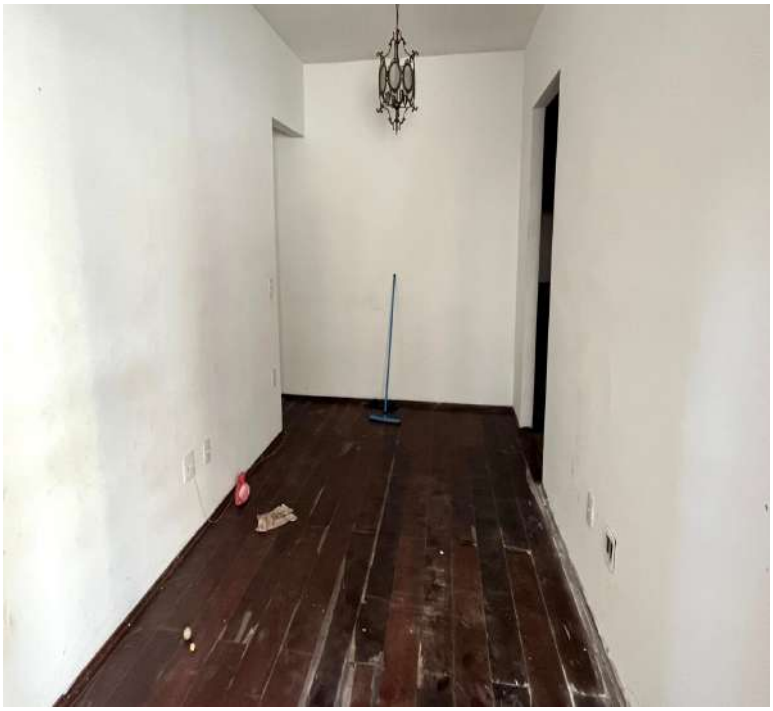
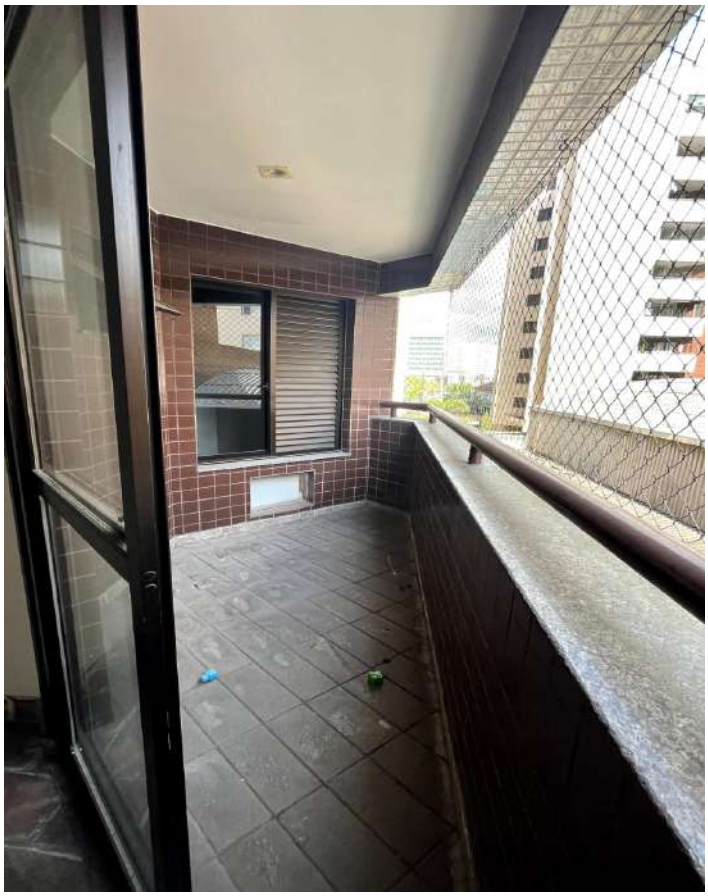
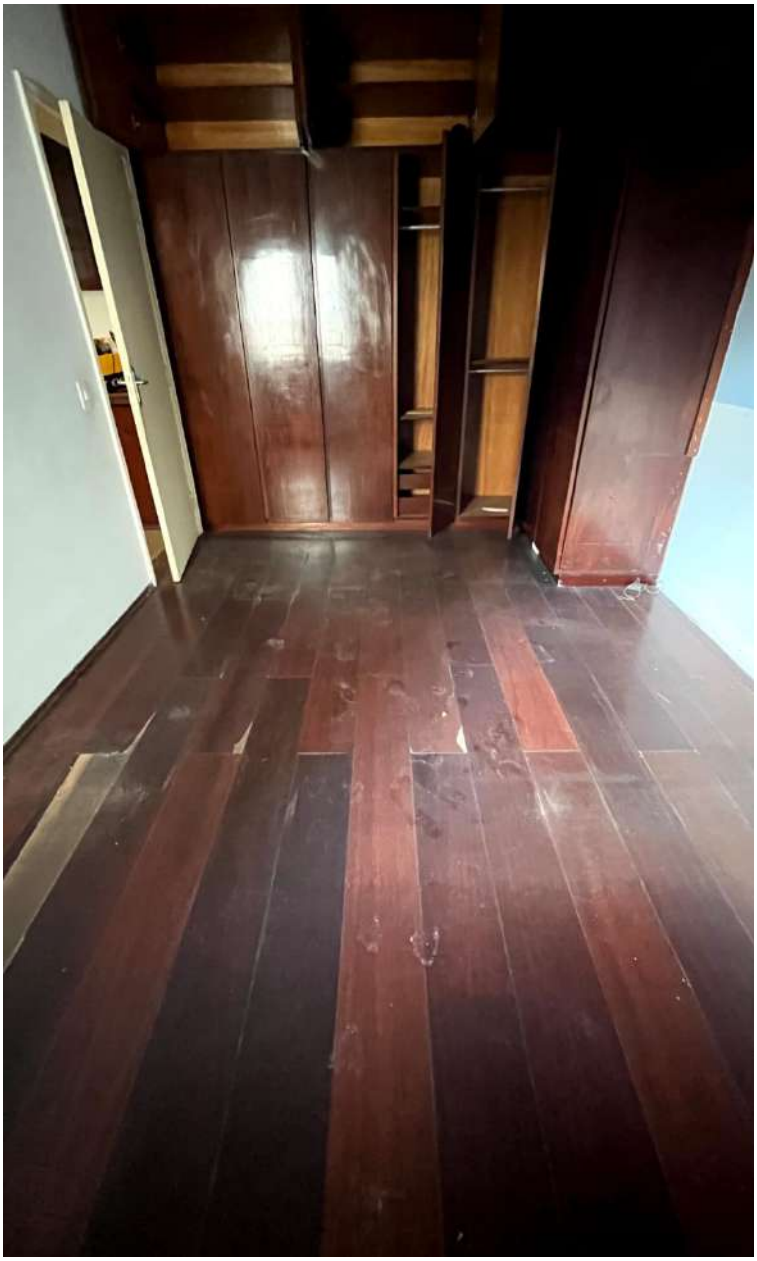


















