

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: Rua da Constituição, nº 88, Centro, 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 imóvel situado na rua da Constituição, nº 88, Centro, Santos – SP, registrado sob transcrição nº de 32.142 no Primeiro 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.

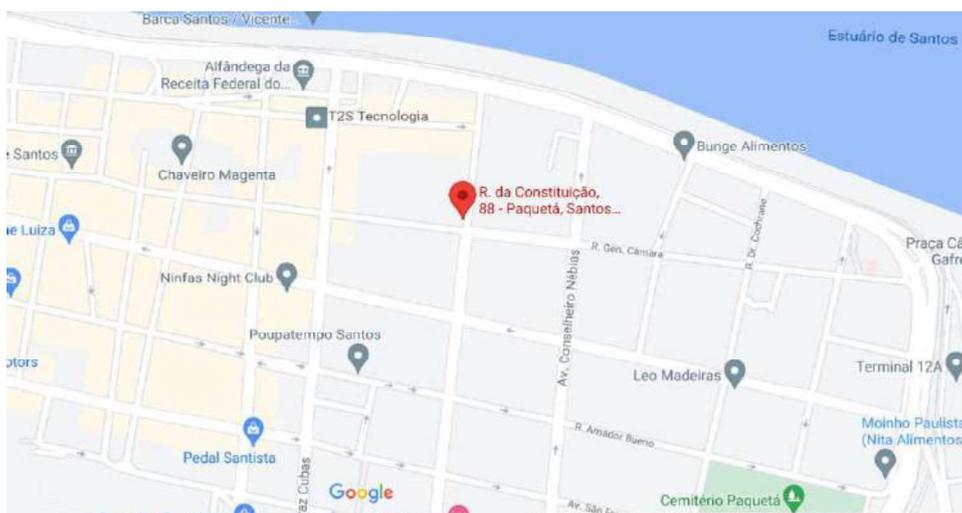


Figura 1 - Localização do imóvel obtida a partir da ferramenta Google Maps

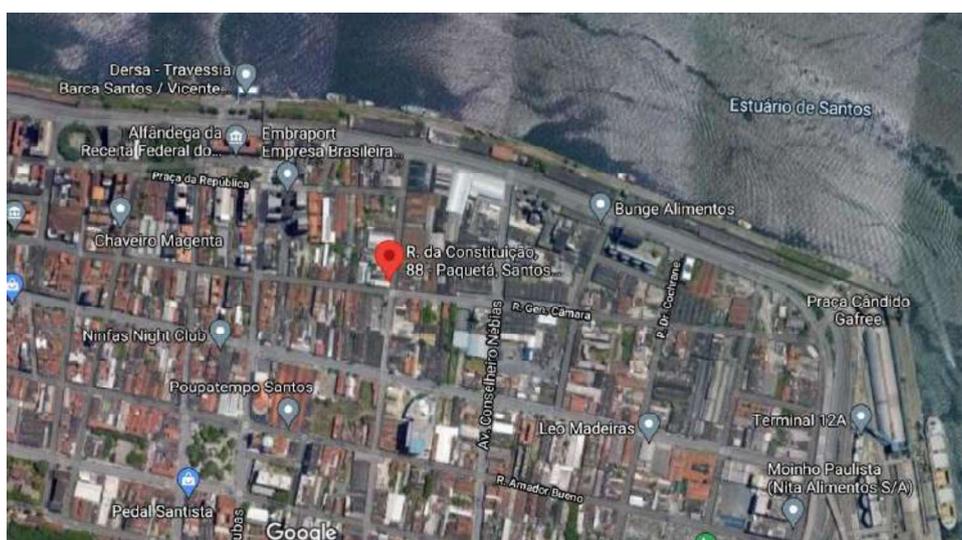


Figura 2 - Localização do imóvel em mapa 3D obtida a partir da ferramenta Google Maps



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 16h00, 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 rua da Constituição. 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 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 Intermediária que se encontra no mapa na cor amarelo.

