

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. TREMT.05873.2021-4

CAPA RESUMO

Endereço do Imóvel TRAVESSA ANTÔNIA E. PAES DA COSTA, 43, CENTRO, DIAMANTINO - 78.400-000		 <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;">Network: 31 de ago. de 2022 14:27:15 AMT -14°24'34.662"S -56°26'50.046"W 15 Travessa Antônio E. Paes da Costa Centro Diamantino Mato Grosso</p>		
Cidade DIAMANTINO	UF MT			
Objetivo da Avaliação <i>Valor mais provável de mercado</i>				
Finalidade da Avaliação <i>Valor Locação</i>				
Solicitante e/ou Interessado TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO				
CNPJ	05.901.308/0001-21			
Proprietário LEDA FALCÃO MOREIRA DA SILVA				
CPF	021.700.431-87		RG	136287
Tipo de Imóvel <i>Imóvel Comercial</i>	Áreas do imóvel (m²) <i>Área de terreno 727,70m²</i>			
Área Privativa 197,85m²	Metodologia METODO COMPARATIVO			
Especificação TRATAMENTO POR FATORES	Fundamentação Grau II	Precisão Grau III		
Manifestação quanto a possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: SIM				
Valor total de locação do imóvel R\$3.650,00 (três mil seicentos e cinquenta reais).		Perspectiva de Liquidez do imóvel BAIXA		
Nome do Responsável Técnico BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA		CPF do RT 805.935.505-87	Formação e CREA/CAU do RT ENGENHEIRO - CREA : 41615-BA	
Nome do Representante Legal BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA		CPF do RL 805.935.505-87		
Nome da Empresa Credenciada CONSUL PATRIMONIAL LTDA		CNPJ 04.934.077/0001-90		
Assinatura do Responsável Técnico SALVADOR, BA		Assinatura do Representante Legal 8 de Setembro de 2022		

Local/Data

ÍNDICE

1.	IMÓVEL	3
2.	OBJETIVO E FINALIDADE	3
3.	INTERESSADO	3
4.	PROPRIETÁRIOS	3
5.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
6.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
7.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
8.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	6
9.	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS	7
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11.	VALOR FINAL DE IOCAÇÃO	13
12.	ANEXOS DO LAUDO	14

1. IMÓVEL

Imóvel comercial na TRAVESSA ANTÔNIA E.PAES DA COSTA, 43, CENTRO, DIAMANTINO – MT, 78.400-000.

2. OBJETIVO E FINALIDADE

Obtenção técnica do valor mais provável de mercado do imóvel avaliando para fins de valor locatício.

3. INTERESSADO

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO MATO GROSSO

4. PROPRIETÁRIOS

LEDA FALCÃO MOREIRA DA SILVA

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- O imóvel está registrado pelo Cartório do registro de imóveis de Diamantino-MT, conforme matrícula 30.679.

- O imóvel apresenta uma área de garagem privativa de 120m² conforme planta.

- O imóvel apresenta área de terreno de 727,70m² conforme planta baixa.

- No dia 31 de Setembro de 2022, procedeu-se a vistoria interna e externa ao avaliando, na qual se verificou tratar de:

- 1 imóvel comercial com área privativa construída de 197,85m² conforme planta baixa.

O mercado apresenta uma baixa oferta de imóveis similares, que podem ser encontrados, distribuídos pelo bairro, e por isso foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado onde foi realizada uma pesquisa de imóveis comerciais e residenciais na região.

Foi considerado para efeito de avaliação, que toda a documentação pertinente ao imóvel encontram-se corretas e regularizadas, e que o imóvel esta livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condição de ser imediatamente comercializadas.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda/locação do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

Os procedimentos e metodologias adotados estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 e 2) da ABNT.

