



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

Processo Digital nº 1001780-07.2016.8.26.0451

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 seus estudos, análises e exames necessários para a avaliação do imóvel localizado na rua Benjamin Constant, nº 1.529, Centro, Piracicaba - SP, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**.

Santos, 14 de outubro de 2020.

Brígida C. Campos Gandini  
(assinado digitalmente)

# Laudo Pericial de Avaliação

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA

**Processo Digital n°:** 1001780-07.2016.8.26.0451

**Requerente:** Marcelo Augusto Penzani

**Requerido:** E. M. Coletto Automoveis

**Interessado:** Vagner Messiano Coletto

**Imóvel Avaliando:** rua Benjamin Constant, n° 1.529, Centro, Piracicaba - SP

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



Perita Avaliadora:

Brígida C. Campos Gandini  
Engenheira Química e Ambiental I CREA-SP – 5061817985D  
Corretora de Imóveis I CRECI-SP – 200.966 F



## 1. OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente trabalho é a elaboração do laudo pericial de avaliação mercadológica com a finalidade de determinar o valor de mercado atual do imóvel urbano situado na rua Benjamin Constant, nº 1.529, Centro, Piracicaba - SP, registrado sob matrícula nº 36.554 no Segundo Ofício de Registro de Imóveis de Piracicaba.

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



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

### 1.1 VISTORIA

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

A visita ao imóvel aconteceu no dia 23.09.2020 às 10h45. Todo o registro fotográfico foi realizado no momento da visita sendo acompanhado pelo locatário sr. Claro Godoy, RG.10.510.931-9.

### 1.2 SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel está localizado Rua Benjamin Constant, nº 1.529, Centro, Piracicaba - SP, no quarteirão localizado entre a avenida Manoel Conceição e a rua Joaquim Barbosa de Lima. 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. A rua possui tráfego local de automóveis. O bairro é servido por linhas de transporte coletivo, posto de saúde, posto policial, comércio, restaurantes, colégios públicos e privados, etc.

### 1.3 LEI DE ZONEAMENTO

Pela Lei Complementar nº 394 de 27 de fevereiro de 2018, no município de Piracicaba, dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Piracicaba estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências. Segundo o zoneamento da cidade de Piracicaba, o imóvel em questão fica localizado na Zona de Adensamento Prioritário (ZAP1), como apontado no mapa.

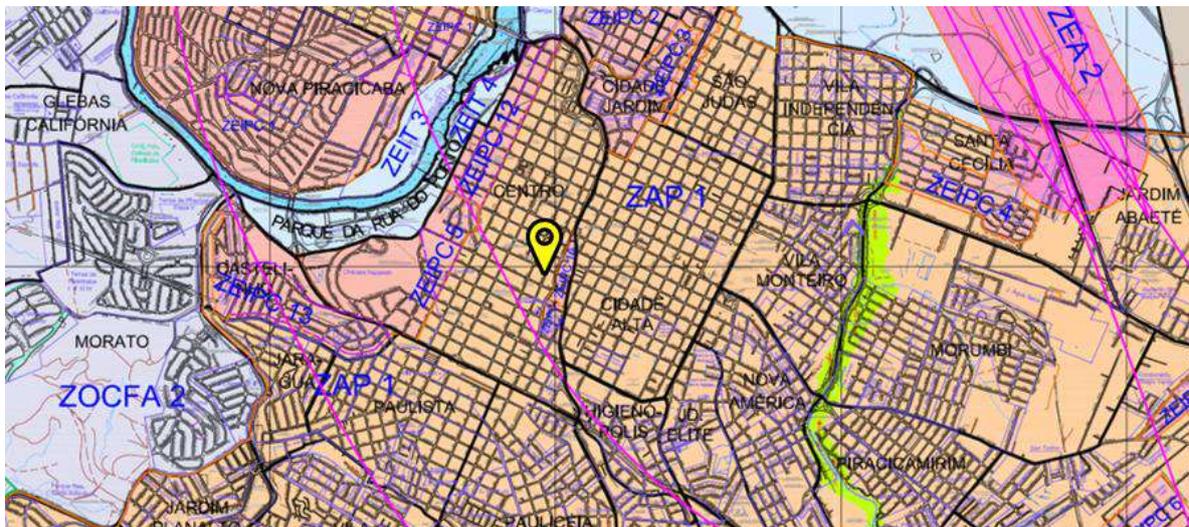


Figura 2 - Cópia Parcial do Mapa de Zoneamento do Município de Piracicaba

## 2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

### 2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel trata-se de um prédio residencial, localizado na rua Benjamin Constant, nº 1.529, que de acordo com a matrícula do Imóvel possui a seguinte descrição perimétrica:

