usada uma variável dicotômica para definir se a amostra estava localizada em rua comercial ou não.

Dessa forma, a avaliação do imóvel ocorreu em duas partes:

1. Avaliação do terreno pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado
2. Avaliação do valor da construção através do Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

Portanto, o valor do terreno será obtido através de amostragem no mercado. Já o valor do edifício será obtido através do custo atual da construção.

O valor final do imóvel será obtido da soma do valor do terreno e o valor da construção.

Ressalta-se que o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Esse valor determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos.

## 3. 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 31 eventos de mercado, sendo que 27 dados foram efetivamente utilizados para enquadramento no grau de fundamentação 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 quatro variáveis independentes e uma dependente (Valor Unitário). Os parâmetros utilizados nas variáveis foram os seguintes:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Não = 0, Sim = 1	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Area total do terreno (m2)	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m2	sim
Rua de Comércio?	Numérica	Dicotomica	Não = 0, Sim = 1	sim
Distancia ao polo valorizante (m)	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo val	sim
Distância ao polo desvalorizante (m)	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo des	sim
Valor unitário (R\$/m2)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m2)	sim

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:

$$\text{Valor unitário (R\$/m}^2\text{)} = +23822,89523 - 583701,4297 / \text{Area total do terreno (m}^2\text{)} + 892,8574408 * \text{Rua de Comércio?} - 2840,710098 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante (m)}) + 0,6770413807 * \text{Distância ao polo desvalorizante (m)}$$

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	Bairro	Area total do terreno (m2)	Rua de Comércio?	Distancia ao polo valorizante (m)	Distância ao polo desvalorizante (m)
avenida Pedro Lessa, 847-875	Aparecida	1761,8	1	3900	6600

### 5.4 VALOR TOTAL DE COMPRA E VENDA

#### 5.4.1 VALOR DO TERRENO

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

$$V_t = A * V_u$$

Onde:

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

$A$  = valor unitário de compra e venda do apartamento, em R\$/m<sup>2</sup>;

$V_u$  = área do apartamento, em m<sup>2</sup>.

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

Vr. Médio	R\$ 5.363,85
Vr. Mínimo	R\$ 4.580,69
Vr. Máximo	R\$ 6.147,00

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



#### 5.4.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da construção do edifício construído no imóvel é cálculo através da seguinte expressão:

$$V_e = A * CUB$$

Onde:

$V_t$  = valor de construção do edifício (R\$)

A = área da construção em m<sup>2</sup>;

CUB = Custo Unitário Básico Da Construção Civil (R\$/m<sup>2</sup>)

#### 5.4.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Considerando os métodos acima descritos para o cálculo do terreno e do edifício construído encontramos o seguinte resultado.

Terreno		
Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Area total do terreno (m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$/m <sup>2</sup> )
R\$ 5.363,85	1761,8	R\$ 9.450.024,01

Terreno		
Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Area total do terreno (m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$/m <sup>2</sup> )
R\$ 1.554,54	1102,64	R\$ 1.714.097,99

#### 5.5 CAMPO DE ARBÍTRIO

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 II, pelos motivos apresentados em tabela anexa.





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

Laudo Pericial  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

## 6. CONCLUSÃO

---

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

**R\$ 11.164.000,00**

**(onze milhões cento e sessenta e quatro mil reais)**

## 7. ANEXOS

---

- 7.1 Fotos do Imóvel Avaliando
- 7.2 Elementos Amostrais
- 7.3 Registro do Imóvel
- 7.4 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)
- 7.5 Relação dos Dados Amostrais
- 7.5 Relatório do SISDEA
- 7.6 Dados dos Elementos Amostrais
- 7.7 Resposta aos Quesitos
- 7.8 Currículo do Profissional Avaliador

Me coloco à disposição de V.Ex<sup>a</sup>. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Santos, 28 de fevereiro de 2021.

Atenciosamente.

