



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

fls. 359

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

Processo Digital nº 1011319-76.2021.8.26.0562

Eu, Brígida C. Campos Gandini, perita judicial, devidamente habilitada e honrada com a nomeação nos autos processuais, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído meus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a avaliação do imóvel penhorado, venho, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**.

Nesses termos, peço deferimento.

Santos, 29 de maio de 2022.

Brígida C. Campos Gandini
(assinado digitalmente)

bcgandini@gmail.com

Laudo Pericial de Avaliação

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

Processo Digital nº: 1011319-76.2021.8.26.0562

Exequente: Condomínio Rossi Mais Santos

Executado: Liepaja Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Imóvel Avaliado: Av. Dr. Haroldo de Camargo, 60 apto 68, torre B, Areia Branca, Santos - SP



Perita Avaliadora:

Brígida C. Campos Gandini
Corretora de Imóveis I CRECI-SP – 200.966 F
Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário I CNAI - 32.873
Engenheira Química e Ambiental I CREA-SP – 5061817985D



1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por finalidade a elaboração do laudo pericial do valor de mercado do apartamento 68 situado na avenida Dr. Haroldo de Camargo, nº 60, Areia Branca, Santos – SP, registrado sob matrícula nº 87,012 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.

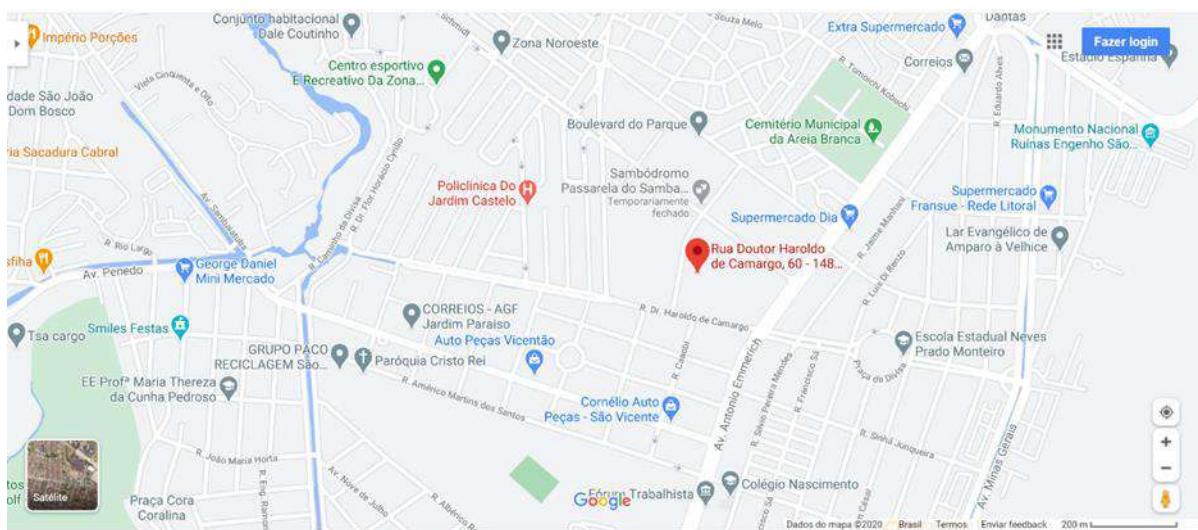


Figura 1 - Localização do imóvel obtida a partir da ferramenta Google Maps

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.

Dessa forma, foi realizada, na data e horário agendados, 10 de maio de 2022 às 9h10, foi realizada a tentativa de visita nas dependências do condomínio e coletadas as informações necessárias para a avaliação aplicando o princípio da similaridade.

Fui informada pelo subsíndico, sr. Mario de Abreu, que o imóvel se encontrava fechado, desocupado e a chave não estava disponível na portaria.

1.2 SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel está localizado em logradouro dotado dos melhoramentos públicos listados na tabela abaixo conforme texto do art. 32, §1 do Código Tributário Nacional – Lei 5.172/66.



