

Código de Identificação:

2022WIZHOM256694



Data de vistoria: 8/24/2022

Nome:

Endereço: Rua Benedito de Moraes n°: 115 Compl: Casa 25
 Bairro: Jardim Bela Vista Condomínio: Vilas de Sumaré II CEP: 13175-060
 Município: Sumaré UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa Uso: Residencial
 Idade aparente: 20 anos Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Bom Topografia: Plano
 N° de matrícula: 88.972 N° Cartório: 1° de Sumaré

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída	98.68	-		98.68	4.0000
Comum	0.56				
Vagas de garagem					
Depósito					
Área descoberta					

Terreno (m ²)	145.84	Valor Pré-Desconto	Índice deflator	Valor Após Índice Deflator
Testada (m ²)	5.00	R\$ 380,000.00	10%	R\$ 342,000.00
Lat. Dire. (m ²)	15.00	(trezentos e quarenta e dois mil reais)		
Lat. Esq. (m ²)	15.00	R\$ 3.465,75 /m ²		
Fração Ideal %	4.000	Valor das vagas autônomas:	LTV Permitido	50%

Casa residencial, de condomínio, de nº25. O imóvel é composto, no andar térreo: Garagem com 4 vagas, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha, área de serviço e depósito. No 1° andar: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, e banheiro social.

Acompanhante da vistoria: José Roberto Trevisam.

Não foram observados fatores depreciativos. IPTU não fornecido.

Geolocalização: -22.8078684 , -47.2553676.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

São Paulo, 24 de Agosto de 2022

Responsável técnico

Bernardo Moeller de Moraes
 Engenheiro Civil - Crea: 5070102556



Dados da Região

Infraestrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Tratamento de água | <input type="checkbox"/> Pavimentação asf | <input type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input type="checkbox"/> Rede telefônica | <input type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input type="checkbox"/> Energia elétrica | <input type="checkbox"/> Gás encanado | <input type="checkbox"/> Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio
Bairro: Antigo Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	x		
Universidade			x
Escola		x	
Hospital		x	
Bancos		x	
Supermercado		x	
Farmácia		x	
Praia			x
Outros	x		

Se outros, quais: transporte coletivo.

Bairro predominantemente residencial, com imóveis de médio padrão. O bairro dispõe de infraestrutura urbana completa. Não foram observados fatores depreciativos.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala de estar	1	Pintura	Cerâmico	Gesso	Látex
Sala de jantar	1	Pintura	Cerâmico	Gesso	Látex
Lavabo	1	Azulejo	Cerâmico	Gesso	Látex
Cozinha	1	Azulejo	Cerâmico	Gesso	Látex
Área de Serviço	1	Azulejo	Cerâmico	Gesso	Látex
Depósito	1	Pintura	Cerâmico	Gesso	Látex
Dormitórios	3	Pintura	Laminado	Gesso	Látex
Banheiros	2	Azulejo	Cerâmico	Gesso	Látex

Equipamentos de lazer (se houver):

