

## ANEXO VII A - TERMO DE AVALIAÇÃO DE BENS

Ao dia VINTE E DOIS do mês de SETEMBRO do ano de DOIS MIL E VINTE E CINCO, a Comissão abaixo assinada, designada pela PORTARIA SR/PF/MS Nº 2030, DE 27 DE SETEMBRO DE 2022, em atenção ao contrato nº 000033/2024 - MS / SENAD, reuniu-se a fim de aprovar a avaliação do bem, realizada pelo Leiloeiro, descrito a seguir para ser leiloado.

O leiloeiro fundamentou o trabalho de avaliação do presente nos seguintes critérios:

a) Razões da disponibilidade dos bens:

**RAZÕES DAS DISPONIBILIDADES DOS BENS: POSSIBILITAR QUE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS ORIUNDOS DE CRIMES CUJO PERDIMENTO SEJA EM FAVOR DA UNIÃO POSSAM SER LEILOADOS, SENDO A ALTERNATIVA MAIS VIÁVEL Á CONSERVAÇÃO DE BENS ORIUNDOS DE CRIMES, EM RECURSOS FINANCEIROS EM PRÓL DE POLÍTICAS PÚBLICAS.**

b) Oportunidade e conveniência da alienação:

**PROMOVER A GESTÃO E A ALIENAÇÃO DO PRODUTO DE CRIMES DE TRÁFICO DE DROGAS E TAMBÉM, NO OBJETIVO ESTRATÉGICO DA SENAD DE "PROMOVER UMA ORDEM JURÍDICA JUSTA COM A GESTÃO DE ATIVOS".**

c) Após detalhada análise do bem e da Ficha de Inspeção, foram realizados os seguintes registros:

1) Descrição mínima: **Natureza: Rural / Tipo de imóvel: Terreno / Matrícula: 14991 / Rip: 9073003065000 / Descrição: Matrícula 14991, parte de chácara 95. Matrícula 14991, parte de chácara 95, Chácara California, Bairro: Jardim Alhambra, Dourados-MS**

2) Descrição completar: **Estado de conservação: REGULAR, Estado da pintura: REGULAR**

3) Situação de multas/débitos: **R\$ 51.819,12**

4) Valor avaliado pelo Leiloeiro: R\$605.000,00

5) Valor aprovado pela Comissão: R\$605.000,00

6) Valor do Lance Inicial: R\$302.500,00

E, para constar, foi lavrado o presente Termo.

Campo Largo 22 DE SETEMBRO DE 2025.

Avaliação realizada pelo(a): GABRIEL WINTER CASTILHO – CREA/CAU: 19173

Leiloeiro(a): \_\_\_\_\_

MARCOS ANTÔNIO TÚLIO

Aprovo

Presidente: \_\_\_\_\_

DANILO ROGÉRIO ZAMBON VALÉRIO

Membro: \_\_\_\_\_

MATEUS HENRIQUE MORAIS SIMÕES

Membro: \_\_\_\_\_

LUCIANO RIBEIRO DA FONSECA

Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
Completo	Unidade Isolada Terreno	#INTERNO.TODOS	1 de 7

**INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO**

Categoria		UF	Município do Imóvel				
Lote		MS	DOURADOS				
Distrito / Localidade / Cidade			Bairro				
DOURADOS			CHACARA CALIFORNIA				
Endereço do Imóvel			CEP	Cad. Municipal			
ALAMEDA OTÁVIO CATÃO, SN, Unidade SN.			79.843-000				
Latitude		Longitude					
	Graus	Min	Seg	Graus	Min	Seg	Datum
Sul	22°	13'	38,622"	54°	44'	39,436"	WGS84
Nome do Proprietário							
União Federal							
Solicitante e/ou Interessado							
Cliente Agência ou de CCA							
Finalidade				Objetivo			
Garantia				Valor de Compra e Venda			
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes							
Imóvel Considerado na Sua Real Condição							


 -22.2274, -54.74422, 429 m  
 30/07/2025 12:04:35

Áreas do Imóvel	
Área(m²) 1875.00	

Metodologia	Especificação
Comparativo de Dados	Grau de Fundamentação Grau III/ Grau de Precisão Grau III

Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia:
Não se aplica

Número da Consulta:

Valor de Avaliação do Imóvel	Valor mínimo admissível (NBR 14.653-2)	Valor máximo admissível (NBR 14.653-2)
R\$ 605.000,00	-----	-----