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

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

1. 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 dos juros relativos ao mesmo;
2. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
3. Não foram 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 responsabilidade civil;
4. 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 os estabelecidos no presente relatório;
5. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
6. Na falta de qualquer informação em contrário, é importante ressaltar que não foi verificado durante vistoria os itens abaixo:
 - a) Caso existam condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, ou a posteriores alterações ou adições ao imóvel;
 - c) Caso o imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - e) Caso o imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;

- g) Não há melhorias feitas pelos inquilinos que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
- 7. 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;
- 8. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
 - a) Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui exposto.
 - b) Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho. Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, conservação de vias públicas, limpeza pública, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A região é dotada dos serviços e melhoramentos básicos disponíveis como comércios, segurança pública, lazer, saúde entre outros.

O uso predominante da região onde o avaliando está inserido é comercial, um médio padrão construtivo, bom acesso, e razoável facilidade de estacionamento, localizado no polo principal, em logradouro principal.

Topografia da região que o imóvel encontra-se inserido é aclive.

A área territorial é de 7 630,212 km²

A densidade demográfica é de 2,7hab/km²;

O imóvel é localizado há menos de 500 metros da rodoviária.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

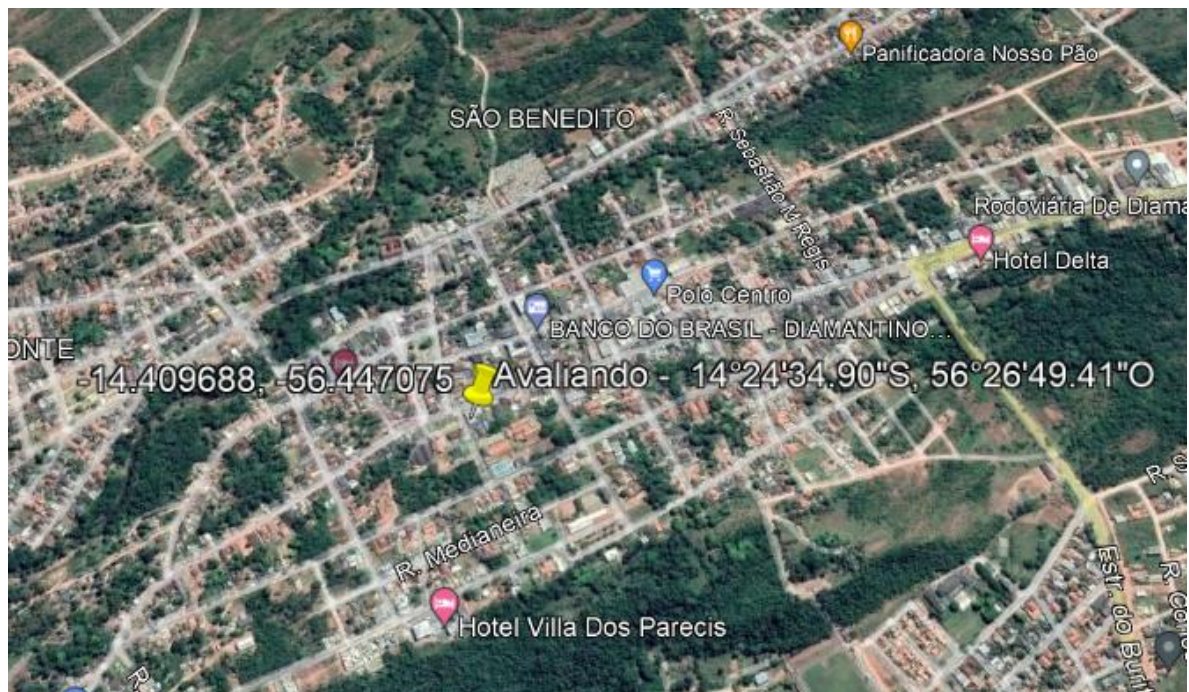
O imóvel é localizado no meio de quadra, da TRAVESSA ANTÔNIA E.PAES DA COSTA, 43, CENTRO, DIAMANTINO – MT, 78.400-000. com topografia aclive, superfície seca, a cota do greide acima, com formato irregular.