Brígida C. Campos Gandini  
Corretora de Imóveis | CRECI-SP – 200.966 F  
Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário | CNAI - 32.873  
Engenheira Química e Ambiental | 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 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª 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 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

### 7.1 Fotos do Imóvel Avaliando





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

Laudo Pericial - Anexos  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª 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 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª 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 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª 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 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª 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 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

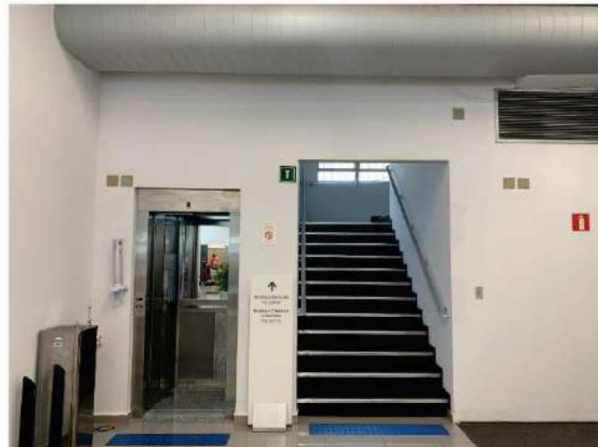






Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200.966F  
CREA-SP - 5061817985D  
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos





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

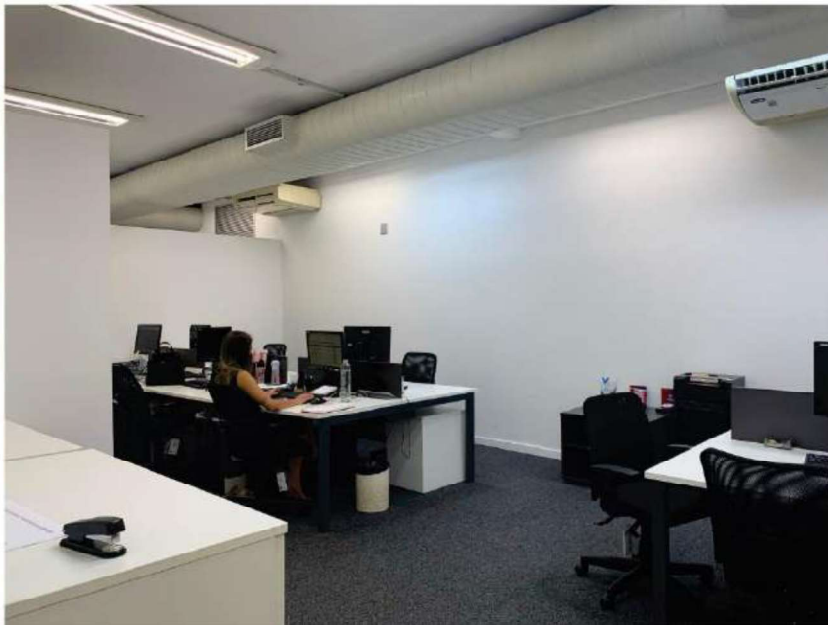
Laudo Pericial - Anexos  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos





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

Laudo Pericial - Anexos  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª 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 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos



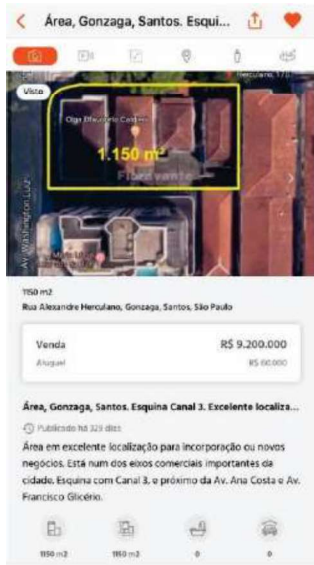




Brígida C. Campos Gandini  
 Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
 CRECI-SP – 200.966F  
 CREA-SP - 5061817985D  
 CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos  
 Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.2 Fotos dos Elementos Amostrais



