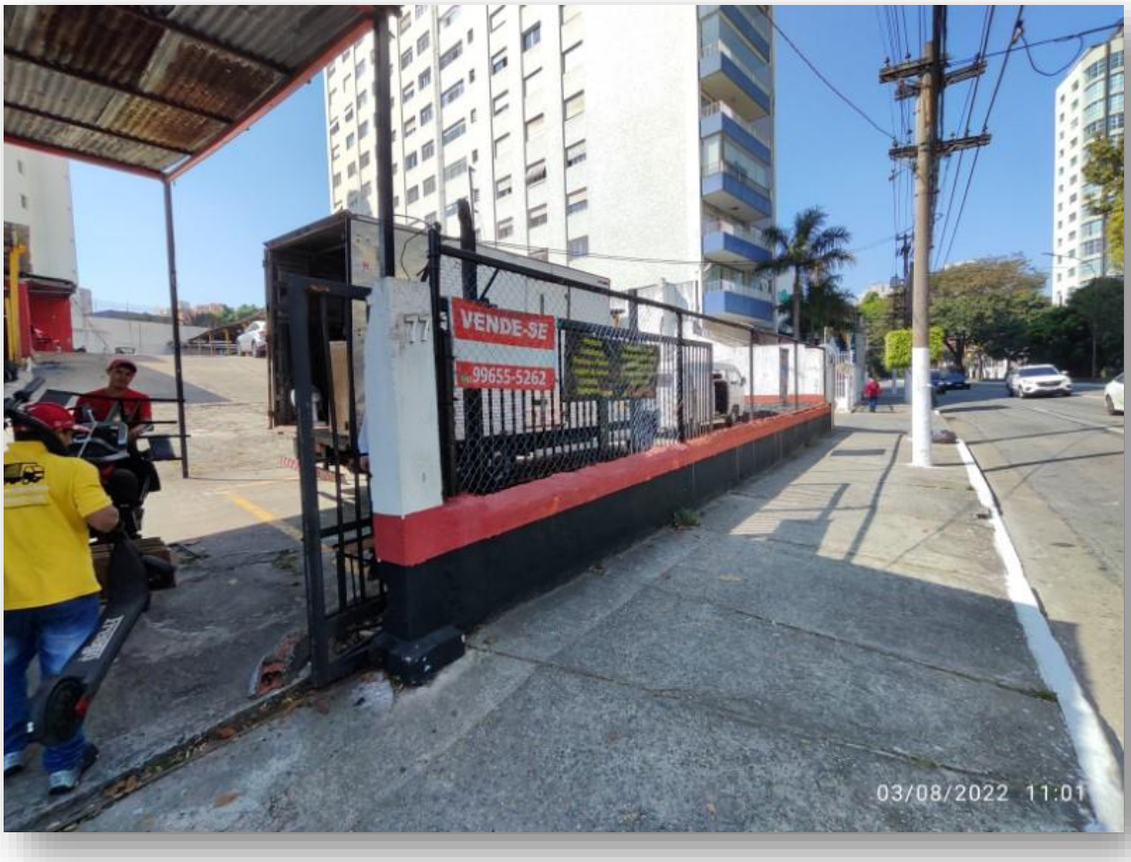
LAUDO DE AVALIAÇÃO

N° 22-07-019-1



Mooca - São Paulo/SP

RUA PAES DE BARROS, 477

AGOSTO DE 2022

ÍNDICE

página

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE..... 1

2. DADOS DO TRABALHO..... 2

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE..... 2
2.2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO..... 2
2.3. FINALIDADE DO LAUDO..... 2
2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO..... 2

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL..... 3

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO..... 16

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL..... 16

6. CONDIÇÕES LIMITANTES..... 23

7. TERMO DE ENCERRAMENTO..... 25

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO
A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE:	Mérito Investimentos
FINALIDADE DO LAUDO:	Avaliação de Imóvel
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	Obtenção do valor de mercado para venda
TIPOLOGIA DO IMÓVEL:	Terreno sem benfeitoria
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	RUA PAES DE BARROS, 477 Mooca - São Paulo/SP
LOCAL E DATA:	São Paulo, 10 de Agosto de 2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO - FAIR OPINION

Valor de Mercado do Imóvel para Venda = R$9.698.000,00

(Nove milhões, seiscentos e noventa e oito mil reais)

Valor de Avaliação para Venda Forçada = R$6.778.000,00

(Seis milhões, setecentos e setenta e oito mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA AGOSTO DE 2022.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

2. DADOS DO TRABALHO

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Mérito Investimentos.

2.2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade fornecer o valor de mercado do Terreno sem benfeitoria, situado na RUA PAES DE BARROS, 477. Importante ainda destacar que de acordo com a ABNT NBR 14.653-1, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2.3. FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação de Imóvel .

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Modalidade do Laudo de Avaliação: Modalidade Completa

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de fundamentação:

- ☐ Grau III
- ☑ Grau II
- ☐ Grau I
- ☐ Parecer

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de precisão:

- ☑ Grau III
- ☐ Grau II
- ☐ Grau I
- ☐ Laudo Justificado

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO

Terreno está situado na Avenida Paes de Barros, 445 e 455, Mooca, no Município de São Paulo/SP.

Mooca é um bairro situado na Zona Leste da cidade de São Paulo, está localizado próximo da Avenida Presidente Wilson, Avenida do Estado e Avenida Alcantara Machado. Localiza-se também próximo ao Hospital Villa Lobos, Estação de Trem da Mooca, entre outros estabelecimentos comerciais e de serviços, importantes para a região. As Ruas e Avenidas, localizadas próximo ao avaliando, possibilitam a fácil transição de pessoas a bairros vizinhos e outras áreas da cidade de São Paulo.