O imóvel possui um pé direito uniforme estimado de 3,5m

O avaliando é um prédio comercial de 1 pavimento, estado de conservação regular, com idade aparente de 25 anos e padrão médio de acabamento. O imóvel possui a seguinte divisão:

Ambiente	Qnt.	Piso	Parede	Forro
Salão de entrada	1	granelito	pintura	Madeira
Sanitário	2	granelito	Azulejo	Madeira
Lavabo	1	granelito	Pintura	Madeira
Sanitário PNE	1	granelito	Azulejo	Madeira
Deposito	1	granelito	pintura	Madeira
Sala reunião	1	granelito	pintura	Madeira
copa	1	granelito	pintura	Madeira

Localização



14°24'34,90"S 56°26'49,41"O

Localização do imóvel avaliando

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado apresenta uma quantidade baixa, de ofertas de imóveis com o mesmo padrão do avaliando, que podem ser encontrados espalhados pela microrregião da cidade.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas ABNT NBR 14.653 e suas partes, que detalha os procedimentos para avaliação de bens.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando. O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com a Norma, devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência as locais da mesma situação geosócio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na ABNT NBR 14.653, com o objetivo de

retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

No presente caso, optamos pelo **“Método comparativo direto de dados de mercado”**, onde o valor final do imóvel é obtido através de **Tratamento por Fatores**.

Para definição do valor de terreno, a amostra coletada, segue descrita e detalhada no **Capítulo 11**, assim como as variáveis utilizadas e modelos escolhidos para cálculo. Todos os dados utilizados são considerados contemporâneos e foram coletados em Setembro de 2022.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação: II

1.1.1	Item	1.1.2	Descrição	1.1.3	Pontuação	1.1.4 Grau		
						1.1.5 III (3 pontos)	1.1.6 II (2 pontos)	1.1.7 I (1 ponto)
1			Caracterização do imóvel avaliando		3	X		
2			Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		2		X	
3			Identificação dos dados de mercado		2	X		
4			Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores		1		X	
Total pontuação atingida					10			

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Precisão: III

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%	<= 50%

DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO

Elemento 01			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Av. JPF Mendes	Centro	Diamantino	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Casa & CIA	65-33361813	20	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	130,00	2.500,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
Comercial	Médio	Área Privativa	19,23
		130,00	

Elemento 02			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Av. JPF Mendes	Centro	Diamantino	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Particular	65-33336400	20	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	70,00	1.800,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
Comercial	Médio	Área Privativa	25,71
		70,00	

Elemento 03			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Marechal Rondon	Centro	Diamantino	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Particular	65-99930853	20	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	115,00	3.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
Comercial	Médio	Área Privativa	26,09
		115,00	

Elemento 04			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Av. JPF Mendes	Centro	Diamantino	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
RFG Imobiliária	65-996133103	5	Entre novo e regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	80,00	2.800,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
Comercial	Médio-Alto	Área Privativa	35,00
		80,00	

Elemento 05			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Av. JPF Mendes	Centro	Diamantino	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
RFG Imobiliária	65-996133104	5	Entre novo e regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	50,00	2.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
Comercial	Médio-Alto	Área Privativa	40,00
		50,00	



DADO 1



DADO 2



DADO 3



DADO 4



DADO 5

VARIÁVEL DEPENDENTE A SER DETERMINADA NA REGRESSÃO	
Valor Unitário	Representa o valor do imóvel avaliando (incógnita) ou o valor de locação negociado ou em oferta para cada amostra, dividido pela respectiva área privativa.
VARIÁVEL INDEPENDENTE INERENTE A AMOSTRA/AVALIANDO	
Área (m²)	Fator que calcula a área do dado de mercado sobre o imóvel avaliando através da fórmula : Amostra / Avaliando, caso seja menor que 0,7 ou maior que 1,3, o fator é o resultado elevado por 1/8. Caso esteja enquadrado no intervalo de $0,7 < x < 1,3$, utiliza-se o x elevado a $\frac{1}{4}$.
Equivalência	Fator que representa a propriedade do imóvel, sendo: 0,95= Sala comercial inteira; 1= Sala Comercial térrea; 1,2= Loja comercial; 1,25: Galpão
Local	Fator que representa a localização do respectivo imóvel com base na distancia ao centro da cidade com base em notas, sendo: Entre 9 e 10 = Imóveis localizados em avenida ; Entre 7 e 8 = Imóveis em rua
Padrão	Fator que representa o Padrão dos dados de mercado e avaliando, sendo: Médio = 1,00; Médio - Alto = 0,70.
Conservação	Fator que representa a conservação entre os dados de mercado e avaliando, sendo baseado na metodologia de Ross-Heidecke, que utiliza a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil estimada do respectivo imóvel, para calcular conforme tabela pré-estabelecida, o coeficiente que retrata a depreciação do mesmo.

