



Laudos Completos de
Avaliação Imobiliária

Apartamento Residencial

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÔNACO

Rua Monte Alegre, 1.935, QD 11, PLT 55


Birro Jardim Central

Dourados/MS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Monte Alegre, 1935, Quadra 11, Parte do Lote 55, Jardim Central	 <small>-22°13'16", -54°48'43", -464,3r 31/07/2023 13:39:2</small> <i>Identificação Frontal do Imóvel</i>
Cidade e UF Dourados/MS	
Objetivo da Avaliação Garantia	
Finalidade da Avaliação Valor de mercado	
Solicitante e/ou Interessado Banco SICOOB – Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Sul de Mato Grosso do Sul.	
Proprietário ADEAGRO ADELAR HENCKEMAIER & CIA LTDA	

Tipo de Imóvel APARTAMENTO	Área privativa: 184,74 m²	Área total: 203,54 m²	Tipo de ocupação: Residencial
--------------------------------------	--	--	---

Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II / Precisão III
---	--

Pressupostos e Ressalvas No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.
--

VALORES
Valor de Avaliação do imóvel R\$ 644.000,00 (Seiscentos e Quarenta e Quatro Mil Reais)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média	Desempenho do Mercado Médio
---	---------------------------------------

Nome do Responsável Técnico Edna Brentam Pimenta dos Reis	CPF do RT 465.118.571-15	Formação Eng^a Civil	CREA 6003/D-MS
---	------------------------------------	--	--------------------------

EDNA BRENTAM
PIMENTA DOS REIS:
46511857115

Assinado digitalmente por
EDNA BRENTAM PIMENTA
DOS REIS:46511857115
Data: 2023-08-02 12:43:40

Dourados-MS, 02 de agosto de 2023.

ÉPICO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
CNPJ: 04.998.446/0001-08

Responsável Técnica e Representante Legal
Edna Brentam Pimenta dos Reis- CPF: 461.118.571-15
Engenheira Civil - CREA MS 6003

Á**ADEAGRO ADELAR HENCKEMAIER & CIA LTDA**

A/C: Sr Adelar Hemckemaier

Sócio Administrador

Ref.: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezado Senhor,

Em atenção à sua solicitação, apresento o laudo de avaliação imobiliária para a unidade de imóvel residencial, localizado na Rua Monte Alegre, 1935, QD 11, PLT 55, Jardim Central, nesta cidade de dourados-MS.

O laudo realizado pela Épico Engenharia de Avaliações tomou como base os dados obtidos no mercado. Esses dados foram analisados e interpretados em concordância com as normas nacionais de avaliações de imóveis NBR 14.653-1 – Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14.653-2 – Avaliações de bens – parte 2: Imóveis urbanos.

Agradecemos a oportunidade de prestarmos nossos serviços a essa empresa de crédito, e colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente

Dourados/MS, 02 de agosto de 2023.

EDNA BRENTAM
PIMENTA DOS REIS:
46511857115

Assinado digitalmente por
EDNA BRENTAM PIMENTA
DOS REIS:46511857115
Data: 2023-08-02 13:02:04

Edna Brentam Pimenta dos Reis
Engenheira Civil - CREA MS 6003/D-MS
Responsável Técnica e Representante Legal
ÉPICO ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA
CNPJ: 04.998.446/0001-08

LAUDO DE AVALIAÇÃO

01 – SOLICITANTE

O solicitante do referido trabalho, **ADEAGRO ADELAR HENCKEMAIER & CIA LTDA**, inscrito no CNPJ: 37.223716/0001-68, localizado na Av Marcelino Pires, nº 6530, bairro Jardim Marcia, na cidade de Dourados-MS.

02 – INTERESSADO / PROPRIETÁRIO

O interessado no trabalho o Banco SICCOOB.

03 - FINALIDADE

Este trabalho visa determinar o valor de mercado do imóvel descrito no item 4, para garantia.

04 - OBJETO DA AVALIAÇÃO / IMÓVEL

04.01 - Verificação da Vistoria: 31/07/2023

04.02 - Descrição do imóvel: Trata-se de um imóvel residencial do tipo apartamento sob o nº 301, localizado no 3º andar do *Edifício Residencial Mônaco*, situado rua Monte Alegre, nº 1935, sob esquina com a Av Presidente Vargas, no bairro Jardim Central. Com 203,54 m² de área total construída, sendo 184,74 m² de área privativa, 12,50 m² de área destinada a 01 vaga de estacionamento denominada de vaga nº 02, locada no subsolo e 18,80 m² de área comum, correspondendo-lhe 73,12 m² de parcela de terreno.

Composto por 01 sala de estar/home, 01 copa e cozinha, 01 sala tv, 01 área de serviço, 01 quarto de empregada, 01 banheiro de empregada, 02 dormitórios, 01 banheiro social, 01 suíte e sacada com acesso à sala e ao quarto principal. Na área social e quartos possui piso em madeira corrida, nas áreas molhadas cerâmica, pintura nas paredes e esquadrias ferro e portas em madeira, considerado padrão de acabamento normal. O imóvel avaliando encontra-se ocupado.

A unidade avalianda está situada no 3º pavimento e apresenta 04 unidades por andar, o prédio contém 04 pavimentos (térreo + 3) com um total de 16 apartamentos e não possui elevador.

04.03 – Coordenadas Geográficas: S: 22º 13' 16", W: 54º 48' 43"

04.04 – Quadro de áreas:

MATRÍCULA	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA TOTAL	VAGA DE GARAGEM
Nº 70704	184,74 m ²	203,54 m ²	01 coberta

05 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na Certidão de **Matrícula nº 70704**, referência ficha 01, datada de 27/07/2023, obtida junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de DOURADOS/MS.
- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **31/07/2023**.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

06 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1 – Caracterização da Região

6.1.1 – Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Dourados, no estado de Mato Grosso do Sul. A região apresenta ocupação residencial e comercial, com padrão construtivo variável entre normal e alto, em sua maioria unidades residenciais com fins comerciais, possui facilidade de acessos e intensidade alta de tráfego de veículos e pedestres. A rua Monte Alegre apresenta predominância de ocupação residencial com uso comercial e multifamiliar, com prédios de apartamentos com padrão construtivo variável entre normal e alto, possui facilidade de acessos de uma única mão, apresenta em bom estado de conservação tráfego moderado a alto de veículos e pedestres, pavimentação em asfalto, guias e sarjetas.

6.1.2 – Serviços / Infraestrutura

A região é provida dos seguintes serviços de infraestrutura urbana:

- rede de água potável;
- rede de esgoto público;
- rede de distribuição de energia elétrica;
- rede de telefonia;
- Iluminação pública;
- pavimentação;

6.2 – Caracterização do Avaliando

O imóvel avaliando refere-se a apartamento residencial nº 301, com a frente/sacada voltada para a rua Monte Alegre, com área privativa de 184,740 m², correspondendo-lhe 73,12 m² da parcela do terreno, sendo o prédio edificado em Parte do Lote 55, da Quadra 11, com uma área total de 1.258,70 m². O relatório fotográfico do avaliando está contido no Anexo I e sua documentação no Anexo VI.

07 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário do município de Dourados, segundo o tipo e padrão do imóvel avaliando, apresenta-se em condições normais de comercialização, com quantidade média de imóveis similares ofertados, com perspectiva de liquidez do imóvel média e com desempenho do mercado normal.

08 – METODOLOGIA EMPREGADA

Segundo a **NBR-14 14653-2** de março 2011, as metodologias a serem utilizadas para determinação de um valor de um imóvel são:

- Método comparativo direto de dados de mercado;
- Método involutivo;
- **Método evolutivo;**
- Método de Renda.

O avaliando trata-se de um imóvel comercial, foi utilizado o **Método Evolutivo** que é a composição do valor total do imóvel avaliando obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização. Este procedimento foi adotado, devido à inexistência de imóveis semelhantes comerciais na região nos últimos meses, que pudessem ser comparados com o avaliando, e em função das características construtivas.

9 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A pesquisa de dados para o terreno foi realizada entre segundo semestre de 2019 até o dia da vistoria em 31/07/2023, a qual buscou elementos ofertados ou transacionados, considerando sua contemporaneidade em imóveis assemelhados. A vistoria do avaliando foi realizada na data **31/07/2023**.

Os elementos utilizados para confecção do modelo estatístico estão caracterizados nas fichas de pesquisa do **Anexo V**.