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



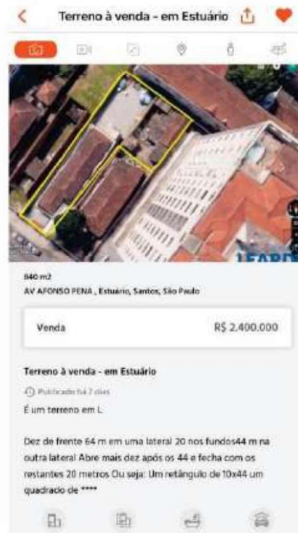


Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200.966F  
CREA-SP - 5061817985D  
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos



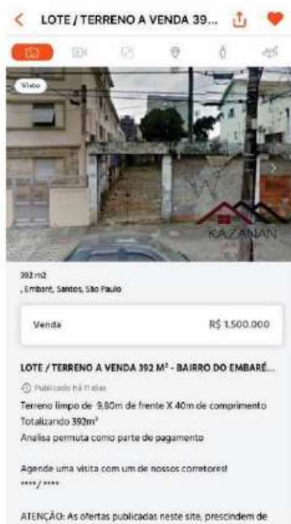
Elemento 7



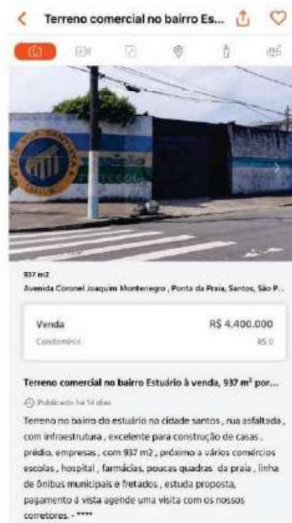
Elemento 8



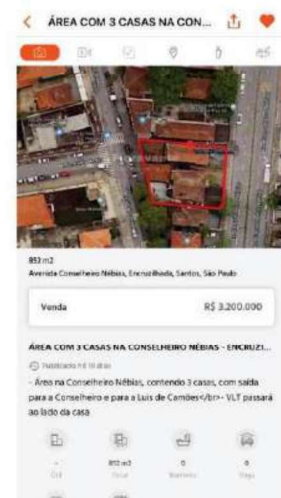
Elemento 9



Elemento 10



Elemento 11



Elemento 12

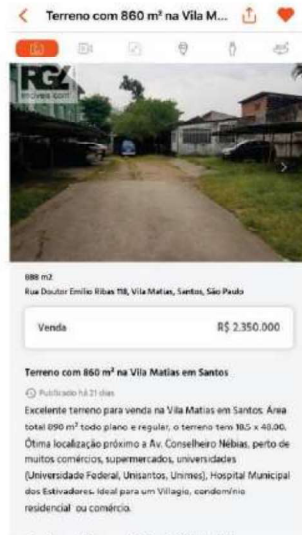


Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200.966F  
CREA-SP - 5061817985D  
CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos



Elemento 13



Elemento 14



Elemento 15



Elemento 16



Elemento 17

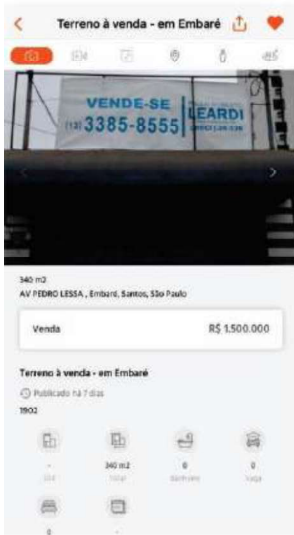


Elemento 18



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

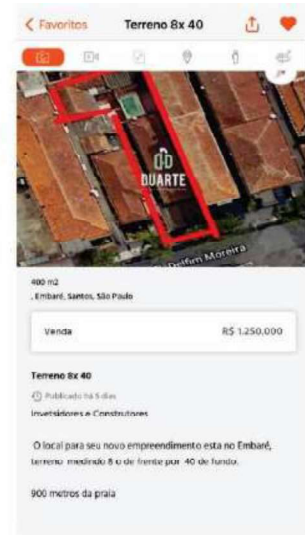
Laudo Pericial - Anexos  
 Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
 1ª Vara Cível da Comarca de Santos