* Variáveis analisadas e desconsideradas do modelo de regressão por não se demonstrarem estatisticamente representativas.

Dentro deste critério de análise, obtivemos a equação de formação do valor conforme apresentado abaixo e demonstrado em anexo, que foi aceita após os testes exigidos pelas Normas da ABNT e a interpretação de sua coerência na explicação da variação do valor de acordo com o comportamento do mercado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO

TRATAMENTO POR FATORES - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTO	VALOR DE LOCAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	FATOR OFERTA	UNITÁRIO	VALIDAÇÃO	FATOR	PADRÃO	FATOR PADRÃO	Equivalência	CONSERVAÇÃO		LOCAL	FATOR LOCAL	SOMATÓRIO FATORES	SANEADO HOMOGENº	UNITÁRIO SANEADO
Nº	R\$	(m²)		(R\$/m²)		ÁREA (A)		(P)	(S)	DEPº	(I)		(L)		(R\$/m²)	(R\$/m²)
1	2.500,00	130,00	0,95	18,27	1,52	0,949	Médio	1,00	1,00	0,757	0,910	9,00	1,00	0,86	15,70	15,70
2	1.800,00	70,00	0,95	24,43	1,14	0,878	Médio	1,00	1,00	0,757	0,910	9,00	1,00	0,79	19,25	19,25
3	3.000,00	115,00	0,95	24,78	1,12	0,934	Médio	1,00	1,00	0,757	0,910	10,00	0,90	0,74	18,44	18,44
4	2.800,00	80,00	0,95	33,25	0,83	0,893	Médio-Alto	0,80	1,00	0,757	0,910	9,00	1,00	0,60	20,06	20,06
5	2.000,00	50,00	0,95	38,00	0,73	0,842	Médio-Alto	0,80	1,00	0,823	0,837	9,00	1,00	0,48	18,21	18,21
Avaliando		197,85				1,000	Médio	1,000	1,00	0,689		9,00				

Média	27,75
Desvio	7,83
C. Variação	0,28

NBR 14653-2:2011	
Graus de Fundamentação	0,40 a 2,50
Intervalos admissíveis	0,50 a 2,00 0,80 a 1,25

Média	(x)		18,33	18,33
Desvio	(s)		1,64	1,64
C. Variação	s/x		0,09	0,09
		Saneamento	15%	21,08
		x ± 30%	-15%	15,58

NBR 14653-2: item 9.2.1	
Tabela 1	Tabela 3
Fundamentação	Tratamento por Fatores
Grau I N = 3	Grau I = 3
Grau II N = 4	Grau II = 5
Grau III N = 6	Grau III = 12

VENDA			
Área		Unitário	Locação
197,85		18,33	R\$ 3.627,00
Campo de arbítrio A. 10. 1.1			R\$ 4.171,05
mais ou menos 15%			R\$ 3.082,95

O critério foi baseado nas diferenças existentes entre as unidades, considerando as mesmas variáveis detalhadas anteriormente.

Valor Unitário Média = R\$ 18,33/ m²

R\$ 18,33/ m² x 197,85 m² = R\$ 3627,00

Valor de Mercado Mínimo: R\$3.082,95

Valor de Mercado Médio: R\$ 3.627,00

Valor de Mercado Máximo: R\$ 4.171,05

11. VALOR FINAL DE IOCAÇÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, considerados neste trabalho para a data base de 08 de Setembro de 2022:

VALOR FINAL DE MERCADO APROXIMADO = R\$ 3.650,00 (três mil seicentos e cinquenta reais).

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

12. ANEXOS DO LAUDO

Anexo I: Planilhas de cálculos do modelo de regressão

Anexo II: Relatório Fotográfico

Anexo III: Tabelas e documentos complementares

Anexo IV: RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)

LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Salvador, 08 de Setembro de 2022.



