# LAUDO DE AVALIAÇÃO CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel						
RUA WALDEMAR BOLDRIN, 2	17			Mark Comment		-
Cidade			UF STATE OF THE ST			
ARARAS			SP			
Objetivo da Avaliação						Constant
ESTABELECER VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL COMERCIAL						The state of the s
Finalidade da Avaliação						
COMPRA/VENDA						
Solicitante e/ou Interessado				War alles	die State Hair	
DRR CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA				4-1-2	A THE WAY TO THE THE THE	
Proprietário						
DRR CONSTRUÇÕES E CO	OMERCIO LTDA					
Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)					
GALPÃO COMERCIAL	TERRENO – 5.995,84 m²; CONSTRUÇÃO – 587,03 m²					
Metodologia Especificação (fundamentação/prescisão)						))
COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			FUNDAMENTAÇÃO GRAU III / PRECISÃO GRAU II			
Pressupostos e Ressalvas						
IMOVEL CONSIDERADO MEDIANTE VISTORIA GERAL						
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia:						
SIM						
Valor de Avaliação do Imóvel V		Val	Valor mínimo			
R\$ 2.476.000,00		R\$	R\$ 2.223.619,68			
Valor máximo I		Per	Perspectiva de Liquidez do Imóvel			
R\$ 2.757.158,70			LENTA			
Nome do Responsável Técnico			CPF do	RT	Formação do RT	CAU do RT
Márcia Fachini Boarini			057.508.1	178-30	ARQUITETA	A 94586-2
Nome do Representante Legal			CPF do RL			
Márcia Fachini Boarini			057.508.178-30			

CAMPINAS, 07, MARÇO, 2.024.

Assinatura do Responsável Técnico Assinatura do Representante Legal

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

#### 1. SOLICITANTE

DRR CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA

# 2. INTERESSADO/PROPRIETÁRIO

DRR CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA

#### 3. FINALIDADE

VALOR COMPRA/VENDA

#### 4. OBJETIVO

ESTABELECER VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL EM QUESTÃO

### 5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

#### GALPÃO COMERCIAL E RESPECTIVO TERRENO

Área total construção – 587,03 m<sup>2</sup> Área total de Terreno – 5.995,84 m<sup>2</sup>

#### ENDEREÇO:

Rua Waldemar Boldrin, 217 Bairro: Jardim Alto das Araras Araras/SP

# 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

DATA DA VISTORIA: 04/03/2024

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Araras, com infraestrutura completa (redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo, rede de telefonia, iluminação publica, vias asfaltadas, escola, lazer e segurança), ocupação mista (residencial/comercial) padrão de ocupação normal com principal via de acesso através da Rodovia Anhanguera.

#### CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um prédio comercial contendo:

- Recepção;
- 04 salas;
- 04 banheiros;
- Copa;
- Estacionamento fundos com deposito e área de manutenção maquinas;
- Churrasqueira.

#### 7. DIAGNOSTICO DO MERCADO

A vocação do local é Comercial.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando este pode ser classificado como sendo de LIQUIDEZ LENTA.

#### 8. METODOLOGIA EMPREGADA

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

Para o cálculo Inferencial Estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SISREN WINDOWS".

A Homogeinização dos dados, sua identificação e tratamento estatístico, ver anexos.

# 9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### 9.1 MODELO ESTATISTICO

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico contando com 29 elementos coletados, sendo 27 efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo consideradas as seguintes variáveis:

# DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Área Total - Variável Independente Quantitativa

Informa a área total de cada elemento.

Amplitude da amostra: de 106,23 a 2.779,00 m<sup>2</sup>

Setor Urbano - Variável Independente Qualitativa (Códigos Alocados)

Qualifica o imóvel enquanto sua localização na malha urbana do município considerando as características próprias de cada bairro (poder aquisitivo usual

dos moradores, qualidade dos serviços e-ou comercio, etc) sendo: 100 – Centro da cidade; 90 – excelente; 80 – muito boa; 70 – boa

Área Terreno - Variável Independente Quantitativa

Informa a área total de cada elemento.

Amplitude da amostra: de 117,02 a 5.234,50 m<sup>2</sup>

Padrão de Acabamento - Variável Independente Qualitativa (Códigos Alocados)

Qualifica o imóvel enquanto sua situação atual de acabamento e conservação

sendo:

80– muito bom; 70 – bom; 60 – regular;

Imóvel Comercial - Variável Dicotômica

Qualifica o imóvel enquanto sua vocação sendo:

Residencial -1; Comercial -2

Valor Total - Variável Dependente

Procurou-se direcionar a pesquisa de dados amostrais para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito as variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

# 9.2 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

#### ATRIBUTOS DE ENTRADA

ÁREA TOTAL	587,03
SETOR URBANO	70
ÁREA DO TERRENO	5.995,84
PADRÃO ACABAMENTO	70
IMÓVEL COMERCIAL	2

## RESULTADOS PARA A MODA - Intervalo de Confiança - 80%

MINIMO	TOTAL	MAXIMO
	CALCULADO	
10,20%		11,35%
R\$ 2.223.619,68	R\$ 2.476.059,84	R\$ 2.757.158,70

#### **INTERVALO DE VALORES ADMISSIVEIS**

	MINIMO	MAXIMO
VALORES	R\$ 2.223.619,68	R\$ 2.757.158,70
PROBABILIDADE/		
CONFIABILIDADE	80%	80%
ASSOCIADA		

# 9.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE **FUNDAMENTAÇÃO** – **GRAU II** 

GRAU DE **PRECISÃO** (<30%) - **GRAU III** 

VALOR DE MERCADO: VENDA

R\$ 2.476.000,00 (Dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil reais)

## 10. FINALIZAÇÃO

Nada mais havendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 4 folhas impressas, sendo a ultima assinada e as demais rubricadas, alem dos anexos contendo as planilhas e relatórios de resultados dos cálculos inferenciais.

#### 11. PROFISSIONAL RESPONSAVEL

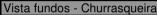
MÁRCIA FACHINI BOARINI CPF – 057.508.178-30 CAU – A94586-2

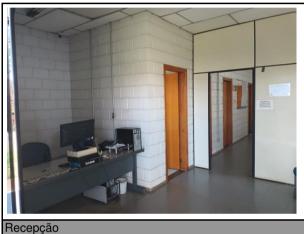
Campinas, 07 de Março de 2.024.

# **RELATORIO FOTOGRAFICO**















CAMPINAS 7 de Março de **2024** 

Local e data

Assinatura do Responsável

Nome: Arqta. Marcia C. F. Boarini - CAU: A94586-2