AV-02 - AVERBAÇÃO - AV-02/36554 - Averbado no imóvel objeto desta matrícula, que foi construído o prédio nº 1 529, da Rua Benjamin Constant, com a área construída de Pav. térreo - 95,06 m<sup>2</sup>, Pav. super. 95,44 m<sup>2</sup>., como prova o documento fornecido pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, em 24/05/77, sendo que o valor da construção é de Cr\$ 383.000. Piracicaba, 07 de dezembro de 1 984. A escrevente autorizada, . . . -  
*wa* Protocolado e Microfilmado sob nº 99 806

AV-03 - AVERBAÇÃO - AV-03/36554 - Averbado no imóvel objeto desta matrícula, que o - prédio nº 1 529, da Rua Benjamin Constant, foi ampliado, com a área construída de - 23,30 m<sup>2</sup>., como prova o documento fornecido pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, em 08/11/79, sendo que o valor da construção é de Cr\$ 70.000. Piracicaba, 07 de de - zembro de 1 984. A escrevente autorizada, *wa* Protocolado e Microfilmado - sob nº 99 807

Figura 3 - Cópia parcial da matrícula do imóvel

Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **213,80 m<sup>2</sup>** (duzentos e treze metros quadrados e oitenta décimos quadrados).



## 2.2 DETALHAMENTO DO IMÓVEL

O imóvel possui portões metálicos em toda a frente. Há uma vaga de garagem ao lado direito e um pequeno jardim do lado esquerdo de quem olha da rua. Entrando no imóvel encontramos uma sala, um escritório com janela para a o jardim na frente da casa e uma escada para acesso ao segundo lugar. Após a sala há uma sala de jantar, banheiro social, cozinha e varanda nos fundos. Há também um depósito no fundo do imóvel, lavanderia e uma churrasqueira. Todo o quintal e a lateral que dá acesso à garagem são revestidos de cerâmica. Há apenas um pequeno canteiro próximo ao muro. No segundo andar há uma pequena sala antes dos dormitórios. São ao todo três dormitórios, sendo apenas um suíte. Entre o domitório 2 e 3 há um banheiro. Há também uma área de sacada com acesso pelo dormitório 2.

O imóvel está bem conservado. Todos os quartos e a cozinha possuem armários embutidos. Todas as louças e acessórios estão em boas condições de uso.

Mais detalhes do imóvel poderão ser verificados nas fotos anexadas no presente laudo.

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Piracicaba é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, localizada a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 164 km. Em 2020, sua população foi estimada pelo IBGE em 407 252 habitantes, sendo o 16º mais populoso de São Paulo.

O imóvel possui localização central.

A pesquisa de mercado realizada no mês de outubro de 2020 abordou dados referentes a casas 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, mas por se tratarem de amostras obtidas muito próximas do imóvel avaliando, pode-se concluir que a micro região encontra-se com um grande número de ofertas. Por existir uma grande quantidade de ofertas na mesma região e casas com padrão de acabamento melhor, o tempo médio de absorção de imóveis similares ao avaliando é de médio prazo.

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

### 3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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



#### 4. METODOLOGIA AVALIATIVA

---

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

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

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

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

#### 5. PESQUISAS, CÁLCULOS E VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DO MODELO

---

##### 5.1 PESQUISA DE MERCADO

Foram pesquisados no mercado local, valores de imóveis ofertados para venda no município de Piracicaba, 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 38 eventos de mercado, sendo que apenas 34 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 seis variáveis, sendo uma dependente (Valor Unitário) e as outras independentes. Os parâmetros utilizados nas variáveis independentes foram os seguintes:

- **Área:** expressa em número inteiro positivo, variável quantitativa
- **Dormitórios:** expressa em número inteiro positivo, variável quantitativa
- **Macrolocalização:** número inteiro positivo, variável do tipo código alocado, define o padrão do bairro, medido da seguinte forma: Alto=3; Médio=2; Baixo=1;
- **Valor unitário:** expressa em R\$/m<sup>2</sup>, variável dependente, é quociente do valor total do imóvel por sua área total.

