

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2023
Avaliação de imóveis urbanos e Estudo de Viabilidade

Nº DA PROPOSTA: **CAS0008098**



NOME DO SOLICITANTE

JIVE ATIVOS IMOBILIÁRIOS II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - 26.642.834/0001-94

NOME DO PROPONENTE

JIVE ATIVOS IMOBILIÁRIOS II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - 26.642.834/0001-94

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Casa Residencial** CEP: **24914-345** Nº: **374** Complemento: **CS 79 QD B**
Endereço: **Rua Irineu Ferreira Pinto** Distrito: **Ponta Grossa**
Bairro: **Ponta Grossa** Cidade: **Maricá** UF: **RJ** Zona: **Urbano** Zoneamento: **-**



Fachada frontal



Via de acesso

AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 682.000,00

ÁREA PRIVATIVA: 289,37m² **Valor R\$/m²** R\$ 2.356,84/m² **R\$ 682.000,00**

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para a casa residencial, situado na Rua Irineu Ferreira Pinto, nº 374 - CS 79 - Itapeba, Maricá/RJ. Imóvel depreciado face idade aparente e estado de conservação de 31 anos - Regular/Reparo simples.
- * Dados extraídos da matrícula Nº 63.909 do 1º C.R.I de Maricá/RJ: terreno com área de total de 420,00 m² e área construída de 289,37 m².
- * Vistoria externa, somente da fachada do condomínio.
- * Para os cálculos foi utilizado fator área calculado por modelo de regressão linear simples.
- * Avaliação realizada pelo Método Comparativo. - Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.
- * **VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 477.000,00 (Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses).**

DEXTER ENGENHARIA LTDA.

São Paulo, 31/10/2023

Higor S. Neves

Engº Higor Dutra Schuengue Neves - CREA/SP 5070799271

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2023

Avaliação de imóveis urbanos e Estudo de Viabilidade

Nº DE IDENTIFICAÇÃO: CAS0008098



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho:	Plano	Tráfego na região:	Reduzido
Lado Direito:		Casa	S/N
Lado Esquerdo:		Casa	S/N

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação:	Residencial	Acabamento:	Médio	Riscos de Inundação:	Inexistente
------------------	-------------	--------------------	-------	-----------------------------	-------------

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

✓ Rede de Água	✓ Galeria de águas pluviais	✓ Telefone	✓ Guias e sarjetas
✓ Rede de Esgoto	✓ Iluminação pública	✓ Pavimentação	Fossas
✓ Rede de Elétrica	Rede de gás	✓ Passeio	Paralelepipedo

INFRAESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô	Não se aplica	Indústria	Mais de 1000 metros
Ônibus	De 500m a 1Km	Igreja	Mais de 1000 metros
Correio	De 500m a 1Km	Parque	Mais de 1000 metros
Comércio	Até 500m	Escola	De 500m a 1Km
Hospital	De 500m a 1Km	Escola Sup	Mais de 1000 metros
Clube	Mais de 1000 metros	Shopping	Mais de 1000 metros
Praia	De 500m a 1Km	Favela	Não se aplica

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Casa	Pavimentos:	-
Problemas Verificados na Edificação:	Vistoria externa.	Estrutura:	-
		Cobertura:	-
		Muros de Fecho:	-
		Vagas:	-

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2023

Avaliação de imóveis urbanos e Estudo de Viabilidade

Nº DE IDENTIFICAÇÃO: CAS0008098



CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo de implantação:	Condomínio	Nº de unidades por andar:	-	Nº de elevadores:	-
Nº de pavimentos tipo:	-	Nº de Subsolos:	-	Total de unidades:	-
Estado de conservação (condomínio):	Regular				

INFRAESTRUTURA

Piscina	Quadra	Vigilância Eletrônica	Depósito Individual
Salão de Festas	Jardins	Lavanderia Coletiva	Pista de Cooper
TV a Cabo	Gerador	Antena Coletiva	Loja de conveniência
Playground	Sauna	Sala de ginástica	Academia de ginástica
Churrasqueira	Salão de jogos	Sistema de telefonia	Brinquedoteca

