



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2023

Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade



Nº DE IDENTIFICAÇÃO **GVC-164053 - MT 22889**

NOME DO SOLICITANTE

GVC soluções em cobrança LTDA

NOME DO PROPONENTE

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Casa** CEP: **89707-430** Nº: **266** Complemento: **Lt. 06, Qd. O**
Endereço: **Rua Victorio Massiero** Distrito:
Bairro: **Sintrial** Cidade: **Concórdia** UF: **SC** Zona: **-** Zoneamento: **-**



Fachada



Via de Acesso

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 515.000,00

Área Privativa

162,00

Valor / m²

R\$ **2.469,14**

R\$ 400.000,00

Área Terreno

330,00

Valor / m²

R\$ **348,48**

R\$ 115.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para um imóvel de uso residencial situada à Rua Victorio Massiero, nº 266, Lote 06, Quadra O, Sintrial, CEP: 89707-430, Concórdia/SC.
- * COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 27°14'08.5"S 52°04'22.2"W
- * O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM () NÃO .
- * Áreas da Matrícula 22.889 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Concórdia/SC: Terreno = 330,00 m²; Construção = 60,90 m².
- * Área estimada no local: Terreno = 330,00 m²; Construção = 162,00 m².
- * Valor de avaliação considerando a área documentada da matrícula: R\$ 265.000,00.
- * Imóvel depreciado face sua idade aparente e estado de conservação: 10 anos - Novo/Regular.
- * Nome do vistoriador - Jean de Carli / 167826-0.
- * População estimada segundo IBGE (2021): 75.683 habitantes. Cidade faz parte do Recorte Metropolitano do Contestado.
- * Grau de Fundamentação II e Precisão III.
- * Avaliação realizada pelo Método evolutivo.
- * O imóvel se encontra ocupado.
- * Avaliação baseada em aspectos externos. Os valores poderão sofrer alterações mediante vistoria interna e documentação atualizada. Considerando os aspectos gerais do empreendimento e com base nas informações adicionais obtidas em banco de dados.
- * Avaliação realizada pelo Método evolutivo.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

*** VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 360.000,00 (Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses).**

DEXTER ENGENHARIA LTDA.

São Paulo, 10 de Abril de 2023

Andressa N. M. Navarro

Eng^a Andressa Navarro - CREA-SP 5070761894



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação: Acabamento: Riscos de Inundação:

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho: Tráfego na região:

Lado Direito:

Lado Esquerdo:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

| | | | |
|--|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Galeria de Águas Pluviais | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Fossas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Elétrica | <input type="checkbox"/> Rede de Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Passeio | <input type="checkbox"/> Paralelepípedo |

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

| | | | |
|----------|--|------------|--|
| Metrô | <input type="text" value="Não se aplica"/> | Indústria | <input type="text" value="Até 500 metros"/> |
| Ônibus | <input type="text" value="Mais de 1000 metros"/> | Igreja | <input type="text" value="Mais de 1000 metros"/> |
| Correio | <input type="text" value="Mais de 1000 metros"/> | Parque | <input type="text" value="Mais de 1000 metros"/> |
| Comércio | <input type="text" value="Até 500 metros"/> | Escola | <input type="text" value="Mais de 1000 metros"/> |
| Hospital | <input type="text" value="Mais de 1000 metros"/> | Escola Sup | <input type="text" value="Mais de 1000 metros"/> |
| Clube | <input type="text" value="Mais de 1000 metros"/> | Shopping | <input type="text" value="Mais de 1000 metros"/> |
| Praia | <input type="text" value="Não se aplica"/> | Favela | <input type="text" value="Não se aplica"/> |