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:

$$1/\text{Valor unitário} = +0,000969993573 - 0,02014489557 / \text{Area total} - 0,0001249733829 * \text{Dormitórios} - 5,190390988E-005 * \text{Macrolocalização}$$

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:

Variáveis	Conteúdo
Área Total	213,8
Dormitórios	3
Macrolocalização	2

### 5.4 VALOR TOTAL DE COMPRA E VENDA

O valor de mercado de compra e venda do apartamento 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 vendado terreno está compreendido no seguinte intervalo:

Valor Estimado	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
Médio	2.518,62	538.480,96
Mínimo	2.376,08	508.005,90
Máximo	2.679,36	572.847,17

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 III, pelos motivos apresentados em tabela anexa.

## 6. CONCLUSÃO

---

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

**R\$ 540.000,00**

**(Quinhentos e quarenta mil reais)**

## 7. ANEXOS

---

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

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

Santos, 14 de outubro de 2020

Atenciosamente.

Brígida C. Campos Gandini  
Engenheira Química e Ambiental I CREA-SP – 5061817985D  
Corretora de Imóveis I CRECI-SP – 200.966 F

(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4007890-07.2016.8.26.0451 e código 9719788g. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4007890-07.2016.8.26.0451 e código 9719788g.



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba

## 7. ANEXOS

---



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba

### 7.1 Fotos do Imóvel



Foto 1 - Visão da rua



Foto 2 - Frente da casa



Foto 3 - Jardim frente



Foto 4 - Frente do imóvel



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba



Foto 5 - Entrada do imóvel



Foto 6 - Escritório



Foto 7 - Sala



Foto 8 - Banheiro Social

Este documento contém informações originais de Brígida Campos Gandini. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4007690-67.2016.8.26.0451 e código 9182769.



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba



Foto 9 - Quarto nos fundos



Foto 10 - Lavanderia



Foto 11 - Cozinha - visão para os fundos



Foto 12 - Cozinha

Este documento contém informações originais de Brígida Campos Gandini. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4007690-67.2016.8.26.0451 e código 9182769.



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba



Foto 13 - Churrasqueira e quintal nos fundos



Foto 14 - Corredor lateral



Foto 15 - Escadas



Foto 16 - Ante-sala dos quartos

Este documento contém informações originais de Brígida Campos Gandini. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4007690-67.2016.8.26.0451 e código 9182769.



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba



Foto 17 - Suíte 1



Foto 18 - Banheiro suíte 1



Foto 19 - Dormitório 1



Foto 20 - Banheiro

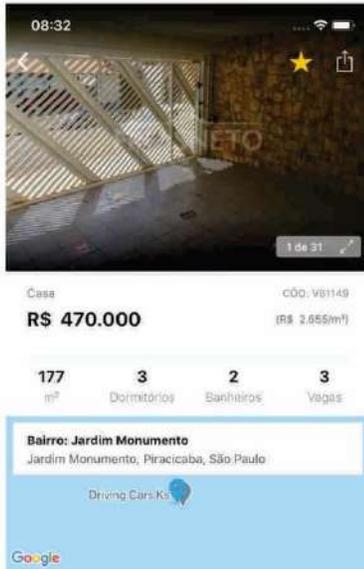
Este documento contém informações originais de Brígida Campos Gandini. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4007690-67.2016.8.26.0451 e código 9182769.