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel

FOTO

Descrição da foto

FOTO

Descrição da foto

FOTO

Descrição da foto

FOTO

Descrição da foto

FOTO

Descrição da foto

FOTO

Descrição da foto

Fotos do Imóvel

FOTO

Descrição da foto

FOTO

Descrição da foto

FOTO

Descrição da foto

FOTO

Descrição da foto

FOTO

Descrição da foto

FOTO

Descrição da foto

Elementos Comparativos

FOTO

INFORMAÇÕES DO ELEMENTO COMPARATIVO

FOTO

INFORMAÇÕES DO ELEMENTO COMPARATIVO

FOTO

INFORMAÇÕES DO ELEMENTO COMPARATIVO

FOTO

INFORMAÇÕES DO ELEMENTO COMPARATIVO

FOTO

INFORMAÇÕES DO ELEMENTO COMPARATIVO

FOTO

INFORMAÇÕES DO ELEMENTO COMPARATIVO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E IMÓVEL AVALIANDO

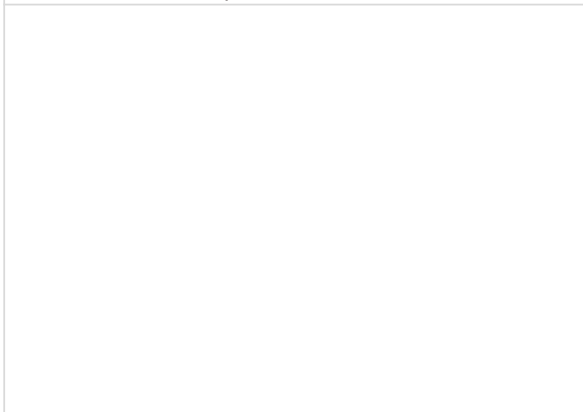


Cálculo do Valor do Imóvel

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 9º andar, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003
E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br