Tabela 1 - Relação de melhoramentos conforme art. 32, §1 do Código Tributário Nacional – Lei 5.172/66

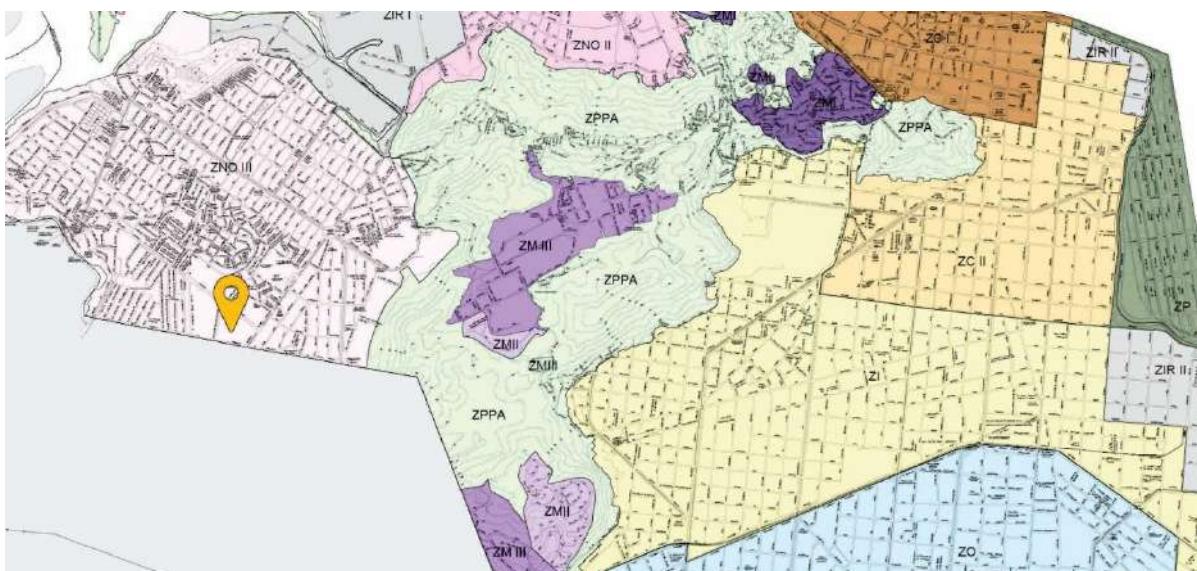
Item	Descrição do Melhoramento	Melhoramento Existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais	x		
II	Abastecimento de água	x		
III	Sistema de esgotos sanitárias	x		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar	x		
V	Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado	x		

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

1.3 LEI DE ZONEAMENTO

Pela Lei Complementar nº 1005 de 16 de julho de 2018, no município de Santos, fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, em conformidade com o disposto na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Segundo o zoneamento da área insular da cidade de Santos, o imóvel em questão fica localizado na Zona Noroeste III que se encontra no mapa apontado no mapa.



*Figura 2 - Cópia parcial do mapa de zoneamento da área insular da cidade de Santos
https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/anexo_ii_zoneamento.pdf*

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel trata-se de um apartamento residencial localizado na avenida Dr. Haroldo de Camargo, 60 apto 68, torre B, Santos - SP com área total de **48,83 m²**, segundo a matrícula do imóvel.

2.2 DETALHAMENTO DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de um apartamento de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e sacada. Pelas informações obtidas na portaria não há moradores no imóvel e pela escritura, esse imóvel nunca foi vendido.

O estado de conservação do condomínio é novo. Ao todo são três edifícios com 17 andares cada. Há um prédio de garagem ao fundo onde as vagas são coletivas. O condomínio possui padrão popular com aproximadamente 6 anos de construção. O condomínio possui portaria 24 horas com sistema de clausura na entrada.