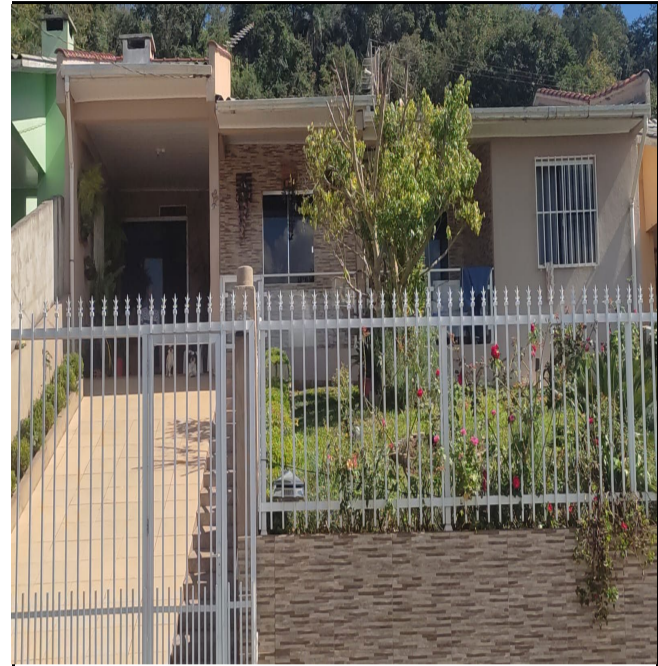
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

| | | | |
|-------------------------------------|---|----------------|---|
| Tipo do Imóvel | <input type="text" value="Casa residencial"/> | Pavimentos | <input type="text" value="1"/> |
| Problemas Verificados na Edificação | <input type="text" value="-"/> | Estrutura | <input type="text" value="Alvenaria"/> |
| | | Cobertura | <input type="text" value="Telha cerâmica"/> |
| | | Muros de Fecho | <input type="text" value="Alvenaria"/> |
| | | Vagas | <input type="text" value="1"/> |

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



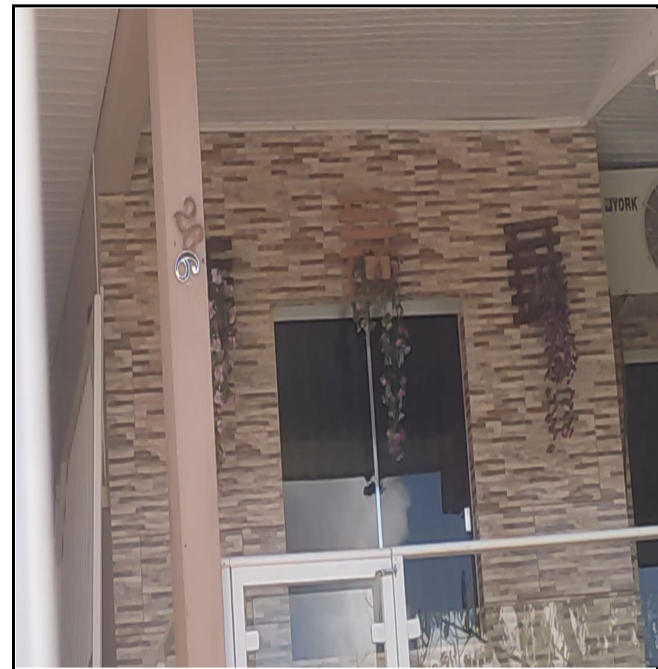
01 - Fachada.



02 - Fachada.



03 - Fachada.



04 - Número do imóvel.



05 - Placa da rua.