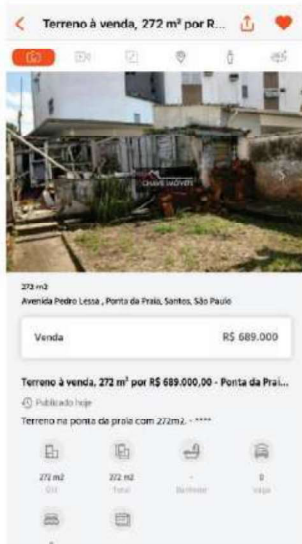
Elemento 19



Elemento 20



Elemento 21



Elemento 22



Elemento 23



Elemento 24





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

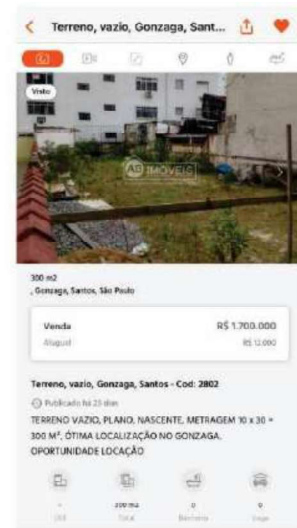
Laudo Pericial - Anexos  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos



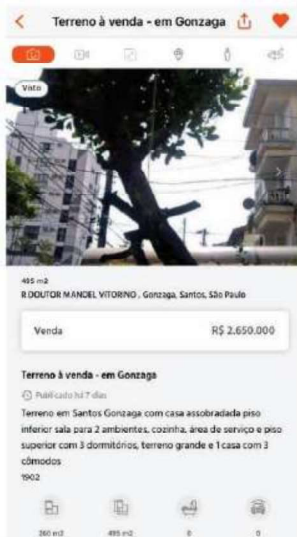
Elemento 25



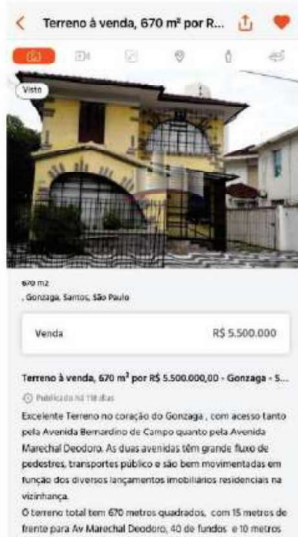