3.2. LEGISLAÇÃO E DEMAIS POSTURAS

Os terrenos estão registrados sob as matrículas nº 1.685 e 1.686 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Os IPTUs dos imóveis não foram disponibilizados.

A matrícula 1.685 descreve um terreno com formato irregular, medindo 10,00m de frente, 57,30m da frente aos fundos de ambos os lados, e 10,62m nos fundos, encerrando uma área de 590,76m².

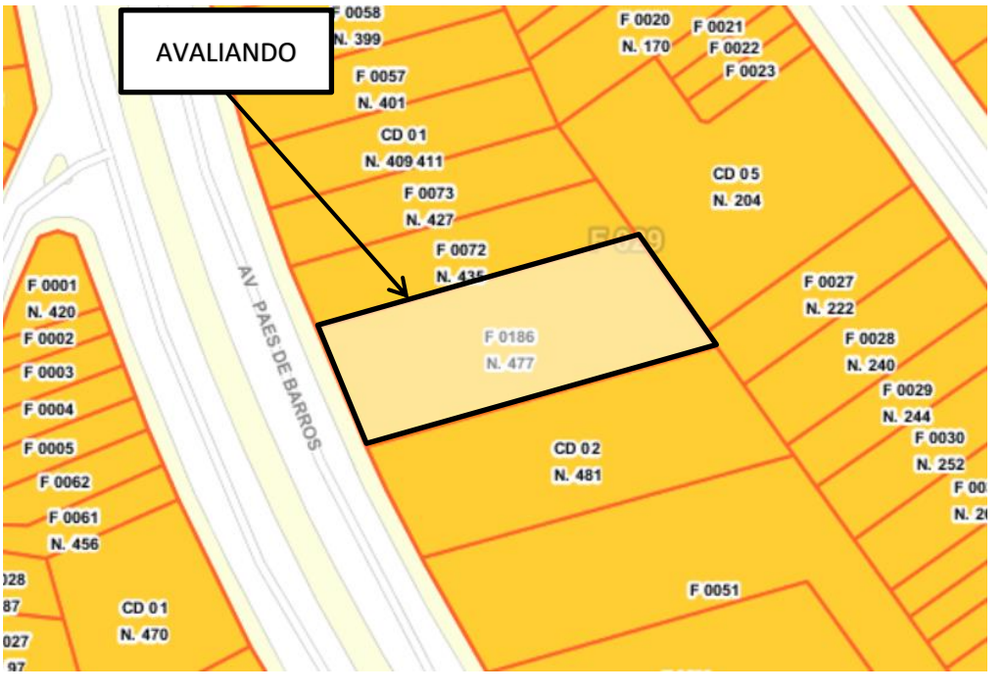
A matrícula 1.686 descreve um terreno com formato regular, medindo 10,00m de frente e fundos, por 50,00m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área de 500,00m².

O imóvel está localizado em Zona ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana), com coeficiente de aproveitamento básico de 1,0 e máximo de 4,0 (com área acima de 500,00m²) e Taxa de Ocupação máxima de 0,70.

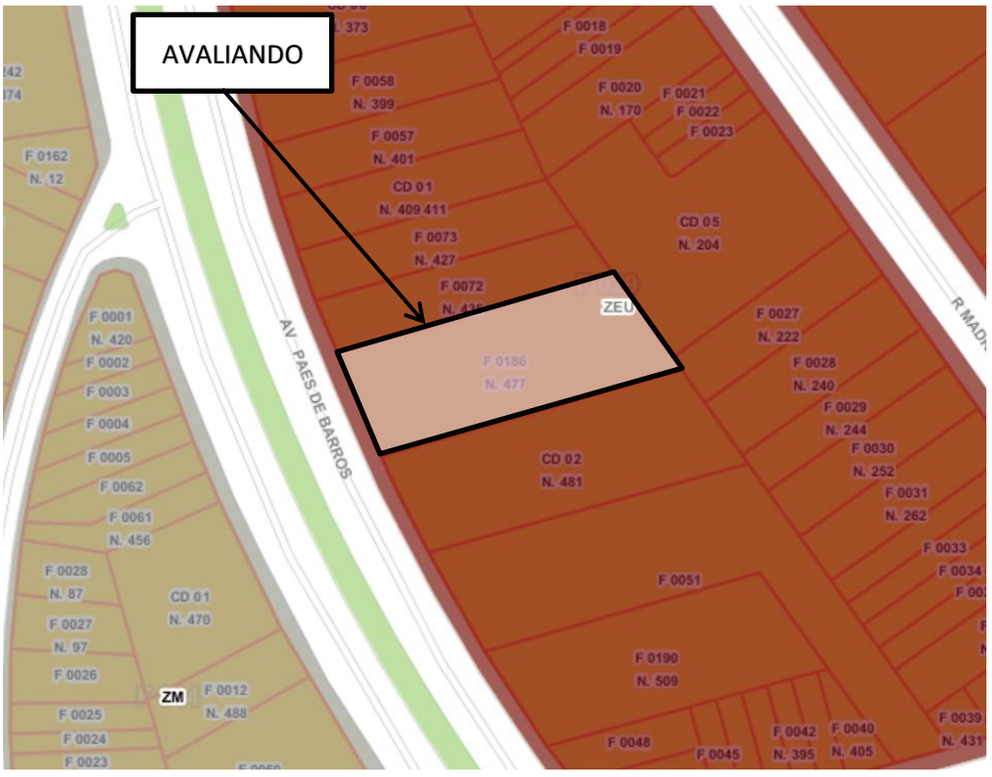
Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2.1 MAPA DE ZONEAMENTO (LOCALIZAÇÃO LOTES)