RESPONSÁVEL TÉCNICO
CONSUL PATRIMONIAL LTDA
CNPJ: 04.934.077/000190
BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA
CPF: 805.935.505-87



RESPONSÁVEL LEGAL
CONSUL PATRIMONIAL LTDA
CNPJ: 04.934.077/000190
BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA
CPF: 805.935.505-87

ANEXO I
Planilhas de cálculos do valor de mercado do imóvel

TRATAMENTO POR FATORES - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTO Nº	VALOR DE LOCAÇÃO R\$	ÁREA PRIVATIVA (m²)	FATOR OFERTA	UNITÁRIO (R\$/m²)	VALIDAÇÃO	FATOR	PADRÃO	FATOR PADRÃO	Equivalência	CONSERVAÇÃO		LOCAL	FATOR LOCAL	SOMATÓRIO FATORES	SANEADO HOMOGEN* (R\$/m²)	UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
						ÁREA (A)		(P)	(S)	DEP*	(I)		(L)			
1	2.500,00	130,00	0,95	18,27	1,52	0,949	Médio	1,00	1,00	0,757	0,910	9,00	1,00	0,86	15,70	15,70
2	1.800,00	70,00	0,95	24,43	1,14	0,878	Médio	1,00	1,00	0,757	0,910	9,00	1,00	0,79	19,25	19,25
3	3.000,00	115,00	0,95	24,78	1,12	0,934	Médio	1,00	1,00	0,757	0,910	10,00	0,90	0,74	18,44	18,44
4	2.800,00	80,00	0,95	33,25	0,83	0,893	Médio-Alto	0,80	1,00	0,757	0,910	9,00	1,00	0,60	20,06	20,06
5	2.000,00	50,00	0,95	38,00	0,73	0,842	Médio-Alto	0,80	1,00	0,823	0,837	9,00	1,00	0,48	18,21	18,21
Avaliando		197,85				1,000	Médio	1,000	1,00	0,689		9,00				

Média	27,75
Desvio	7,83
C. Variação	0,28

NBR 14653-2:2011	
Graus de Fundamentação	0,40 a 2,50
Intervalos admissíveis	0,50 a 2,00
	0,80 a 1,25

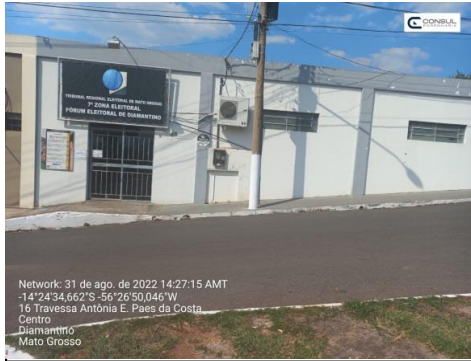
Média	(x)		18,33	18,33
Desvio	(s)		1,64	1,64
C. Variação	s/x		0,09	0,09
	Saneamento		15%	21,08
	x ± 30%		-15%	15,58

NBR 14653-2: item 9.2.1	
Tabela 1	Tabela 3
Fundamentação	Tratamento por Fatores
Grau I N = 3	Grau I = 3
Grau II N = 4	Grau II = 5
Grau III N = 6	Grau III = 12

VENDA		
Área	Unitário	Locação
197,85	18,33	R\$ 3.627,00
Campo de arbitrio A.10.1.1		R\$ 4.171,05
mais ou menos 15%		R\$ 3.082,95