7.2 Registro do Imóvel

(Cópia Parcial)

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA 62.274 — FICHA 1

Santos, 25 de julho de 1996

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:– APARTAMENTO No. 26, LOCALIZADO NO 2o. ANDAR TIPO, DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS-BLOCO III", SITUADO À RUA LUIZ DE CAMÕES, No. 128, composto de sala, hall de entrada, hall de circulação, um dormitório, um banheiro social, um terraço que dá acesso a sala, cozinha e área de serviço, confrontando pela frente com o apartamento de final "5", pelo lado direito com o hall de circulação do andar, poço dos elevadores, poço vazio e dutos de ventilação, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda correspondente ao Bloco III, e nos fundos com o apartamento de final "1", contendo a área privativa bruta de 51,61ms2, cabendo-lhe a área comum de 28,58ms2, perfazendo a área bruta total de 80,19ms2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,54866%.- Cabendo ao referido apartamento o direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva, destinada a guarda de um veículo de passeio e sujeita ao concurso de manobrista, conforme regulamento do condomínio.- O terreno onde está construído o referido edifício se acha descrito e caracterizado na especificação condominial registrada sob no. 09 na Matrícula 59.522; e a convenção condominial registrada sob no. 3.360, livro 3-Registro Auxiliar, em 13 de maio de 1996, neste Cartório.-