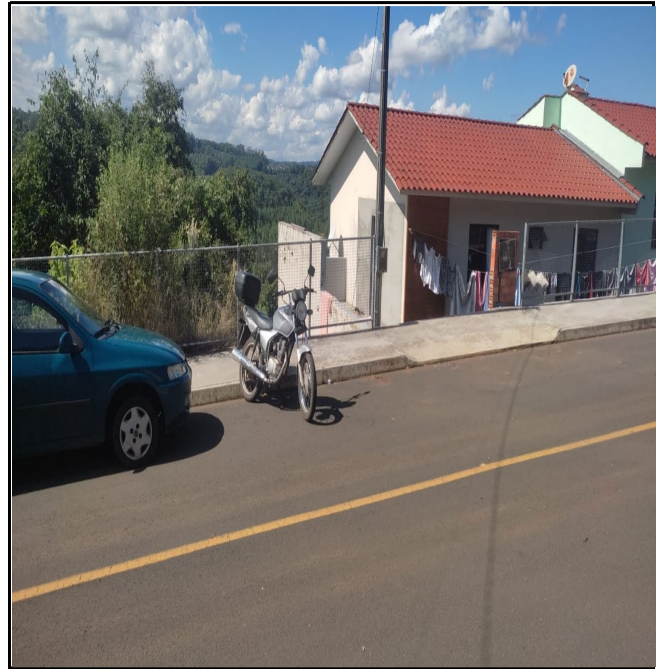


06 - Rua a direita.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



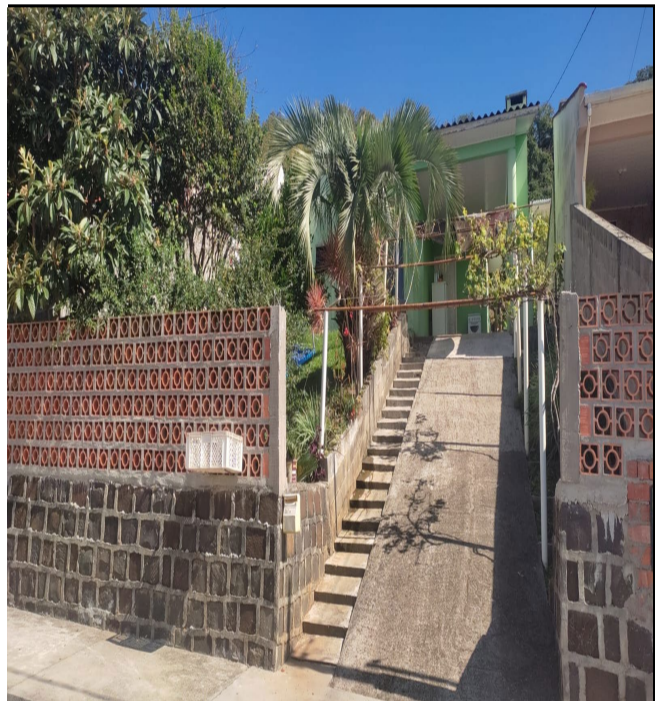
07 - Rua a esquerda.



08 - Vizinhos frontais.



09 - Vizinhos frontais.



10 - Vizinho esquerdo.



11 - Vizinho esquerdo.



12 - Vizinho direito.

RELATÓRIO FOTOGRAFICO



13 - Vizinho direito.



14 - Medidor de energia.



15 - Medidor de água.

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

| | |
|---|-----------------------|
| Tipo do Imóvel: | Residencial - Casa |
| Idade Aparente: | 10 anos |
| Est. Conservação: | Novo/Regular |
| Vida Útil: | 70 anos |
| Padrão do Imóvel | Casa Simples |
| Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE): | 1,118 |
| Custo Unitário Básico de Edificações (CUB): | R\$ 2.363,190 |
| Área Construída equivalente utilizada no cálculo: | 162,00 m ² |
| Fator de Depreciação: | 0,93 |
| Fator de Ajuste ao Mercado (FAM): | 1,000 |
| Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação): | 1,000 |
| Percentual executado da obra: | 100% |

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 399.630,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)* R\$ 115.224,79

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 399.630,00

VALOR DE MERCADO R\$ 514.854,79

VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 515.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ R\$ 359.946,35

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Victorio Massiero, nº266, Sintrial, Lt. 06, Qd. O, Concórdia/SC

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

| Elemento | Preço | F.Oferta | Frente | Prof. | Terreno | Área equival. | Idade | Est.cons. | Vida útil | Foc | Custo | Pc | B.D.I. | Const. (R\$) | Terreno (R\$) | R\$/m² de A Terr. | R\$/m² de AC | |
|----------|----------------|----------|--------|-------|---------|---------------|-------|-----------|-----------|----------|--------------|------|--------|----------------|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| 1 | R\$ 449.900,00 | 0,90 | 12,00 | 27,50 | 330,00 | 140,00 | 23 | 4 | 70 | 0,768000 | R\$ 2.363,19 | 1,12 | 1,00 | R\$ 284.101,10 | R\$ 120.808,90 | 366,09 | 2.029,29 | |
| 2 | R\$ 425.000,00 | 0,90 | 12,00 | 25,17 | 302,00 | 93,00 | 10 | 2 | 70 | 0,933600 | R\$ 2.363,19 | 1,34 | 1,00 | R\$ 274.531,35 | R\$ 107.968,65 | 357,51 | 2.951,95 | |
| 3 | R\$ 119.900,00 | 0,90 | 12,00 | 25,35 | 304,24 | 0,00 | 0 | 1 | 60 | 1,000000 | R\$ 2.363,19 | 0,00 | 1,00 | R\$ 0,00 | R\$ 107.910,00 | 354,69 | | |
| 4 | R\$ 139.000,00 | 0,90 | 13,00 | 23,23 | 302,00 | 0,00 | 0 | 1 | 60 | 1,000000 | R\$ 2.363,19 | 0,00 | 1,00 | R\$ 0,00 | R\$ 125.100,00 | 414,24 | | |
| 5 | R\$ 219.900,00 | 0,90 | 40,00 | 16,88 | 675,00 | 0,00 | 0 | 1 | 60 | 1,000000 | R\$ 2.363,19 | 0,00 | 1,00 | R\$ 0,00 | R\$ 197.910,00 | 293,20 | | |
| 6 | R\$ 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização | | terreno | construção |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | R\$ 357,15 | R\$ 2.490,62 |
| | | | | | | | | | | | | | | | pré-saneamento | +30% | R\$ 464,29 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | -30% | R\$ 250,00 | |