Acompanhante da vistoria



Fachada Casa



Identificação numérica



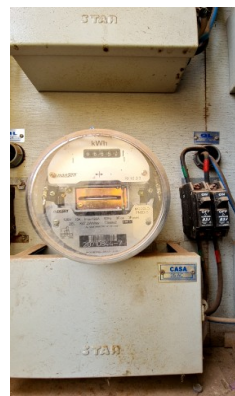
Vista rua interna



Vista da rua



Relógio de luz



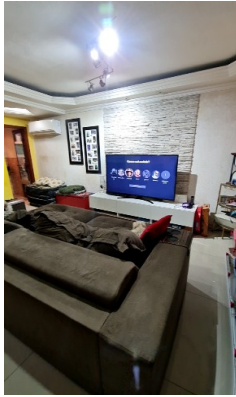
Relógio de água



Garagem



Sala de estar



Escritório



Lavabo



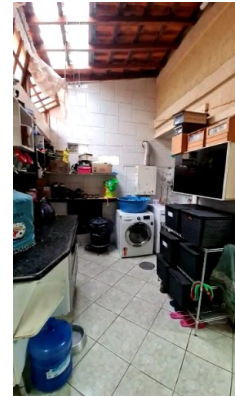
Sala de jantar



Cozinha



Área de serviço



Depósito



Acesso 1º andar



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Suíte - 1º andar



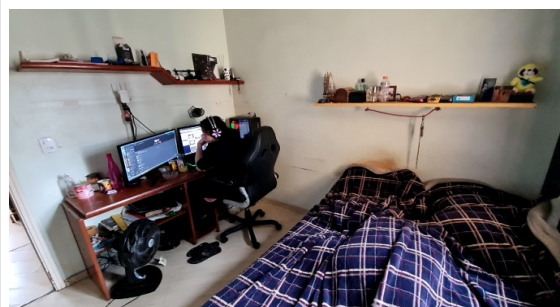
Banheiro suíte - 1º andar



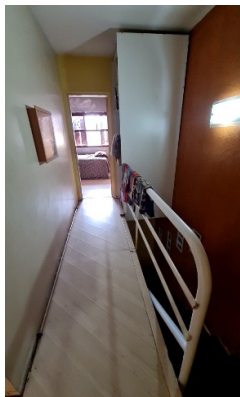
Banheiro social - 1º andar



Dormitório 2 - 1º andar



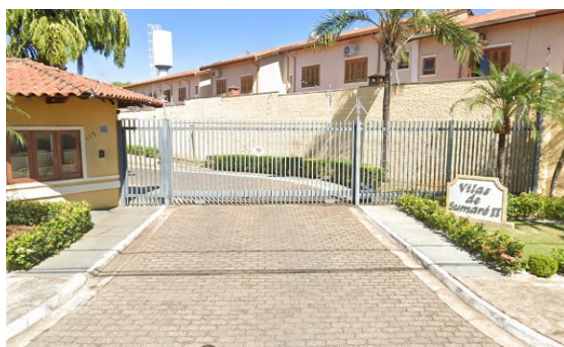
Corredor - 1º andar



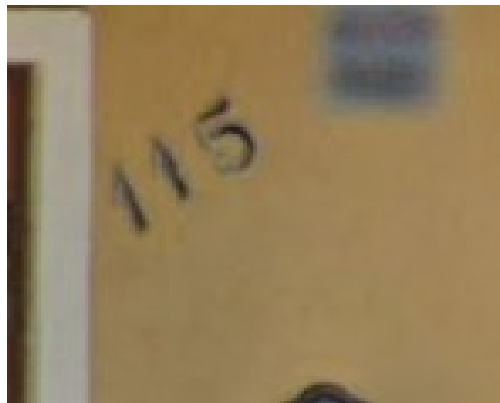
Dormitório 3 - 1º andar




Fachada condomínio





Numeração condomínio




ELEMENTOS PESQUISADOS


	Amostra nº. 1				Data	24/08/22		
	Endereço Rua Joaquim Ignácio Valente							
	Bairro Jardim Bela Vista			Cidade Sumaré		UF: SP		
	Imóvel Casa		Padrão de Construção			Médio		
	Área edificada (m²)		100.00	Idade aparente (anos)		15	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)		-	Estado de conservação			Bom	
	Topografia		Plano		Nº dormitórios		3.00	
	Valor total (R\$)		480,000.00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4,800.00	
	Link do Anúncio					Evento	Oferta	
	OBS:							


	Amostra nº. 2				Data	24/08/22		
	Endereço Jardim Bela Vista							
	Bairro Jardim Bela Vista			Cidade Sumaré		UF: SP		
	Imóvel Casa		Padrão de Construção			Médio		
	Área edificada (m²)		90.00	Idade aparente (anos)		20	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)		-	Estado de conservação			Bom	
	Topografia		Plano		Nº dormitórios		3.00	
	Valor total (R\$)		370,000.00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4,111.11	
	Link do Anúncio					Evento	Oferta	
	OBS:							

	Amostra nº. 3				Data	24/08/22		
	Endereço Jardim Bela Vista							
	Bairro Jardim Bela Vista			Cidade Sumaré		UF: SP		
	Imóvel Casa		Padrão de Construção			Médio		
	Área edificada (m²)		100.00	Idade aparente (anos)		10	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)		-	Estado de conservação			Bom	
	Topografia		Plano		Nº dormitórios		3.00	
	Valor total (R\$)		420,000.00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4,200.00	
	Link do Anúncio					Evento	Oferta	
	OBS:							