...MIYAOKA, protocolado em 11/10/2022 às 17:21, sob o número WS...2270897293... conferência Documento, informe o processo 0010219-40.2020.8.26.0562 e código ...

bcgandini@gmail.com

7.3 Dados Mapeia Santos



7.4 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

7.4 Relatório SISDEA

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	BG
Modelo:	2212
Data do modelo:	sábado, 4 de março de 2023
Tipologia:	Apartamentos

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	26

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Lazer	Numérica	Dicotomica	Vista para o mar (Se possui = 1, Não possui = 0)	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	39,00	150,00	111,00	71,27
Dormitórios	1,00	3,00	2,00	1,85
Vagas de garagem	0,00	3,00	3,00	0,96
Lazer	0,00	1,00	1,00	0,62
Valor unitário	2.833,33	8.636,36	5.803,03	5.912,70

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

SisDEA Home – Versão 1.60

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9622229 / 0,9422005
Coeficiente de determinação:	0,9258729
Fisher - Snedecor:	65,57
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	65%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	65,574
Não Explicada	0,000	21	0,000	
Total	0,000	25		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = +0,000163721967 +2,708531367E-06 * Area total -4,736891784E-05 * Dormitórios -6,331511536E-05 * Vagas de garagem -3,959885199E-05 * Lazer

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	9,61	0,00
Dormitórios	x	-5,08	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Vagas de garagem	x	-5,82	0,00
Lazer	x	-4,05	0,06
Valor unitário	1/y	11,04	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,71	0,57	-0,22	0,55
Dormitórios	x2	0,71	0,00	0,40	-0,08	0,15
Vagas de garagem	x3	0,57	0,40	0,00	0,40	-0,24
Lazer	x4	-0,22	-0,08	0,40	0,00	-0,77
Valor unitário	y	0,55	0,15	-0,24	-0,77	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,85	0,88	0,41	0,90
Dormitórios	x2	0,85	0,00	0,63	0,41	0,74
Vagas de garagem	x3	0,88	0,63	0,00	0,21	0,79
Lazer	x4	0,41	0,41	0,21	0,00	0,66
Valor unitário	y	0,90	0,74	0,79	0,66	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00017500	0,00015600	0,00001900	11,0475%	1,100544	0,02210400
2	0,00013100	0,00012600	0,00000500	3,9948%	0,298151	0,00209500
3	0,00011600	0,00011900	-0,00000300	-2,5849%	-0,170794	0,00157200
4	0,00016900	0,00015600	0,00001300	7,7115%	0,740449	0,01000600
5	0,00015500	0,00015300	0,00000200	1,3526%	0,119386	0,00025700
6	0,00017900	0,00015800	0,00002000	11,4433%	1,164999	0,02529100
7	0,00011600	0,00011500	0,00000100	0,6478%	0,042702	0,00005600
8	0,00013100	0,00016200	-0,00003100	-24,0208%	-1,790635	0,16826400
9	0,00013700	0,00015700	-0,00002000	-14,8443%	-1,155577	0,20807400
10	0,00023100	0,00023800	-0,00000700	-3,2359%	-0,425093	0,01458900
11	0,00026900	0,00025900	0,00001100	3,9554%	0,606205	0,03001300
12	0,00014700	0,00015300	-0,00000600	-4,1893%	-0,350104	0,00220700
13	0,00016500	0,00015200	0,00001300	7,8667%	0,736727	0,02590400
14	0,00027700	0,00026800	0,00000900	3,1558%	0,497875	0,00930500
15	0,00013000	0,00014300	-0,00001400	-10,5749%	-0,780947	0,02831800
17	0,00024900	0,00028200	-0,00003300	-13,3286%	-1,887579	0,17575000