9.1 - Descrição das Variáveis Utilizadas na Equação de Regressão:

Dentre as variáveis pesquisadas, destacamos as melhores que representam o modelo que são:

1. **Origem de informação:** Tipo de negócio (1=Venda; 2= Oferta);
2. **Área Privativa:** Área privativa da unidade medida em m²;

3. **Data:** Data de ocorrência do evento (oferta ou transação) no mercado imobiliário;
4. **Dormitórios:** Quantidade de dormitórios da unidade;
5. **Vaga de Garagem Coberta:** Total de vagas de garagem coberta da unidade;
6. **Elevador (1-sim):** Presença ou ausência de elevador;
7. **Distância ao Polo:** Variável Quantitativa. Distância (m) ao centro em relação ao cruzamento da Av. Marcelino Pires com a Av. Presidente Vargas (definida pela distância do imóvel até o polo de maior valorização);
8. **Equipamentos:** Quantidade de equipamentos da unidade e do prédio (armário embutido, churrasqueira privativa, play ground, sistema de segurança, salões de lazer, portaria, piscina, etc);
9. **Estado de conservação:** Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)
10. **Padrão construtivo-SINAPI:** Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 2 - Baixo, 3 – Normal/Baixo, 4 – Normal, 5 – Normal/Alto, 6 - Alto;

9.2 - Descrição das Variáveis do Avaliando

1 – Origem de informação.....	1 - Transação
2 – Área Privativa.....	184,74 m ²
3 - Data.....	230.801- 01/08/2023
4 - Dormitórios.....	3
5 – Vagas de garagem coberta.....	1 (1 vaga coberta)
6 – Distância ao centro:	950 m
7 – Equipamentos.....	1 (portão eletrônico)
8 – Estados de conservação.....	4 - Bom
9 – Padrão construtivo SINAPI.....	4 - Normal
10- Elevador (1= sim).....	0 (ausência de elevador)

10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E NÍVEL DE PRECISÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através do processo de regressão linear / inferência estatística e os resultados estão enquadrados na Norma NBR-14653-2 de Março/2011, sendo de Grau II para a Fundamentação e Grau III para a Precisão do referido trabalho, segundo demonstrado no Anexo IV.

11 - VALOR FINAL

Na determinação do valor de mercado do avaliando, foi utilizado o Software para regressão linear, SisDea Home versão 1.50, conforme descrito no Anexo III (memória de cálculo), no qual constam os resultados e a simulação para o avaliando.

Considerando o percentual de 80% do nível de confiança e estimativa pela Moda, temos os valores do imóvel a seguir com aproximação de 1%:

Médio	-	R\$ 643.829,30	-	R\$ 644.000,00
Mínimo (5,44 %)	-	R\$ 608.832,73	-	R\$ 609.000,00
Máximo (6,10%)	-	R\$ 686.094,55	-	R\$ 686.000,00

Valor final do imóvel - **R\$ 644.000,00 (Seiscentos e Quarenta e Quatro Mil Reais)**

12 - CONCLUSÃO

Diante do exposto no item anterior, conclui-se que o valor justo de venda para o imóvel em estudo é de **R\$ 644.000,00 (Seiscentos e Quarenta e Quatro Mil Reais)**.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 644.000,00

(Seiscentos e Quarenta e Quatro Mil Reais)

13 – ENCERRAMENTO

Com os valores determinados nos itens 11 e 12, encerra-se o presente Laudo realizado no período compreendido entre 31/07/2023 a 02/08/2023, o qual é composto por 9 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, inclusive seus anexos.

Constam os seguintes anexos do presente trabalho:

- ANEXO I – Documentação fotográfica do Avaliando;
- ANEXO II – Croqui de Localização do Avaliando;
- ANEXO III – Memória de Cálculo;
- ANEXO IV – Grau de Fundamentação e Precisão;
- ANEXO V – Elementos utilizados na avaliação;
- ANEXO VI – Documentação do Avaliando.

Dourados-MS, 02 de agosto de 2023.

EDNA BRENTAM	Assinado digitalmente por
PIMENTA DOS REIS:	EDNA BRENTAM
46511857115	PIMENTA DOS REIS:
	46511857115
	Data: 2023-08-02 13:02:30

ÉPICO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
CNPJ: 04.998.446/0001-08

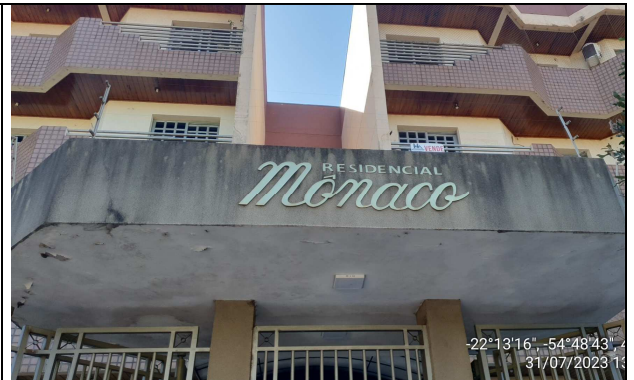
Responsável Técnica e Representante Legal
Edna Brentam Pimenta dos Reis
Engenheira Civil - CREA MS 6003

ANEXO I

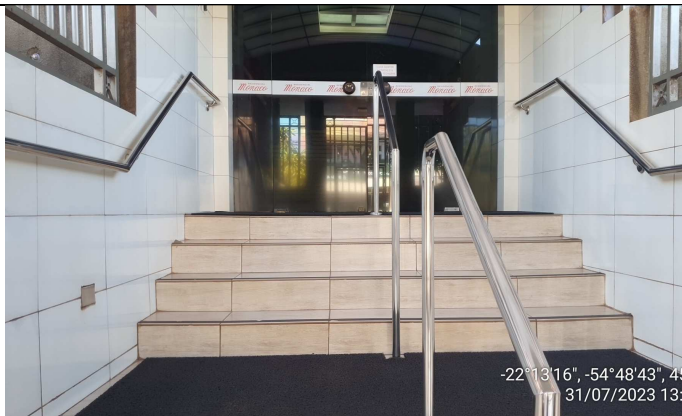
Documentação fotográfica do Avaliando.



Vista frontal do avaliando



Identificação do edifício



Hall de entrada do prédio



Acesso por escadas ao apartamento – 3º andar



Hall de entrada do apartamento



Identificação do apartamento avaliando

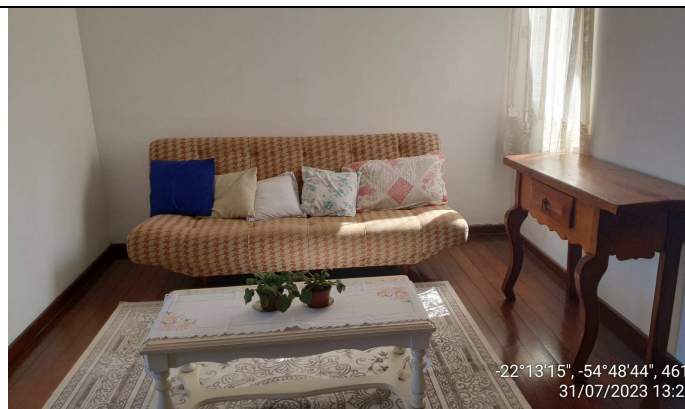
Documentação fotográfica do Avaliando.



Sala de estar



Sala de estar



Sala tv



Escritório



Copa



Cozinha

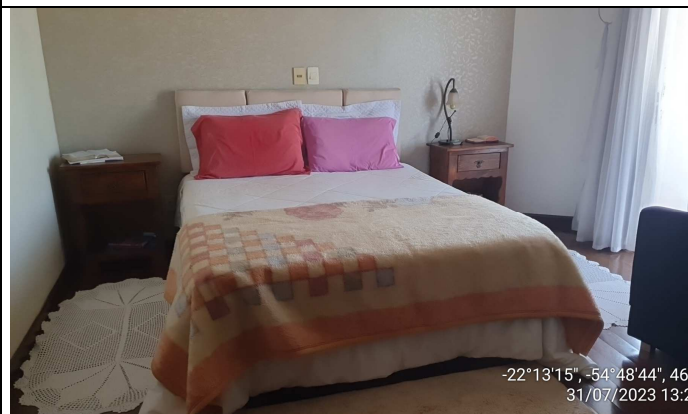
Documentação fotográfica do Avaliando.