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 abril de 2022 abordou dados referentes a imóveis que estivessem sendo ofertados para a venda ou no entorno do imóvel avaliado.

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 avaliado é de médio prazo.

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

Desempenho: médio

Número de ofertas: alto

Nível de demanda: média

Liquidez: média

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

4. METODOLOGIA AVALIATIVA

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

“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, 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 25 eventos de mercado, sendo que 24 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
Código	Texto	Texto	Código de anúncio	sim
Condomínio	Texto	Texto	Nome do Condomínio	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Área total	Numérica	Quantitativa		sim
Acabamento	Numérica	Dicotómica	Sem piso - entregue pela construtora (Se possui = 1, Não possui = 0)	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	não
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área 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:

Página 6 de 10

bcgandini@gmail.com



$1/\text{Valor unitário} = +0,0001953502348 +2,754282497E-006 * \text{Area total} -4,100832497E-005 * \text{Acabamento} - 5,02409011E-005 * \text{Dormitórios}$

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 formam 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:**

Condomínio	Rossi Mais
Bairro	Areia Branca
Area total	48,83
Acabamento	0
Vagas de garagem	1
Dormitórios	2

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	4.359,96	212.896,71
Vr. Mínimo	4.171,73	203.705,56
Vr. Máximo	4.565,97	222.956,46

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\$ 212.000,00

(Duzentos e doze mil reais)



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

Laudo Pericial
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7. ANEXOS

- 7.1 Fotos do Imóvel Avaliando
- 7.2 Registros dos Imóveis
- 7.3 Planta do empreendimento
- 7.4 Relatório do SISDEA
- 7.5 Relação dos Dados Amostrais
- 7.6 Currículo do Profissional Avaliador

Me coloco à disposição de V.Ex^a. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Santos, 29 de maio de 2022.

Atenciosamente.

Brígida C. Campos Gandini
Corretora de Imóveis I CRECI-SP – 200.966 F
Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário I CNAI - 32.873
Engenheira Química e Ambiental I CREA-SP – 5061817985D

(assinado digitalmente)



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

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª 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 - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.1 Fotos do Imóvel



Anexos do Laudo - Página 2 de 15

bcgandini@gmail.com



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

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos



Anexos do Laudo - Página 3 de 15

bcgandini@gmail.com



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

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos





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

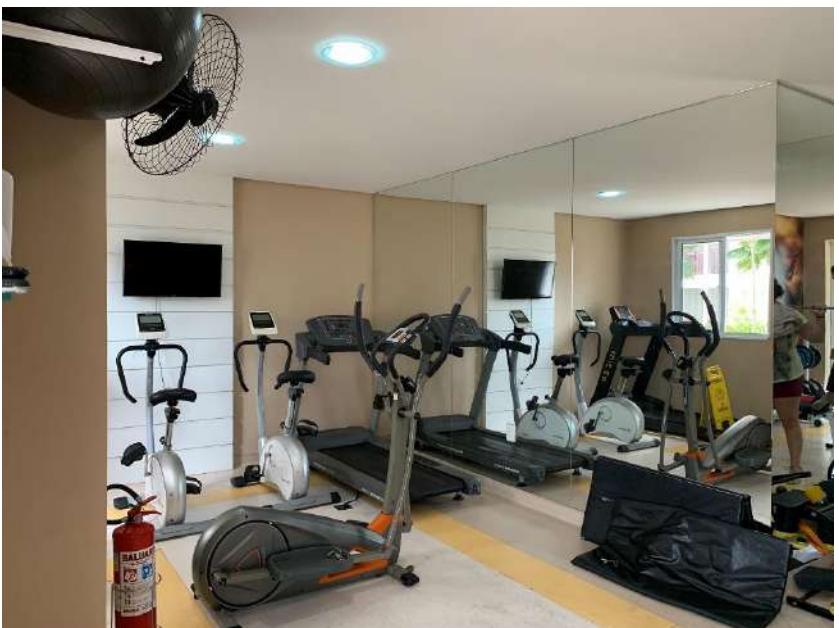
Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos





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

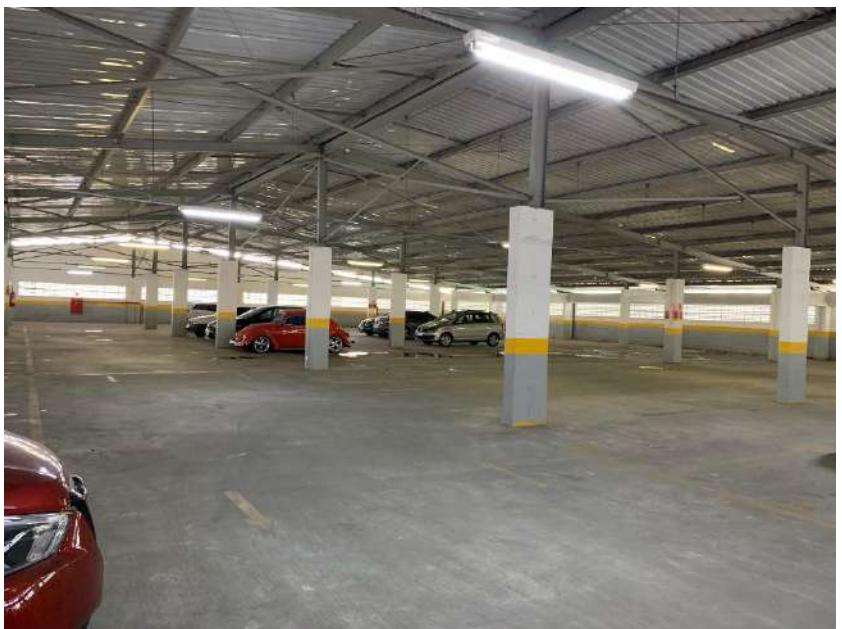
Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos





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

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª 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 - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.2 Registro do Imóvel

(Cópia Parcial)

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	87.012	FICHA	001
-----------	--------	-------	-----

Oficial - Bel. João Alves Franco

Santos, 06 de junho de 2016

Oficial DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

IMÓVEL: O APARTAMENTO sob nº.68, localizado no 7º pavimento, da TORRE B "TORRE PENÍNSULA", na parte central do empreendimento denominado ROSSI MAIS SANTOS, situado na Avenida Dr. Haroldo de Camargo, nº.60, no bairro AREIA BRANCA, no perímetro urbano desta Comarca, possui a área privativa de 48,830 m²., a área comum de 38,112 m²., a área total construída de 86,942 m²., correspondendo uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,002187 do todo, confrontando sempre de quem posicionado na área comum, na parte central dos dois acessos à respectiva torre, demarcados no projeto, olhar para a mesma, pela frente com apartamento de final 1, do lado esquerdo com apartamento de final 7 e hall social, do lado direito com área comum do condomínio e nos fundos com área comum do condomínio. Com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, individual e indeterminada, destinada ao estacionamento de um veículo de passeio, pela ordem de chegada. **PROPRIETÁRIA:** LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., CNPJ.09.257.352/0001-00, com sede em São Paulo-SP.

MATRÍCULA ANTERIOR: 66.572 de 11.08.2009. Especificação Condominial registrada sob nº.8, na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº.3.039, no livro 3-Auxiliar. O Oficial.