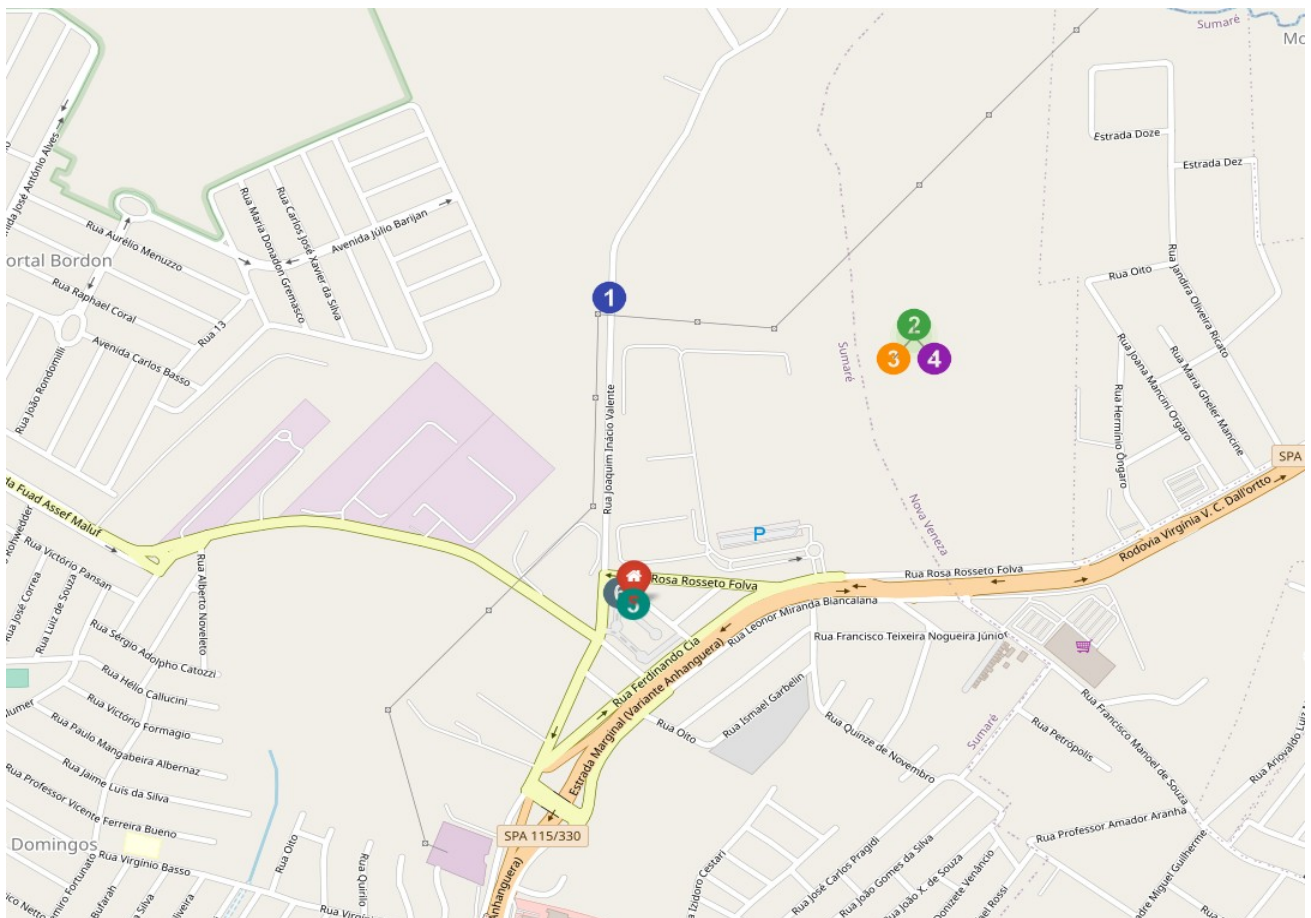
	Amostra nº. 4				Data	24/08/22		
	Endereço Jardim Bela Vista							
	Bairro Jardim Bela Vista			Cidade Sumaré		UF: SP		
	Imóvel Casa		Padrão de Construção			Médio		
	Área edificada (m²)		98.00	Idade aparente (anos)		15	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)		-	Estado de conservação			Bom	
	Topografia		Plano		Nº dormitórios		3.00	
	Valor total (R\$)		395,000.00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4,030.61	
	Link do Anúncio					Evento	Oferta	
	OBS:							

ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5				Data	24/08/22
	Endereço		Rua Benedito de Moraes, 115			
	Bairro	Jardim Bela Vista	Cidade	Sumaré	UF:	SP
	Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio	
	Área edificada (m²)	66.00	Idade aparente (anos)	20	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)	-	Estado de conservação		Bom	
	Topografia	Plano	Nº dormitórios		2.00	
	Valor total (R\$)	270,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 4,090.91		
	Link do Anúncio				Evento	Oferta
	OBS:					

	Amostra nº. 6				Data	24/08/22
	Endereço		Rua Benedito de Moraes, 165			
	Bairro	Jardim Bela Vista	Cidade	Sumaré	UF:	SP
	Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio	
	Área edificada (m²)	64.00	Idade aparente (anos)	5	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)	-	Estado de conservação		Bom	
	Topografia	Plano	Nº dormitórios		3.00	
	Valor total (R\$)	422,500.00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6,601.56		
	Link do Anúncio				Evento	Oferta
	OBS:					

Localização da região dos comparativos



Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 9º andar, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003
E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br

4 - CRITÉRIOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida pelo tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado da unidade avaliada (vub).