3.2.2. MAPA DE ZONEAMENTO



Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2.3 ZONEAMENTO

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV PAES DE BARROS,477	**SQL: 028.029.0186-9**

ZONEAMENTO			
Sigla	**Descrição**	**Perimetro**	**Legislação**
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/

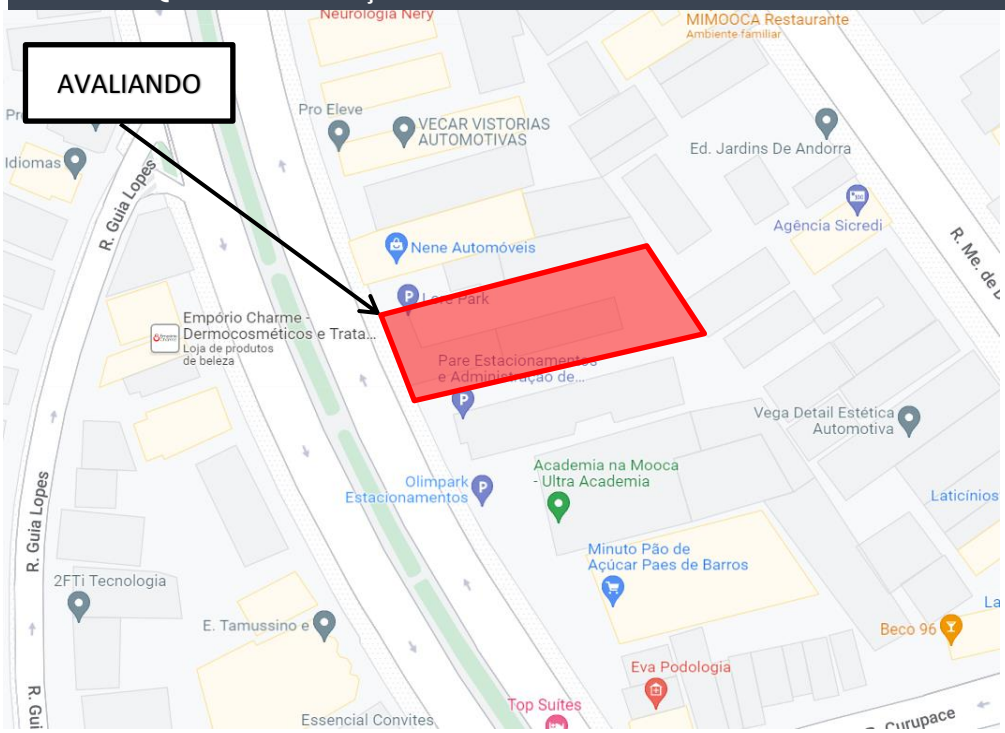
Para lotes em ZEPEC também consultar:
http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	**Valor**
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.2.5. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.3. ANÁLISE DA REGIÃO

3.3.1. INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

O local é dotado de diversos melhoramentos básicos, tais como: iluminação pública, serviços de coleta de lixo e postal, redes de água, de esgoto, de energia elétrica e de telefonia. Possui boa infra-estrutura de serviços.

3.3.2. CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

A infra-estrutura da região é boa, existindo nas cercanias casas residenciais, prédios residenciais , galpões, mercados, bancos, postos de gasolina, restaurantes, bares, padarias, etc .

Destacam-se nas proximidades do imóvel avaliando o Hospital Villa Lobos, Estação de Trem da Mooca, e diversas ruas e avenidas que possibilitam a fácil mobilidade na região.

3.4. DO TERRENO

3.4.1. DIMENSÕES

A matrícula 1.685 descreve um terreno com formato irregular, medindo 10,00m de frente, 57,30m da frente aos fundos de ambos os lados, e 10,62m nos fundos, encerrando uma área de 590,76m².

A matrícula 1.686 descreve um terreno com formato regular, medindo 10,00m de frente e fundos, por 50,00m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área de 500,00m².

O terreno possui uma área total de 1.090,76m².

OBSERVAÇÕES:

1. Em vista de não integrar o objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações concernentes a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se o bem livre de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre o mesmo, que obstem o seu livre uso e depreciem o seu valor de mercado.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.4. DO TERRENO (continuação)

3.4.2. TOPOGRAFIA E CARACTERÍSTICAS DO SOLO

O terreno referente ao imóvel apresenta topografia plana e formato irregular. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para embasamento de edificações.

3.4.3. ÁREAS DE EXPANSÃO

Não há benfeitorias no terreno vistoriado portanto há possibilidades de construções e incorporações.

3.5. DAS EDIFICAÇÕES

3.5.1. DIMENSÕES

Não há construções no terreno.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.6. DA OPERAÇÃO DO IMÓVEL

3.6.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Terreno sem benfeitoria.