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

| Elemento | Valor Unitário de Terreno (R\$/m²) | Variável Frente | | Variável Profundidade | | Variável Localização | | Variável Topografia | | Variável Opcional1 | | Variável Área | | Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²) |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------------|--------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|--|
| | | Fator Frente | Difer. (R\$) | Fator Profund. | Difer. (R\$) | Fator Localiz. | Difer. (R\$) | Fator Topograf. | Difer. (R\$) | Fator Opcional1 | Difer. (R\$) | Fator Área | Difer. (R\$) | |
| 1 | 366,09 | 0,96 | -13,11 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 352,98 |
| 2 | 357,51 | 0,96 | -12,80 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 344,71 |
| 3 | 354,69 | 0,96 | -12,70 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 341,99 |
| 4 | 414,24 | 1,00 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 0,800 | -82,85 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 331,39 |
| 5 | 293,20 | 0,90 | -28,11 | 1,161 | 47,16 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 312,25 |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | |
| Coeficientes de variação = | | 12,071 | | 15,423 | maior | 7,695 | ok | 12,071 | ok | 8,64269 | ok | 12,071 | ok | Média Homogeneizada |
| | | | | fator considerado | | fator considerado | | fator considerado | | fator considerado | | fator considerado | | R\$ 336,66 |

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$250,00 < Média < R\$464,29

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

| TERRENO AVALIANDO | | | |
|--|--------|--------------------------|--------|
| área do terreno-At | 330,00 | frente de referência (m) | 10,00 |
| frente efetiva (m) | 12,00 | fator frente | 0,9642 |
| fator área | 1,00 | fator profundidade | 1,0000 |
| Valor unitário homogeneizado = R\$ 336,66 / m² | | | |

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente - 1) + (F.profundidade - 1) + (F.área - 1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / {[1 + (F.F - 1) + (F.P - 1) + (F.A - 1)]} x At

Valor de Mercado do Terreno =

R\$ 115.224,79

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Victorio Massiero, nº266, Sintrial, Lt. 06, Qd. O, Concórdia/SC

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nivel obtido ==> III | | | | | | | |
|---|--------|--------------|-------------|------------|-----------|------|-------------|
| Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25 | | | | | | | |
| Elemento | Frente | Profundidade | Localização | Topografia | Opcional1 | Área | Total |
| 1 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,96 |
| 2 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,96 |
| 3 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,96 |
| 4 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 0,80 |
| 5 | 0,90 | 1,16 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,06 |
| 6 | | | | | | | |

| Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | | | | |
|---|---|------|----|---|
| Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II | | | | |
| Item | Descrição | Grau | | |
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | X | | |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | | X | |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | X | | |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores | X | | |

| Método da Quantificação de Custo | | | | |
|---|----------------------------|------|----|---|
| Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II | | | | |
| Item | Descrição | Grau | | |
| | | III | II | I |
| 1 | Estimativa do custo direto | | X | |
| 2 | B.D.I. | | | X |
| 3 | Depreciação Física | | X | |

| Método Evolutivo | | | | |
|---|--|-----------|----|---|
| Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II | | | | |
| Item | Descrição | Grau | | |
| | | III | II | I |
| 1 | Estimativa do Valor do Terreno | | X | |
| 2 | Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda | | X | |
| 3 | Fator de Ajuste ao Mercado | | | X |
| Grau de Fundamentação: | | II | | |