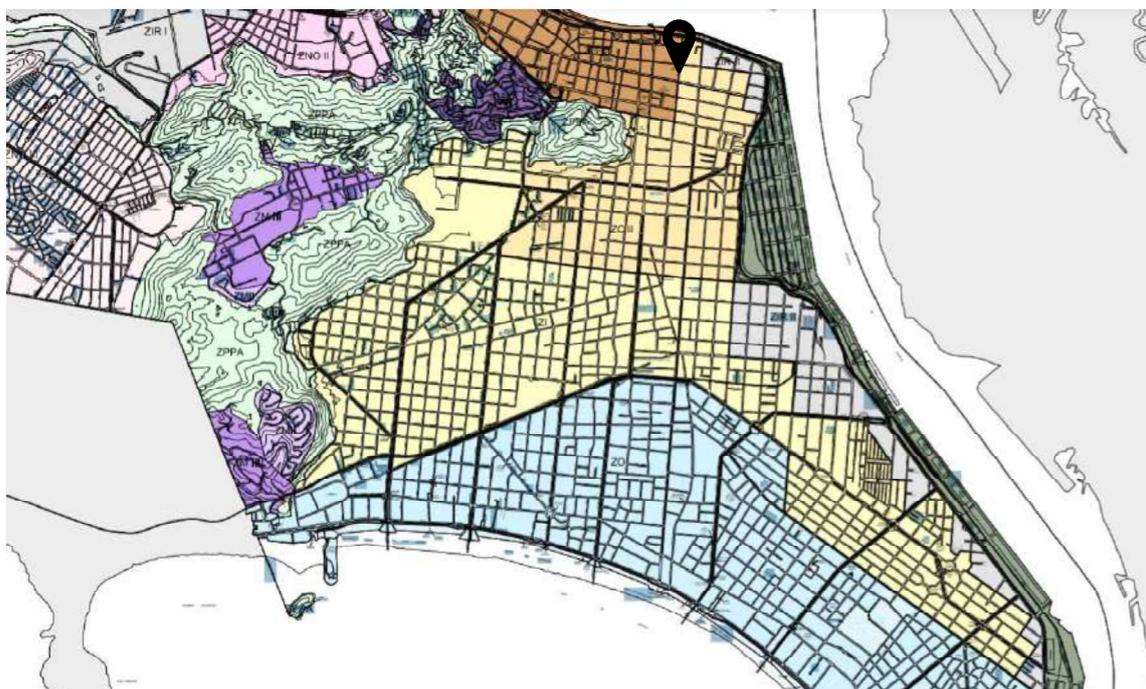


Figura 3 - Cópia parcial do mapa de zoneamento da área insular da cidade de Santos
(https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/anexo_ii_zoneamento.pdf)

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel trata-se de um prédio comercial, localizado na rua da Constituição, nº 88, Centro, Santos – SP. Na inscrição imobiliário do imóvel junto a Prefeitura Municipal de Santos, constam as seguintes áreas:

Área do terreno: 139,88 m²

Área Construída: 246,40 m²



2.2 DETALHAMENTO DO IMÓVEL

O imóvel é constituído por um prédio de 2 pavimentos. A vistoria consistiu no andar térreo, onde foi dado o acesso.

O andar térreo é constituído por um salão amplo com uma sala/escritório e banheiro ao fundo. Há uma pequena área externa no fundo do imóvel, facilmente identificadas nas fotos. A última atividade exercida no imóvel era a sede de uma ONG de educação, sendo que ainda existem carteiras escolares e alguns livros dentro do imóvel. Há muitos anos o imóvel está sem uso, o que contribui para a degradação do imóvel.

O imóvel encontra-se muito sujo e cheio de entulho. Não havia energia elétrica no local e a vistoria foi realizada com o auxílio de lanternas. O estado de conservação é ruim e não é possível afirmar se há danos estruturais no imóvel, aparentemente há infiltrações no teto.

O imóvel não possui área lateral, nas divisas à esquerda e à direita, o imóvel encontra o prédio vizinho, como é possível verificar nas fotos no anexo.

