

# Laudo Pericial de Avaliação

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

**Processo Digital nº:** 1019277-84.2019.8.26.0562

**Exequente:** Eacon Serviços de Construção Civil Ltda.

**Executado:** Irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Santos

**Imóvel Avaliando:** Av. Dr. Epitácio Pessoa, nº 497, apto 64, Santos – SP



Perita Avaliadora:

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



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

## 1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por finalidade a elaboração do laudo pericial do valor de mercado do apartamento 64 situado na avenida Dr. Eptácio Pessoa, nº 497, Aparecida, Santos – SP, registrado sob matrícula nº de 95.749 no Segundo Ofício de Registro de Imóveis de Santos.

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

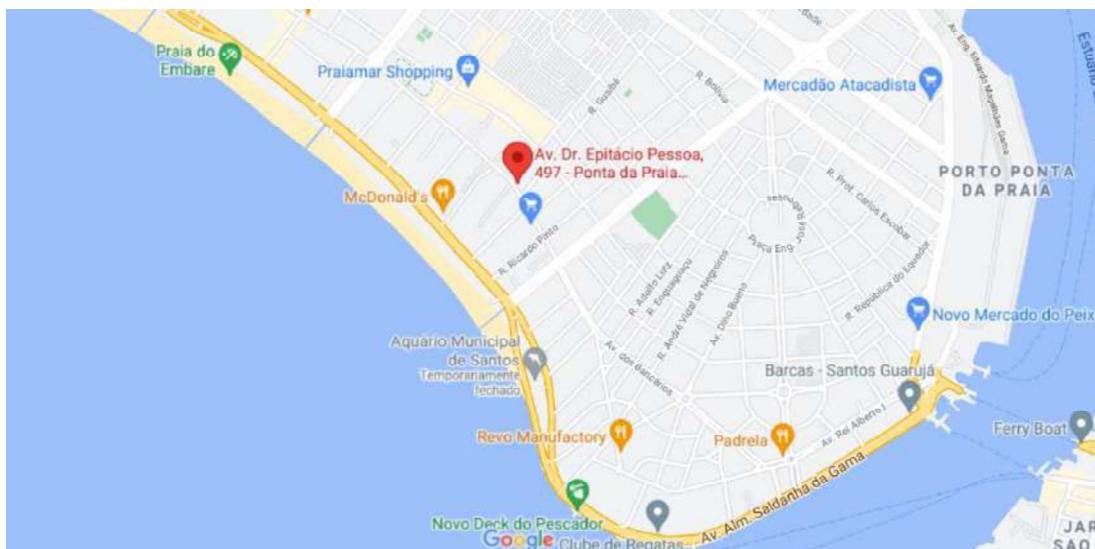


Figura 1 - Localização do imóvel obtida a partir da ferramenta Google Maps



Figura 2 - Localização do imóvel em mapa 3D 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, em cumprimento ao disposto no art. 474 -A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos.

Na data e horário agendados, 18 de junho de 2021 às 17h00, foi realizada a vistoria ao imóvel com acompanhamento da Dr. Rodrigo Marcondes, advogado do executado e pelo sr. Carlos, zelador da Santa Casa.

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

## 1.2 SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel possui frente para a avenida Dr. Epitácio Pessoa. 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 e comerciais. O bairro é servido por linhas de transporte coletivo, posto de saúde, posto policial, comércio, restaurantes, 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 da Orla que se encontra no mapa na cor azul claro.