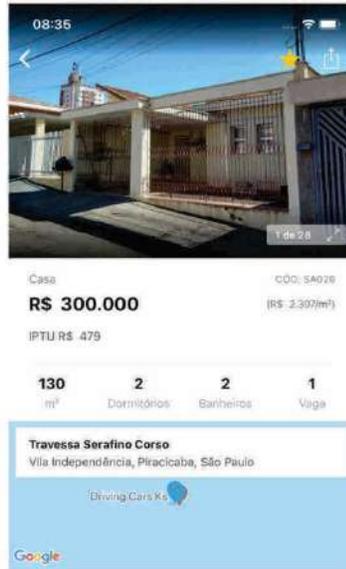
Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200.966F  
CREA-SP - 5061817985D

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba

## 7.2 Elementos Amostrais



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6

Este documento é cópia não oficial. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4007690-67.2016.8.26.0451 e código 9182769.



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba



Casa CÓD: 635  
**R\$ 500.000** (R\$ 4.545/m²)

110 m² 3 Dormitórios 2 Banheiros 2 Vagas



Elemento 7

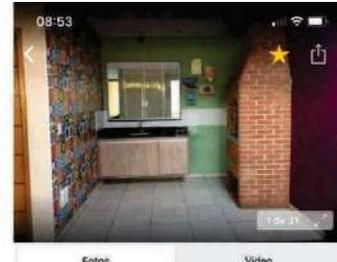


Casa CÓD: ca wa 015  
**R\$ 480.000** (R\$ 2.840/m²)

169 m² 3 Dormitórios 2 Banheiros 3 Vagas

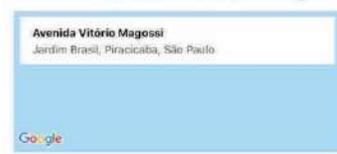


Elemento 8



Casa CÓD: CA0033  
**R\$ 420.000** (R\$ 4.000/m²)

105 m² 3 Dormitórios 2 Banheiros 2 Vagas



Elemento 9

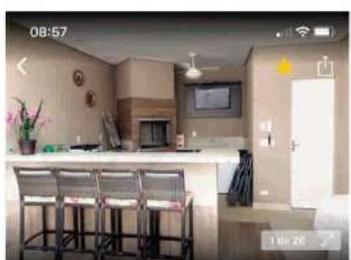


Casa CÓD: ylanna248  
**R\$ 349.900** (R\$ 2.272/m²)

154 m² 3 Dormitórios 2 Banheiros 2 Vagas



Elemento 10

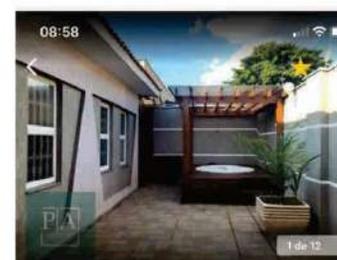


Casa CÓD: 1NGS1E8  
**R\$ 680.000** (R\$ 3.090/m²)

220 m² 3 Dormitórios 3 Banheiros 2 Vagas



Elemento 11



Casa CÓD: CA0033  
**R\$ 550.000** (R\$ 2.800/m²)

220 m² 3 Dormitórios 2 Banheiros 3 Vagas



Elemento 12

Este documento contém informações originais de Brígida C. Campos Gandini. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4007690-67.2016.8.26.0451 e código 9182769.





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

Laudo Pericial – Anexos  
 Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
 2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba



Elemento 19



Elemento 20



Elemento 21



Elemento 22



Elemento 23



Elemento 24

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É de uso exclusivo do usuário autorizado. Qualquer reprodução ou divulgação não autorizada é proibida. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4007690-67.2016.8.26.0451 e código 9182769.



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba

09:24

Casa

**R\$ 260.000**

CÓD: SA025  
(R\$ 2.031/m²)

IPTU R\$ 383

128 m² 2 Dormitórios 2 Banheiros 2 Vagas

Rua Josué Martins  
Residencial Serra Verde, Piracicaba, São Paulo

Driving Cars Ks

Google

Elemento 25

09:25

Casa

**R\$ 160.000**

CÓD: CASUPIRA-01  
(R\$ 1.882/m²)

IPTU R\$ 16

85 m² 2 Dormitórios 2 Banheiros 1 Vaga

Rua João de Souza Aranha  
Garças, Piracicaba, São Paulo

Google

Elemento 26

09:26

Casa

**R\$ 260.000**

CÓD: 7EATEU  
(R\$ 2.363/m²)

