

Laudo Pericial de Avaliação

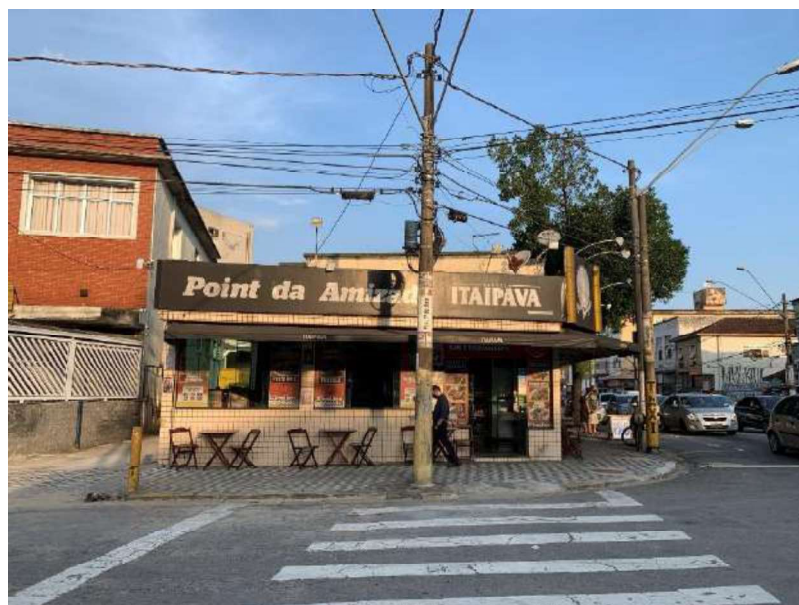
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

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. Prefeito José Monteiro, n.11, loja 01, São Vicente-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



1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por finalidade a elaboração do laudo pericial do valor de mercado do imóvel comercial situado na avenida Prefeito José Monteiro, nº 11, loja 01, São Vicente-SP, registrado sob de transcrição nº de 10.688 no Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Santos, averbação nº 16.