Elemento 26



Elemento 27



Elemento 28



Elemento 29



Elemento 30



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

Laudo Pericial - Anexos  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos



Elemento 31

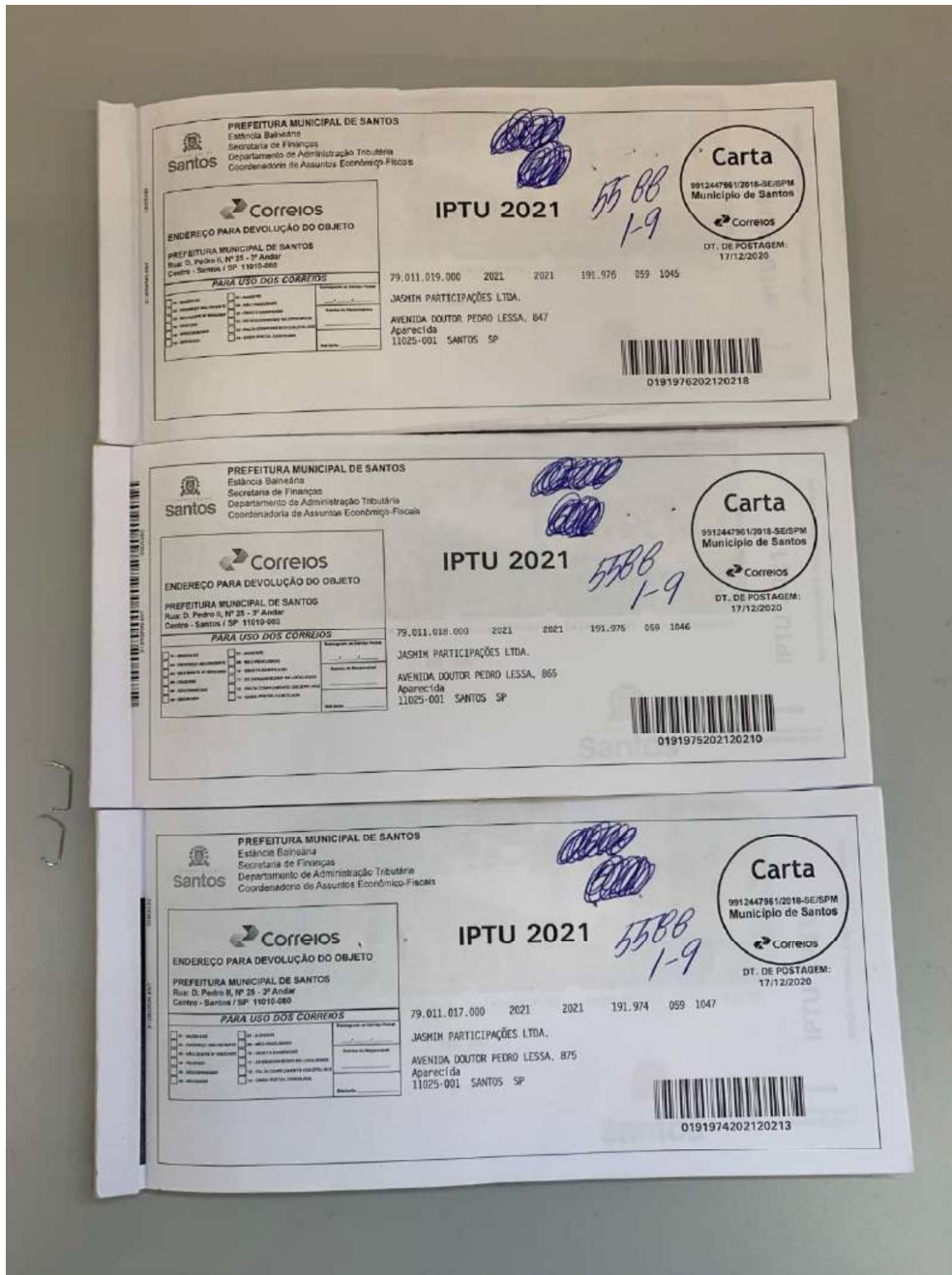




Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200.966F  
CREA-SP - 5061817985D  
CNAI – 32.873