ANEXO II
Fotos do imóvel avaliando

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



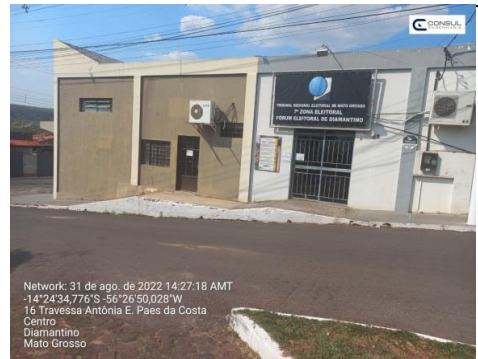
Fachada



Fachada



Fachada do Vizinho da Direita



Fachada do Vizinho da Esquerda



Número de Identificação

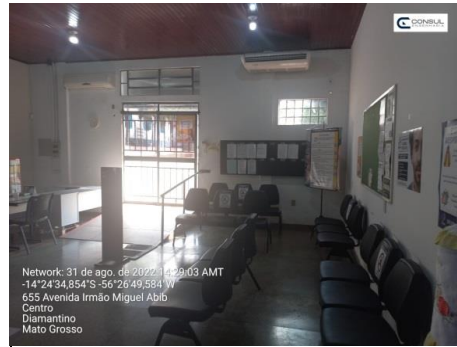


Fachada Vizinho Frontal

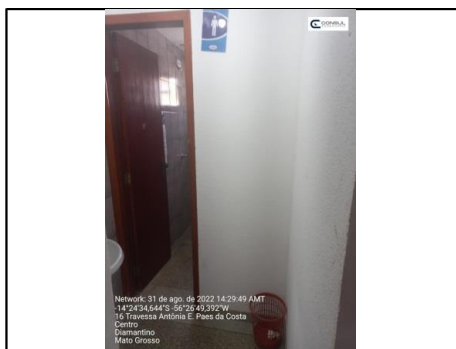
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