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

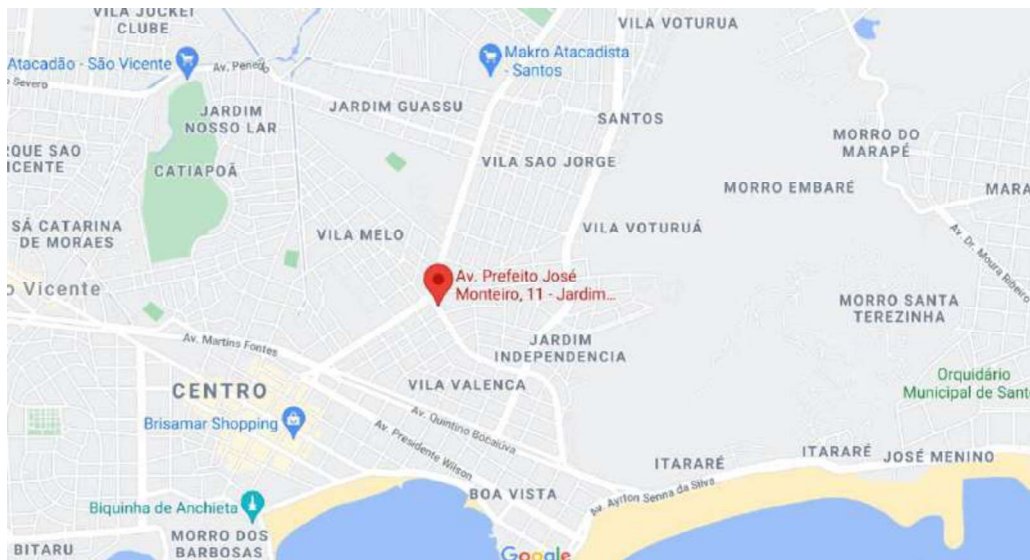


Figura 1 - Localização do imóvel obtida a partir da ferramenta Google Maps

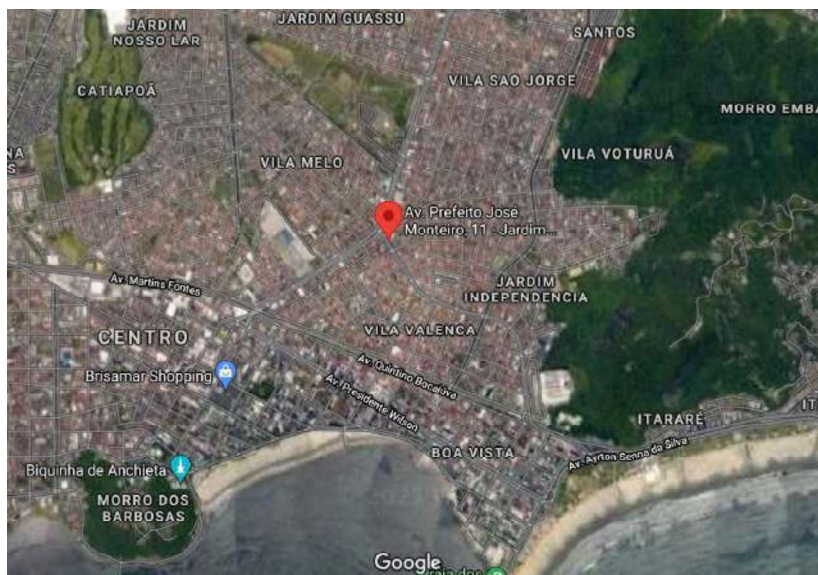


Figura 2 - Localização do imóvel em mapa 3D obtida a partir da ferramenta Google Maps



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, 25 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 está localizado em uma esquina da avenida Prefeito José Monteiro com a praça Primeiro de Maio. 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

O *website* da Prefeitura de São Vicente estava indisponível para que fosse pesquisada a classificação de zona do imóvel. Pesquisa realizada em 09.07.2021 em http://www2.saovicente.sp.gov.br/ambiental/pdf_12/04/271_99.pdf

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel trata-se de um imóvel comercial, localizado na avenida Prefeito José Monteiro, nº 11, São Vicente – SP. Segundo a ficha cadastral do imóvel na Prefeitura Municipal de São Vicente, o imóvel possui:

Área do terreno: 177,39 m²

Área construída: 117 m²

2.2 DETALHAMENTO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel comercial térreo. O imóvel abriga um restaurante chamado Point da Amizade e que, segundo o locatário, em setembro de 2021, o contrato de locação fará 8 anos de vigência. Essa perita não teve acesso ao contrato de locação do imóvel e portanto não possui informações adicionais.

Como é possível verificar no anexo de fotos, o restautante possui um salão principal com diversas mesas e um balcão para servir. Há uma pequena cozinha, banheiros e um mezanino para estoques de bebidas.

O imóvel possui portas e janelas amplas no salão. A lateral do imóvel virada para a praça possui calçada ampla onde são adicionadas mesas externas.

O imóvel possui revestimento cerâmico em todas as paredes e balcão. Três portas de enrolar largas para o acesso externo. A cozinha possui pia e paredes revestidas com cerâmica. O teto possui laje em toda sua extensão com sinais de infiltração no salão e no mezanino.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

São Vicente é um município da Microrregião de Santos, na Região Metropolitana da Baixada Santista, no estado de São Paulo, no Brasil. A sua população estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística para 2020 era de 368.355 habitantes, sendo a segunda cidade mais populosa do litoral paulista, ficando atrás apenas de Santos. Grande parte da economia da cidade é gerada 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. 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: médio