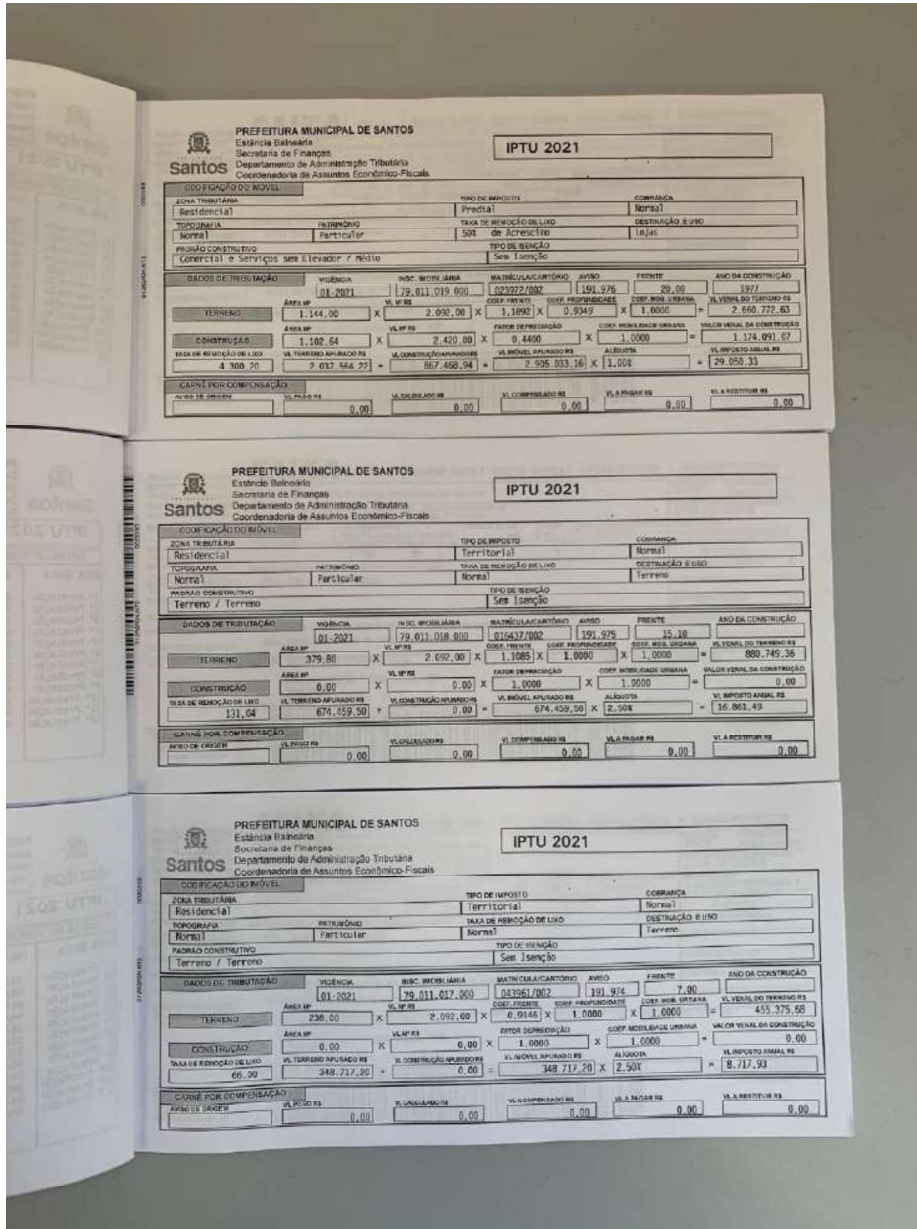
Laudo Pericial - Anexos  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

### 7.3 Espelho dos IPTUs



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

Lauda Pericial - Anexos  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª 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 0010114-63.2020.8.26.0562  
 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

#### 7.4 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

O valor do CUB foi obtido através do website do Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon SP: <https://sindusconsp.com.br/cub/>.

Valor (sem desoneração): **R\$ 1.554,54 / m<sup>2</sup>**

Data base: **Janeiro de 2021.**





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

Laudo Pericial - Anexos  
 Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

**7.5 Relatório Sisdea**

**Relatório Estatístico - Regressão Linear**

**1. Modelo:**

- 2020-29

**2. Data de referência:**

- sábado, 20 de fevereiro de 2021

**3. Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	31
Dados utilizados no modelo:	27

**4. Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9120636 / 0,9120636
Coeficiente de determinação:	0,8318599
Fisher - Snedecor:	27,21
Significância do modelo (%):	0,01

**5. Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	74%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%





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

Laudo Pericial - Anexos  
Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%
---	-----	-----

## 6. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,70%

## 7. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	107939437,443	4	26984859,361	27,211
Não Explicada	21817307,711	22	991695,805	
Total	129756745,154	26		