Área de serviço



Banheiro de serviço



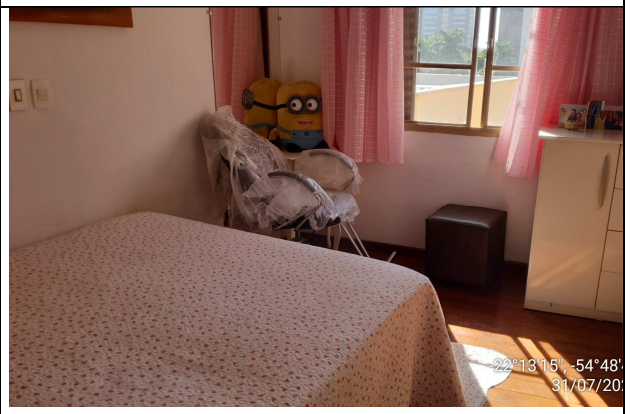
Quarto da suíte



Banheiro da suíte



Banheiro social



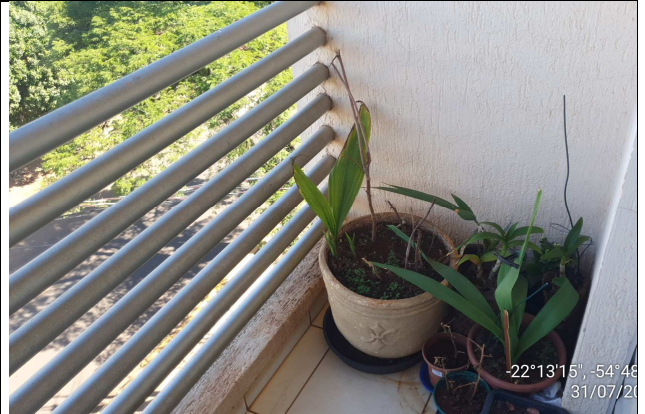
Quarto de solteiro

Documentação fotográfica do Avaliando.



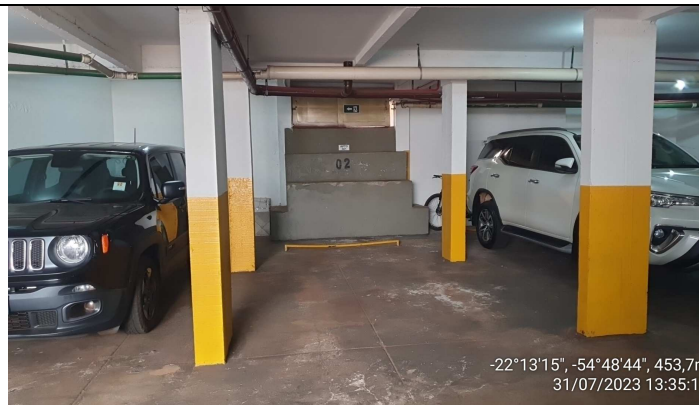
-22°13'16", -54°48'44", 464,9m
31/07/2023 13:25:21

Sacada com acesso à sala estar



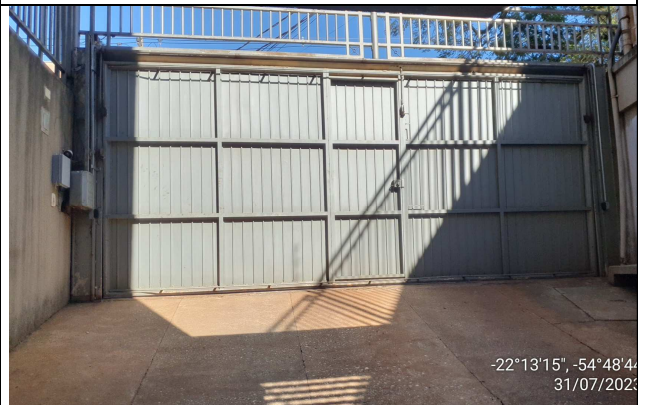
-22°13'15", -54°48'
31/07/2023

Sacada com acesso ao quarto casal



-22°13'15", -54°48'44", 453,7m
31/07/2023 13:35:14

Vaga nº 02 – 01 vaga coberta no subsolo



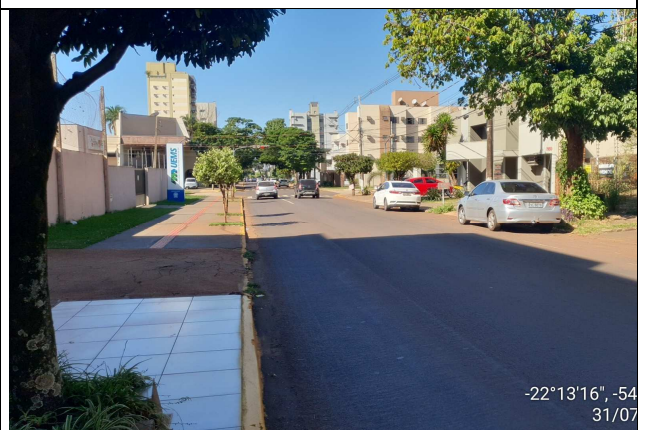
-22°13'15", -54°48'44"
31/07/2023

Acesso ao subsolo - garagem



-22°13'16", -54°48'43", 46
31/07/2023 13:35:14

Vista da Rua Monte Alegre – rua do avaliando



-22°13'16", -54°
31/07/2023

Vista da Rua Monte Alegre – rua do avaliando

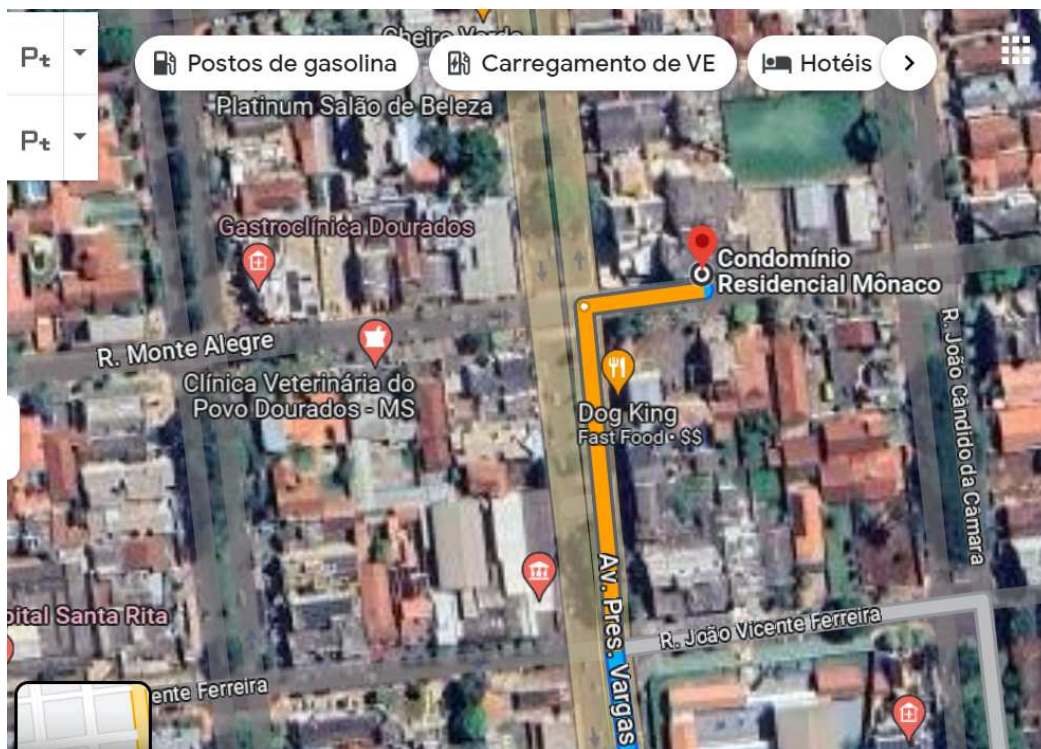
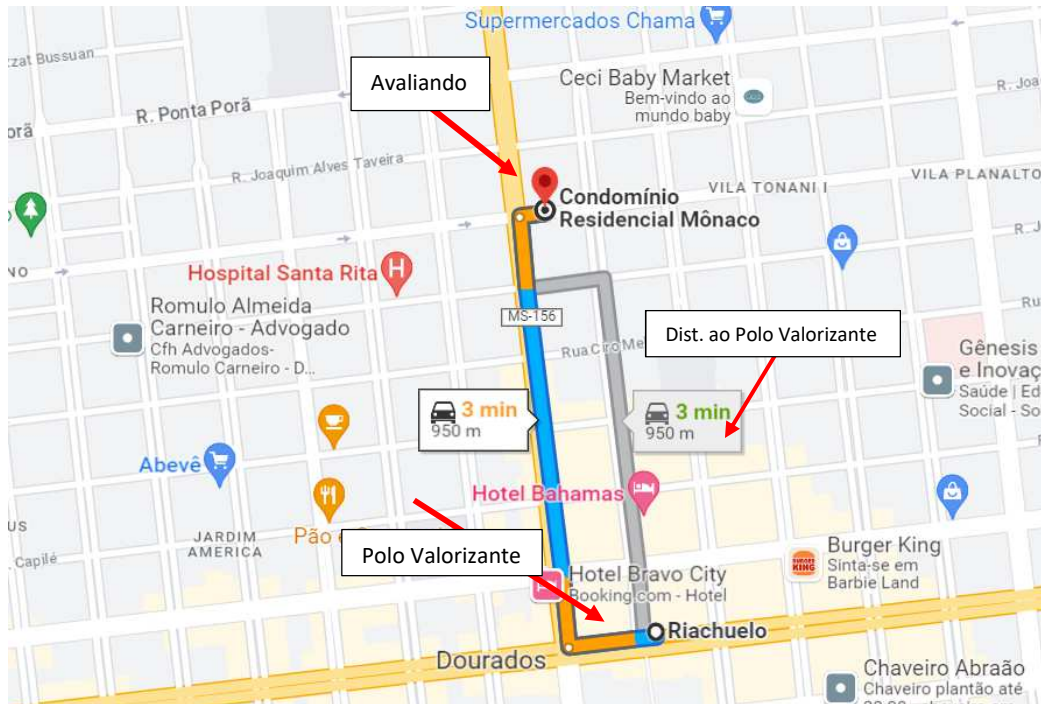
ANEXO II