3.6.2. ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE (PROPERTY/FACILITY MANAGEMENT)

A manutenção e administração da área é feita pelo próprio proprietário.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

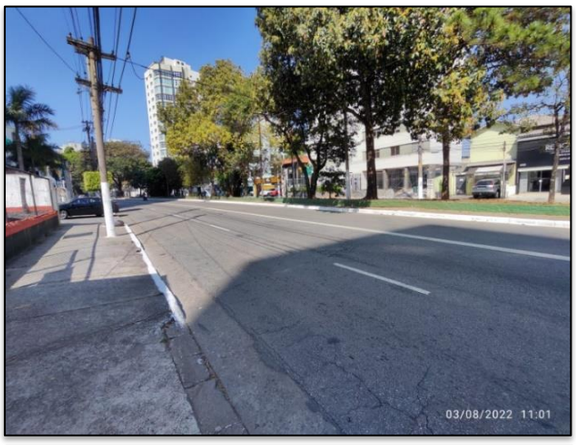
Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

01	Fachada Frontal do Avaliando.

02	Fachada Frontal do Avaliando.

03	Identificação Numérica do Avaliando.



04	Via de Acesso - Av. Paes de Barros - Sentido Vila Prudente.

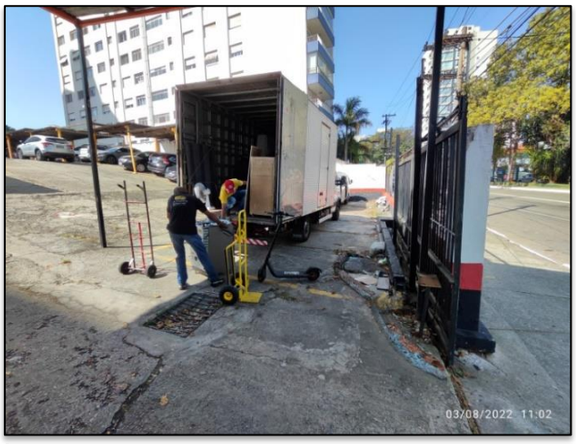
05	Via de Acesso - Av. Paes de Barros - Sentido Av. Alcantara Machado.

06	Vizinho lado Esquerdo.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

07	Vizinho lado Direito.



08	Portão de acesso ao imóvel.

09	Vista Interior do Terreno para o lado direito.

10	Guarita.

11	Guarita/Banheiro.

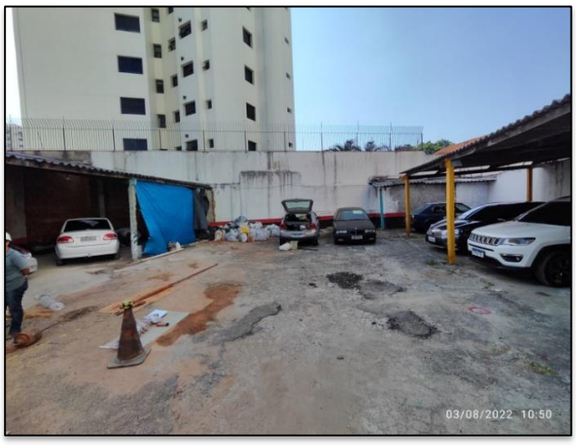
12	Vista Interior do Terreno para lado direito.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

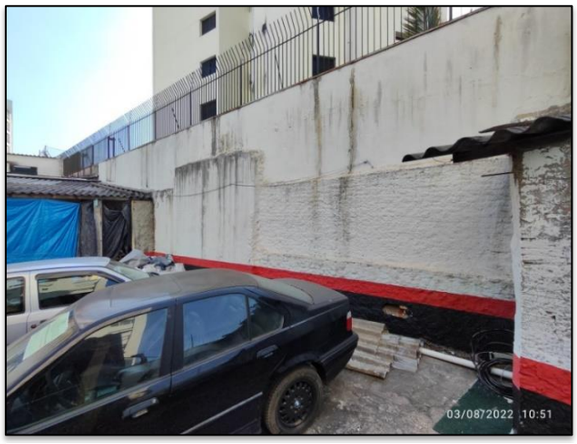
3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

13	Vista Interior do Terreno para Av. Paes de Barros.

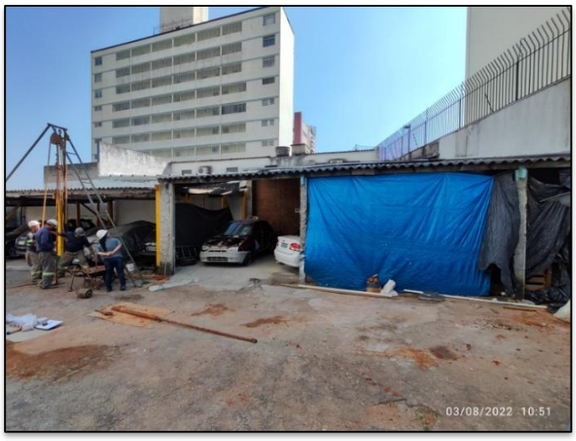
14	Vista Interior do Terreno para Av. Paes de Barros.



15	Vista Interior do Terreno para o vizinho de fundos.



16	Vista vizinho fundos.



17	Vista Interior do Terreno para o lado esquerdo.

18	Vista Interior do Terreno para o lado esquerdo.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. MERCADO LOCAL

O Bairro Mooca, está localizado no distrito da Mooca, na Zona Leste da cidade de São Paulo, faz divisa com os bairros: Alto da Mooca, Belenzinho e Liberdade. Esta localizado também próximo a Avenida Presidente Wilson, Avenida do Estado e Avenida Alcantara Machado, tendo fácil acesso a diversos bairros e cidades vizinhas.

O bairro possui boa infra-estrutura urbana e de serviços. O bairro é caracterizado por ser de uso misto (residencial e comercial) de forma que existem comércios nas Avenidas Principais.

A Avenida Paes de Barros é uma avenida de grande movimento na região. As dimensões das avenidas são razoáveis com boa infraestrutura de comércio e serviços, com presença de postos de gasolina, supermercados, escolas, clínicas médicas, igrejas, restaurantes, padarias, além de outros e fácil acesso a bairros vizinhos.