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 São Vicente, 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 12 eventos de mercado, sendo que 8 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
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel se localizada	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela 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:

$$\text{Valor unitário} = +3511.531044 + 4.453407136 * \text{Área total}$$

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. Prefeito José Monteiro, n.11, loja 01
Bairro	Vila Voturua
Município	São Vicente
Área total	117 m2

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	Valor total
Vr. Médio	R\$ 4.032,58	R\$ 471.811,82
Vr. Mínimo	R\$ 3.740,98	R\$ 437.694,44
Vr. Máximo	R\$ 4.324,18	R\$ 505.929,20



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 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\$ 500.000,00

(Quinhentos mil reais)

7. ANEXOS

- 7.1 Fotos do Imóvel Avaliando
- 7.2 Registro do Imóvel
- 7.3 Cadastro Municipal Imobiliário
- 7.4 Ficha Imóvel – PM São Vicente
- 7.5 Relatório do SISDEA
- 7.6 Relação dos Dados Amostrais
- 7.7 Respostas Quesitos
- 7.8 Currículo do Profissional Avaliador



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

fls. 839

Laudo Pericial - 3
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

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

Santos, 24 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. 840

Laudo Pericial 3 - 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 3 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

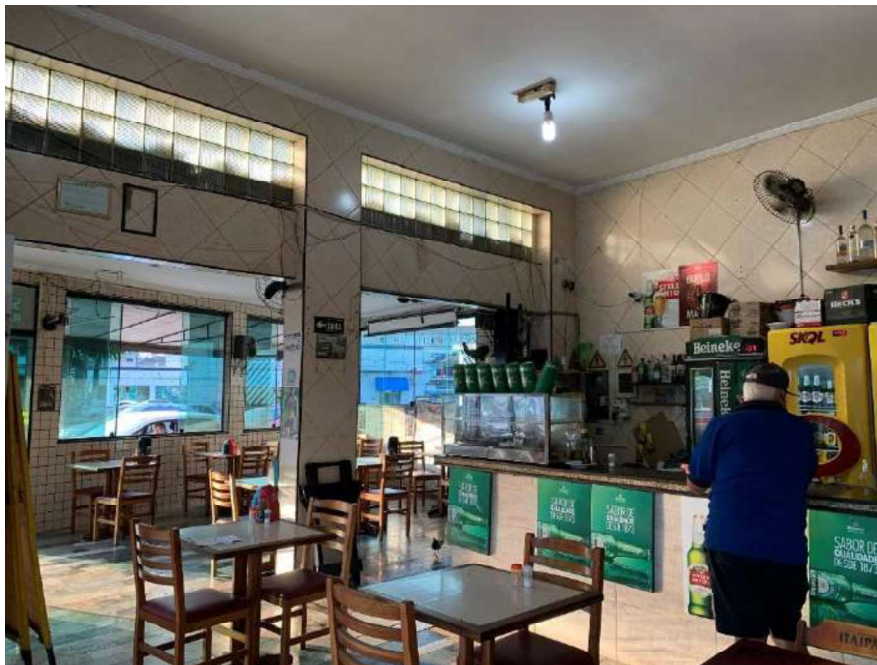
7.1 Fotos do Imóvel Avaliando





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

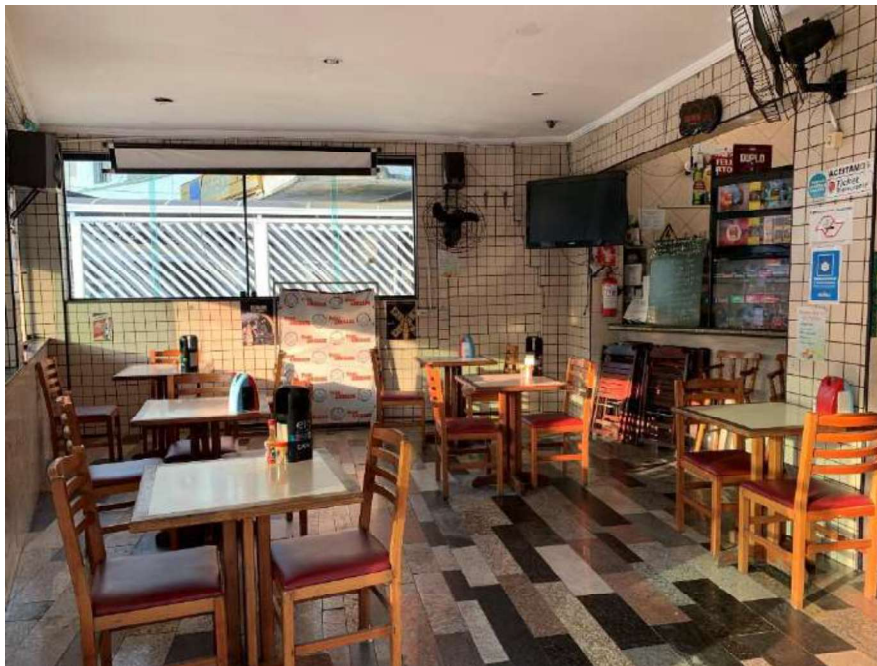
Laudo Pericial 3 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos





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

Laudo Pericial 3 - 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 3 - 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 3 - 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 3 - 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 3 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.2 Registro do Imóvel (Transcrição – cópia parcial)

Averbação nº 16