IPTU R\$ 80

110 m² 2 Dormitórios 1 Banheiro 2 Vagas

Rua Riolândia  
Loteamento São Francisco, Piracicaba, São Paulo

Google

Elemento 27

09:28

Casa

**R\$ 280.000**

CÓD: 144V2H2  
(R\$ 2.800/m²)

IPTU R\$ 45

100 m² 3 Dormitórios 2 Banheiros 2 Vagas

Rua Eduardo Frota Salles  
Pompéia, Piracicaba, São Paulo

Google

Elemento 28

09:32

Casa

**R\$ 430.000**

CÓD: ISUTEU  
(R\$ 3.644/m²)

IPTU R\$ 60

118 m² 2 Dormitórios 2 Banheiros 3 Vagas

Avenida Luiz Pereira Leite  
Jardim Astúrias I, Piracicaba, São Paulo

Google

Elemento 29

09:34

Casa

**R\$ 380.000**

CÓD: 001  
(R\$ 2.533/m²)

IPTU R\$ 53

150 m² 3 Dormitórios 2 Banheiros 2 Vagas

Rua Luiz Soave  
Terra Nova, Piracicaba, São Paulo

Driving Cars Ks

Google

Elemento 30

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibida a reprodução, a distribuição ou a divulgação de qualquer parte deste documento sem a autorização expressa da Brígida C. Campos Gandini. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001780-07.2016.8.26.0451 e código 9182769.





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

Laudo Pericial - Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba



Casa CÔD: CA50009/2020  
**R\$ 400.000** (R\$ 3.200/m²)

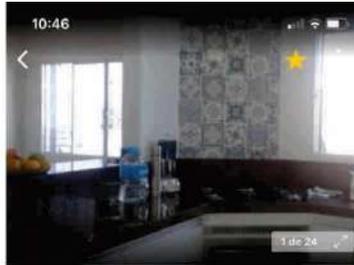
IPTU R\$ 70

125 m² 3 Dormitórios 2 Banheiros 2 Vagas

Bairro: Parque Conceição  
Parque Conceição, Piracicaba, São Paulo

Google

Elemento 37



Casa CÔD: CA59005/2020  
**R\$ 320.000** (R\$ 2.560/m²)

IPTU R\$ 70

125 m² 3 Dormitórios 1 Banheiro 2 Vagas

Bairro: Água Branca  
Água Branca, Piracicaba, São Paulo

Google

Elemento 38

Este documento contém informações sigilosas e de caráter reservado. É de uso exclusivo do Poder Judiciário e não pode ser divulgado. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4007690-67.2016.8.26.0451 e código 9182769.

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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba

### 7.3 Registro do Imóvel

#### 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PIRACICABA/SP

**CERTIFICA**, a pedido verbal do (a,s) interessado (a,s) que revendo o livro 2 de Registro Geral deste Oficial de Registro de Imóveis, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 36554	DATA: 07 de dezembro de 1 984	Ficha: -01-
<p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> Prédio sob nº 1 533, da Rua Benjamin Constant, em Piracicaba, compreendendo prédio residencial e respectivo terreno, medindo tudo seis metros e sessenta e dois centímetros de frente, com igual medida nos fundos, por vinte e seis metros e sessenta centímetros de ambos os lados da frente aos fundos - 6,62 x - 26,60 m -, com a área de 176,09 metros quadrados, confrontando dos lados e fundos com sucessores de Emílio Adamoli.</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> MARIO COLETTI, casado, construtor, domiciliado em Piracicaba, Piracicaba, 07 de dezembro de 1 984. A escrevente autorizada, <i>uaa</i> Protocolado e Microfilmado sob nº 99 805</p> <p><b>TRANSCRIÇÃO:</b> 36 343</p>			
<p>AV-01 - AVERBAÇÃO - AV-01/36554 - Averbado no imóvel objeto desta matrícula, que o prédio nº 1 533, da Rua Benjamin Constant, foi demolido, como prova o documento fornecido pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, em 13/11/1984. Piracicaba, 07 de dezembro de 1 984. A escrevente autorizada, <i>uaa</i> Protocolado e Microfilmado sob nº 99 805</p>			
<p>AV-02 - AVERBAÇÃO - AV-02/36554 - Averbado no imóvel objeto desta matrícula, que foi construído o prédio nº 1 529, da Rua Benjamin Constant, com a área construída de Pav. térreo - 95,06 m<sup>2</sup>., Pav. super. 95,44 m<sup>2</sup>., como prova o documento fornecido pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, em 24/05/77, sendo que o valor da construção é de Cr\$ 383.000. Piracicaba, 07 de dezembro de 1 984. A escrevente autorizada, <i>uaa</i> Protocolado e Microfilmado sob nº 99 806</p>			
<p>AV-03 - AVERBAÇÃO - AV-03/36554 - Averbado no imóvel objeto desta matrícula, que o prédio nº 1 529, da Rua Benjamin Constant, foi ampliado, com a área construída de 23,30 m<sup>2</sup>., como prova o documento fornecido pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, em 08/11/79, sendo que o valor da construção é de Cr\$ 70.000. Piracicaba, 07 de dezembro de 1 984. A escrevente autorizada, <i>uaa</i> Protocolado e Microfilmado sob nº 99 807</p>			