Próximo pode ser encontrado atividades comerciais como restaurantes, farmácias, bancos, lojas de conveniência e de diversos outros serviços. As ruas são asfaltadas, iluminadas e possuem rede de captação de águas pluviais e esgoto.

O bairro oferece também linhas telefônicas, elétricas, serviço de limpeza pública e coleta de lixo, além de atendimento de transportes coletivos (ônibus e Trem). Vale ressaltar que o avaliando encontra-se próximo a estação de Trem da Mooca e Clube Juventus.

As ofertas da região de terrenos estão escassas, estando disponíveis em sua maioria imóveis com dimensões menores, para incorporação, pois são terrenos com casas antigas para demolição e implantação de empreendimentos, seja ele residencial e/ou comercial, localizados na Av. Paes de Barros ou região.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO (continuação)

4.2. ASPECTOS GERAIS

- Boa localização;
- Boa infraestrutura na regiao;
- Localizada em avenida de grande fluxo na região;
- Terreno de dimensões para incorporação.

4.3. CONCLUSÃO

O imóvel em análise possui boa localização, tendo próximo empreendimentos residenciais de médio padrão, com fácil acesso ao trem, comércios diversos e lazer.

A região possui boa infraestrutura, tanto de comércio quanto de serviços, estando próximo a agências bancarias, Estação de trêm, hipermercado, restaurantes e padarias.

As áreas para o atual mercado imobiliário possuem boa liquidez e o potencial mercadológico a médio e longo prazo.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no presente trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 - Procedimentos Gerais e 2 - Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2011, publicada pelo IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Departamento de São Paulo, assim como o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019", elaborado pelo IBAPE-SP.

5.2. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponbilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em análise.

A NBR 14653, define os seguintes métodos de avaliação :

MÉTODO EVOLUTIVO, no qual o valor do terreno é obtido através da utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e o valor das edificações/benfeitorias através do MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS, considerando quando for o caso a aplicação do fator de comercialização.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata por meio de comparação direta com dados de elementos assemelhados e que se situem em suas proximidades.

Em função da aplicação destes métodos ao final os signatários estabelecerão a *Fair Opinion* considerando as características específicas do imóvel em questão, assim como sua liquidez perante o mercado imobiliário em que se encontra inserido.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.3. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com a NBR 14.653 a especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos dispendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, sendo que a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. Já a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade , qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

5.4. MÉTODO EVOLUTIVO

5.4.1. VALOR DO TERRENO

5.4.1.1. TRATAMENTO POR FATORES

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Diante disso foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda, obtendo-se o campo amostral composto por elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1.1 – Elementos Amostrais, que apresentam diferentes características como localização, área, aproveitamento e outras que impossibilitam uma comparação direta de seus preços unitários, motivo pelo qual utiliza-se o Tratamento por Fatores para a determinação do Valor Unitário Básico.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.1. TRATAMENTO POR FATORES (continuação)

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte **-** com o objetivo de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição **-** para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, serão utilizados índices locais, definidos e aferidos por ocasião da vistoria e quando da confecção da pesquisa imobiliária. Foi utilizada regressão linear com referência de localização a Estação de metro mais próxima.

Fator Área **-** observa-se junto ao mercado imobiliário, a medida que as áreas de terreno, destinadas a um mesmo produto, aumentam, o volume de dinheiro da comercialização final diminui proporcionalmente, uma vez que os valores unitários das transações em ofertas também diminuem devido a uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessário à aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude, homogeneizando os elementos comparativos no que se refere à área que apresentam, sendo então utilizado o fator de área.

Fator Zoneamento - Através do método da regressão linear, foi considerado que o avaliando está inserido em zoneamento ZEU, onde o coeficiente máximo de aproveitamento é 4,00, conforme Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.2. VALOR UNITÁRIO BÁSICO

É preciso definir o denominador comum ou a situação paradigma, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor do imóvel em análise.

SITUAÇÃO PARADIGMA	
- Área de Terreno (m2)	1.090,76
- Índice Local	100

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte que se objetivam para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 - Valor Unitário - Terreno):

Vu = R$ 8.313,57 /m²

5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

O valor unitário homogeneizado é obtido através da seguinte equação:

$$VuH = Vu \times (1 + \sum Fi - n)$$

onde:

VuH = Valor Unitário Homogeneizado
Vu = Valor Unitário Básico
∑Fi = Somatória dos Fatores Utilizados
n = Número de Fatores Utilizados

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (continuação)

VuH = R$ 8.881,88 /m²

(vide cálculos em anexo)

5.4.1.4. VALOR DO TERRENO

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área de terreno, tem-se o seguinte valor:

VALOR DO TERRENO = R$ 8.881,88 /m² X 1.090,76 m²

Em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R$ 9.688.000,00

5.4.2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES

O valor referente à edificação será determinado através da aplicação do MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS que pode ser definido como aquele que apropria o valor das benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico ou obsoletismo funcional das referidas benfeitorias.

Para a determinação do valor da edificação será aplicado, sobre a área construída, o custo de construção, considerando-se ainda sua depreciação. Dessa forma, teremos:

$$CTc = \Sigma\ (CUB \times ACE \times dep)$$

onde:

CTc = Custo da Construção
CUB = Custo Unitário Básico Estimado
ACE = Área Construída Equivalente

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Também chamado de "terceiro componente" ou "vantagem da coisa feita", é uma parcela agregada ao valor tanto do terreno (que já sofreu algum tipo de parcelamento ou unificação para que pudesse ser alienado e utilizado) quanto da construção (já executada, possibilitando uso ou retorno de capital imediatos).