Croqui de Localização do Avaliando

Endereço: Rua Monte Alegre, nº 1935, QD 11, PLT 55, Jardim Central, Dourados/MS

Distância ao Polo Valorizante = **950 m**

Retirado do GOOGLE Maps



ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Apto Dourados - modelo

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 01 de agosto de 2023

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	10
Total de dados:	84
Dados utilizados no modelo:	74

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9537986 / 0,9653624
Coeficiente de determinação:	0,9097318
Fisher - Snedecor:	71,67
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	98%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	1,35%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	9	0,000	71,666
Não Explicada	0,000	64	0,000	
Total	0,000	73		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = +0,0005708173991 +6,944077434E-005 * ln (Area privativa) -1,194559817E-006 * Data ½ - 2,457177931E-005 * Vagas de garagem coberta -3,357029375E-005 * Elevador (1=Sim) -8,669693822E-008 * Equipamentos² -1,484307737E-005 * Estado de conservação +0,0003817840729 / Padrão construtivo -0,06503770023 / Distância ao polo -1,535290087E-005 * Origem da Informação

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	3,97	0,02
Data	x½	-4,29	0,01
Vagas de garagem coberta	x	-2,47	1,63
Elevador (1=Sim)	x	-2,62	1,09
Equipamentos	x ²	-2,97	0,42
Estado de conservação	x	-1,89	6,28
Padrão construtivo	1/x	7,80	0,01
Distância ao polo	1/x	-3,54	0,07
Origem da Informação	x	-1,94	5,71
Valor unitário	1/y	3,72	0,04

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Data	0,07	0,34
Vagas de garagem coberta	0,75	0,71
Elevador (1=Sim)	0,48	0,24
Equipamentos	0,37	0,13
Estado de conservação	0,09	0,11
Padrão construtivo	-0,51	0,38
Distância ao polo	0,72	0,74
Origem da Informação	0,11	0,06
Valor unitário	-0,48	0,44

Correlações parciais para Data	Isoladas	Influência
Vagas de garagem coberta	0,09	0,06
Elevador (1=Sim)	-0,21	0,41
Equipamentos	0,16	0,27
Estado de conservação	0,16	0,10
Padrão construtivo	-0,19	0,08
Distância ao polo	-0,24	0,45
Origem da Informação	0,04	0,04
Valor unitário	-0,23	0,47

Correlações parciais para Vagas de garagem coberta	Isoladas	Influência
Elevador (1=Sim)	0,71	0,47
Equipamentos	0,73	0,39
Estado de conservação	0,45	0,18
Padrão construtivo	-0,56	0,33
Distância ao polo	0,39	0,31
Origem da Informação	0,12	0,16
Valor unitário	-0,74	0,29

Correlações parciais para Elevador (1=Sim)	Isoladas	Influência
Equipamentos	0,40	0,26
Estado de conservação	0,35	0,10
Padrão construtivo	-0,62	0,06
Distância ao polo	0,52	0,17
Origem da Informação	0,05	0,20
Valor unitário	-0,73	0,31

Correlações parciais para Equipamentos	Isoladas	Influência
Estado de conservação	0,51	0,02
Padrão construtivo	-0,40	0,10
Distância ao polo	-0,06	0,42
Origem da Informação	-0,06	0,22
Valor unitário	-0,59	0,35

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,41	0,05
Distância ao polo	-0,11	0,18
Origem da Informação	-0,03	0,09
Valor unitário	-0,56	0,23

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Distância ao polo	-0,45	0,13
Origem da Informação	-0,04	0,18
Valor unitário	0,85	0,70

Correlações parciais para Distância ao polo	Isoladas	Influência
Origem da Informação	0,17	0,06
Valor unitário	-0,38	0,40

Correlações parciais para Origem da Informação	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,14	0,24

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

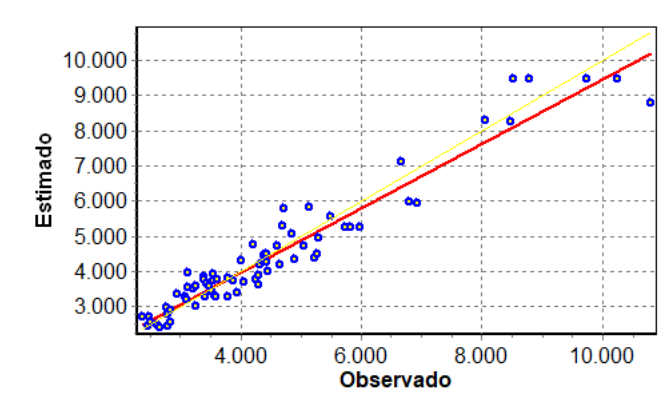


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Modelo:

Apto Dourados - modelo

Data de Referência:

Terça-feira, 01 de agosto de 2023

Informações Complementares:

Prédio residencial

Dados para a projeção de valores:

- Area privativa = 184,74
- Data = 230.801
- Vagas de garagem coberta = 1
- Elevador (1=Sim) = 0
- Equipamentos = 1
- Estado de conservação = 4
- Padrão construtivo = 4
- Distância ao polo = 950
- Origem da Informação = 1

- Endereço = Rua Monte Alegre, 1935, Apto 301
- Complemento = Condomínio Residencial Mônaco
- Bairro = Jardim Central
- Data da coleta = 01/08/2023
- Pavimento = 3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (5,44%) = 3.295,62
 - Médio = 3.485,06
 - Máximo (6,10%) = 3.697,60

- Valor Total
 - Mínimo = 608.832,73
 - **Médio = 643.829,30.....R\$ 644.000,00**
 - Máximo = 683.094,55

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 567.407,95
 - Máximo = 744.040,40
 - Mínimo (11,87%) = 3.071,39
 - Máximo (15,56%) = 4.027,50
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 2.962,30
 - RL Máximo = 4.007,81

ANEXO IV

Grau de Fundamentação e Precisão

Especificação da avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos ▮ **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

▮ **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende 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.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma, conforme Tabelas de Fundamentação e Precisão abaixo:

- ▮ **Grau de Fundamentação: Grau II;**
- ▮ **Grau de Precisão: Grau III.**

NBR 14.653-2 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS

Tabela 2 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

Grau de Fundamentação do Laudo		II
---------------------------------------	--	-----------

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Amplitude do intervalo de confiança do modelo = **11,53 < 30%**, portanto, grau de **PRECISÃO III**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de precisão			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤40%	≤50%
Resultado	X		

Grau de Precisão do Laudo			III
----------------------------------	--	--	------------

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tr...	Re...	t Calc...	Signi...	
Area privativa	ln(x)	-4,16	3,97	0,02	
Data	x½	1,77	-4,29	0,01	
Vagas de garagem coberta	x	2,54	-2,47	1,63	
Elevador (1=Sim)	x	12,74	-2,62	1,09	
Equipamentos	x²	1,12	-2,97	0,42	
Estado de conservação	x	1,01	-1,89	6,28	
Padrão construtivo	1/x	3,07	7,80	0,01	
Distância ao polo	1/x	-1,53	-3,54	0,07	
Origem da Informação	x	5,45	-1,94	5,71	
Valor unitário	1/y		3,72	0,04	