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

| Intervalo de confiança (IC) de | 80% | % |
|--------------------------------|------------|--------|
| Limite Inferior: | 325,91 | -3,19% |
| Limite Superior: | 347,41 | 3,19% |
| Amplitude do IC (80%) | 6,39% | |
| Grau de Precisão: | III | |

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

| Antes da Homogeneização | | Depois da Homogeneização | |
|-------------------------|--------------|--------------------------|-------------|
| Média | R\$ 357,15 | Média | R\$ 336,66 |
| Desvio Pad. | 43,11 | Desvio Pad. | 15,68 |
| Coef. Var. | 12,07 | Coef. Var. | 4,66 |

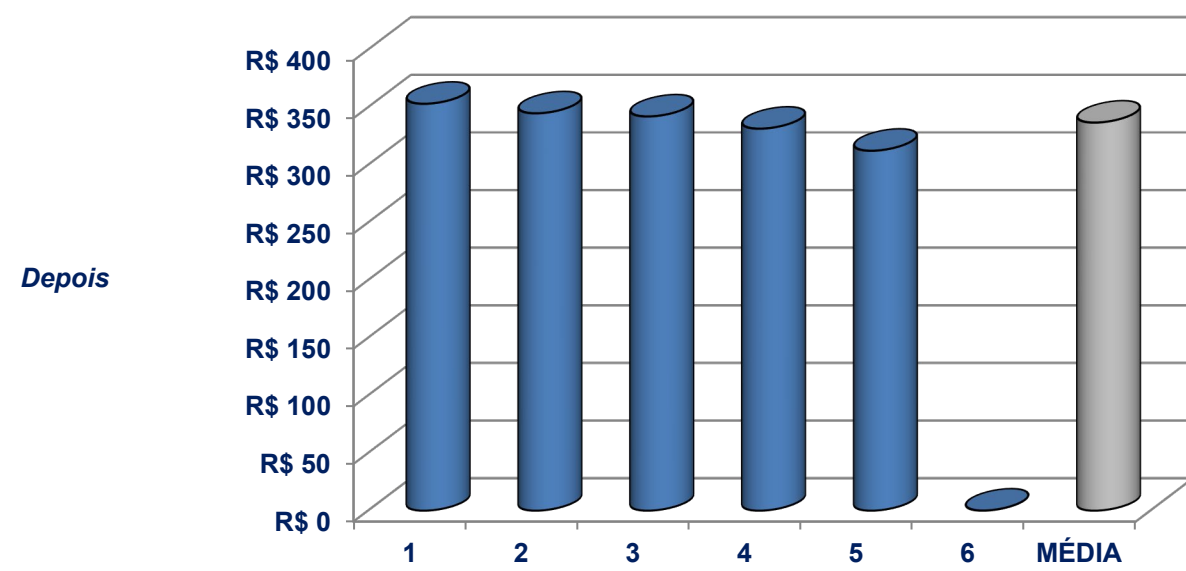
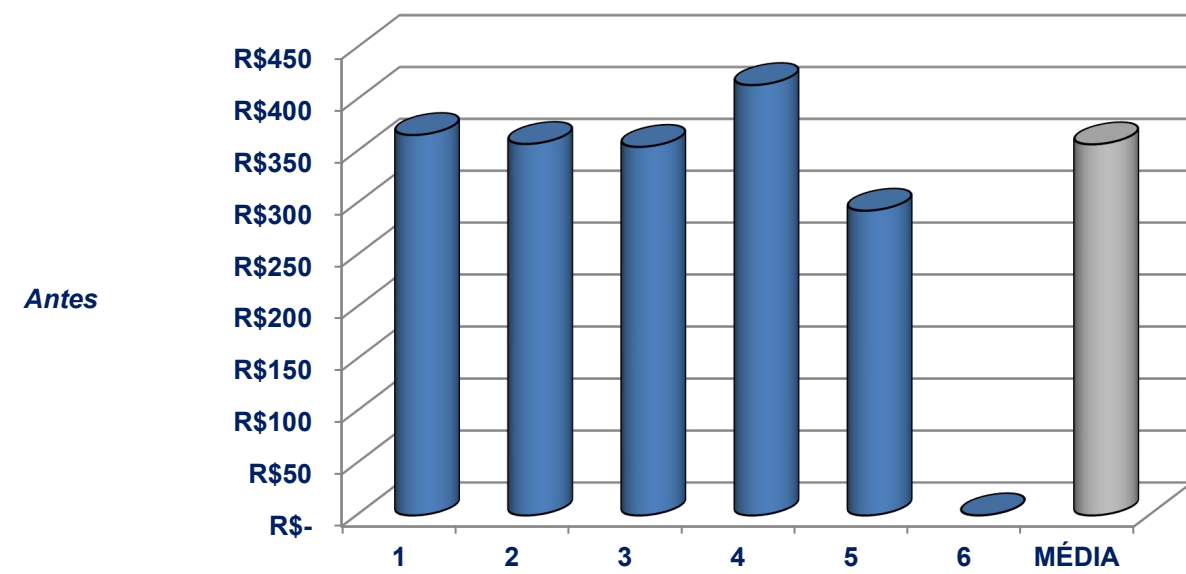
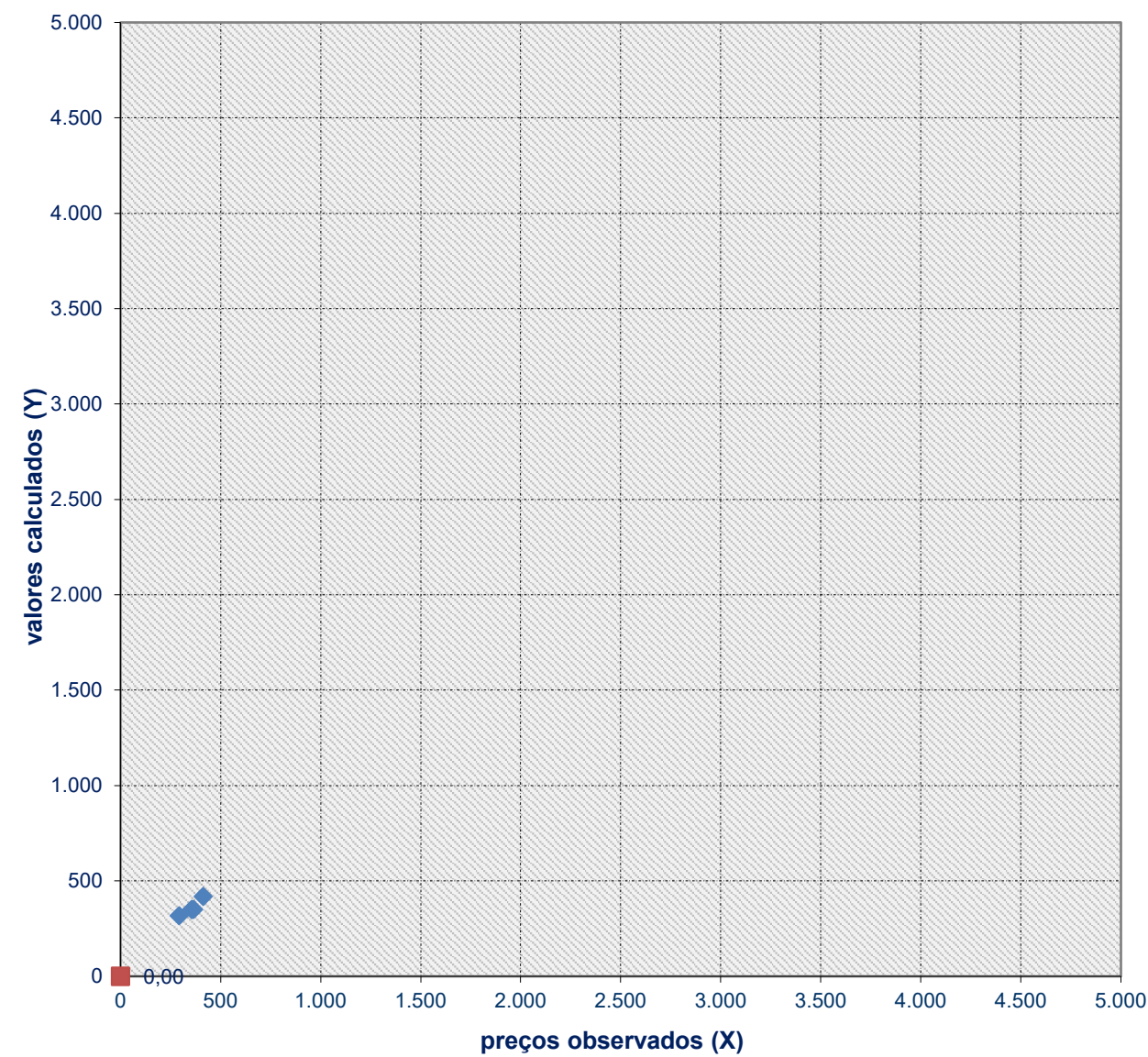



GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO

| Elemento | Preços Observados | Valores Calculados |
|----------|-------------------|--------------------|
| 1 | 366,09 | 349,77 |
| 2 | 357,51 | 349,46 |
| 3 | 354,69 | 349,36 |
| 4 | 414,24 | 419,51 |
| 5 | 293,20 | 317,61 |
| 6 | | |


| Escala da Bissetriz | |
|---------------------|------|
| x | y |
| 0 | 0 |
| 0,00 | 0,00 |




ELEMENTOS COMPARATIVOS:

| | | | | | | | |
|---|---|----------------------------|-------------------------|---------------|-------------|-----------------|-------------------------|
|  | Elemento Comparativo : n° 01 | | Data : | 10/04/2023 | Cidade: | Concórdia | |
| | Endereço: | Rua Francisco Cadore N° 41 | | 0,00 | Condomínio: | Casa | |
| | Fonte / Telefone: Munaretto Empreendimentos (49) 3030-0303 | | | | Bairro: | Sintrial | |
| | Padrão construtivo: | | Casa Simples | | Zona : | Urbano | |
| | Formato: Regular | | Área de Terreno: 330 m² | | Testada: | 12 metros | |
| | Área equivalente: 140 m² | | Coef.ajuste padrão: | | 1,12 | Construção: 140 | |
| | Custo Unitário: R\$ 2363,19 | | Idade aparente: | | 23 anos | Est.Cons: | Regular/Reparos Simples |
| | 3 Dormit., 2 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado | | | | | | |
| | https://munarettoimoveis.com.br/imovel/4469/casa-3-quartos-sintrial-concordia/venda | | | | | | |
| | Preço: | R\$ 449.900,00 | (R\$/m²)-> | Área constr.: | 2029,29 | Área terreno: | 366,09 |
| Fatores | Localiz.: 1 | Opcional1: 1 | Topog.: 1 | | Área: 1 | | |
| B.D.I.: 1 | Oferta: 0,9 | | Comercialização: 1 | | R\$ Homog.: | 352,98 | |

| | | | | | | | |
|--|---|----------------------------|-------------------------|---------------|-------------|----------------|--------------|
|  | Elemento Comparativo : n° 02 | | Data : | 10/04/2023 | Cidade: | Concórdia | |
| | Endereço: | Rua das Laranjeiras N° 272 | | 0,00 | Condomínio: | Casa | |
| | Fonte / Telefone: Portinaria Imóveis (49) 3442-2248 | | | | Bairro: | Petrópolis | |
| | Padrão construtivo: | | Casa Simples | | Zona : | Urbano | |
| | Formato: Regular | | Área de Terreno: 302 m² | | Testada: | 12 metros | |
| | Área equivalente: 93 m² | | Coef.ajuste padrão: | | 1,34 | Construção: 93 | |
| | Custo Unitário: R\$ 2363,19 | | Idade aparente: | | 10 anos | Est.Cons: | Novo/Regular |
| | 2 Dormit., 1 Suíte (s), 2 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado | | | | | | |
| | https://imoveisportinari.com.br/40098886/venda/casa/concordia/petropolis | | | | | | |
| | Preço: | R\$ 425.000,00 | (R\$/m²)-> | Área constr.: | 2951,95 | Área terreno: | 357,51 |
| Fatores | Localiz.: 1 | Opcional1: 1 | Topog.: 1 | | Área: 1 | | |
| B.D.I.: 1 | Oferta: 0,9 | | Comercialização: 1 | | R\$ Homog.: | 344,71 | |