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP (cont. no Verso)



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba

## 7.4 Relatório do SISDEA

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

#### 1. Modelo:

- Casa PM Piracicaba

#### 2. Data de referência:

- segunda-feira, 12 de outubro de 2020

#### 3. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	38
Dados utilizados no modelo:	30

#### 4. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7591423 / 0,7578317
Coeficiente de determinação:	0,5762970
Fisher - Snedecor:	11,79
Significância do modelo (%):	0,01

#### 5. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba

## 6. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,33%

## 7. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	11,788
Não Explicada	0,000	26	0,000	
Total	0,000	29		

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

1/Valor unitário = +0,000969993573 -0,02014489557 / Area total -0,0001249733829 \* Dormitórios -5,190390988E-005 \* Macrolocalização

## 9. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	-2,78	1,00
Dormitórios	x	-4,70	0,01
Macrolocalização	x	-3,29	0,29
Valor unitário	1/y	8,16	0,01

## 10. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Dormitórios	-0,52	0,60
Macrolocalização	-0,64	0,69
Valor unitário	0,20	0,48

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Macrolocalização	0,33	0,37
Valor unitário	-0,62	0,68



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba

Correlações parciais para Macrolocalização	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,45	0,54

### Tabela de Fundamentação - NBR14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	17
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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	3
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	2
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	3

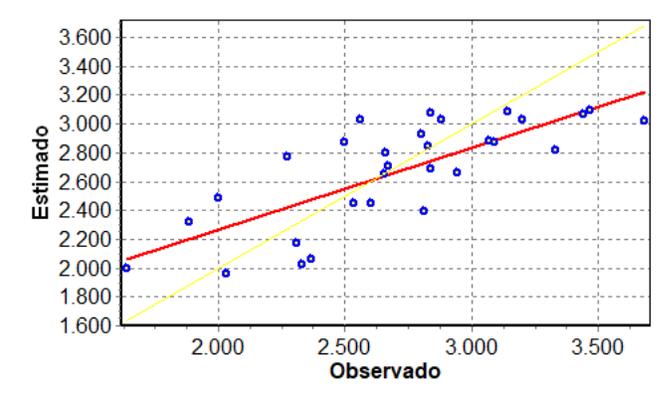


Brígida C. Campos Gandini  
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária  
CRECI-SP – 200.966F  
CREA-SP – 5061817985D

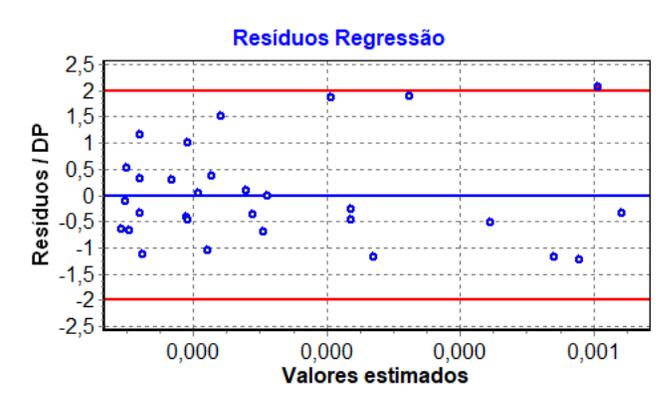
Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba

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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



Este documento contém informações sigilosas e de caráter reservado. Qualquer reprodução ou divulgação não autorizada é proibida. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4007690-67.2016.8.26.0451 e código 9182769.