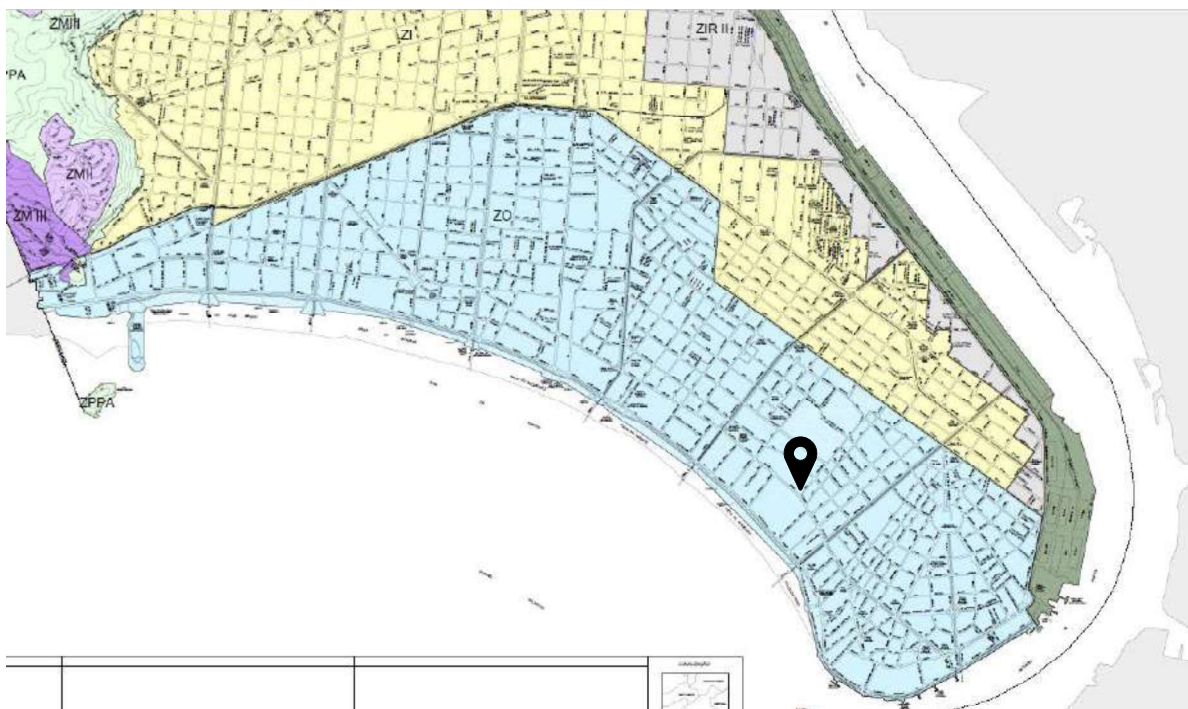


Figura 3 - Cópia parcial do mapa de zoneamento da área insular da cidade de Santos  
([https://www.santos.sp.gov.br/static/files\\_www/files/portal\\_files/anexo\\_ii\\_zoneamento.pdf](https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/anexo_ii_zoneamento.pdf))

## 2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

### 2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel trata-se de um apartamento residencial, localizado na avenida Dr. Epiácio Pessoa, nº 497, Aparecida, Santos – SP. Segundo a matrícula do imóvel:





**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:– APARTAMENTO No. 64 LOCALIZADO NO 6º ANDAR OU 7º PAVIMENTO, DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUAIBÊ", SITUADO NA AVENIDA DR. EPITÁCIO PESSOA, No. 497, contendo vestibulo, dormitório, banheiro, área de serviço com tanque, cozinha, living, confrontando de um lado com o apartamento 63, de outro lado com uma área livre do edificio, nos fundos com o corredor de circulação e com o apartamento 65, e na frente com a Rua Professor Pirajá da Silva, tendo a área bruta total de 77,8972 m2 a área útil de 59,55 m2, e lhe compete no terreno e de mais coisas de uso comum do condomínio uma parte ideal de 1,46193% do todo. Construído o edificio em terreno que se acha descrito na respectiva especificação de condomínio averbada sob no. 02, à margem das transcrições nos. 20.270 e 20.271, neste Oficial de Registro de Imóveis. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob no. 78.026.008.029.**

Portanto o imóvel possui **59,55 m<sup>2</sup>** de área útil.

## 2.2 DETALHAMENTO DO IMÓVEL

O apartamento possui um dormitório, banheiro, área de serviço, cozinha e sala. Paredes pintadas, piso cerâmico no banheiro, área de serviço e cozinha. Piso de madeira com bastante desgaste no quarto e sala.

As cerâmicas e metais em bom estado de conservação. Esquadrias externas em boas condições de uso, dentro do padrão do prédio. Cômodos com portas em boas condições de uso.

No geral, apesar de estar desabitado há anos, o apartamento está em boas condições de conservação necessitando de reparos estéticos. Não é possível afirmar o estado de conservação das instalações elétricas e hidráulicas.

O Edifício Guaibê possui 12 andares com 5 apartamentos por andar. A vaga é coletiva e não há vagas para todos os moradores. Segundo o síndico e o porteiro, apesar de não haver vagas suficientes, nunca há problemas para estacionar o veículo pois a grande maioria dos moradores não possuem veículo.

A localização do edificio é na área nobre da cidade, muito próximo a maior shopping da cidade e a 350 metros da praia.



## NÓSTICO 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 julho 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 bastante 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.