| | | | | | | | |
|---|---|--------------------------|----------------------------|---------------|-------------|---------------|--------|
|  | Elemento Comparativo : n° 03 | | Data : | 10/04/2023 | Cidade: | Concórdia | |
| | Endereço: | Rua das Nogueiras N° S/N | | 0,00 | Condomínio: | Lote | |
| | Fonte / Telefone: Munaretto Empreendimentos (49) 3030-0303 | | | | Bairro: | Petrópolis | |
| | Padrão construtivo: | | vazio | | Zona : | Urbano | |
| | Formato: Regular | | Área de Terreno: 304,24 m² | | Testada: | 12 metros | |
| | Área equivalente: 0 m² | | Coef.ajuste padrão: | | 0,00 | Construção: 0 | |
| | Custo Unitário: R\$ 2363,19 | | Idade aparente: | | 0 ano | Est.Cons: | Novo |
| | Status Ofertado | | | | | | |
| | https://munarettoimoveis.com.br/imovel/3805/terreno-petropolis-concordia/venda | | | | | | |
| | Preço: | R\$ 119.900,00 | (R\$/m²)-> | Área constr.: | | Área terreno: | 354,69 |
| Fatores | Localiz.: 1 | Opcional1: 1 | Topog.: 1 | | Área: 1 | | |
| B.D.I.: 1 | Oferta: 0,9 | | Comercialização: 1 | | R\$ Homog.: | 341,99 | |

| | | | | | | | |
|---|---|-----------------------|-------------------------|---------------|-------------|---------------|--------|
|  | Elemento Comparativo : n° 04 | | Data : | 10/04/2023 | Cidade: | Concórdia | |
| | Endereço: | Rua Ipê N° S/N | | 0,00 | Condomínio: | Lote | |
| | Fonte / Telefone: Munaretto Empreendimentos (49) 3030-0303 | | | | Bairro: | Petrópolis | |
| | Padrão construtivo: | | vazio | | Zona : | Urbano | |
| | Formato: Regular | | Área de Terreno: 302 m² | | Testada: | 13 metros | |
| | Área equivalente: 0 m² | | Coef.ajuste padrão: | | 0,00 | Construção: 0 | |
| | Custo Unitário: R\$ 2363,19 | | Idade aparente: | | 0 ano | Est.Cons: | Novo |
| | Status Ofertado | | | | | | |
| | https://munarettoimoveis.com.br/imovel/4579/terreno-petropolis-concordia/venda | | | | | | |
| | Preço: | R\$ 139.000,00 | (R\$/m²)-> | Área constr.: | | Área terreno: | 354,69 |
| Fatores | Localiz.: 1 | Opcional1: 1 | Topog.: 0,8 | | Área: 1 | | |
| B.D.I.: 1 | Oferta: 0,9 | | Comercialização: 1 | | R\$ Homog.: | 331,39 | |

ELEMENTOS AMOSTRAIS:

| | | | | | | | |
|---|---|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|
|  | Elemento Comparativo : n° 05 | | Data : | 10/04/2023 | Cidade: | Concórdia | |
| | Endereço: | Rua Vinte e Nove de Julho N° S/N | | 0,00 | Condomínio: | Lote | |
| | Fonte / Telefone: Munaretto Empreendimentos (49) 3030-0303 | | | | Bairro: | Sintrial | |
| | Padrão construtivo: | | vazio | | Zona : | Urbano | |
| | Formato: Irregular | Área de Terreno: 675 m ² | | Testada: | 40 metros | | |
| | Área equivalente: 0 m ² | Coef.ajuste padrão: | | 0,00 | Construção: 0 | | |
| | Custo Unitário: R\$ 2363,19 | Idade aparente: | | 0 ano | Est.Cons: | Novo | |
| | Status Ofertado | | | | | | |
| | https://munarettoimoveis.com.br/imovel/4507/terreno-sintrial-concordia/venda | | | | | | |
| | Preço: | R\$ 219.900,00 | (R\$/m ²)-> | | Área constr.: | Área terreno: | 354,69 |
| | Fatores | Localiz.:: 1 | Opcional1: 1 | Topog.:: 1 | | Área: 1 | |
| | B.D.I.: 1 | Oferta: 0,9 | | Comercialização: 1 | | R\$ Homog.: | 312,25 |

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 12 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas válidas e de "boa fé", não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.