F. Calculado
71,67
0,01

Durbin Watson

Desvio Padrão
2,7114E-005
531,3

Outliers (%)
1 (1,35%)

Dist. Resíduos
070 - 094 - 098

Imovel	Valor	Max.	Min.	%A...	%Max.	%Min.
1	3.485,06	3.697,60	3.295,62	11,53	5,44	6,10

Valor/m² do imóvel avaliado

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 451 - 0,9097318 / 0,9319245

Correlação: 451 | 0.9538 | 0.9654

Classificar

Regressão

Estimativa

F Calculado

Significancia

Linearizar

Cancelar

Aplicar

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	15
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

ANEXO V - Elementos utilizados no modelo de avaliação

Elementos	Endereço	Complemento/Edifício	Bairro	Informante	Telefone do informante	Data da coleta	Área privativa	Área total	Data	Dormitórios	Vagas de garagem coberta	Elevador (1=Sim)	Equipamentos	Idade aparente	Estado de conservação	Padrão construtivo	Distância ao polo	Origem da informação	Valor total	Valor unitário
1	Rua Joaquim Teixeira Alves, 2045	Edifício Céu Azul	Vila Tonani	Imobiliária Terra	3461-5444	09/08/19	72,16	86,00	190809	2	1	1	5	6	4	4	950	2	380.000,00	5.266,07
2	Rua Joaquim Teixeira Alves, 2045	Edifício Céu Azul	Vila Tonani	Imobiliária Continental		09/08/19	72,16	86,00	190809	2	1	1	5	8	4	4	950	2	320.000,00	4.434,58
3	Rua Joaquim Teixeira Alves, 2045	Edifício Céu Azul	Vila Tonani	Imobiliária Betel		09/08/19	90,49	104,33	190809	3	1	1	5	6	4	4	950	2	420.000,00	4.659,40
4	Rua Joaquim Teixeira Alves, 2045	Edifício Céu Azul	Vila Tonani	Imobiliária Colméia		09/08/19	90,49	104,33	190809	3	1	1	5	7	4	4	950	2	390.000,00	4.309,86
5	Rua Joaquim Alves Taveira, 2045, Apto 402	Edifício Céu Azul	Vila Tonani	Paulo	67-999637-8822	05/08/19	90,49	104,33	190809	3	1	1	5	4	4	4	950	1	400.000,00	4.420,38
6	Rua Cornélia Cerzozimo de Souza, 1140, Apto 202	Edifício Residencial Anaça	Jardim Climax	Imobiliária Terra		20/09/19	64,45	74,84	190920	2	0	0	3	8	4	4	2.000	2	200.000,00	3.103,18
7	Rua Joaquim Alves Taveira, 2045, Apto 402	Edifício Céu Azul	Vila Tonani			05/10/19	90,49	104,33	191005	3	1	1	5	4	4	5	950	1	396.000,00	4.376,17
8	Rua Cornélia Cerzozimo de Souza, 1140, Apto 202	Edifício Residencial Anaça	Jardim Climax	Imobiliária Terra		20/09/19	64,45	74,84	190920	2	0	0	3	8	4	3	2.000	1	180.000,00	2.792,86
9	Rua Dalvíno Falcão, 590, Apto 06	Residencial Falcão	Parque Residencial Mor	Imobiliária Habitare		09/05/19	46,72	51,17	190519	2	0	0	3	0	5	2	5.900	1	115.000,00	2.461,47
10	Rua Olinda Pires de Almeida, 537, Apto 21	Edifício Vitória Régia	Jardim Aline	Imobiliária Athenas		11/03/2020	58,41	65,75	200311	2	1	0	3	4	4	4	3.100	2	190.000,00	3.252,86
11	Rua Cornélia Cerzozimo de Souza, 1140, Apto 1032	Edifício Residencial Anaça	Jardim Climax	Imobiliária Continental		10/02/20	64,45	74,84	200210	2	0	0	3	8	4	4	2.000	2	190.000,00	2.948,02
12	Rua Arthur Frantz, 1275 - Bl 09, Apto 14	Residencial Itaverá	Parque Alvorada	Imobiliária Colméia	2108-2121	01/07/20	45,84	48,97	200701	2	0	0	2	8	3	2	5.200	2	120.000,00	2.617,80
13	Rua Arthur Frantz, 1275 - Bl 15, Apto 01	Residencial Itaverá	Parque Alvorada	Ponto X		01/07/20	45,84	48,97	200701	2	0	0	2	5	4	2	5.200	2	130.000,00	2.835,95
14	Rua Arthur Frantz, 1375 - Bl 01, Apto 11	Residencial Itacca	Parque Alvorada	Imob. continental		01/07/20	52,00	49,00	200701	2	0	0	2	10	3	2	5.200	2	130.000,00	2.653,06
15	Rua Joaquim Alves Taveira, 1945, Ap702	Condomínio Edifício Riviera	Vila Planalto	Imobiliária Colméia		20/08/2020	100,01	114,69	200820	3	1	1	8	10	4	5	950	2	420.000,00	4.199,58
16	Rua Joaquim Alves Taveira, 1945, Ap702	Condomínio Edifício Riviera	Vila Planalto	Camila	67-98154-0858	20/08/2020	100,01	114,69	200820	3	0	1	8	10	3	5	950	1	360.000,00	3.599,64
17	Rua Reinaldo Bianchi, 1100, Apto A2	Condomínio Edifício Lua Nova	Parque Alvorada	Imobiliária Athenas		03/08/2020	52,92	60,43	200803	2	0	1	4	5	4	4	4.800	1	165.000,00	3.117,91
18	Rua Reinaldo Bianchi, 1100, Apto 202	Condomínio Edifício Lua Nova	Parque Alvorada	Imobiliária Athenas		23/10/2020	60,36	67,79	201023	2	0	1	4	5	4	4	4.800	2	190.000,00	3.147,78
19	Rua Cuiabá, 1050	Wlademiro do Amaral	Centro	Imobiliária Terra		10/12/2020	79,54	79,54	201210	3	0	0	3	8	4	3	1.600	2	220.000,00	2.765,90
20	Rua José Domingos Baldasso, 1570, 15º andar	GRAND PARK RRESIDENCE	Parque Alvorada	Imobiliária Mude		18/01/2021	66,08	125,93	210118	3	2	1	11	0	5	6	4.400	2	410.000,00	6.204,60
21	Rua Arthur Frantz, 1575 - Bl 07, Apto 02	Residencial Itaverá	Parque Alvorada	Filipe	67-98177-1783	11/03/2021	45,85	48,97	210311	2	0	0	2	5	4	2	5.200	1	115.000,00	2.508,45
22	Rua Oliveira Marques, 3730	Apto 33	Vila Maxeuel	Roseli	67-9998-0098	04/05/2021	71,88	76,12	210405	3	0	0	3	15	4	2	2.500	1	200.000,00	2.782,42
23	Rua ciro Melo, 1375, Apto 02		Jardim Central	Imobiliária Terra	67-99225-5373	28/06/2021	178,00	210,00	210628	3	3	1	5	10	4	4	1.200	2	780.000,00	4.382,02
24	Rua Eulália Pires, 2800, Apto 502	Residencial Villa Bela	Vila Matos	Imobiliária Terra	67-99225-5373	28/06/2021	92,00	123,00	210628	3	2	1	4	5	5	5	1.900	2	550.000,00	5.978,26
25	Rua Antonio de Carvalho, 1155, apto 04		Vila Tonani	Imobiliária Terra	67-99225-5373	28/06/2021	97,00	135,00	210628	3	2	1	2	10	4	4	1.000	2	470.000,00	4.845,36
26	Rua Major Capile, 1135 (não informou o nº do apto)		Jardim Central	Imobiliária Terra	67-99225-5373	28/06/2021	90,00	112,00	210628	3	1	1	2	10	4	4	1.300	2	360.000,00	4.000,00