1 - Fator oferta

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90.

2 - Fator localização

Conforme índices fiscais da prefeitura ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.

3 - Fator padrão construtivo

Conforme os coeficientes do "Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos" publicado pelo IBAPE-SP em nov./06, vinculados ao custo unitário básico - padrão construtivo R 8 N, divulgado pelo Sinduscon-SP.

4 - Fator obsolescência

Seguindo o critério de Ross Heidecke, na equação: $Foc = R + K \times (1 + R)$, onde:
Foc = Fator de depreciação;

5 - Fator porte

De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman:

Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^{1/4} = quando a diferença for inferior a 30%

Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^{1/8} = quando a diferença for superior a 30%

6 - Fator Topografia

Terreno plano (situação paradigma)	1.00
Caído para os fundos até 5%	0.95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0.90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0.80
Caído para os fundos mais de 20%	0.70
Em aclive até 10%	0.95
Em aclive até 20%	0.90
Em aclive acima de 20%	0.85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1.00
Abaixo do nível de 1,00 m até 2,50 m	0.90
Abaixo do nível da rua 2,50 m até 4,00 m	0.80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1.00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0.90

1.5 - Fator Superfície

Terreno seco	1.00
Inundável que dificulte o acesso, mas não atinge o terreno	0.90
Região inundável que é atingido ou afetado periodicamente por inundação	0.70
Permanentemente alagado	0.60

Fonte: IBAPE

Valor do CUB SP - R 8 N = Junho (2019)R\$/m² | 1,428.49

Relatório de dados do imóvel

Data Base
8/24/2022

5 - Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor unitário básico de mercado

Dados do avaliando

Área edificada 98.68 m²
 Índice Local: 100 Paradigma
 Padrão construtivo: 2.154 Médio
 Idade estimada 20 anos
 Estado Conservação b 0.829

Amostra	Valor unitário	F.fonte	F.local	F. padrão	F. Obsol	Valor Homogeneizado	Valor Saneado
1	4,800.00	0.90	1.00	1.00	0.94	4,076.07	4,076.07
2	4,111.11	0.90	1.00	1.00	1.00	3,700.00	3,700.00
3	4,200.00	0.90	1.00	1.00	0.90	3,393.48	3,393.48
4	4,030.61	0.90	1.00	1.00	0.94	3,422.72	3,422.72
5	4,090.91	0.90	1.00	1.00	1.00	3,681.82	3,681.82
6	6,601.56	0.90	1.00	1.00	0.81	4,812.54	4,812.54

Fator Fonte 0.90 Média aritmética 3,847.77 3,847.77
 Limite inferior 2,693.44
 Limite superior 5,002.10

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada
 valor de mercado..... R\$/m² 3,847.77

VALOR DE MERCADO

Valor de Mercado da Unidade: valor unitário de pesquisa x área privativa = R\$380,000.00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Levando em consideração a tipologia do imóvel, a localização, bem como consulta as principais imobiliárias atuantes na região, o prazo para comercialização num curto prazo ocorre com uma redução estimada em: 25.00%

Valor de Liquidação forçada da Unidade: valor da unidade % de desconto = R\$285,000.00

data base: Aug-22

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados do imóvel avaliado

Área edificada (m ²):	98.68	
Índice local:	100	Paradigma
Padrão construtivo:	2.154	Médio
Idade estimada:	20	anos
Estado de conservação:	b	0.8288