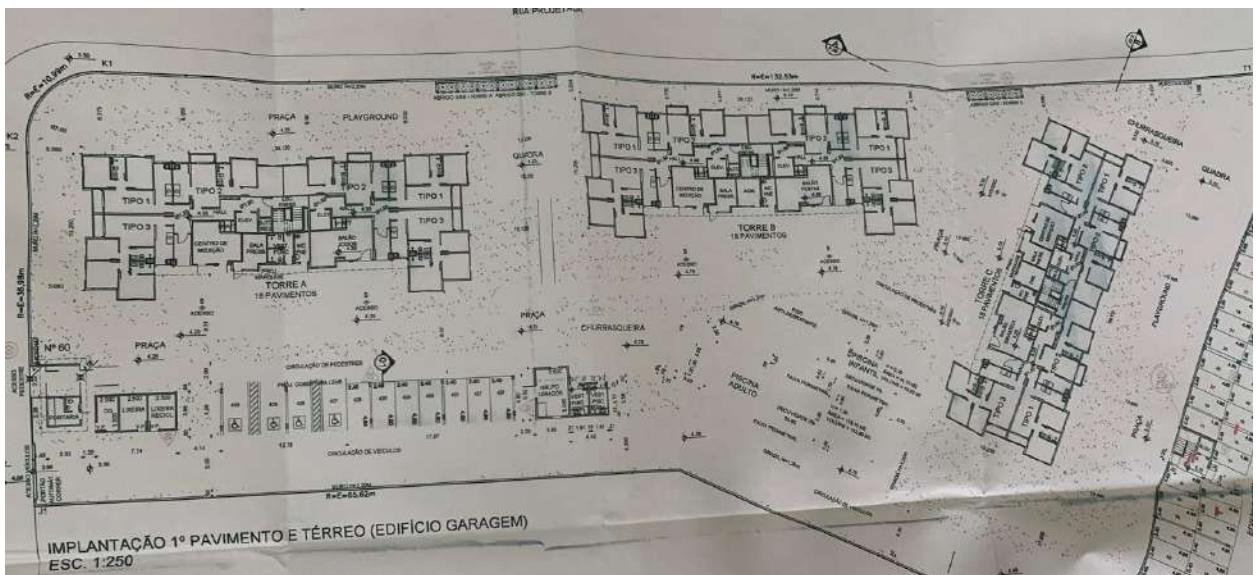
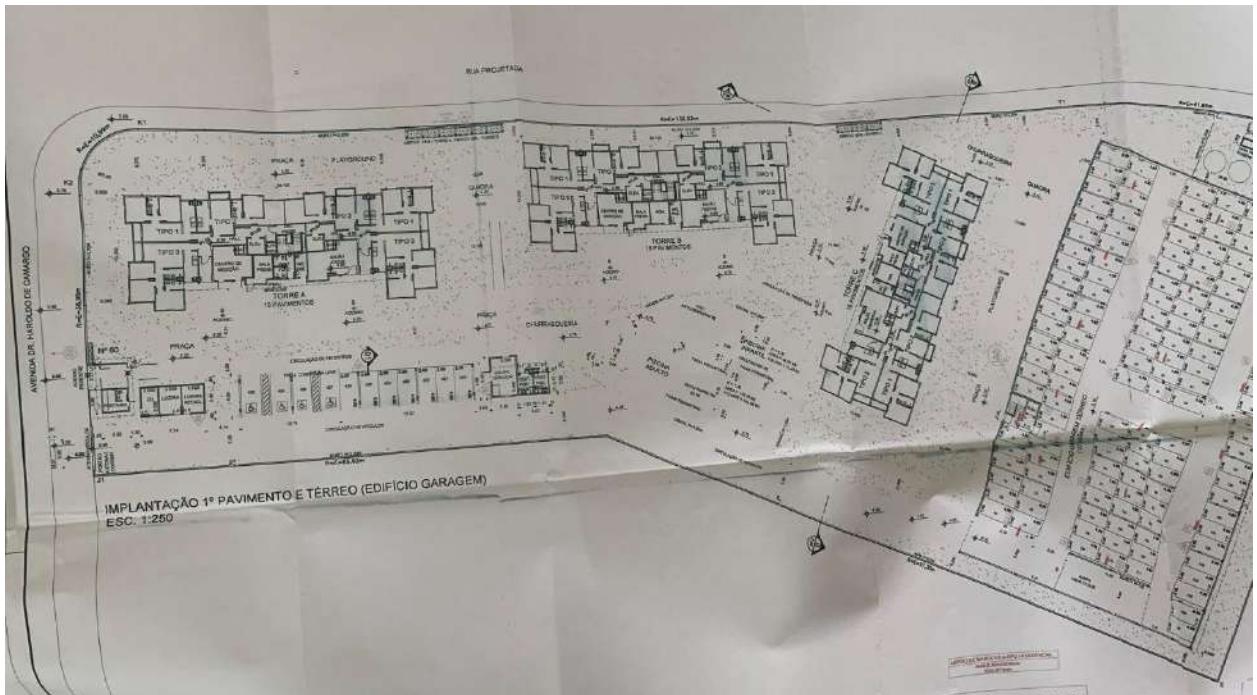
CNS 11.144-3