27	Rua Onofre Pereira de Matos, 2588, apto 11	Residencial Portinari	Centro	Imobiliária Terra	67-99225-5373	28/06/2021	76,00	114,00	210628	2	1	1	2	8	4	4	1.100	2	350.000,00	4.605,26
28	Rua Ciro Melo, 165	Edifício Roma	Jardim Central	Imobiliária Terra	67-99225-5373	28/06/2021	53,03	76,82	210628	1	1	0	1	15	4	4	2.600	2	315.000,00	5.940,03
29	Rua Joaquim Taveira, 2104, apto 801, 7º andar	Edifício Belize	Jd Caramuru	Colméia Imobiliária	67-2108-2121	29/06/2021	134,00	205,00	210629	3	2	1	8	3	4	5	950	2	800.000,00	5.970,15
30	Rua Monte Alegre, 1935 - Jardim Central		Jardim Central	Colméia Imobiliária	67-2108-2121	29/06/2021	176,00	194,00	210629	3	1	1	2	15	4	4	950	2	595.000,00	3.380,68
31	Rua Joaquim Taveira, 2104, apto 901	Edifício Belize	Jd Caramuru	Colméia Imobiliária	67-2108-2121	29/06/2021	134,00	205,00	210629	3	2	1	8	3	5	6	950	2	850.000,00	6.343,28
32	Rua Sidnei Fernando Souza, 31, apto 42	Edifício Le Parc Residence	Jardim Flórida	Colméia Imobiliária	67-2108-2122	30/06/2021	58,00	72,00	210630	2	1	1	3	10	4	4	2.700	2	295.000,00	5.086,21
33	Rua Projetada 04, nº 40	Residencial Itaquera	Chácara Trevo	Christiano Oliveira	67-99971-5550	30/06/2021	42,17	76,12	210630	2	0	0	2	5	4	2	4.800	2	100.000,00	2.371,35
34	Rua Projetada 04, nº 25, Apto 24, Bloco 01	Residencial Itápolis	Chácara Trevo	Ajuricaba	67-3421-9888	30/06/2021	42,17	76,12	210630	2	0	0	2	5	4	2	4.800	2	105.000,00	2.489,92
35	Rua Projetada 04, nº 25, Apto 24, Bloco 01	Residencial Itápolis	Chácara Trevo	Continental		30/06/2021	42,17	76,12	210630	2	0	0	2	5	4	2	4.800	2	100.000,00	2.371,35
36	Rua Projetada 04, nº 40	Residencial Itaquera	Chácara Trevo	Imobiliária Terra		30/06/2021	42,17	76,12	210630	2	0	0	2	5	4	2	4.800	2	144.000,00	3.414,75
37	Rua Arthur Frantz, 1275 - Bl 10, Apto 11	Residencial Itaverá	Parque Alvorada	Imobiliária Terra		30/06/2021	45,84	48,97	210630	2	0	0	2	8	3	2	5.200	2	115.000,00	2.508,72
38	Rua João Ponce de Arruda, 2410, Apto 44	Residencial Infinity Residence	Jardim Universitário	Mude Imobiliária		10/07/2021	26,92	48,03	210710	1	0	1	6	2	5	5	3.500	2	182.900,00	6.794,20
39	Rua João Ponce de Arruda, 2410, Apto 34	Residencial Infinity Residence	Jardim Universitário	Mude Imobiliária		11/08/2021	27,39	48,50	210811	1	0	1	6	2	5	5	3.500	2	189.600,00	6.922,23
40	Rua João Ponce de Arruda, 2410, Apto 11	Residencial Infinity Residence	Jardim Universitário	Mude Imobiliária		11/08/2021	27,39	48,50	210811	1	0	1	3	2	5	4	3.500	2	159.600,00	5.826,94
41	Rua Oliveira Marques, 3370, Apto 33, BL F	Residencial Caiuás	Vila Maxeuel	Imobiliária Capitão	(45) 99929-6366	30/10/2021	58,16	62,41	211030	2	0	0	3	10	3	3	2.700	2	190.000,00	3.266,85
42	Rua Aurora Augusta de Matos, 3570, Apto 02	Edifício Residencial Gardênia	Jardim Valéria	Imobiliária Athenas		13/11/2021	62,66	71,79	211113	2	0	0	4	10	4	4	2.900	2	220.000,00	3.511,01
43	Rua Melvin Jones, 1055, Apto 401	Edifício Porto Rico	Vila Progresso	Imobiliária Continental		13/11/2021	49,00	53,74	211113	2	0	0	5	8	4	4	1.000	2	240.000,00	4.897,96
44	Rua Balbina de Matos, 2131, Apto 03, BL B	Residencial Zagaia I	Chácara Flora	Imobiliária Terra		25/01/2022	52,90	56,22	220125	2	0	0	4	8	4	3	3.500	2	180.000,00	3.402,64
45	Rua Balbina de Matos, 2131, Apto 11, BL C	Residencial Zagaia I	Chácara Flora	Imobiliária Terra		25/01/2022	52,90	56,22	220125	2	0	0	4	8	4	3	3.500	2	190.000,00	3.591,68
46	Rua Balbina de Matos, 2131, Apto 04, BL F	Residencial Zagaia I	Chácara Flora	Imobiliária Terra		25/01/2022	52,90	56,22	220125	2	0	0	4	8	4	3	3.500	2	200.000,00	3.780,72
47	Rua Nelson Santore, nº 612, Apto 33	Edifício Benguela	Jardim Itaipu	Imobiliária Colméia		25/01/2022	69,00	93,00	220125	2	1	1	6	5	4	4	3.300	2	360.000,00	5.217,39
48	Rua João Rosa Goes, 835, Apto 404	Edifício Ilhas Gregas	Jardim América	Imobiliária Colméia		12/04/2022	190,48	246,52	220412	4	2	1	8	5	4	5	650	2	900.000,00	4.724,91
49	Rua Antonio de Carvalho, 1365, Apto 701	Edifício Maison Versales	Vila Planalto	Imobiliária Colméia		12/04/2022	155,00	155,00	220412	4	2	1	8	5	4	5	950	2	890.000,00	5.741,93
50	Rua Joaquim Alves Taveira, 1945, 11º andar	Condomínio Edifício Riviera	Vila Planalto	Pantanal Imobiliária	67-3423-4060	16/05/2022	100,01	114,69	220516	3	1	1	8	10	4	5	900	2	550.000,00	5.499,45
51	Rua Major Capile, 1135, 9º andar	Edifício Estoril	Vila Tonani	Pantanal Imobiliária		17/05/2022	88,38	118,00	220517	3	1	1	8	10	4	5	1.200	2	415.000,00	4.695,63
52	Rua Olinda Pires de Almeida, 420, Apto 34 - Bloco	Condomínio Residencial Dama	Vila Aurora	Imobiliária Terra		22/08/2022	60,77	71,07	220822	2	0	0	4	2	5	4	3.200	2	230.000,00	3.784,76
53	Rua Homerindo José dos Santos, 1330, Apto 301	Edifício Ponta Negra	Vila Hilda	Imobiliária Athenas		27/09/2022	58,32	63,70	220927	2	0	0	3	3	5	4	2.800	2	250.000,00	4.286,69
54	Rua Homerindo José dos Santos, 1330, Apto 303	Edifício Ponta Negra	Vila Hilda	Maysa	67-99109-3904	27/09/2022	58,32	63,70	220927	2	0	0	3	3	5	4	2.800	1	200.000,00	3.429,35
55	Rua José Domingos Baldasso, 295, Apto 6 - andar	Edifício Luanda	Parque Alvorada	Wilson Antunes	28092022	93,37	161,81	220927	3	2	1	6	0	5	4	3.600	2	470.000,00	5.039,13	
56	Rua Espanha, 50	Euro Garden Resiense	Jardim Europa	Avivar Imobiliária		28/09/2022	117,96	233,39	220928	3	3	1	27	0	5	6	2.800	2	1.200.000,00	10.256,41