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Sala de estar	- Suíte (s)	- Dormitório Empr.
- Sala de jantar	- Banheiro (s) Suíte	- Banheiro Empr.
- Home Theater	- Closet	- Copa
- Lavabo	- Varanda (s)	- Escritório
- Dormitório (s)	- Cozinha (s)	- Despensa
- Banheiro (s) Social	- Área de Serviço	- Depósito

PADRÃO DA UNIDADE (AVALIANDO)

Padrão Ibape/SP:	Casa Médio	Intervalo de ajuste: Médio	Coef. Ajuste: 2,233	RJ
		Min Méd Máx		
Ocupação da unidade:	-	RJ 1,973 2,233 2,441		
		SP 1,903 2,154 2,355		
Padrão de Acabamentos:	Médio	Idade estimada: 31	Estado de conservação:	Regular/Reparo simples

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2023

Avaliação de imóveis urbanos e Estudo de Viabilidade

Nº DE IDENTIFICAÇÃO: CAS0008098



RESTRIÇÕES DO IMÓVEL:

Considerando as diligências, e aspectos técnicos analisados neste laudo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

✓ SIM

NÃO

Em caso de negativa, justificar o motivo:

Data da vistoria:	16/10/2023	SIM	NÃO	Inconclusivo
1- Para avaliação foi fornecido o IPTU do imóvel?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2- As áreas documentadas correspondem às verificadas em vistoria?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3- Em caso de existencia de vagas de garagem verificadas, elas estão documentadas?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4 - Imóvel concluído, sem sinais de reforma ou obras?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5- O imóvel possui identificação numérica, e a mesma está de acordo com a documentação?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6- O imóvel encontra-se em bom estado, sem vícios construtivos?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7 - Imóvel inserido em perímetro urbano?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8- Se de uso residencial, o imóvel apresenta características unifamiliáres?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9- O imóvel possui um único uso? (Residencial/Comercial)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10 - Imóvel não localizado em área de risco pela defesa civil?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 - Imóvel sem suspeita de contaminação, ou risco ambiental?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13 - O imóvel apresenta boa garantia, dentro das condições de mercado atuais?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

OBSERVAÇÕES FINAIS: (Em caso de negativa de algum item acima, deve ser justificado neste campo)

Diante das informações documentadas e vistoria ao local, o imóvel apresenta boa liquidez para venda. 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, consideramos tecnicamente que o imóvel apresenta indícios de habitabilidade.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



01 - Placa da rua.



02 - Vista da rua à direita.



03 - Vista da rua à esquerda.



04 - Fachada do condomínio.



05 - Fachada do condomínio.



06 - Fachada do condomínio.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



07 - ID. Condomínio.



08 - ID. Condomínio.

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa
Idade Aparente:	31 anos
Est. Conservação:	Regular/Reparos Simples
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Médio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	2,233
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.109,870
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	289,37 m ²
Fator de Depreciação:	0,70
Fator de Comercialização (FC):	1,000
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 682.000,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 682.000,00

VALOR DE MERCADO R\$ 682.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 682.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ R\$ 477.000,00

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

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Irineu Ferreira Pinto, nº374, Ponta Grossa, CS 79, Maricá/RJ

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta (1,00 = transacionado 0,90 = ofertado)	Idade (anos)	Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	Área Privativa (m²)	Quota Parte de Terreno	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Construída não homog. (R\$/m²)
1	R\$ 590.000,00	0,900	15	3	70	180,000	30,00%	4	2.950,00
2	R\$ 690.000,00	0,900	12	3	70	249,000	30,00%	3	2.493,98
3	R\$ 980.000,00	0,900	10	3	70	250,000	30,00%	3	3.528,00
4	R\$ 675.000,00	0,900	20	3	70	270,000	30,00%	3	2.250,00
5	R\$ 537.000,00	0,900	15	3	70	160,000	30,00%	3	3.020,63
6	R\$ -								