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

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.3 Planta do Empreendimento





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

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.4 Relatório SISDEA

Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:** 2209
- 2) **Data de referência:** domingo, 29 de maio de 2022
- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	24

- 4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9013230 / 0,8442621
Coeficiente de determinação:	0,8123831
Fisher - Snedecor:	28,87
Significância do modelo (%):	0,01

- 5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	62%
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 - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

8) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	28,867
Não Explicada	0,000	20	0,000	
Total	0,000	23		

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

$$1/\text{Valor unitário} = +0,0001953502348 +2,754282497E-006 * \text{Area total} -4,100832497E-005 * \text{Acabamento} -5,02409011E-005 * \text{Dormitórios}$$

10) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	7,96	0,01
Acabamento	x	-4,64	0,02
Dormitórios	x	-4,75	0,01
Valor unitário	1/y	13,80	0,01

11) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Acabamento	0,31	0,64
Dormitórios	0,85	0,91
Valor unitário	0,56	0,87

Correlações parciais para Acabamento	Isoladas	Influência
Dormitórios	0,35	0,44
Valor unitário	-0,33	0,72

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,19	0,73



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

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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	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	III
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 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	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

Anexos do Laudo - Página 12 de 15

bcgandini@gmail.com



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

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª 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

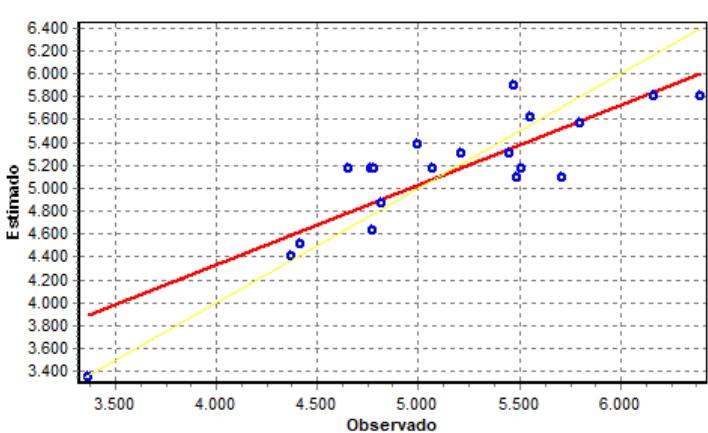
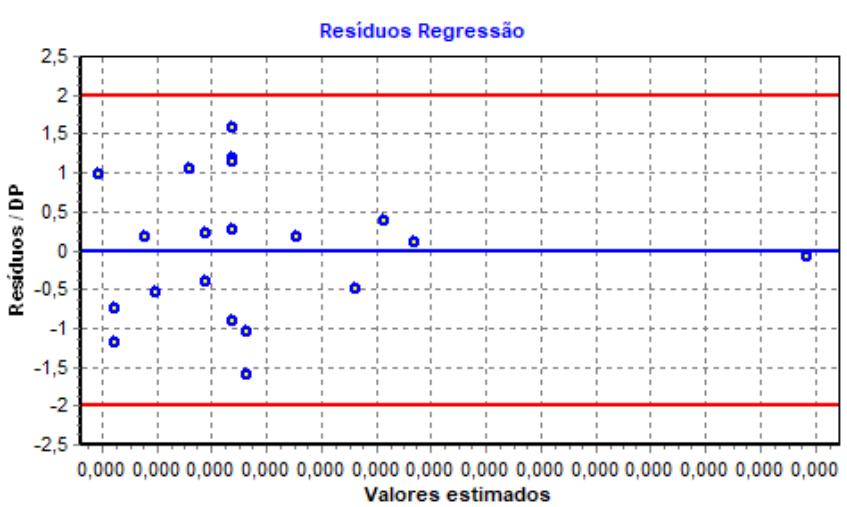