Desempenho: médio

Número de ofertas: alto

Nível de demanda: média

Liquidez: média

### 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 20 eventos de mercado, sendo que 14 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 com as variáveis abaixo apresentada, sendo uma dependente (Valor Unitário) e as outras independentes. Os parâmetros utilizados nas variáveis independentes foram os seguintes:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	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
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem *	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m <sup>2</sup> )	sim

\* Foi considerado vaga=0,5 quando a vaga era coletiva e não garantida





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:

$$\text{Valor unitário} = +2042,784333 + 112026,3211 / \text{Area total} + 860,353386 * \text{Vagas de garagem}$$

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	Av. Dr. Eptácio Pessoa, n. 497 apto 64
Bairro	Aparecida
Area total (m2)	59,55
Vagas de garagem	0,5 (vaga coletiva e não garantida )

### 5.4 VALOR TOTAL DE COMPRA E VENDA

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

$$V_t = A * V_u$$

Onde:

$V_t$  = valor de venda, em reais;

A = valor unitário, em R\$/m<sup>2</sup>;



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

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

	Valor Unitário	Valor Total
Vr. Médio	R\$ 4.354,18	R\$ 259.291,15
Vr. Mínimo	R\$ 4.180,14	R\$ 248.927,54
Vr. Máximo	R\$ 4.528,21	R\$ 269.654,77

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 II, 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\$ 250.000,00**

**(Duzentos e cinquenta mil reais)**

### 7. ANEXOS

---

7.1 Fotos do Imóvel Avaliando

7.2 Registros dos Imóveis

7.3 Cadastro Municipal Imobiliário

7.4 Relatório do SISDEA

7.5 Relação dos Dados Amostrais





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

fls. 788

Laudo Pericial - 1  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

## 7.6 Respostas Quesitos

## 7.7 Currículo do Profissional Avaliador

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

Santos, 09 de julho 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 – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

fls. 789

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

## 7. ANEXOS

---



Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

### 7.1 Fotos do Imóvel Avaliando

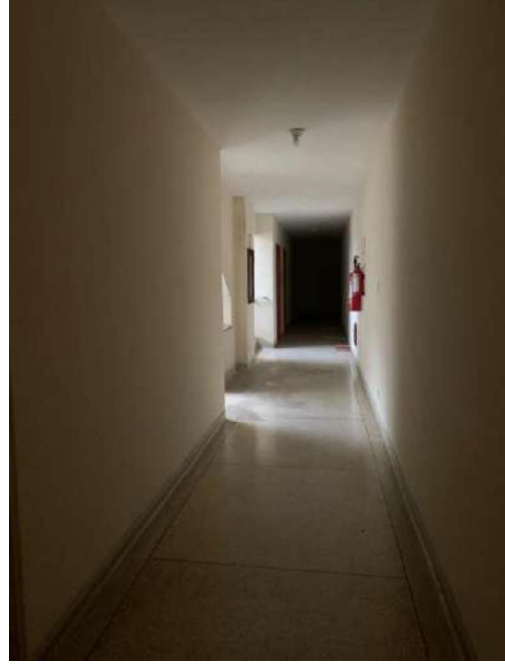






Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos





Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos





Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

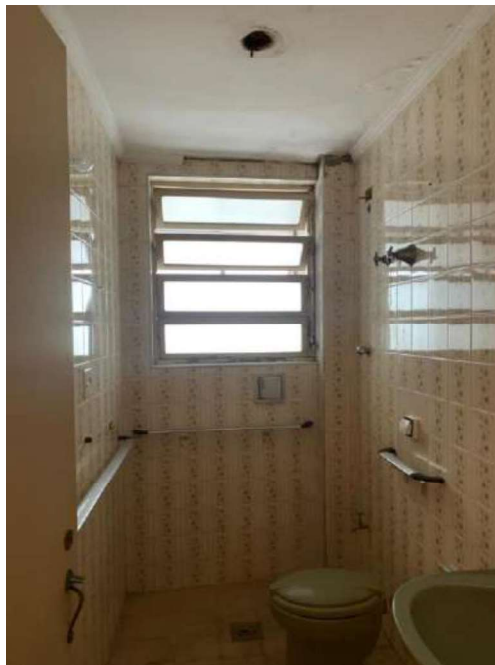






Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos





Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos






Brígida C. Campos Gandini  
 Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
 CRECI-SP – 200966F  
 CNAI - 32.873  
 CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
 Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

**7.2 Registro do Imóvel**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL (CNS - 11.247-4)  OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