SisDEA Home – Versão 1.60

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

18	0,00017800	0,00019800	-0,00002000	-11,5350%	-1,165526	0,07635000
19	0,00035300	0,00033100	0,00002200	6,3038%	1,266521	0,33121300
20	0,00020000	0,00020100	-0,00000100	-0,3416%	-0,038896	0,00008000
21	0,00017300	0,00015400	0,00001900	11,0204%	1,087749	0,05747600
23	0,00026000	0,00026900	-0,00001000	-3,7613%	-0,555946	0,02887100
24	0,00019500	0,00019800	-0,00000300	-1,6879%	-0,187417	0,05620300
25	0,00012600	0,00012600	0,00000000	-0,2721%	-0,019444	0,00000900
26	0,00022200	0,00019500	0,00002700	12,1302%	1,534480	0,14159300
27	0,00016600	0,00016300	0,00000300	1,7805%	0,167960	0,00440600
28	0,00013800	0,00015300	-0,00001500	-10,6180%	-0,835789	0,01258000

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	2
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	
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	
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	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

	teste F de Snedecor				

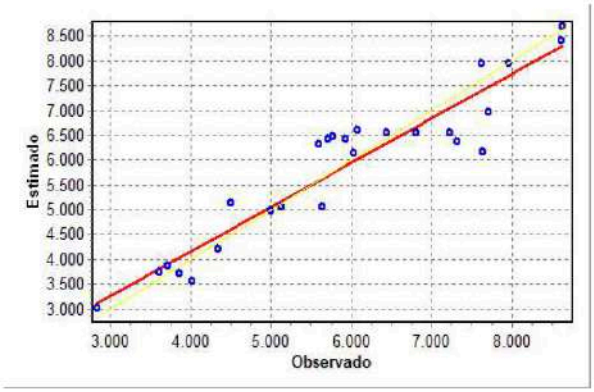
SisDEA Home – Versão 1.60

SisDea

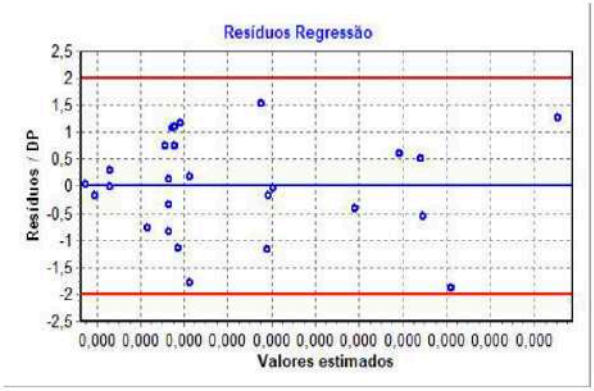
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

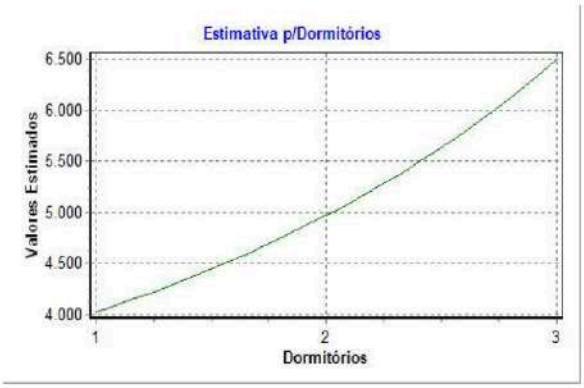


SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

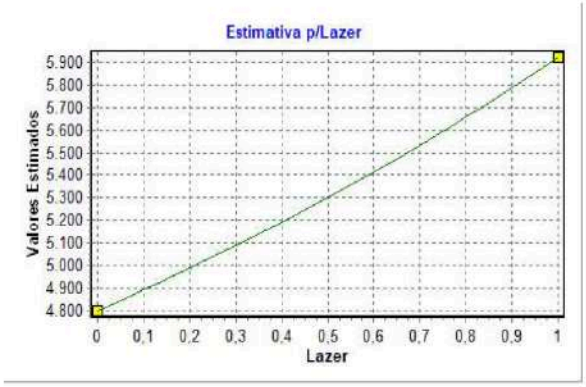




SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear





SisDEA Home – Versão 1.60