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO		
área privativa (m²)	289,37	
idade aparente (anos)	31	
estado de conservação	4	
nº de dormitório(s)	2	
vida útil (anos)	70	
cota parte de terreno	30,00%	
Fator idade e est.conserv.	0,70240	
pré-saneamento da amostra		
valor unitário não-homog.	R\$ 2.848,52	
limites	+30%	R\$ 3.703,08
	-30%	R\$ 1.993,96

Amostra nº	Valor Unitário de Área Construída não homogeneizado (R\$/m²)	Valores Parciais das Quotas Partes para Cálculo (R\$)		Variável Depreciação Física		Variável Localização		Variável Padrão		Variável Área		Variável Opcional1		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)	
		Quota Terreno	Quota Benefeitoria	Fator deprec.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)		
1	2.950,00	885,00	2.065,00	0,803	-407,71	1,000	0,00	1,000	0,00	0,915	-75,15	1,000	0,00	2.467,14	
2	2.493,98	748,19	1.745,78	0,783	-378,43	1,000	0,00	1,132	230,26	0,967	-24,78	1,000	0,00	2.321,03	
3	3.528,00	1058,40	2.469,60	0,765	-579,18	1,000	0,00	0,811	-466,77	0,968	-34,21	1,000	0,00	2.447,84	
4	2.250,00	675,00	1.575,00	0,848	-238,91	1,000	0,00	1,132	207,74	0,984	-10,91	1,000	0,00	2.207,91	
5	3.020,63	906,19	2.114,44	0,803	-417,48	1,000	0,00	0,915	-180,47	0,901	-89,63	1,000	0,00	2.333,05	
6															
Coeficientes de variação		17,426	**	**	15,648	ok	17,426	ok	8,26061	ok	17,194	ok	17,426	ok	Média Homogeneizada
					fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 2.355,39

Valor do Imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

Valor do Imóvel = 289,37 m² x R\$ 2355,39 / m² = R\$ 681580,09

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$1.648,78 < Média < R\$3.062,01

Valor de Mercado do Imóvel **R\$ 682.000,00**

VALOR DE LIQUIDEZ **R\$ 477.000,00**

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

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Irineu Ferreira Pinto, nº374, Ponta Grossa, CS 79, Maricá/RJ

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	2.283,10	-3,07%
Limite Superior:	2.427,68	3,07%
Amplitude do IC (80%)	6,14%	
Grau de Precisão:	III	

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

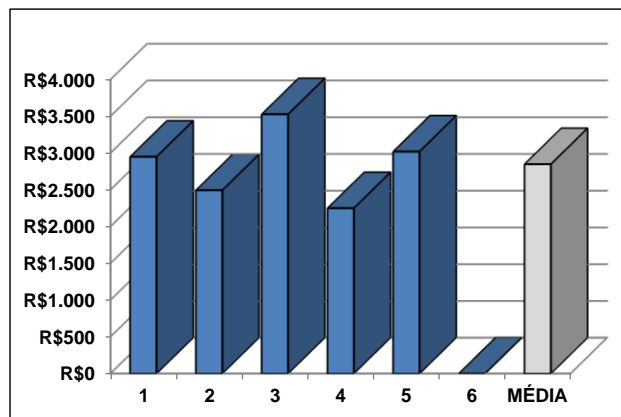
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nivel obtido ==> II						
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 2,00						
Elemento nº	Localização	Depreciação Física	Padrão	Área	Opcional1	Total
1	1,00	0,80	1,00	0,92	1,00	0,84
2	1,00	0,78	1,13	0,97	1,00	0,93
3	1,00	0,77	0,81	0,97	1,00	0,69
4	1,00	0,85	1,13	0,98	1,00	0,98
5	1,00	0,80	0,91	0,90	1,00	0,77
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	