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba

### 7.5 Relação dos Dados Amostrais

Endereço	Bairro	Area total	Dormitórios	Macrolocalização	Valor unitário (R\$)
Jardim Monumento	Jardim Monumento	177	3	2	2.655,37
Travessa Serafino Corso	Vila Independência	130	2	2	2.307,69
Nova Piracicaba	Nova Piracicaba	173	3	3	3.468,21
* rua Athaulpa Vaz de Mello	Vila Rezende	240	3	2	1.750,00
rua Carmine Testa	Jardim Caxambu	150	3	1	2.600,00
* São Dimas	São Dimas	124	2	2	3.467,74
* São Dimas	São Dimas	110	3	2	4.545,45
rua Luiz Sturion	Pq Conceição	169	3	2	2.840,24
* av. Vitório Magossi	Jardim Brasil	105	3	1	4.000,00
rua Athaulpa Vaz de Mello	Vila Rezende	154	3	2	2.272,08
Nova Piracicaba	Nova Piracicaba	220	3	3	3.090,91
Nova Piracicaba	Nova Piracicaba	220	3	3	2.500,00
Nova Piracicaba	Nova Piracicaba	240	3	3	3.333,33
rua Joaquim Barbosa de Lima	Vila Rezende	225	3	2	2.000,00
rua Maria Cleria Machado Teixeira	Água Branca	150	3	2	2.660,00
rua das Pombas	Nova Piracicaba	175	3	3	3.142,86
Nova Piracicaba	Nova Piracicaba	107	2	3	2.943,93
rua Ormindo de Camargo	Nova Pompeia	116	2	1	2.327,59
Nova Piracicaba	Nova Piracicaba	176	3	3	2.840,91
av. Armando Cesare Dedini	Nova Piracicaba	230	3	3	2.826,09
* São Dimas	São Dimas	219	3	2	3.424,66
Pompéia	Pompéia	116	3	1	2.672,41
rua Benedicta Cardoso Bertholdi	Água Branca	140	3	2	3.071,43
Parque Conceição	Parque Conceição	125	3	2	2.880,00
rua José Martins	Residencial Serra Verde	128	2	1	2.031,25
rua João de Souza Aranha	Garças	85	2	1	1.882,35
rua Riolândia	Loteamento S. Francisco	110	2	1	2.363,64
rua Eduardo Frota Salles	Pompéia	100	3	1	2.800,00
* av. Luiz Pereira Leite	Jardim Astúrias I	118	2	1	3.644,07
rua Luiz Soave	Terra Nova	150	3	1	2.533,33
Santa Rosa Ipês	Santa Rosa Ipês	95	3	1	3.684,21
Jardim Caxambu	Jardim Caxambu	160	3	1	2.812,50
* rua Pastor Albanir Alves de Assis	Pq Residencial Piracicaba	155	4	2	1.870,97
Pq Conceição	Pq Conceição	122	3	2	3.442,62
rua Bom Pastor	Vila Cristina	121	2	1	1.636,36
* av. Rui Barbosa	Vila Rezende	120	3	2	2.000,00
Parque Conceição	Parque Conceição	125	3	2	3.200,00
Água Branca	Água Branca	125	3	2	2.560,00

\* Dados não considerados



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

Laudo Pericial – Anexos  
Processo n. 1001780-07.2016.8.26.0451  
2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba

## 7.6 Currículo Profissional

### 1. Dados Pessoais

Brígida Camara Campos Gandini  
- Corretora de Imóveis  
CRECI: 200.966-F - 2ª Região (São Paulo)  
- Engenheira Química  
CREA-SP - 5061817985D  
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