

Valor de mercado:

A valoração de mercado baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book, como: “O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

5

10. CONDIÇÕES GERAIS.

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidas neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

- 1- Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
- 2- Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal, ou de juros relativos ao mesmo.
- 3- Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
- 4- Não forma considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e de responsabilidade civil.
- 5- Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel, em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são estabelecidos no presente relatório.
- 6- Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado incorreto, os valores da avaliação também precisarão ser reconsiderados.
- 7- Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da Propriedades da Terra, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências.

Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

 - a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou valor do imóvel
 - b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;
 - c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de quaisquer ônus ou restrições;
 - d) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano.
- 8- Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado.

Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

 - a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes.
- 9- Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (engenheiros, corretores, proprietários, poder público, etc.), sendo que a Propriedades da Terra não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
- 10- Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós, pelo cliente, que assumimos como corretas e completas.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS.

Independência:

Ressaltamos que a relação entre a empresa Propriedades da Terra e Agropecuária Giruá não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse, presente ou futuro nos imóveis objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados a execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os imóveis aqui expressas.

Conflito de interesses:

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

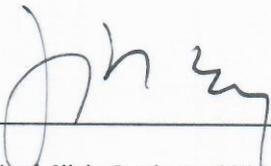
Responsabilidade:

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros ou parte de seu conteúdo.

Publicação:

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem nossa expressa autorização prévia por escrito, da forma e contexto em que aparecerá.

Santa Rosa, 29 de agosto de 2024.



Engº. José Silvio Bauken - CREA 59157

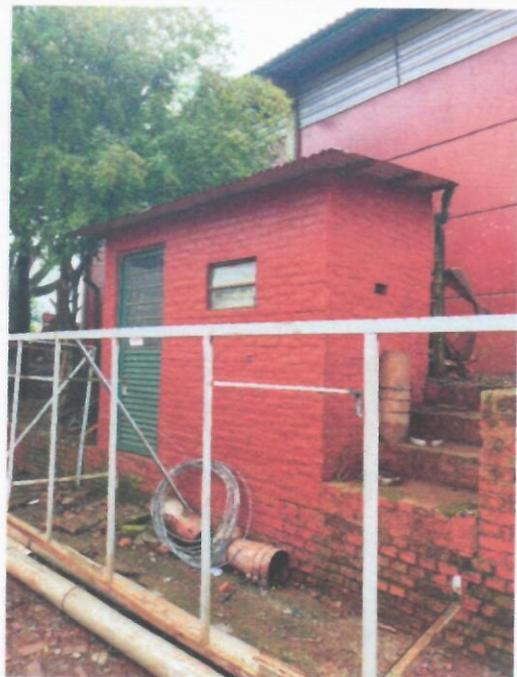
PROPRIEDADES DA TERRA ENGENHARIA E GESTÃO DE IMÓVEIS LTDA

CNPJ Nº 12.103.731/0001-41

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Matr. 12565

7



Matr. 17416



José Silyio Bauken
Engenheiro Civil
CREA-RS 059157

Matr. 12147