Conceituação do Engº Joaquim da Rocha Medeiros Jr. : "Durante o período da construção, o empreendedor tem empatadas, sem produzir rendas, custando-lhe juros, as parcelas relativas ao terreno e a construção, juros esses que ao final da obra são somados ao principal da dívida. Assim, o custo real do imóvel é constituído, além das parcelas do terreno e da construção, pela dos juros durante a execução desta, juros esses que são, exatamente, a procurada vantagem da coisa feita."

Para o presente estudo, adotou-se o fator de comercialização igual a 1,0.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.4. VALOR FINAL DO IMÓVEL - MÉTODO EVOLUTIVO

Considerando-se os valores anteriormente calculados, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, pelo Método Evolutivo, será de

$$VI = (VT + VE) \times Fc$$

onde:

V_I	= Valor do Imóvel	
V_T	= Valor do Terreno	= R$ 9.688.000,00
V_E	= Valor das Edificações	= 0
Fc	= Fator Comercialização	= 1,00

logo:

$$V_I = (R\$\ 9.688.000,00 + R\$\ 0,00) \times 1,00$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO = R$ 9.688.000,00
(Nove milhões, seiscentos e oitenta e oito mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2022.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

6. CONDIÇÕES LIMITANTES

Os signatários, inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), declaram manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653:2011 – Avaliação de Bens, cujo enquadramento nos graus de fundamentação e de precisão foram inicialmente informados, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);

b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;

c) recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais;

d) análise de passivos ambientais nos órgãos governamentais competentes como o DEPRN -Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais órgão afiliado ao CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, Secretarias Municipais de Meio Ambientes, e CETESB;

e) e aos preceitos denominados "Procedimentos de Excelência" definidos pela parte 1 da NBR 146543:2019 da ABNT.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

a) aferição física 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.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

6. CONDIÇÕES LIMITANTES (continuação)

Os valores de avaliação apresentados são os que melhor expressam o real valor do imóvel avaliando para a data atual considerando a situação mercadológica local. 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.

A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao desenvolvimento da construção do empreendimento, bem como de sua solidez, segurança e/ou vícios ou defeitos dela decorrentes, arcando única e exclusivamente com a veracidade das informações aqui prestadas.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição, com exceção de análise e aprovação, de possíveis passivos ambientais dados pelos órgãos regionais vinculados ao setor ambiental.

Esse Laudo de Avaliação tem validade 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.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

DEXTER ENGENHARIA LTDA

PRODUTO E MODALIDADE: LAUDO DE AVALIAÇÃO - MODALIDADE COMPLETA
SOLICITANTE: Mérito Investimentos
FINALIDADE DO LAUDO: Avaliação de Imóvel
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Obtenção do valor de mercado para venda
TIPOLOGIA DO IMÓVEL: Terreno sem benfeitoria
ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA PAES DE BARROS, 477
Mooca - São Paulo/SP

DATA DA VISTORIA: 03/08/22

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente LAUDO, que se compõe ao todo de 25 folhas escritas de um só lado, contendo rubricas a punho, menos esta, que vai datada e assinada, e em 01 (uma) via(s) impressa(s).

Acompanham os seguintes anexos:

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO
A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

São Paulo, 10 de Agosto de 2022.

Arqtª Renata Veloso Cabral
CAU 61017-8

Engº. Drausio Savrutsky Gomes
CREA 5060921510

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO

AVALIAÇÃO DO TERRENO

DADOS DO TERRENO

Tipo do Imóvel:	*TERRENO*
ÁREA (m²)	1090,76
Frente (m):	*20,00*
Profundidade equivalente (m):	55
Fator Frente (ABNT NBR 14.653-2)	*0,961279751*
Fator Profundidade (ABNT NBR 14.653-2)	*1,000*
Fator Área (ABNT NBR 14.653-2)	*1,00*
Fator Localização (ABNT NBR 14.653-2)	*1,00*
Fator Esquina (ABNT NBR 14.653-2)	*1,00*

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 DO TERRENO*: ***R$ 9.688.011,71***

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	**R$ 9.688.011,71**
VALOR DE AVALIAÇÃO	**R$ 9.688.000,00**
VALOR DE LIQUIDEZ	**R$ 6.771.184,91**

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

Avaliação válida para Terreno Menor 5k, localizado(a) na AV PAES DE BARROS, nº477, MOOCA, , SÃO PAULO/SP