Grau de Fundamentação:	II
-------------------------------	-----------

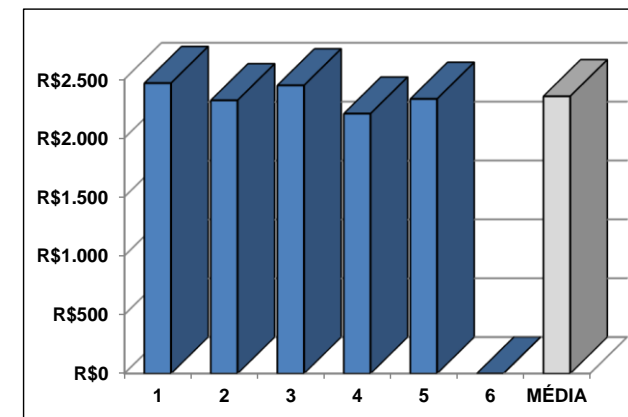
VALORES UNITÁRIOS PRIVATIVOS ANTES DA HOMOGENEIZAÇÃO

Média
R\$ 2.848,52
Desvio Pad.
496,37
Coef. Var.
17,43



VALORES UNITÁRIOS PRIVATIVOS DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Média
R\$ 2.355,39
Desvio Pad.
105,43
Coef. Var.
4,48



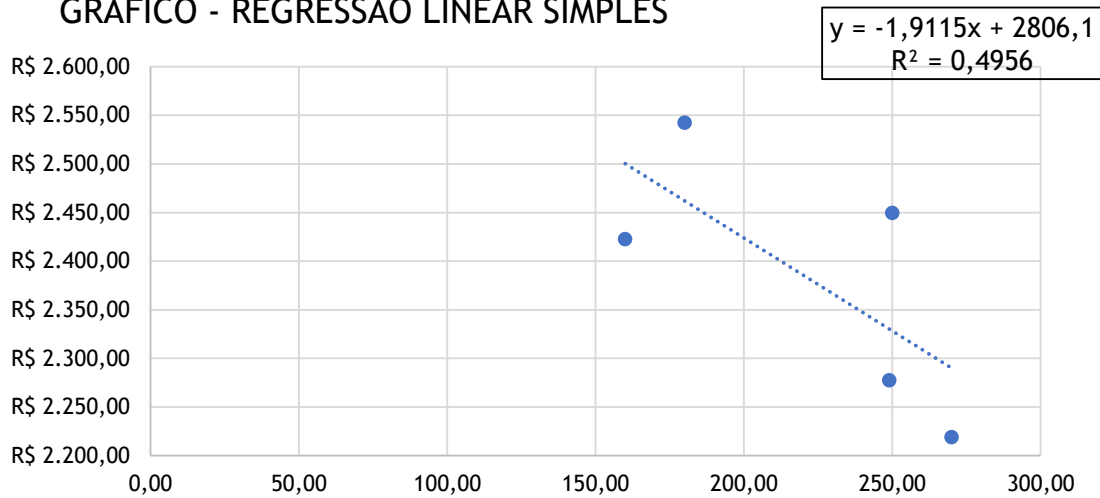
FATOR POR REGRESSÃO LINEAR SIMPLES

FATOR ÁREA

ELEMENTOS	VARIÁVEL (x)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (y)	EQUAÇÃO DA LINHA DE TENDÊNCIA	FATOR
AVALIANDO	289,37		2252,969245	
ELEMENTO 1	180,00	R\$ 2.542,29	2462,03	0,92
ELEMENTO 2	249,00	R\$ 2.277,44	2330,1365	0,97
ELEMENTO 3	250,00	R\$ 2.449,65	2328,225	0,97
ELEMENTO 4	270,00	R\$ 2.218,82	2289,995	0,98
ELEMENTO 5	160,00	R\$ 2.422,68	2500,26	0,90

VARIÁVEL: Quantitativa - Área de benfeitoria referente ao avaliando e elementos amostrais.