## 8. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) =  $+23822,89523 - 583701,4297 / \text{Area total do terreno (m}^2) + 892,8574408 * \text{Rua de Comércio?} - 2840,710098 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante (m)}) + 0,6770413807 * \text{Distância ao polo desvalorizante (m)}$

## 9. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total do terreno (m <sup>2</sup> )	1/x	-2,44	2,34
Rua de Comércio?	x	2,11	4,68
Distancia ao polo valorizante (m)	ln(x)	-8,60	0,01
Distância ao polo desvalorizante (m)	x	4,17	0,04
Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	y	10,55	0,01

## 10. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total do terreno (m <sup>2</sup> )	Isoladas	Influência
Rua de Comércio?	-0,06	0,13
Distancia ao polo valorizante (m)	0,07	0,45
Distância ao polo desvalorizante (m)	0,25	0,47



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

Laudo Pericial - Anexos  
 Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	-0,19	0,46
--------------------------------------	-------	------

Correlações parciais para Rua de Comércio?	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante (m)	-0,33	0,21
Distância ao polo desvalorizante (m)	-0,11	0,19
Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	0,48	0,41

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante (m)	Isoladas	Influência
Distância ao polo desvalorizante (m)	0,57	0,79
Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	-0,79	0,88

Correlações parciais para Distância ao polo desvalorizante (m)	Isoladas	Influência
Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	-0,17	0,66

### Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	II
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	II
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



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

Laudo Pericial - Anexos  
 Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

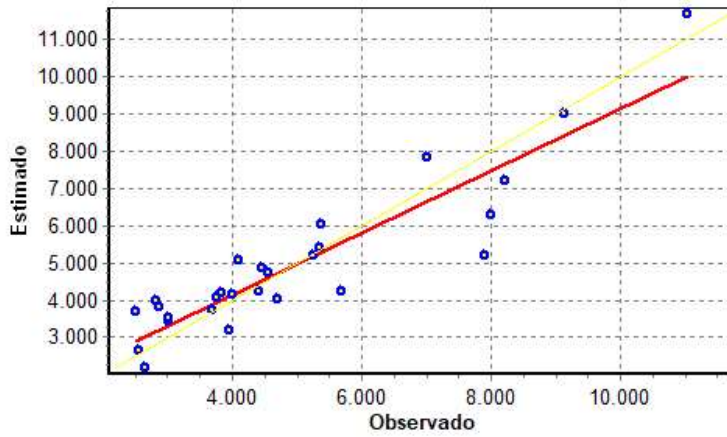
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
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

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**

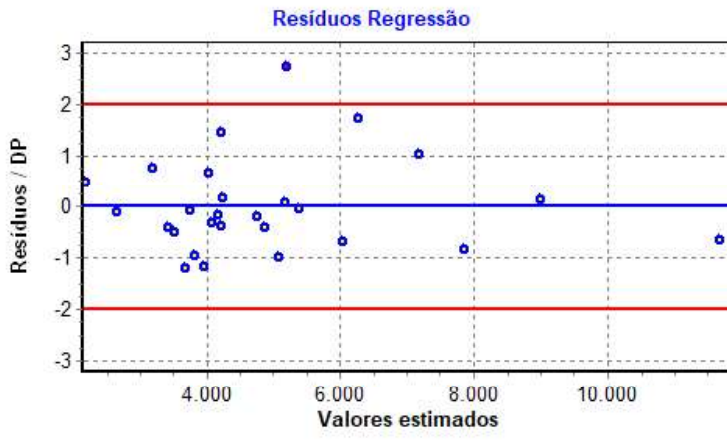


Brígida C. Campos Gandini  
 Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
 CRECI-SP – 200.966F  
 CREA-SP - 5061817985D  
 CNAI – 32.873

Laudo Pericial - Anexos  
 Processo 0010114-63.2020.8.26.0562  
 1ª Vara Cível da Comarca de Santos



**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 0010114-63.2020.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