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.5 Dados dos Elementos Amostrais

Informante	Código	Condomínio	Bairro	Area total	Acabamento	Vagas de garagem	Dormitórios	Valor unitário
Viva Real	IZM939E7-604647	Vivamar Bem te vi	Areia Branca	44	0	1	2	4.772,73
Viva Real	AP6715	Rossi Mais	Areia Branca	107	1	1	3	3.364,49
Viva Real	AP5784	Boulevard do Parque	Areia Branca	70	1	1	3	5.714,29
Viva Real	AP4910	Vivamar Canario	Areia Branca	49	1	1	2	5.448,98
Viva Real	AP3079	Boulevard do Parque	Areia Branca	69	1	1	3	4.652,17
Viva Real	COD. BouleBraDani		Areia Branca	70	1	1	3	5.485,71
Viva Real	COD. V2O7TI	Vivamar Canario	Areia Branca	45	1	1	2	5.555,56
Viva Real	COD. CE - AP3079	Boulevard do Parque	Areia Branca	69	1	1	3	4.652,17
Viva Real	COD. AP13075	Boulevard do Parque	Areia Branca	69	1	1	3	5.507,25
Viva Real	COD. AP0009		Areia Branca	46	0	1	2	4.413,04
Viva Real	COD. FEL001	Boulevard do Parque	Areia Branca	69	1	1	3	4.768,12
Viva Real	COD. 69574983	Vivamar Bem te vi	Areia Branca	42	1	1	2	5.476,19
Viva Real	COD. 992977704	Condomínio Vivamar	Areia Branca	43	1	1	2	6.395,35
Viva Real	COD. AP5784	Boulevard do Parque	Areia Branca	70	1	1	3	5.714,29
Viva Real	COD. AP00345		Areia Branca	43	1	1	2	6.162,79
Viva Real	COD. JC153	Condomínio Vivamar	Areia Branca	48	0	1	2	4.375,00
Viva Real	COD. V2O7TI	Vivamar Bem te vi	Areia Branca	45	1	1	2	5.555,56
Viva Real	COD. AP3012	Boulevard do Parque	Areia Branca	69	1	2	3	4.782,61
Viva Real	COD. AP13007	Boulevard do Parque	Areia Branca	69	1	1	3	5.072,46
Viva Real	COD. AP1263	Boulevard do Parque	Areia Branca	55	1	1	2	4.818,18
Viva Real	COD. AP4910	Vivamar Canario	Areia Branca	49	1	1	2	5.448,98
Zaplmoveis	id-2436301595	Rossi Mais	Areia Branca	64	1	1	3	5.796,88
Zaplmoveis	id-2564435160	Rossi Mais	Areia Branca	49	1	1	2	5.214,29
* Zaplmoveis	id-2466340524	Rossi Mais	Areia Branca	64	1	1	3	4.375,00
Zaplmoveis	id-2564365754	Rossi Mais	Areia Branca	48	1	1	2	5.000,00



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

Laudo Pericial - Anexos
Processo 1011319-76.2021.8.26.0562
2ª Vara Cível da Comarca de Santos

7.6 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

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