GRÁFICO - REGRESSÃO LINEAR SIMPLES



ELEMENTOS COMPARATIVOS:

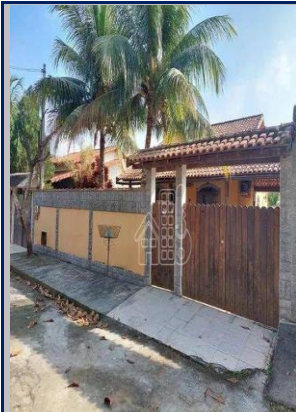
	Elemento Comparativo : nº 01		Data :	24/10/2023	Cidade:	Maricá	
	Endereço:	Rua Irineu Ferreira Pinto N° 374		CS	Condomínio:	Condomínio Elisa Lake & Beach	
	Fonte / Telefone: André Fernandes de Azevedo (21) 96443-6492				Bairro:	Ponta Grossa	
	Padrão construtivo:		Casa Médio		Zona :	**	
	Formato: Regular	Área de Terreno: 420 m²		Testada:	12 metros		
	Área equivalente: 180 m²	Coef.ajuste padrão:		2,23	Construção: 180		
	Custo Unitário: R\$ 2109,87	Idade aparente:		15 anos	Est.Cons:	Regular	
	4 Dormit., 2 Suíte (s), 4 Banho, 4 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado						
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-ponta-grossa-bairros-marica-180m2-venda-RS590000-id-2661406888/						
	Preço:	R\$ 590.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	2950,00	Área terreno: -
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 0,915086024540725		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	2.467,14	

	Elemento Comparativo : nº 02		Data :	24/10/2023	Cidade:	Maricá	
	Endereço:	Rua Irineu Ferreira Pinto N° 374		CS	Condomínio:	Condomínio Elisa Lake & Beach	
	Fonte / Telefone: CAVALLEIRO IMOVEIS (21) 97200-8054				Bairro:	Ponta Grossa	
	Padrão construtivo:		Casa Médio		Zona :	**	
	Formato: Regular	Área de Terreno: 360 m²		Testada:	12 metros		
	Área equivalente: 249 m²	Coef.ajuste padrão:		1,97	Construção: 249		
	Custo Unitário: R\$ 2109,87	Idade aparente:		12 anos	Est.Cons:	Regular	
	3 Dormit., 2 Suíte (s), 3 Banho, 3 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado						
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-ponta-grossa-bairros-marica-com-garagem-249m2-venda-RS690000-id-2661699186/						
	Preço:	R\$ 690.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	2493,98	Área terreno: -
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 0,966882946556993		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	2.321,03	