Elementos	Endereço	Complemento/Edifício	Bairro	Informante	Telefone do informante	Data da coleta	Área privativa	Área total	Data	Dormitórios	Vagas de garagem coberta	Elevador (1=Sim)	Equipamentos	Idade aparente	Estado de conservação	Padrão construtivo	Distância ao polo	Origem da Informação	Valor total	Valor unitário
57	Rua Espanha, 50	Euro Garden Resiense	Jardim Europa	Antonio M Marques Sá		28/09/2022	117,96	233,39	220928	3	3	1	27	0	5	6	2.800	2	1.026.976,16	8.777,57
58	Rua Espanha, 50, Apto 3004	Euro Garden Resiense	Jardim Europa	Egídio		28/09/2022	117,96	233,39	220928	3	3	1	27	0	5	6	2.800	1	1.000.000,00	8.477,44
59	Rua Espanha, 50	Euro Garden Resiense	Jardim Europa	Polonio Imoveis		13/10/2022	117,96	233,39	221013	3	3	1	27	0	5	6	2.800	2	1.150.000,00	9.749,07
60	Rua Espanha, 50	Euro Garden Resiense	Jardim Europa	Antonio Marcio	67 99656-3580	13/10/2022	117,96	233,39	221013	3	3	1	27	0	5	6	2.800	2	1.004.083,70	8.512,06
61	Rua João Rosa Goes, 835, Apto 404	Edifício Ilhas Gregas	Jardim América	Imobiliária Continental		13/10/2022	190,48	246,52	221013	3	2	1	8	5	4	5	650	2	980.000,00	5.144,90
62	Rua Monte Alegre, 2154, Apto 902	Edifício Heiwa	Vila Planalto	Imobiliária Continental		13/10/2022	125,00	175,00	221013	3	2	1	20	3	5	6	900	2	1.350.000,00	10.800,00
63	Rua Espanha, nº 50, Apto 2601	Euren Garden Residence Spa	Jardim Europa	Rodrigo	67 996859606	07/12/2022	117,95	233,38	221207	3	3	1	27	0	5	6	2.800	1	950.000,00	8.054,26
64	Rua Oliveira Marques, 3730, Bloco B, Apto 04	Parque Residencial Caiuás	Vila Maxwell	Imobiliária Terra		19/01/2023	58,16	62,41	230119	2	0	0	3	10	3	4	2.700	2	250.000,00	4.298,49
65	Rua Barão do Rio Branco, 395	Residencial Rio Branco	Jardim Tropical	Imobiliária Continental		06/02/2023	71,22	78,14	230206	3	0	0	3	10	4	3	2.600	2	220.000,00	3.089,01
66	Rua Adelina Rigotti, 2320, Apto 01, QD 02, LT 20	RESIDENCIAL FLORES II	Vista Alegre	Paulo	67-99965-5669	06/02/2023	56,31	62,47	230206	2	0	0	3	5	4	3	3.800	1	175.000,00	3.107,80
67	Rua Takao Massago, 620 Apto 402 Bloco F	Residencial Arezzo	Jardim Novo Horizonte	Imobiliária Continental		20/03/2023	46,48	49,98	230320	2	0	0	3	5	4	4	4.300	2	130.000,00	2.796,90
68	Rua Takao Massago, 4º Andar	Residencial Arezzo	Jardim Novo Horizonte	Imobiliária Ajuricaba		14/04/2023	46,48	49,98	230414	2	0	0	3	5	4	4	4.300	2	165.000,00	3.549,91
69	Rua Takao Massago, 620 Apto 202 Bloco I	Res. Arezzo	Jardim Novo Horizonte	Corretor Ivan	67 99972-2638	14/04/2023	46,48	49,98	230414	2	0	0	3	5	4	4	4.300	1	165.000,00	3.549,91
70	Rua Monte Alegre, 2165, Apto 702	Edifício Heiwa	Vila Planalto	Imobiliária Continental		11/05/2023	125,46	175,00	230511	3	2	1	15	3	5	5	900	2	700.000,00	5.579,47
71	Rua Takao Massago, 620 Apto 101 Bloco C	Res. Arezzo	Jardim Novo Horizonte	Imobiliária Continental	67 99972-2638	11/05/2023	46,48	49,98	230511	2	0	0	3	5	4	4	4.300	2	145.000,00	3.119,62
72	Rua Takao Massago, 620 Apto 104 Bloco H	Res. Arezzo	Jardim Novo Horizonte	Samira	(67)99335-3321	11/05/2023	46,48	49,98	230511	2	0	0	3	5	4	4	4.300	1	180.000,00	3.872,63
73	Rua Sadamu Minohara, 150, Apto 201	Residencial Hlel	Altos do Indaia	Imobiliária Continental		22/05/2023	54,66	67,00	230522	2	0	0	3	8	4	4	4.400	2	185.000,00	3.384,56
74	Rua Sadamu Minohara, 150, Apto 201	Residencial Hlel	Altos do Indaia	Carlos	(67)99264-9209	22/05/2023	54,66	67,00	230522	2	0	0	3	8	4	4	4.400	1	190.000,00	3.476,03
75	Rua Takao Massago, 620 Apto 402 Bloco F	Res. Arezzo	Jardim Novo Horizonte	Imobiliária Continental	67 99972-2638	30/05/2023	46,48	49,98	230530	2	0	0	3	5	4	4	4.300	2	130.000,00	2.796,90
76	Rua Projetada, Apto105, Bloco C	Residencial Itajubá II	Chácaras Trevo	Imobiliária Athenas		30/05/2023	42,17	76,12	230530	2	0	0	2	5	4	2	4.800	2	120.000,00	2.845,62
77	Marginal Rodovia MS 156, nº 2056	Residencial Itapiranga	Parte da Fazenda Coahu	Imobiliária Terra		30/06/2023	42,17	45,89	230630	2	0	0	3	3	4	3	7.900	2	135.000,00	3.201,32
78	Marginal Rodovia MS 156, nº 2056, Apto 11, Bloco	Residencial Itapiranga	Parte da Fazenda Coahu	Rafle	(67)99129-5393	30/06/2023	42,17	45,89	230630	2	0	0	3	3	4	3	7.900	1	150.000,00	3.557,03
79	Rua Eulalia Pires, 2800	Vila Bella	Jardim Climax	Imobiliária Athenas		10/07/2023	86,91	106,49	230710	3	2	1	7	5	5	6	1.700	2	580.000,00	6.673,57
80	Rua Waldomiro de Souza, 870, Apto 301	Edifício Rubi	Vila Ubratã	Imobiliária Central		11/07/2023	88,83	97,86	230711	2	0	0	4	5	4	4	3.700	2	350.000,00	3.940,11
81	Rua João Vicente Ferreira, 315, Apto 404	Edifício Residencial Veredas	Parte da Chacara nº 05	Ivan	(67)99204-7337	17/07/2023	71,77	81,46	230717	2	1	1	8	5	4	5	2.200	1	380.000,00	5.294,69
82	Rua Monte Alegre, 1935, Apto 02	Residencial Mônaco	Jardim Central	Colméia		02/08/2023	184,74	203,54	230802	3	1	0	1	10	4	4	950	2	750.000,00	4.059,75
83	Rua Monte Alegre, 1935, Apto 201	Residencial Mônaco	Jardim Central	Wellen Mendonça	98448-6663	02/08/2023	165,00	183,00	230802	3	1	0	1	10	4	4	950	2	700.000,00	4.242,42
84	Rua Monte Alegre, 1935, Apto 303	Residencial Mônaco	Jardim Central	Imob Betel	3422-3062	02/08/2023	134,00	152,00	230802	3	1	0	1	10	4	4	950	2	595.000,00	4.440,30

ANEXO VI - DOCUMENTO DO AVALIANDO

MATRÍCULA Nº 70704	DATA: 06 de março de 2.003
FICHA Nº 01	OFICIAL: <i>W. Boaventura</i>

IMÓVEL Um apartamento designado pelo lote 301 (trezentos e hum), situado no 3º andar ou quarto pavimento do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÔNACO, unidade esta composta de um apartamento, dois dormitórios, banheiro, hall de acesso aos dormitórios e banheiro, sacada, sala de jantar e estar, lavabo, copa, - e cozinha e área de serviço, quarto de empregada e banheiro de empregada, - com a área privativa de divisão não proporcional de 184,74ms² e a área de divisão proporcional de 18,806425ms², totalizando a área de 203,546425ms² - a qual equivale a fração ideal cujo o coeficiente de proporcionalidade é de 5,8084% na construção e demais coisas comuns do condomínio e de 73,12ms² no terreno, tendo a unidade autônoma as seguintes divisas: - ao norte - com parte da área de recuo do Edifício, hall de circulação e escadaria de acesso ao pavimento superior; ao sul - com a área de recuo do Edifício com a rua Monte Alegre; ao leste - com parte da área de recuo do apartamento nº 302 e hall de circulação do pavimento; ao oeste - com parte da área de recuo do edifício e com parte de divisa com o lote A da mesma quadra, contendo esta unidade o direito de uso privativo da unidade autônoma do BOX-GARAGEM nº 02, situado no sub-solo do Edifício, com a área privativa de divisão não proporcional de 12,50ms² e a área de divisão proporcional de 19,026875ms², totalizando a área de 31,526875ms². A qual equivale a fração ideal cujo o coeficiente de proporcionalidade é de 0,905625% na construção e demais coisas comuns do condomínio e de 11,39875ms². No terreno, tendo a unidade autônoma as seguintes divisas: - ao norte - com parede da área de recuo do edifício com o lote 04 da mesma quadra; ao sul - com a área de circulação de veículos; ao leste - divisa com a área de circulação do boxgaragem nº 03; ao oeste - divisa com a área de circulação do box-garagem nº 01. - Sendo que dita unidade acha-se edificada na parte do quarteirão nº 11 (onze) situado no loteamento denominado "JARDIM CENTRAL", perímetro urbano desta cidade, determinado por parte do lote 55 (cinquenta e cinco), da antiga zona suburbana desta cidade, medindo a área de 1.258,70ms² (hum mil duzentos e cinquenta e oito metros e setenta centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: - ao norte - 21,93 metros com o mesmo quarteirão nº 11 do Jardim Central; ao sul - 32,50 metros com a rua Monte Alegre; ao leste - 42,08 metros com parte do mesmo quarteirão 11; ao oeste - 54,00 metros com parte do mesmo quarteirão. - matrícula anterior nº 30.253 livro 2 deste registro. - PROPRIETÁRIO: CARLOS ALBERTO SENAREZI, brasileiro, engenheiro mecânico, CIRG 000621621-SSP-MS, CIC nº 289.322.006-10, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com Sulpira Portela Alvares Senarezi, brasileira, do lar, CIRG 11690996-SSP-SP, CIC nº 036.112.888-61, residente na Fazenda Itamarati-Ponta Porã/MS. - *W. Boaventura*