Dados dos imóveis coletados

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R\$ 4,800.00	0.90	1.000	1.000	0.944	R\$ 4,076.07	R\$ 4,076.07
2	R\$ 4,111.11	0.90	1.000	1.000	1.000	R\$ 3,700.00	R\$ 3,700.00
3	R\$ 4,200.00	0.90	1.000	1.000	0.898	R\$ 3,393.48	R\$ 3,393.48
4	R\$ 4,030.61	0.90	1.000	1.000	0.944	R\$ 3,422.72	R\$ 3,422.72
5	R\$ 4,090.91	0.90	1.000	1.000	1.000	R\$ 3,681.82	R\$ 3,681.82
6	R\$ 6,601.56	0.90	1.000	1.000	0.810	R\$ 4,812.54	R\$ 4,812.54

Número de amostras: **6** Média aritmética R\$ 3,847.77 R\$ 3,847.77

Intervalo de confiança: **R\$ 278.75** Limite inferior 2,693.44

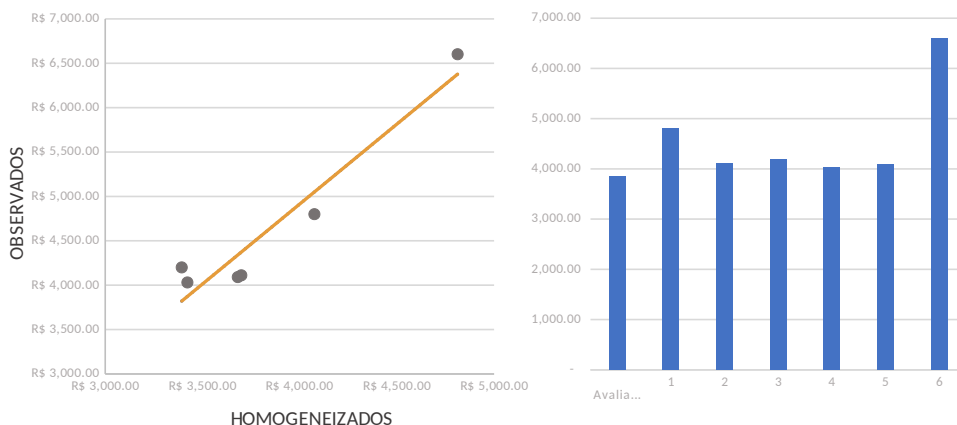
Limite superior 5,002.10

Desvio padrão obs. R\$ 1,001.95

Desvio padrão homog. R\$ 532.79

Valor unitário básico R\$ 3,847.77

GRÁFICO DE DISPERSÃO DAS AMOSTRAS



CONCLUSÃO

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e o valor unitário. O valor de mercado da unidade será o valor unitário básico multiplicado pela área edificada.

Valor de Mercado: R\$ 380,000.00

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

Fundamentação Grau II
Precisão Grau III

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 9º andar, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003
E-mail: avaliaco@empiriacobranca.com.br

Relatório de dados do imóvel

Data Base
8/24/2022

5 - Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor unitário básico de mercado (Terreno)

Dados do avaliando

Área de Terreno 145.84 m²
 Índice Local: 100 Paradigma
 Fator Topografia 1.00 Plano
 Fator Superfície 1.00 Seco

Compart.	Vr. unitário	F.fonte	F.local	F. porte	F. Top	F. Sup	Vr. Homogeneiz.	Vr. Saneada
1	#VALUE!	0.90	1.00	#VALUE!	1.00	1.00	#VALUE!	#VALUE!
2	#VALUE!	0.90	1.00	#VALUE!	1.00	1.00	#VALUE!	#VALUE!
3	#VALUE!	0.90	1.00	#VALUE!	1.00	1.00	#VALUE!	#VALUE!
4	#VALUE!	0.90	1.00	#VALUE!	1.00	1.00	#VALUE!	#VALUE!
5	#VALUE!	0.90	1.00	#VALUE!	1.00	1.00	#VALUE!	#VALUE!
6	#VALUE!	1.00	1.00	#VALUE!	1.00	1.00	#VALUE!	#VALUE!