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$ 9.600.000,00	0,90	16,00	58,13	930,00	0,00	0	1	60	1,000000	R$ 1.853,41	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 8.640.000,00	9.290,32	
2	R$ 6.390.000,00	0,90	15,00	52,00	780,00	0,00	0	3	60	1,000000	R$ 1.853,41	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 5.751.000,00	7.373,08	
3	R$ 15.000.000,00	0,90	20,00	88,95	1.779,00	0,00	0	3	60	1,000000	R$ 1.853,41	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 13.500.000,00	7.588,53	
4	R$ 9.450.000,00	0,90	31,00	29,94	928,00	0,00	0	1	60	1,000000	R$ 1.853,41	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 8.505.000,00	9.164,87	
5	R$ 6.100.000,00	0,90	8,00	73,75	590,00	720,00	40	5	70	0,555200	R$ 1.853,41	0,92	1,00	R$ 680.877,48	R$ 4.809.122,52	8.151,06	945,66
6	R$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno R$ 8.313,57	construção R$ 945,66
pré-saneamento	+30%	R$ 10.807,64	
	-30%	R$ 5.819,50	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R$/m²)	Variável Frente		Variável Profundididade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Zoneamento		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R$)	Fator Profund.	Difer. (R$)	Fator Localiz.	Difer. (R$)	Fator Topograf.	Difer. (R$)	Fator Zoneamento	Difer. (R$)	Fator Área	Difer. (R$)	
1	9.290,32	0,99	-89,50	1,000	0,00	1,030	278,71	1,000	0,00	1,000	0,00	0,980	-185,81	9.293,72
2	7.373,08	1,00	0,00	1,000	0,00	1,030	221,19	1,000	0,00	1,120	884,77	0,970	-221,19	8.257,85
3	7.588,53	0,98	-180,16	1,035	263,41	0,980	-151,77	1,000	0,00	1,120	910,62	1,070	531,20	8.961,83
4	9.164,87	0,90	-905,03	1,001	9,87	0,960	-366,59	1,000	0,00	1,000	0,00	0,980	-183,30	7.719,82
5	8.151,06	1,10	805,97	1,019	151,74	0,970	-244,53	1,000	0,00	1,000	0,00	0,950	-407,55	8.456,69
6														
Coeficientes de variação =	10,615	10,299	ok	9,886	ok	10,910	**maior**	10,61543	ok	6,041	ok	10,069	ok	Média Homogeneizada
		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		**R$ 8.537,98**

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

R$5.819,50 < Média < R$10.807,64

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	1.090,76	frente de referência (m)	15,00
frente efetiva (m)	20,00	fator frente	0,9613
fator área	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R$		8.537,98 / 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$ 9.688.011,71

Avaliação válida para Terreno Menor 5k, localizado(a) na AV PAES DE BARROS, nº477, MOOCA, , SÃO PAULO/SP

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento	**Frente**	**Profundidade**	**Localização**	**Topografia**	**Zoneamento**	**Área**	**Total**
1	0,99	1,00	1,03	1,00	1,00	0,98	**1,00**
2	1,00	1,00	1,03	1,00	1,12	0,97	**1,12**
3	0,98	1,03	0,98	1,00	1,12	1,07	**1,18**
4	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	0,98	**0,84**
5	1,10	1,02	0,97	1,00	1,00	0,95	**1,04**
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

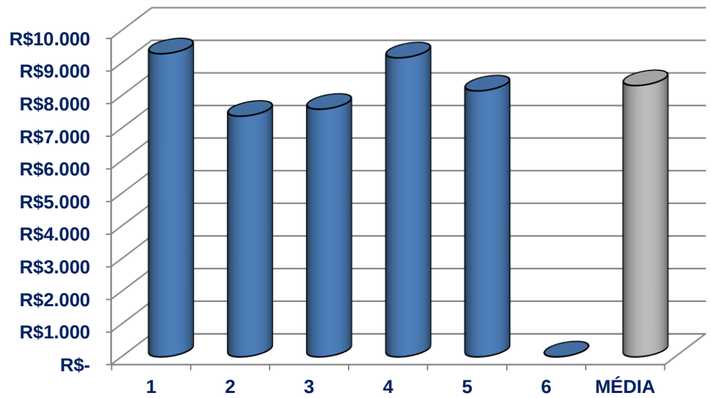
Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	8.117,36	-4,93%
Limite Superior:	8.958,60	4,93%
Amplitude do IC (80%)	9,85%	
Grau de Precisão:	**III**	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R$ 8.313,57	Média	R$ 8.537,98
Desvio Pad.	882,52	Desvio Pad.	613,45
Coef. Var.	**10,62**	Coef. Var.	**7,18**

Antes



Depois

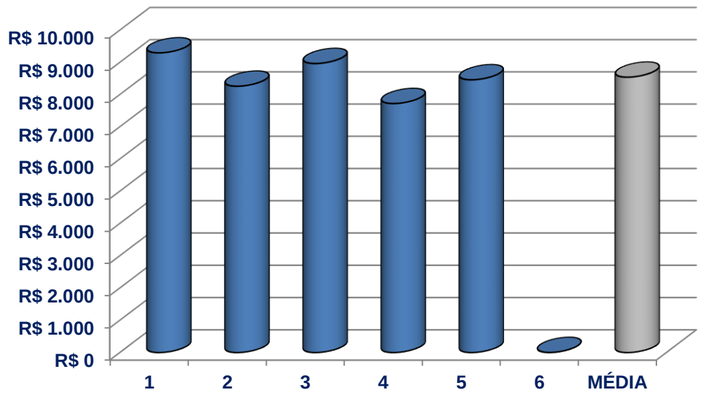
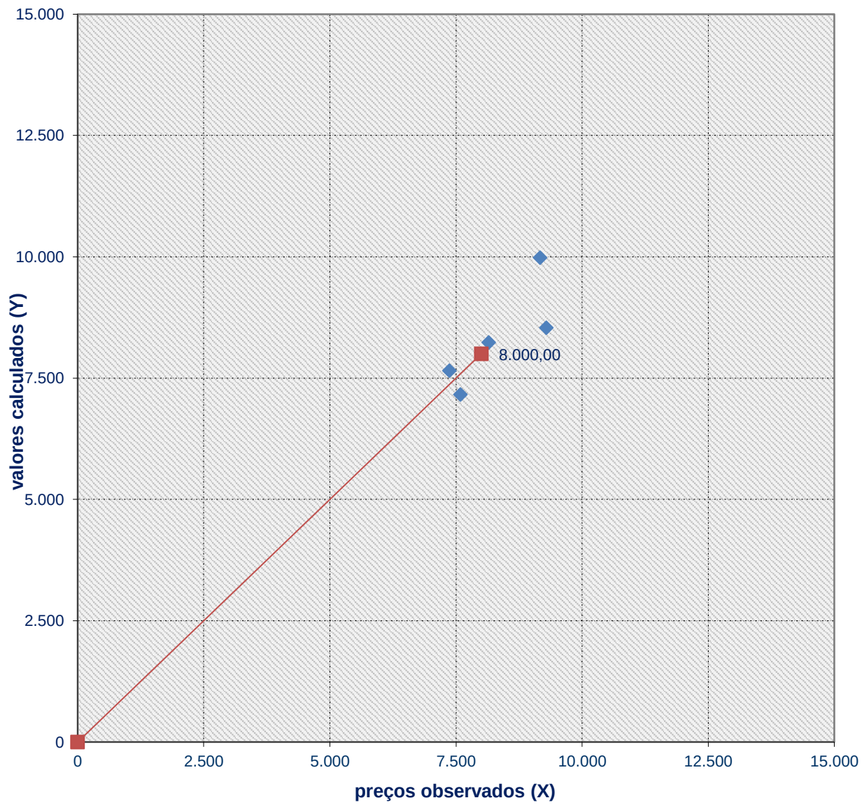