pela Diretoria Administrativa da Prefeitura Municipal de São Vicente”. “**Nº.16**, datada de 23 de janeiro de 1.953, para constar que: por requerimento assinado em 22 de janeiro de 1.953, *a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Santos, autorizou esta averbação para ficar constando da transcrição nº.10.668, as construções dos prédios nºs.11 e 21 da Avenida Prefeito José Monteiro*, consoante Carta de Habitação nº.4.847, expedida em 7 de janeiro de 1.953, pela Diretoria de Obras e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de São Vicente”. “**Nº.17**, datada de 6 de outubro de 1.953, para constar que: por requerimento



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

Laudo Pericial 3 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.3 Certidão de Valor Venal do Imóvel



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 179740/2020

Certificamos que, ao imóvel situado na **AVENIDA PREFEITO JOSE MONTEIRO, 11 - LOJA 01 - VILA VOTURUA**, sob Inscrição Cadastral de nº **33-00147-0150-00011-000**, é atribuído para o exercício de 2020 o Valor Venal de **R\$ 421.010,44 (Quatrocentos e Vinte e Um Mil, Dez Reais e Quarenta e Quatro Centavos)**, para fins de cálculo de IPTU e de **R\$ 421.010,44 (Quatrocentos e Vinte e Um Mil, Dez Reais e Quarenta e Quatro Centavos)**, para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.



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

Laudo Pericial 3 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.4 Ficha Imóvel – PM São Vicente

(Cópia Parcial)



Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 3300147015000011000

Sigla do Imóvel	3300147015000011000
Proprietário	IRMANDADE DA SANTA CASA DA MISERICORDIA DE SANTOS
Compromissário	-
Referencial do Logradouro	2413
Endereço de Entrega	R DR CLAUDIO LUIZ DA COSTA
Número de Entrega	50
Bairro de Entrega	JABAQUARA
Complemento de Entrega	ADMINISTRACAO
Cidade de Entrega	SANTOS
C.E.P. de Entrega	11075900
UF de Entrega	SP
Setor	33
Cadastro Ativo	Sim
Número do Imóvel	11
Seção/Quadra	00147
Data de Inscrição	02/06/1997
Área do Terreno	177.39
Área Construída	117
Tipo Construção/Classificação	E
Padrão da Construção	D1
Testada	14.39
Lote	
Ocupação do Lote	CONSTRUIDO
Bem/Imóvel Patrimônio	PARTICULAR
Topografia	PLANO
Situação da Construção	MEIO DE QUADRA - AREA MENOR QU