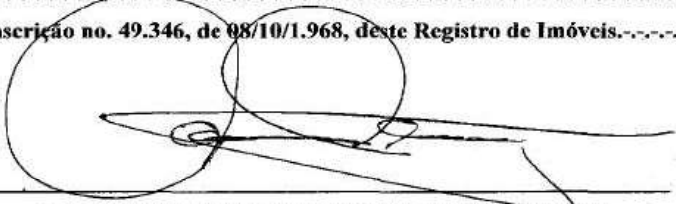
MATRÍCULA **95.749** FICHA **1**

Santos, 14 de setembro de 2017

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**– APARTAMENTO No. 64 LOCALIZADO NO 6º ANDAR OU 7º PAVIMENTO, DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUAIBÊ", SITUADO NA AVENIDA DR. EPITÁCIO PESSOA, No. 497, contendo vestibulo, dormitório, banheiro, área de serviço com tanque, cozinha, living, confrontando de um lado com o apartamento 63, de outro lado com uma área livre do edificio, nos fundos com o corredor de circulação e com o apartamento 65, e na frente com a Rua Professor Pirajá da Silva, tendo a área bruta total de 77,8972 m2 a área útil de 59,55 m2, e lhe compete no terreno e de mais coisas de uso comum do condomínio uma parte ideal de 1,46193% do todo. Construído o edificio em terreno que se acha descrito na respectiva especificação de condomínio averbada sob no. 02, à margem das transcrições nos. 20.270 e 20.271, neste Oficial de Registro de Imóveis. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob no. 78.026.008.029.**

**PROPRIETÁRIA:**– HELGA HELENA SIPPEL, brasileira, solteira, aposentada, RG nº 954.846-SSP/SP, CPF/MF nº 043.001.818-53, residente e domiciliada na Rua Santa Isabel, nº 56, apto 103, Vila Buarque, em São Paulo – Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:**– Transcrição no. 49.346, de 08/10/1.968, deste Registro de Imóveis.



**BEL. FAUSTO LONGO BAPTISTA PEREIRA NETO**  
**OFICIAL SUBSTITUTO**

Certidão emitida pelo SREI  
 www.registradores.org.br



Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

### 7.3 Certidão de Valor Venal do Imóvel



## SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS Departamento de Administração Tributária

### Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Avenida Doutor Eptácio Pessoa nº 497 Apto/Sala 0064**, sob a inscrição imobiliária nº **78.026.008.029**, o valor venal para o exercício de **2021**, de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 99.901,95 (Noventa e Nove Mil Novecentos e Um Reais e Noventa e Cinco centavos)**, sendo **R\$ 56.764,75 (Cinquenta e Seis Mil Setecentos e Oitenta e Quatro Reais e Setenta e Cinco centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 43.117,20 (Quarenta e Três Mil Cento e Dezessete Reais e Vinte centavos)** de valor venal de terreno. \*\*\*\*\*

Certidão emitida no dia: **09/07/2021**

Número da certidão: **37444/2021**

Código de Controle da certidão: **X19Q.V42A.E53A.C98Q**

Término das informações referentes a esta certidão.



Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

1. **Modelo:** 21-13 Aparecida
2. **Data de referência:** sexta-feira, 9 de julho de 2021
3. **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	13

### 4. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9103606 / 0,9103606
Coeficiente de determinação:	0,8287565
Fisher - Snedecor:	24,20
Significância do modelo (%):	0,01

### 5. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### 6. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%





Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

## 8. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3649306,765	2	1824653,382	24,198
Não Explicada	754045,448	10	75404,545	
Total	4403352,212	12		

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

Valor unitário = +2042,784333 +112026,3211 / Area total +860,353386 \* Vagas de garagem

## 10. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	6,81	0,01
Vagas de garagem	x	2,70	2,25
Valor unitário	y	4,76	0,08

## 11. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	-0,19	0,65
Valor unitário	0,84	0,91

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,18	0,65



Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

### 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	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
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	1%	2%	5%	III

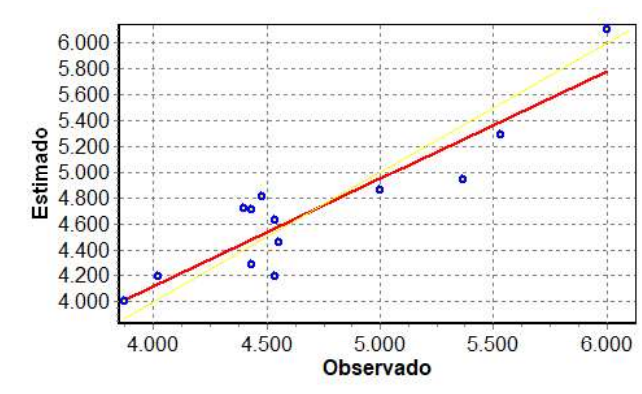


Brígida C. Campos Gandini  
 Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
 CRECI-SP – 200966F  
 CNAI - 32.873  
 CREA-SP - 5061817985D