Perspectiva de Liquidez do Imóvel
Sem Destaque

<b>SIGNATÁRIOS</b>			
Responsável Técnico	Formação	CREA / CAU	CPF/Matrícula
GABRIEL WINTER CASTILHO	ENG. CIVIL	19173	028.314.471-86
Empresa	CNPJ	Representante Legal	CPF
WINTER ENGENHARIA LTDA	18.754.650/0001-98	GABRIEL WINTER CASTILHO	028.314.471-86

Data
31/07/2025

 \_\_\_\_\_  
 Responsável Técnico

 \_\_\_\_\_  
 Representante Legal

 \_\_\_\_\_  
 Outros

Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
Completo	Unidade Isolada Terreno	#INTERNO.TODOS	2 de 7

## 1. IMÓVEL

Imóvel avaliando:

Lote

Endereço:

ALAMEDA OTÁVIO CATÃO, SN  
Nº: SN, Bairro: CHACARA CALIFORNIA  
DOURADOS (MS) - CEP 79843-000

Durante a visita in loco, foi constatada a existência de uma edificação com aproximadamente 68,00 m<sup>2</sup>. O imóvel encontra-se em estado de abandono, apresentando ausência de portas, janelas, pintura, além de paredes sem acabamento (reboco) em diversos trechos. A metragem foi verificada por meio de imagens de satélite. Ressalta-se que a área construída não está averbada na matrícula nº 14.991.

## 2.OBJETIVO

Objetivo: Determinação do Valor de Compra e Venda do imóvel

Finalidade: Garantia

## 3.0 - SOLICITANTE / INTERESSADO

Solicitante 7463 - Cliente Agência ou de CCA

## 4.PROPRIETÁRIO

União Federal

## 5.OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se 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 documentação fornecida, constituída por: Matrícula da Unidade (ANEXADO), Tabela de Especificação do Trabalho (ANEXADO), Tabela de Dados Amostrais (ANEXADO), Planta ou Croquis de Localização (ANEXADO), Memória de Cálculo (ANEXADO), ART/RRT (ANEXADO), Matrícula da unidade (14991, 1, MS, DOURADOS, 26/05/2025) 30/07/2025.

Considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados. As observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

## 6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região avaliada não apresenta infraestrutura urbana. Predomina na área a tipologia de imóveis industriais.

Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
Completo	Unidade Isolada Terreno	#INTERNO.TODOS	3 de 7

## 7.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 - TERRENO

#### Descrição do Terreno Avaliando

Posição: Meio de Quadra  
Cota/Greide: Igual ou Acima  
Formato Aproximado: Retangular  
Inclinação: Plano  
Cercamento: Total  
Tipo Cercamento - Frente: Muro  
Tipo Cercamento - Laterais/Fundo: Muro  
Vocação Principal: Industrial  
Dados Físicos - Área(m²): 1.875,00  
Dados Físicos - Testada: 25,00  
Dados Físicos - Profundidade Equivalente(m): 75,00  
Dados Físicos - Lados:  
Tipo Vistoria: Somente Externa  
Destinações: Industrial  
Nível de Restrição de Uso: Não Merece Destaque  
Ocupação:  
Superfície: Seco  
Orientação Solar: Sem Influência  
Vista: Sem Influência  
Implantação/Inserção: Isolado  
Benfeitorias:  
Restrições Físicas %: 0,00  
CAB(%): 0,00  
CAM(%): 0,00  
Gabarito: 0,00  
Gabarito(pav.): 0,00  
Tx. Ocupação %: 0,00  
N Frentes: 0,00  
Valor Residual R\$: 0,00

Área Total do Terreno: 0,00  
Nº Total de Unidades: 0  
Fração Ideal da Unidade:  
Tx. Condom: 0,00  
Nº de Unidades da Tipologia: 0  
Infra-Estrutura:  
Padrão do Empreendimento:  
Estado de Conservação:  
Controle Acesso: Não  
Cercamento:  
Tipo Cercamento - Frente:  
Tipo Cercamento - Laterais/Fundo:  
Ocupação do Terreno:  
Equipamentos Disponíveis:

### 7.2 - EDIFICAÇÃO

### 7.3 - OUTRAS BENFEITORIAS

Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
Completo	Unidade Isolada Terreno	#INTERNO.TODOS	4 de 7

**7.4 - INFORMAÇÃO RELEVANTE SOBRE O ESTADO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL, SE FOR O CASO****8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

Em 2025, o mercado imobiliário segue em processo de reaquecimento, ainda impactado pelos reflexos da desaceleração econômica dos anos anteriores. O cenário atual é marcado por baixa liquidez e um ambiente econômico recessivo, o que limita a velocidade da retomada. Apesar disso, os custos da construção civil permanecem sob controle — o INCC de 2023 acumulou alta de 3,49%, abaixo da inflação medida pelo IPCA (4,62%) — o que favorece a viabilidade de novos projetos.