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

Laudo Pericial 3 - 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 SV
2. **Data de referência:** sexta-feira, 9 de julho de 2021
3. **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	8

4. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9113725 / 0.9113725
Coeficiente de determinação:	0.8305998
Fisher - Snedecor:	29.42
Significância do modelo (%):	0.01

5. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
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 3 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7674075.076	1	7674075.076	29.419
Não Explicada	1565121.402	6	260853.567	
Total	9239196.478	7		

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

Valor unitário = +3511.531044 + 4.453407136 * Área total

9. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	5.42	0.16
Valor unitário	y	13.48	0.01

10. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.91	0.91



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

Laudo Pericial 3 - 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	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
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 3 - 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

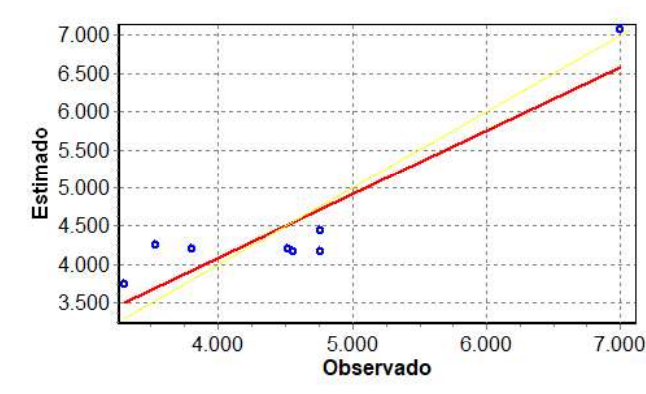
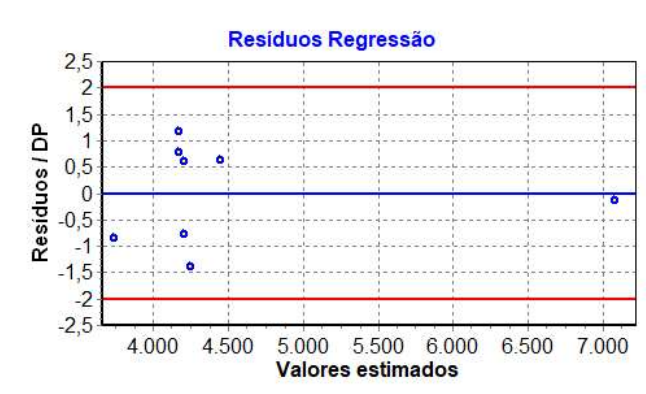


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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

Laudo Pericial 3 - Anexos
Processo 1019277-84.2019.8.26.0562
1ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.6 Dados dos Elementos Amostrais

Informante	Endereço	Bairro	Município	Área total (m2)	Valor unitário
Viva real	Rua Frei Gaspar, 2274	Beira Mar	São Vicente	165	3.533,33
Viva real	Avenida Quarentenário, 196	Jardim Irma Dolores	São Vicente	50	3.300,00
* Viva real	Rua Jacob Emerick	Centro	São Vicente	65	2.307,69
Viva real	Praça da Matriz	Centro	São Vicente	155	4.516,13
Viva real	Avenida Antônio Emmerick, 584	Vila Valença	São Vicente	210	4.761,90
* Viva real	Biquinha	Centro	São Vicente	449	2.195,99
Viva real	Centro	Centro	São Vicente	155	3.806,45
* Viva real	Parque São Vicente	Parque São Vicente	São Vicente	178	1.404,49
Viva real	Centro	Centro	São Vicente	147	4.557,82
Viva real	Rua Frei Gaspar	Centro	São Vicente	800	7.000,00
Viva real	Praça João Pessoa	Centro	São Vicente	147	4.761,90
* Zap Imóveis	Av Mal Humberto de Alencar Castelo Branco	Cidade Náutica	São Vicente	300	3.333,33



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

Laudo Pericial 3 - 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 3 - 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