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 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: baixo

Número de ofertas: alto

Nível de demanda: baixo

Liquidez: baixa



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 19 eventos de mercado, sendo que 13 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 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
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo	sim
Valor unitário	Moeda	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	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:

$$\text{Valor unitário} = +1953,045908 + 117070,6371 / \text{Area total} + 882,9020761 * \ln(\text{Estado de conservação})$$

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 Constituição, nº 88
Bairro	Centro
Area total (m2)	246
Estado de conservação	1

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\$/m²;

V_u = área do imóvel, em m².

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

	Valor Unitário
Vr. Médio	R\$ 2.428,94
Vr. Mínimo	R\$ 2.152,82
Vr. Máximo	R\$ 2.705,07

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 ARBÍTRIO

Nessa avaliação, optou-se por utilizar o campo de arbítrio. Considerando o nível de conservação ruim do imóvel e o fator de localização, mesmo o imóvel estando no Centro como as demais amostras, sua localização é muito periférica em comparação com os elementos amostrais, tendo assim menor valor de mercado. Dessa forma, foi aplicado um fator de desvalorização de 10%, considerando os itens já mencionados, microlocalização e estado de conservação.



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\$ 477.000,00

(Quatrocentos e setenta e sete mil reais)

7. ANEXOS

- 7.1 Fotos do Imóvel Avaliando
- 7.2 Registros dos Imóveis
- 7.3 Certidão de Valor Venal do Imóvel
- 7.4 Carnê IPTU
- 7.5 Relatório do SISDEA
- 7.6 Relação dos Dados Amostrais
- 7.7 Respostas Quesitos
- 7.8 Currículo do Profissional Avaliador

Me coloco à disposição de V.Ex^ª. 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



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

fls. 815

Laudo Pericial - 2
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

(assinado digitalmente)



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

fls. 816

Laudo Pericial 2 - 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 2 - 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

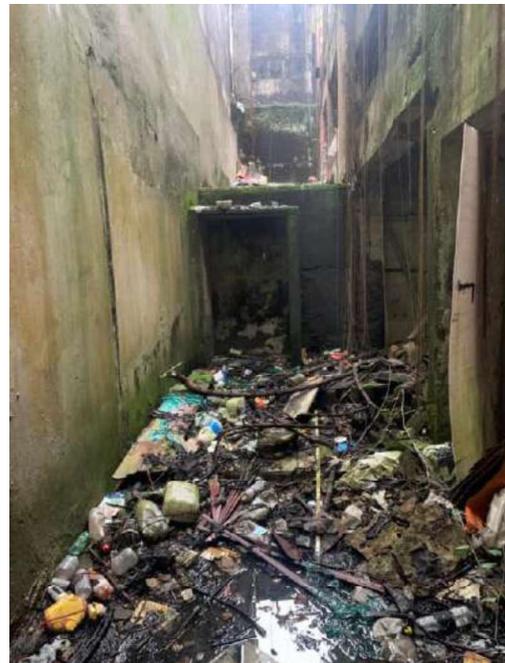
Laudo Pericial 2 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos





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

Laudo Pericial 2 - 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 2 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.2 Registro do Imóvel

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. João Alves Franco
OFICIAL

fls. 541

Certifica, que no Livro 3-AC de Transcrição das Transmissões, às fls.113, consta em data de 16 de setembro de 1.967, que **PELA TRANSCRIÇÃO SOB N.º.32.142, SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS, adquiriu de FRANCISCO ANTÔNIO DA ROCHA, "UMA MORADA de casas térreas na Rua Josefina, atual da Constituição, desta villa,** cujas partes do lado do Norte, com casas do Capitão Athanzio José do Coito, do Sul com casas de Luiz Manoel da Silveira, cujas casas são cobertas de telhas, pilares de pedra e não são foreiras e com seus fundos competentes", conforme Certidão de DOAÇÃO CONDICIONAL extraída em 3 de maio de 1.967, pelo Escrevente Autorizado do 1º Ofício de Notas desta Comarca, da escritura lavrada em 15 de novembro de 1.831, nas mesmas Notas e Certidões expedida em 11 de junho de 1.967, pela Prefeitura Municipal de Santos. Da Coluna de Condições do Contrato consta o seguinte: "Do título consta que a doação do imóvel e dos bens mais que se acharem pertencentes a ele doante, por sua morte, passarão a donatária". **CERTIFICA mais que**, revendo os Livros do Cartório a seu cargo, a contar do ano de 1.967 até a presente data, deles, não constam que SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS, haja alienado o imóvel já descrito, nem sobre o mesmo constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária, instituído ônus reais ou feito contrato de locação com a cláusula do Artigo 576 do Código Civil; e, bem assim, como não constam citações para ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por objeto o referido imóvel. E da fé. Santos, 30 de julho de 2.020, Eu, _____ Escrevente autorizada (o), a digitei.