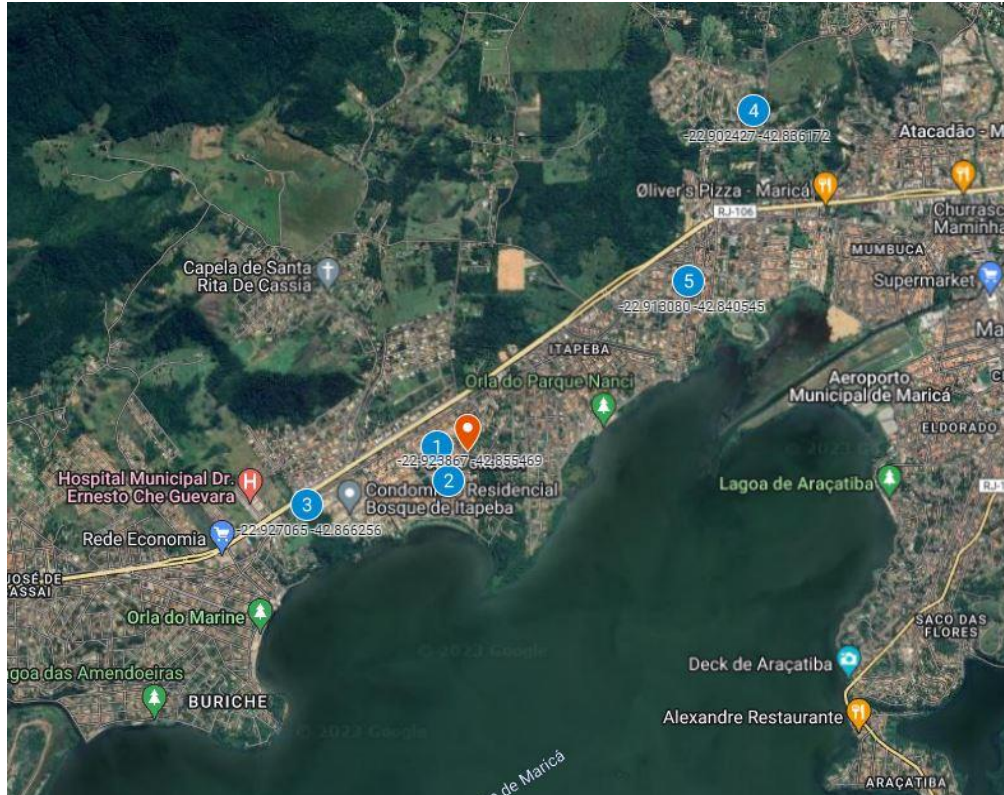
	Elemento Comparativo : nº 03		Data :	24/10/2023	Cidade:	Maricá	
	Endereço:	Estrada Velha de Maricá N° S/N		CS	Condomínio:	domínio Residencial Bosque de Ita	
	Fonte / Telefone: PREMIUM ASSESSORIA IMOBILIARIA (21) 97003-9226				Bairro:	Itapeba	
	Padrão construtivo:		Casa Superior		Zona :	**	
	Formato: Regular	Área de Terreno: 360 m²		Testada:	10 metros		
	Área equivalente: 250 m²	Coef.ajuste padrão:		2,75	Construção: 250		
	Custo Unitário: R\$ 2109,87	Idade aparente:		10 anos	Est.Cons:	Regular	
	3 Dormit., 3 Suíte (s), 4 Banho, 2 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado						
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-itapeba-bairros-marica-com-garagem-250m2-venda-RS980000-id-2547661242/						
	Preço:	R\$ 980.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	3528,00	Área terreno: -
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 0,967676768783086		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	2.447,84	

	Elemento Comparativo : nº 04		Data :	24/10/2023	Cidade:	Maricá	
	Endereço:	Estrada do Camburi N° 20		CS	Condomínio:	Condomínio Recanto do Alecrim I	
	Fonte / Telefone: SPIN Maricá (21) 3731-6900				Bairro:	Itapeba	
	Padrão construtivo:		Casa Médio		Zona :	**	
	Formato: Regular	Área de Terreno: 360 m²		Testada:	12 metros		
	Área equivalente: 270 m²	Coef.ajuste padrão:		1,97	Construção: 270		
	Custo Unitário: R\$ 2109,87	Idade aparente:		20 anos	Est.Cons:	Regular	
	3 Dormit., 2 Suíte (s), 3 Banho, 3 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado						
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-itapeba-bairros-marica-com-garagem-270m2-venda-RS675000-id-2568629464/						
	Preço:	R\$ 675.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	2250,00	Área terreno: -
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 0,983831512732561		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	2.207,91	

ELEMENTOS AMOSTRAIS:

	Elemento Comparativo : n° 05		Data :	24/10/2023	Cidade:	Maricá	
	Endereço:	Rua Vereador Aloisio Rangel de Freitas N° 8		CS	Condomínio:	Condominio Lagoa Azul	
	Fonte / Telefone: Kiffer - Maricá (21) 92012-1160				Bairro:	Itapeba	
	Padrão construtivo:		Casa Médio		Zona :	**	
	Formato: Regular	Área de Terreno: 270 m²			Testada:	10 metros	
	Área equivalente: 160 m²	Coef.ajuste padrão:		2,44	Construção: 160		
	Custo Unitário: R\$ 2109,87	Idade aparente:		15 anos	Est.Cons:	Regular	
	3 Dormit., 1 Suíte (s), 3 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado						
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-itapeba-bairros-marica-com-garagem-160m2-venda-RS537000-id-2647810442/						
	Preço:	R\$ 537.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	3020,63	Área terreno: -
	Fatores	Localiz.: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 0,901093984225641	
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	2.333,05

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO ELEMENTOS COMPARATIVOS



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 06 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 de 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.