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	9.290,32	8.534,58
2	7.373,08	7.653,21
3	7.588,53	7.164,68
4	9.164,87	9.983,03
5	8.151,06	8.232,35
6		

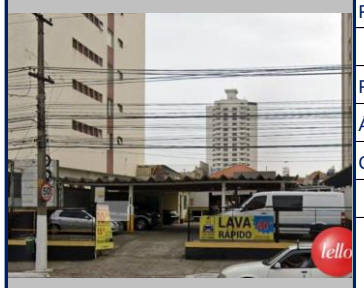
Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
8.000,00	8.000,00



A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO

A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTOS COMPARATIVOS:



Elemento Comparativo : nº 01			Data :	01/08/2022	Cidade:	SÃO PAULO
Endereço:	AV PAES DE BARROS N° 1455			**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: LELLO IMÓVEIS (11) 3018-0000					Bairro:	CAMBUCI
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	ZEU
Formato: Regular		Área de Terreno: 930 m²			Testada:	16 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1853,41		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/239672/area_-_terreno-mooca-sao_paulo-venda/						
Preço:	**R$ 9.600.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:	9.290,32
Fatores	Localiz.:: 1,03	Zoneamento: 1		Topog.: 1	Área: 0,98	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R$ Homog.:	**9.293,72**

Elemento Comparativo : nº 02			Data :	01/08/2022	Cidade:	SÃO PAULO
Endereço:	AV PAES DE BARROS N° 1200			**	Condomínio:	ARCO TAMANDUATEÍ
Fonte / Telefone: CASTAN IMÓVEIS (11) 2694-0655					Bairro:	PQ DA MOOCA
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	ZM
Formato: Regular		Área de Terreno: 780 m²			Testada:	15 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1853,41		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Regular
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-780m2-venda-RS6000000-id-2552950693/						
Preço:	**R$ 6.390.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:	7.373,08
Fatores	Localiz.:: 1,03	Zoneamento: 1,12		Topog.: 1	Área: 0,97	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R$ Homog.:	**8.257,85**

Elemento Comparativo : nº 03			Data :	01/08/2022	Cidade:	SÃO PAULO
Endereço:	R JOAO ANTONIO DE OLIVEIRA N° 179			**	Condomínio:	ARCO TAMANDUATEÍ
Fonte / Telefone: FABIA SATIE (11) 97373-6601					Bairro:	MOOCA
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	ZC
Formato: Regular		Área de Terreno: 1779 m²			Testada:	20 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1853,41		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Regular
Status Ofertado						
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-bem-localizado-na-mooca-a-vendas-r$15.000.000-2951013571.html						
Preço:	**R$ 15.000.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:	7.588,53
Fatores	Localiz.:: 0,98	Zoneamento: 1,12		Topog.: 1	Área: 1,07	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R$ Homog.:	**8.961,83**

Elemento Comparativo : nº 04			Data :	01/08/2022	Cidade:	SÃO PAULO
Endereço:	R SIQUEIRA BUENO N° 1000			**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: SPECIAL IMÓVEIS (11) 2672-7200					Bairro:	**
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	ZC
Formato: Regular		Área de Terreno: 928 m²			Testada:	31 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1853,41		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-frente-a-faculdade-anhanguera-no-belenzinho-2957748769.html						
Preço:	**R$ 9.450.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:	7.588,53
Fatores	Localiz.:: 0,96	Zoneamento: 1		Topog.: 1	Área: 0,98	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R$ Homog.:	**7.719,82**

ELEMENTOS AMOSTRAIS:

Elemento Comparativo :	**nº 05**		Data :	01/08/2022	Cidade:	SÃO PAULO
Endereço:	R TOBIAS BARRETO N° 1163			0,00	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: CASTAN IMÓVEIS (11) 2694-0655					Bairro:	**
Padrão construtivo:		Casa Econômico			Zona :	ZM
Formato: Regular		Área de Terreno: 590 m²			Testada:	8 metros
Área equivalente: 720 m²		Coef.ajuste padrão:		0,92	Construção: 720	
Custo Unitário: R$ 1853,41		Idade aparente:		40 anos	Est.Cons:	Reparos Simples
Status Ofertado						
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-otimo-para-investimento-construtores-2954880659.html						
Preço:	**R$ 6.100.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	945,66	Área terreno: 7.588,53
Fatores	Localiz.:: 0,97	Zoneamento: 1		Topog.: 1		Área: 0,95
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.: **8.456,69**

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 possas 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.