P. 385.933

Assinado digitalmente por RODRIGO ABOU LA MARCONDES, protocolado em 10/08/2020 às 11:59, sob o número WSTS20702486256 e o Site: https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019277-84.2019.8.26.0562 e código 565C1F.



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

Laudo Pericial 2 - 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 **Rua da Constituição nº 88**, sob a inscrição imobiliária nº **26.012.039.001**, o valor venal para o exercício de **2021**, de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 304.738,08 (Trezentos e Quatro Mil Setecentos e Trinta e Oito Reais e Oito centavos)**, sendo **R\$ 178.886,40 (Cento e Setenta e Oito Mil Oitocentos e Oitenta e Seis Reais e Quarenta centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 125.851,68 (Cento e Vinte Cinco Mil Oitocentos e Cinquenta e Um Reais e Sessenta e Oito centavos)** de valor venal de terreno. *****

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

Número da certidão: **37425/2021**

Código de Controle da certidão: **O90P.O83Q.R12J.M90K**

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site
<http://www.santos.sp.gov.br>.



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

Laudo Pericial 2 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.4 Carnê IPTU

CODIFICAÇÃO DO IMÓVEL		TIPO DE IMPOSTO		COBRANÇA	
ZONA TRIBUTÁRIA	Portuária	Predial		IMUNE	
TOPOGRAFIA	Particular	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO	Isento	DESTINAÇÃO E USO	Lojas
RADIAÇÃO CONSTRUTIVO	Comercial e Serviços sem Elevador / Médio	TIPO DE ISENÇÃO	Instit. Assist. Social sem Fins Lucrativos		
DADOS DE TRIBUTAÇÃO					
VIGÊNCIA	01-2021	INSC. IMOBILIÁRIA	26.012.039.001	MATRÍCULA/CARTÓRIO	212.512
AVISO		FRENTE	3,93	ANO DA CONSTRUÇÃO	1935
TERRENO	ÁREA M ² : 139,68 X VL M ² R\$: 901,00	COEF. FRENTE	1,0000	COEF. PROFUNDIDADE	1,0000
		COEF. MOB. URBANA	1,0000	VALOR VENAL DO TERRENO R\$	125.851,68
CONSTRUÇÃO	ÁREA M ² : 246,40 X VL M ² R\$: 2.420,00	FATOR DEPREIAÇÃO	0,3000	COEF. MOBILIDADE URBANA	1,0000
TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO	0,00	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	178.885,40		
	VL TERRENO APURADO R\$: 96.381,99 + VL CONSTRUÇÃO APURADO R\$: 132.168,96 = VL IMÓVEL APURADO R\$: 228.550,95	ALÍQUOTA	1,00%	VL IMPOSTO ANUAL R\$	2.285,51
CARNÊ POR COMPENSAÇÃO					
AVISO DE ORIGEM	VL PAGO R\$: 0,00	VL CALCULADO R\$: 0,00	VL COMPENSADO R\$: 0,00	VL A PAGAR R\$: 0,00	VL A RESTITUIR R\$: 0,00



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

Laudo Pericial 2 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.5 Relatório do SISDEA

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1. **Modelo:** 21-13 Constituição
2. **Data de referência:** quinta-feira, 8 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:	0,8824426 / 0,8824426
Coeficiente de determinação:	0,7787050
Fisher - Snedecor:	17,59
Significância do modelo (%):	0,01

5. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	84%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	92%

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 2 - 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	2963494,529	2	1481747,264	17,594
Não Explicada	842175,808	10	84217,581	
Total	3805670,336	12		

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

Valor unitário = +1953,045908 +117070,6371 / Area total +882,9020761 * ln (Estado de conservação)

10. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	1,71	11,89
Estado de conservação	ln(x)	4,30	0,16
Valor unitário	y	11,23	0,01

11. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Estado de conservação	0,45	0,15
Valor unitário	0,61	0,47

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,85	0,81



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

Laudo Pericial 2 - 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	15
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%	II
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 2 - 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

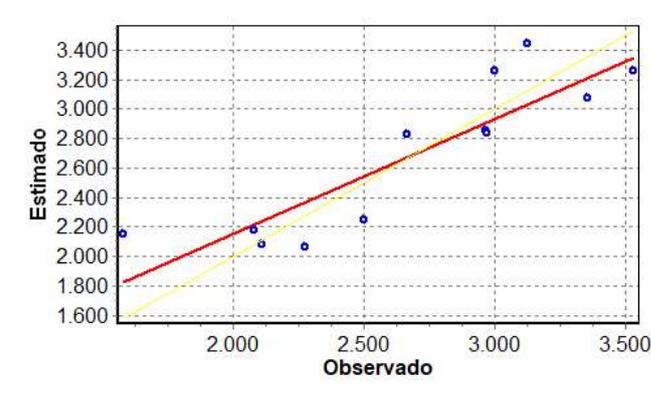
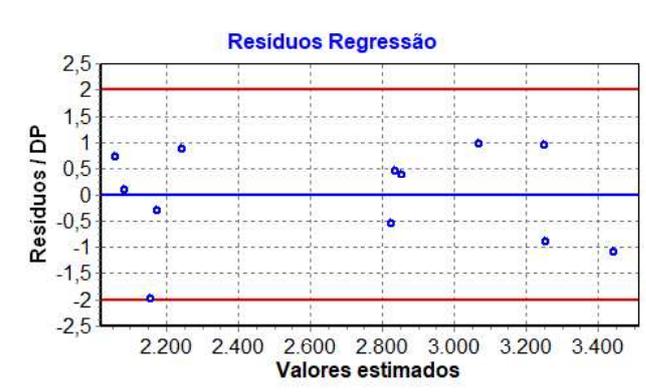


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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

Laudo Pericial 2 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.6 Dados dos Elementos Amostrais

	Informante	Endereço	Bairro	Area total	Estado de conservação	Valor unitário (R\$)
	Viva Real	Rua Itororó,	Centro	580	1	1.579,66
	Viva Real	Rua Frei Ga	Centro	450	2	2.666,67
	Viva Real	Centro	Centro	790	3	3.354,43
	Viva Real	Centro	Centro	170	2	3.529,41
*	Viva Real	Rua Braz Cu	Centro	277	1	1.768,95
*	Viva Real	Centro	Centro	300	2	6.000,00
*	Viva Real	Rua Genera	Centro	256	3	5.859,38
	Viva Real	Rua Martin A	Centro	430	2	2.969,77
*	Viva Real	Rua do Com	Centro	560	2	4.106,96
	Viva Real	Centro	Centro	400	1	2.500,00
*	Viva Real	Centro	Centro	358	1	8.379,89
	Viva Real	Centro	Centro	405	2	2.962,96
	Viva Real	Centro	Centro	1100	1	2.272,73
*	ZAP Imóveis	Centro	Centro	800	1	1.224,99
	ZAP Imóveis	Rua Martin A	Centro	528,39	1	2.081,80
	ZAP Imóveis	Rua do Com	Centro	900	1	2.111,11
	ZAP Imóveis	Rua Genera	Centro	350	3	3.000,00
	ZAP Imóveis	Valongo	Centro	224	3	3.125,00
	ZAP Imóveis	Centro	Centro	405	2	2.962,96



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

Laudo Pericial 2 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.7 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 2 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.8 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