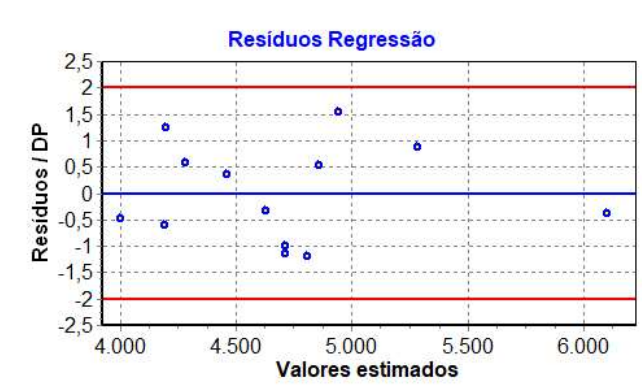
Laudo Pericial 1 - Anexos  
 Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

	máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor				
--	---	--	--	--	--

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear





Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

## 7.5 Dados dos Elementos Amostrais

Informante	Endereço	Bairro	Area total	Vagas de garagem	Valor unitário
VivaReal	Rua 1º de Maio	Aparecida	65	0,5	4.538,46
* VivaReal	Avenida Coronel Joaquim Montenegro	Aparecida	66	1	5.530,30
VivaReal	Rua Vergueiro Steidel, 367	Aparecida	62	1	4.435,48
VivaReal	Rua Marcelo Ribeiro de Mendonça, 65	Ponta da Praia	47	0,5	5.000,00
VivaReal	Rua Comendador Alfaia Rodrigues, 157	Embaré	72	1	4.555,56
VivaReal	Rua Vergueiro Steidel, 367	Aparecida	62	0,5	4.435,48
* VivaReal	Avenida Affonso Penna, 550	Aparecida	75	1	3.333,33
VivaReal	Rua Robert Sandall, 181	Ponta da Praia	55	1	5.363,64
VivaReal	Rua 1º de Maio	Aparecida	65	1	4.538,46
VivaReal	1. Rua Marcelo Ribeiro de Mendonça	Ponta da Praia	47	1	5.529,79
VivaReal	Rua Nabuco de Araújo, 702	Embaré	102	1	3.872,55
VivaReal	Rua Jurubatuba	Aparecida	48	0,5	4.479,17
VivaReal	Avenida Bartolomeu de Gusmão	Embaré	50	0,5	4.400,00
* VivaReal	Avenida Bartolomeu de Gusmão, 47	Embaré	47	1	6.170,21
VivaReal	Rua Robert Sandall	Ponta da Praia	35	1	6.000,00
VivaReal	Rua Amaral Gurgel, 75	Ponta da Praia	87	1	4.022,99
* VivaReal	Avenida Doutor Pedro Lessa	Ponta da Praia	70	1	5.714,29
* VivaReal	Rua Nabuco de Araújo	Embaré	60	1	4.116,67
* VivaReal	Avenida Dino Bueno	Ponta da Praia	47	1	4.680,85



Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

## 7.6 Respostas Quesitos

**Quesito 1** – Pede-se ao Sr. Perito que descreva o imóvel em questão quanto a sua localização, características físicas, áreas de terreno e construída, padrão construtivo e outros atributos.

**Resposta:** Informação apresentada no item 2 do Laudo Pericial.

**Quesito 2** – Há estabelecimentos comerciais e escritórios próximos ao imóvel objeto da penhora? A área em que está localizada o imóvel é privilegiada em razão das atividades exercidas em suas redondezas?

**Resposta:** Relação de amostras é encontrada no item 7.5 do Anexo do Laudo

**Quesito 3** – Qual o valor dos imóveis próximos ao imóvel objeto da penhora?

**Resposta:** Relação de amostras e valores é encontrada no item 7.5 do Anexo do Laudo

**Quesito 4** – O imóvel situa-se de frente para a via pública? Isso valoriza o imóvel para alienação, bem como para locação comercial?

**Resposta:** Informação apresentada no item 1.2 do Laudo Pericial.

**Quesito 5** – O imóvel está localizado num dos pontos comerciais mais valorizados da Cidade de Santos para atividades empresariais?

**Resposta:** Informação apresentada no item 2 do Laudo Pericial.

**Quesito 6** – Com base em valores de mercado da região, qual o valor do imóvel para alienação?

**Resposta:** Informação apresentada no item 6 do Laudo Pericial.

**Quesito 7** – Em quanto avalia o Sr. Perito o imóvel?

**Resposta:** Informação apresentada no item 6 do Laudo Pericial.





Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200966F  
CNAI - 32.873  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial 1 - Anexos  
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562  
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

## 7.7 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