


LAUDO DE AVALIAÇÃO CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel RUA WALDEMAR BOLDRIN, 217			
Cidade ARARAS	UF SP		
Objetivo da Avaliação ESTABELECEER VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL COMERCIAL			
Finalidade da Avaliação COMPRA/VENDA			
Solicitante e/ou Interessado DRR CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA			
Proprietário DRR CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA			
Tipo de Imóvel GALPÃO COMERCIAL	Áreas do imóvel (m²) TERRENO – 5.995,84 m²; CONSTRUÇÃO – 587,03 m²		
Metodologia COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação (fundamentação/precisão) 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 R\$ 2.476.000,00	Valor mínimo R\$ 2.223.619,68		
Valor máximo R\$ 2.757.158,70	Perspectiva de Liquidez do Imóvel LENTA		
Nome do Responsável Técnico Márcia Fachini Boarini	CPF do RT 057.508.178-30	Formação do RT ARQUITETA	CAU do RT A 94586-2
Nome do Representante Legal Márcia Fachini Boarini	CPF do RL 057.508.178-30		

CAMPINAS, 07, MARÇO, 2.024.

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Marcia Coelho Fachini Boarini
Rua Antonio Serafim, 132 – Santa Marcelina - Campinas – SP
Fones: (19) 997965638

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

ESTABELECEER VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL EM QUESTÃO

5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

GALPÃO COMERCIAL E RESPECTIVO TERRENO

Área total construção – 587,03 m²
Área total de Terreno – 5.995,84 m²

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 pública, 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 depósito 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

Marcia Coelho Fachini Boarini
Rua Antonio Serafim, 132 – Santa Marcelina - Campinas – SP
Fones: (19) 997965638

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 Homogeneização 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 ²
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 ²
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

Marcia Coelho Fachini Boarini

Rua Antonio Serafim, 132 – Santa Marcelina - Campinas – SP
Fones: (19) 997965638

RESULTADOS PARA A MODA - Intervalo de Confiança – 80%

MINIMO	TOTAL CALCULADO	MAXIMO
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 ASSOCIADA	80%	80%

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 RESPONSÁVEL

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

Campinas, 07 de Março de 2.024.

Marcia Coelho Fachini Boarini
 Rua Antonio Serafim, 132 – Santa Marcelina - Campinas – SP
 Fones: (19) 997965638

RELATORIO FOTOGRAFICO



Fachada



Vista fundos - Churrasqueira



Recepção



Sala



Estacionamento/deposito fundos



Sala

CAMPINAS

, 7

de Março

de **2024**

Local e data

Assinatura do Responsável

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