## 7.6 Dados dos Elementos Amostrais

Informante	Endereço	Bairro	Area total do terreno (m2)	Rua de Comércio?	Distancia ao polo valorizante (m)	Distância ao polo desvalorizante (m)	Valor unitário (R\$/m2))
ImovelWeb	rua Comendador Alfaia Rodrigues 688	Aparecida	432	0	4.500	7.300	3.009,26
ImovelWeb	rua Gonçalves Ledo 197	Campo Grande	500	0	1.700	3.600	2.800,00
ImovelWeb	avenida Pedro Lessa 612	Embaré	300	1	4.100	6.800	3.666,67
ImovelWeb	avenida Pedro Lessa 2125	Embaré	340	1	2.600	5.300	4.411,76
* ImovelWeb	rua Comendador Alfaia Rodrigues 496	Aparecida	540	0	3.800	6.500	5.516,67
* ImovelWeb	rua Delfim Moreira 99	Embaré	400	0	2.400	5.900	3.125,00
ImovelWeb	avenida Pedro Lessa 513	Ponta da Praia	272	0	4.200	6.900	2.533,09
ImovelWeb	avenida Pedro Lessa 3093	Aparecida	300	1	2.000	4.400	4.000,00
ImovelWeb	Av. Eptácio Pessoa 392	Aparecida	570	0	2.600	7.000	7.894,74
ImovelWeb	rua Benjamin Constant, 22	Embaré	381,1	0	1.900	6.400	5.247,97
* ImovelWeb	rua Klaus Dieter Wolf 22	Boqueirão	936	0	3.800	1.600	5.662,39
ImovelWeb	rua Sergipe 26	Gonzaga	300	0	1.100	3.300	5.666,67
ImovelWeb	rua Dr. Manoel Vitorino 32	Gonzaga	495	0	800	3.500	5.353,54
ImovelWeb	Av. Marechal Deodoro, 107	Gonzaga	670	1	850	3.700	8.208,96
ImovelWeb	rua Tocantins 14	Gonzaga	375	0	1.100	3.500	4.533,33
* ImovelWeb	Av. Marechal Deodoro, 65	Gonzaga	1025	1	650	3.900	6.926,83
ImovelWeb	rua Alexandre Herculano, 143	Gonzaga	1150	1	1.300	3.600	8.000,00
ImovelWeb	rua Djalma Dutra 8	Gonzaga	770	1	200	4.100	11.038,96
ImovelWeb	rua Euclides da Cunha, 46	Gonzaga	460	1	400	3.800	9.130,43
ImovelWeb	Av. Marechal Deodoro, 65	Gonzaga	525	1	650	3.900	7.000,00
ImovelWeb	avenida Afonso Pena 553	Estuário	740	0	3.800	6.000	2.500,00
ImovelWeb	rua Pedro Américo 281	Campo Grande	500	0	1.700	2.800	3.000,00
ImovelWeb	rua Álvares de Azevedo 39	Boqueirão	450	0	1.500	4.600	4.444,44
ImovelWeb	avenida Afonso Pena 445	Estuário	840	0	3.400	5.600	2.857,14
ImovelWeb	avenida Washington Luis 118	Encruzilhada	810	0	2.100	2.700	3.950,62
ImovelWeb	rua Frei Francisco 99	Embaré	392	0	1.900	4.900	3.826,53
ImovelWeb	avenida Coronel Joaquim Montenegro 466	Estuário	937	0	4.400	6.900	4.695,84
ImovelWeb	avenida Conselheiro Nébias 464	Encruzilhada	852	1	2.300	3.000	3.755,87
ImovelWeb	rua Paraíba, 31	Pompéia	750	0	1.100	3.300	5.333,33
ImovelWeb	rua Dr. Emílio Ribas 118	Vila Mathias	888	0	3.000	2.600	2.646,40
ImovelWeb	avenida Afonso Pena, 474	Macuco	1470	1	3.400	5.700	4.081,63