AV. Nº 01 - MAT. Nº 70.704. -
 A Convenção de Condomínio encontra-se registrada sob nº 49.285, livro nº 03 de Registro Auxiliar. Dou fé. Emolumentos R\$ 22,34; Tab. J: R\$ 8,60; Funjec R\$ 0,67. Dourados-MS, 30 de Abril de 2.003. *W. Boaventura*

TABELIONATO AGUIAR - 1º OFÍCIO NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS
 Rua João Rosa Côes, 605 - Centro - Dourados / MS - CEP 79804-020 - FONE: (67) 3416-9200

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a continuação da presente matrícula passará para a ficha 02, em função de **INFORMATIZAÇÃO**.

Dourados-MS, 11/07/2014.

W. Boaventura
 Nilza Viana Boaventura-Escritora

OFICIAL
 Oficial Soares Ufguar

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 REGISTRO GERAL

COMARCA DE DOURADOS
 ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MATRÍCULA Nº
70704

MATRÍCULA Nº 70704

FICHA Nº

OFICIAL:

**EM
BRANCO**

**EM
BRANCO**

**EM
BRANCO**

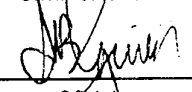
Dr. Afonso Soares Ceguar
OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE DOURADOS
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE DOURADOS - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
REGISTRO GERAL

Alceu Soares Aguiar
Oficial

Alceu Baggio Aguiar
Oficial Substituto
12

Oficial

DATA.: 11 de Julho de 2014
MATRÍCULA Nº.: 70.704
FICHA Nº.: 02

LIVRO 2

continuação da ficha 01.....
AV. nº 02-Mat. nº 70.704
LOGRADOURO: Pela certidão de logradouro expedida pela Secretaria Municipal de planejamento e Obras públicas-Processo nº 15.302/2010, **o imóvel objeto desta matrícula tem sua frente voltada para rua Monte Alegre nº 1.935, lado ímpar, distante 18,00 metros da rua Presidente Vargas,** dou fé. Dourados-MS; 11 de Julho de 2.014. Eu, *Alceu Soares Aguiar* Escrevente Autorizada.....

REGISTRO nº 03 - Mat. nº 70.704 Prot 356980 aos 10/06/14

TÍTULO: Venda e compra

TRANSMITENTES: Carlos Alberto Senarezi e sua esposa Sulmira Portela Alvares Senarezi, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, ele engenheiro mecânico, portador da RG nº 000621621-SSP/MS e CPF nº 289.322.006-10, ela do lar, portadora da RG nº 11.690.996-SSP/SP e CPF nº 036.112.888-61, residentes e domiciliados á rua 13 de Junho nº 480, centro, em Campo Grande-MS...

ADQUIRENTE: **ADELAR HENCKEMAIER,** brasileiro, comerciante, portador da **RG nº 000706250-SSP/MS** e **CPF nº 427.939.719-87,** casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77, com ELISABETH TEREZINHA SCHERBAK HENCKEMAIER, brasileira, do lar, portadora da RG nº 000705566-SSP/MS e CPF nº 498.721.339-72, residente e domiciliado á rua Monte Alegre nº 1.935, Jardim Central, nesta cidade.....

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada as Folhas nº 126/127 do Livro nº 108 das Notas do 2º Tabelião e Registro Civil de Fátima do Sul-MS., aos 01 de setembro de 2.010. VALOR: R\$ 80.000,00. CONDIÇÕES: Responder pela evicção. ITBI nº 3820/09 total de R\$ 4.000,00 (avaliação de R\$ 200.000,00). Cadastrado na Prefeitura sob nº 00.01.11.23.090.301. Foram apresentadas as CERTIDÕES de que trata a Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto Lei nº. 93.240/86, a saber descritas: trabalhista nºs 19614; 27031; 19559 e 28518; cível nºs 1720507; 1721982; 1777781 e 1720502; tributária nºs 166041/2014 e 166571/2014; federal nº 20140000080542 e 20140000062765; união expedidas aos 19/03/2014; Apresentou certidão positiva com efeito de negativa de tributos vinculados ao imóvel nº 008728/2014 e declaração de quitação de condomínio. Emolumentos R\$ 2.024,00; Funjecc 3% R\$ 60,72; Funjecc 10% R\$ 202,40; Funadep 6% R\$ 121,44; Funde-Pge 4% R\$ 80,96; ISSQN 5% R\$ 101,20. Selo Digital AHS 09891-800. Dourados-MS, 11 de Julho de 2.014. Eu, *Alceu Soares Aguiar* Escrevente Autorizada.....

REGISTRO Nº 04 - MAT. 70.704 - PROT. 445621 - 24/09/2020 -

Em garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 69376, no valor de R\$ 100.095,00 (Cem Mil e Noventa e Cinco Reais), firmado nesta cidade, tendo como Emitente Adelar Henckemaier & Cia Ltda, como Avalistas: Adelar Henckemaier e Elisabeth Terezinha Scherbak Henckemaier, e em cumprimento de todas as obrigações contratuais a Fiduciante: Adelar Henckemaier e Elisabeth Terezinha Scherbak Henckemaier, transferem ao CREDOR FIDUCIÁRIO: **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO CENTRO SUL DE MATO GROSSO DO SUL - SICOOB CENTRO SUL MS,** inscrita no CNPJ Nº 10.319.386/001-52, EM **CARATER FIDUCIÁRIO** o imóvel objeto desta matrícula. Vencimento: 25 de Setembro de 2.023. Código da Hash 33dc.b18f.3ddc.7a86.4319.1045.2d35.afcf.114f.fa63; d5e3.8b3f.a3a7.1e83.dc71.3f67.30a6.d180.fab5.695e. Emolumentos R\$ 1.734,00; Funjecc 5% R\$ 86,70; Funjecc 10% R\$ 173,40; ISSQN 5% R\$ 86,70; FUNADEP R\$ 6% R\$ 104,40; FUNDE-PGE 4% R\$ 69,36; FEADMP/MS 10% R\$ 173,40. VALOR DO SELO R\$ 10,00. - SELO AAC77988-044-CVD. Dourados-MS, 25 de Setembro de 2020. Eu, *Alceu Soares Aguiar* Escrevente Autorizada.....

AUTENTICAÇÃO

Certifico que a presente fotocópia confere com a matrícula nº 70704, original do livro nº 2 de Registro de Imóveis arquivada neste Cartório, e que tem valor de certidão. Conforme Art. 19 § 1 da Lei 6015. O referido é verdade, e dou fé. Dourados-MS, 27/07/2023. Atd: HUDSON

Hudson Ferreira Pinheiro - Escrevente

SELO DIGITAL AIR49058-033-NOR

Data: 27/07/2023
Ato: 346 - a) Certidão ou traslado, incluindo a busca

Emolumento	Funjec/Funadep/Feadmp-MS
R\$29,00	R\$8,70
ISSQN	Selo
R\$1,45	R\$1,50
	Valor Total
	R\$40,65



<http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php>

EM
BRANCO

EM
BRANCO