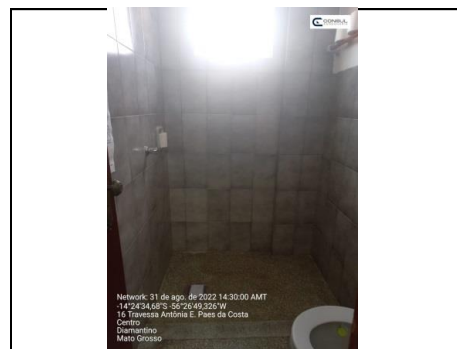
Sala entrada



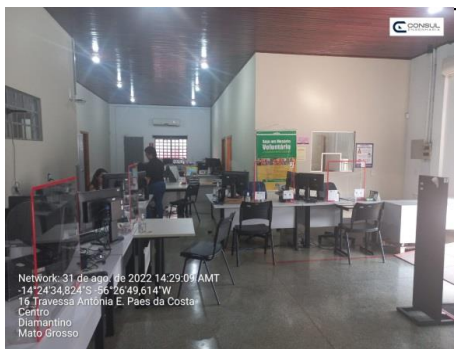
Sala de entrada



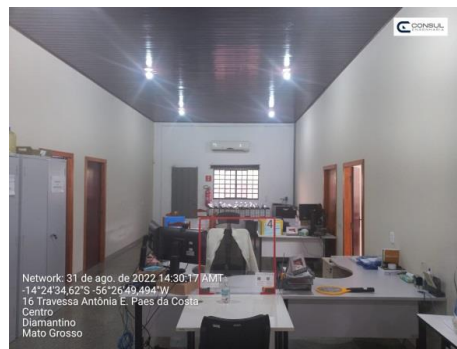
Lavabo



Sanitário 1



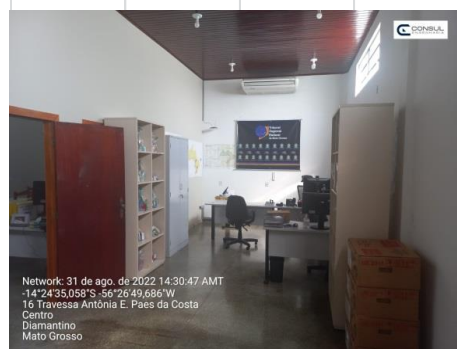
Sala de entrada



Sala de entrada



Sala de Reunião

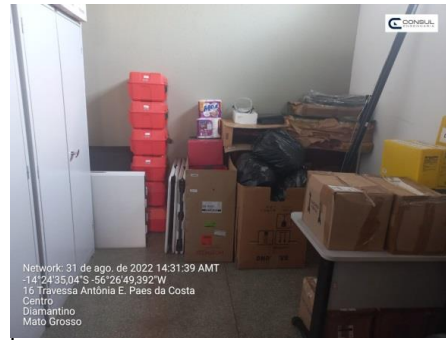


Sala de Reunião

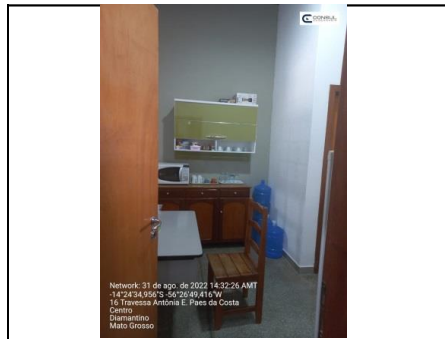
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Deposito



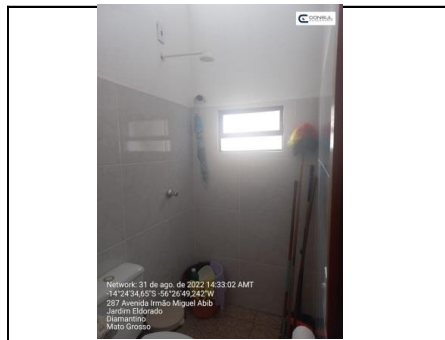
Deposito



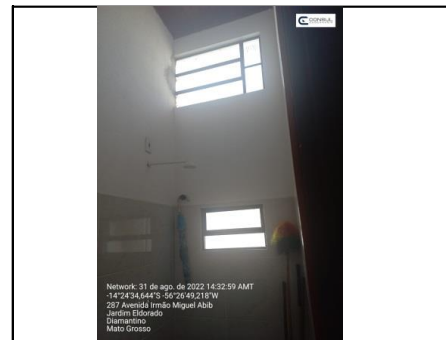
Copa



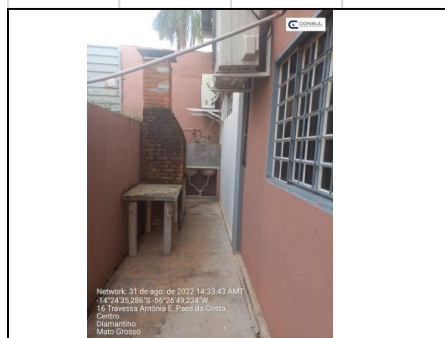
Copa



Sanitário



Sanitário



Lavanderia



ANEXO III
Tabelas e documentos auxiliares

PLANTA BAIXA

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO MT
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
RUA DESEMBARGADOR JOAQUIM PEREIRA FERREIRA MENDES, CENTRO
03.648.540/0001-74

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

20565/2022

Dados do Imóvel							
Detém	Proprietário	CPF/CNPJ	Status	Inscrição Imobiliária	Unidade		
100.00%	LEDA FALCÃO MOREIRA DA SILVA	021.700.431-87	ATIVO	1.22.17.3B.1	1		
Cód. do Imóvel	Ano Aquisição	Tipo Imóvel		Número	Quadra	Sub-Quadra	
2427	1998	PREDIAL		43	17		
Endereço	Bairro		Loteamento	Cidade	Lote	Sub-Lote	
TRAVESSA ANTONIA EUZEBIA PAES DA COSTA SALLES	CENTRO			DIAMANTINO / MT	36		
Complemento							

Observações Do Imóvel

CARTÓRIO: QUADRA 16 LOTE 3B

Finalidade

FINS GERAIS

DIAMANTINO - MT, 4 de Agosto de 2022.

Observações

RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE COBRAR QUAISQUER CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS, CERTIFICO, PARA A FINALIDADE ACIMA INDICADA, NÃO EXISTIR, DÉBITOS VENCIDOS JUNTO A ESTA MUNICIPALIDADE ATÉ A PRESENTE DATA, PELO QUE, NA FORMA DOS DISPOSITIVOS REGULAMENTARES VIGENTES, FORNEÇO A PRESENTE CERTIDÃO NEGATIVA CONJUNTA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIO COM FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E PGM, A QUAL PRODUZIRÁ OS EFEITOS LEGAIS.