Fator Fonte	0.90	Média aritmética	#VALUE!	#VALUE!
		Limite Inferior	#VALUE!	
		Limite Superior	#VALUE!	
		Média saneada	#VALUE!	
		Valor do terreno:	#VALUE!	

Cálculo do Valor unitário básico de reedição (Benfeitoria)

Padrão construtivo	2.154		Área edificada (m ²)	98.68
Fator Obsolescência	0.8544			
CUB (R\$/m ²)	1428.49	Junho (2019)	Custo por m ²	R\$ 2,628.96
Estado de conservação	b			
Vida Útil	70		Valor da edificação:	R\$ 259,000.00
Situação da edificação	Concluída			

VALOR DE MERCADO

Fator comercialização	1.00		#VALUE!
Valor de Mercado da Unidade:			#VALUE!
(Valor da edificação + Valor de terreno) * comercialização			

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Levando em consideração a tipologia do imóvel, a localização, bem como consulta as principais imobiliárias atuantes na região, o prazo para comercialização num curto prazo ocorre com uma redução estimada em:	25.00%
---	--------

Valor de Liquidação forçada da Unidade: *valor da unidade - % de desconto =* #VALUE!

data base: Aug-22

|

|

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Cálculo do valor unitário básico de mercado (Terreno)

Dados do avaliando

Área do terreno (m²): 145.84
Índice local: 100 Paradigma
Fator topografia: 1.00 Plano
Fator superfície: 1.00 Seco

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Porte	F. Topog.	F. Sup.	Valor Homog.	Valor Saneado
1	#VALUE!	0.90	1.000	#VALUE!	1.000	1.000	#VALUE!	#VALUE!
2	#VALUE!	0.90	1.000	#VALUE!	1.000	1.000	#VALUE!	#VALUE!
3	#VALUE!	0.90	1.000	#VALUE!	1.000	1.000	#VALUE!	#VALUE!
4	#VALUE!	0.90	1.000	#VALUE!	1.000	1.000	#VALUE!	#VALUE!
5	#VALUE!	0.90	1.000	#VALUE!	1.000	1.000	#VALUE!	#VALUE!
5	#VALUE!	1.00	1.000	#VALUE!	1.000	1.000	#VALUE!	#VALUE!
Média aritmética							#VALUE!	#VALUE!
Limite inferior							#VALUE!	
Limite superior							#VALUE!	
Valor do terreno							#VALUE!	

Cálculo do valor unitário básico de reedição (Benfeitoria)

Padrão construtivo	2.154
Fator Obsolescimento	0.8544
CUB (R\$/m ²)	1,428.49
Estado de conservação	b
Vida útil	70
Situação da edificação	Concluída

Área edificada	98.68 m ²
Custo por m ²	R\$ 2,628.96
Valor da edificação	R\$ 259,000.00

CONCLUSÃO

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e o valor unitário. O valor de mercado da unidade será a soma do valor do terreno e da edificação.

Valor de Mercado: #VALUE!

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para o momento da avaliação, entendemos que o imóvel representa boa garantia. A liquidez pode ser afetada devido ao atual cenário econômico de incertezas tanto do mercado imobiliário quanto de outros setores.

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais.

Têm-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil? Sim Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? Sim Não

Em caso de resposta positiva, explicar:

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 9º andar, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003
E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a Empírica Gestão de Cobranças e Garantias (ESCO) não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais.
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações e/ou documentação fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo. Também (mas não obrigatoriamente) poderão ser aferidas "in loco" pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A ESCO não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no Laudo. A ESCO não poderá responder por eventuais flutuações futuras do mercado;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato, e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, dentro das condições vigentes de mercado;
- Este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado.
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança.
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da ESCO, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A ESCO ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