## 9.0 - METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

### 9.1 - METODOLOGIA UTILIZADA

Método comparativo de dados do mercado.

### 9.2 - PESQUISA

Período de abrangência dos dados de 03/2021 - 07/2025, Número de variáveis habilitadas 3, sendo considerado 182 dados para observação.

### 9.3 - DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Área do terreno 200,00 - 12350,00  
 Renda Responsável 2022 2117,78 - 13942,92  
 Diferença em semestres 13,00 - 21,00

### 9.4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

São fornecidos tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80%, o campo de arbítrio e, nas situações previstas, também o intervalo de valores admissíveis. É justificado sempre que não for adotado como resultado a estimativa pontual (valor calculado).

### 9.4 - EDIFICAÇÃO

Variáveis do Laudo Completo:

Variável	Classificação / Complemento	Atributo
Área do Terreno (m2)	Área do terreno	1875,00

Resultados para a moda (ou média ou mediana), com intervalo de confiança ao nível de 80%:

**MEDIANA**

Percentual do Intervalo de Confiança Mínima: 0,00%

Percentual do Intervalo de Confiança Máxima: 0,00%

	Unitário Calculado	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	322,67	605.006,25	-0,00%
Calculado	322,67	605.006,25	-----
Máximo	322,67	605.006,25	+0,00%

Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m2)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	274,27	514.255,31	-15,00%
Calculado	322,67	605.006,25	-----
Máximo	371,07	695.757,19	+15,00%

Valor Adotado: **R\$ 605.000,00**

**Justificativa para não adoção do valor de Avaliação:**

Adotou-se um redução aplicada a estimativa central de 8% referente a não habilitação da variável tipo do evento (oferta / transação) e uma redução de 7% referente a pavimentação definitiva.

Intervalo de Valores Admissíveis:

	Mínimo	Máximo
Valores	R\$ 605.000,00	R\$ 640.000,00

## 10.0 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Atendendo o critério de ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES (item 9 da Norma da ABNT NBR 14.653-2) o presente trabalho de enquadra no **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**: Grau III consoante pontuação e exigências das tabelas 1 e 2 e no **GRAU DE PRECISÃO**: Grau III em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser inferior a 40%, consoante Tabela 3 da citada Norma.

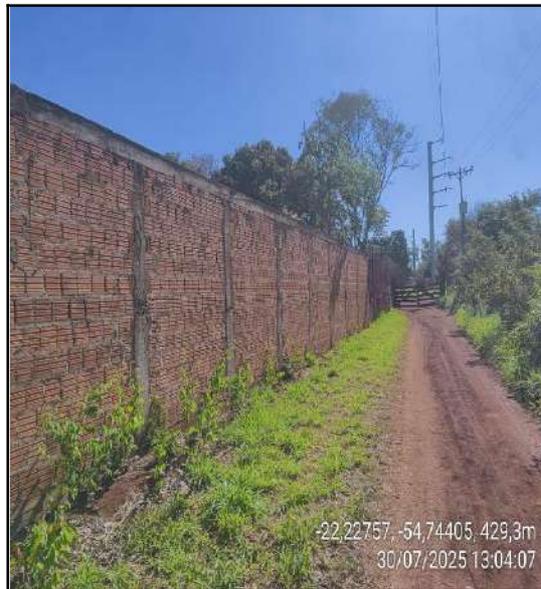
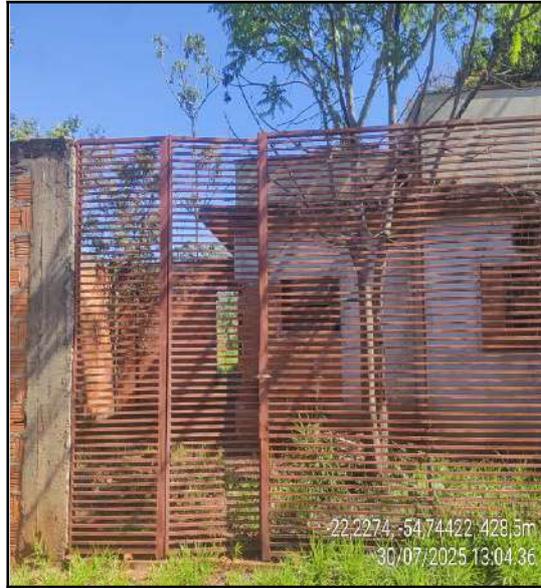
**11.0 - CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação, é atribuído ao Lote, localizado em ALAMEDA OTÁVIO CATÃO, SN Nº: SN, Bairro: CHACARA CALIFORNIA DOURADOS (MS) - CEP 79843-000 o seguinte valor venal de mercado:

**Valor de avaliação: R\$ 605.000,00 (SEISCENTOS E CINCO MIL REAIS)**

A manifestação quanto ao aceite da garantia é destinada a subsidiar análise de operação no âmbito da CAIXA que envolva ou possa vir a envolver garantia hipotecária ou alienação fiduciária.

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



# Croqui de localização

Matricula nº 14.991

## Legenda

 Avaliando

 Avaliando

Alameda Otávio Carão

Alameda





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MS

ART MÚLTIPLA MENSAL  
1320250097200

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

1. Responsável Técnico

GABRIEL WINTER CASTILHO

RNP: MS19173

Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL

Registro: MS19173

Empresa Contratada: WINTER ENGENHARIA LTDA

Registro: 9907

2. Contratante

DIVERSOS CONTRATOS CONFORME RELAÇÃO ANEXA

3. Atividades Técnicas

Elaboração			Quantidade	Unidade	Unidade Contratos
Laudo	Construção Civil -> Edificações -> de imóveis	pra fins residenciais	4,0000	unidade (un)	2
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

4. Observações

PRESTAÇÃO DE 02 SERVIÇOS À CAIXA, CONFORME CONTRATO Nº 15187/2024. SENDO ELES 04 LAUDO COMPLETOS.

5. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

6. Entidade de Classe

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local

data

028.314.471-86 - GABRIEL WINTER CASTILHO

8. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) [creams@creams.org.br](mailto:creams@creams.org.br)  
Tel: (67)3368-1000 / 0800-368-1000



**CREA-MS**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do  
Mato Grosso do Sul

Nosso Número: 14000000017826344

Valor ART: R\$ 103,03

Registrada em 01/08/2025

Valor Pago: R\$ 103,03





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MS

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

ART Múltipla  
**1320250097200**  
Relação de contratos

1. Responsável Técnico

028.314.471-86 - GABRIEL WINTER CASTILHO

RNP: 1314087819

Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL

Registro: MS19173

Empresa Contratada: WINTER ENGENHARIA LTDA

Registro: 9907

2. Dados da Obra/Serviço

001

Construção Civil -> Edificações -> Laudo -> de imóveis -> pra fins residenciais

Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

CPF/CNPJ: 00.360.305/5614-83

Rua: Rua S 20

Nº: s/nº

Complemento: matrícula 14991 e 14992

Bairro: Chácara Califórnia

Coordenada:

Cidade: Dourados

UF: MS

CEP: 79.843-141

Valor do contrato: R\$ 1.662,00

Valor individual da ART: R\$ 6,06

Data de início: 28/07/2025 - Data de término: 01/08/2025

Documento: 7463.000560144/2025.01.01

Quantidade: 2,0000 unidade

002

Construção Civil -> Edificações -> Laudo -> de imóveis -> pra fins residenciais

Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

CPF/CNPJ: 00.360.305/5614-83

Rua: Rua Maria Auxiliadora

Nº: s/nº

Complemento: matrícula 58635 e 58636

Bairro: Vila Maria Auxiliadora

Coordenada:

Cidade: Ponta Porã

UF: MS

CEP: 79.902-288

Valor do contrato: R\$ 1.897,00

Valor individual da ART: R\$ 6,06

Data de início: 28/07/2025 - Data de término: 01/08/2025

Documento: 7463.000560168/2025.01.01

Quantidade: 2,0000 unidade



CREA-MS

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso do Sul



Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MS

ART MÚLTIPLA MENSAL  
1320250097200  
Item 001

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

1. Responsável Técnico

GABRIEL WINTER CASTILHO	RNP: 1314087819
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL	Registro: MS19173
Empresa Contratada: WINTER ENGENHARIA LTDA	Registro: 9907

2. Dados do Contrato

Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF	CPF/CNPJ: 00.360.305/5614-83
Ação Institucional:	Valor do Contrato: R\$ 1.662,00

3. Dados Obra/Serviço

Rua: RUA S 20	Número: S/Nº
Complemento: MATRICULA 14991 E 14992	Bairro: CHÁCARA CALIFÓRNIA
Cidade: DOURADOS	UF: MS
Data de Início: 28/07/2025	Previsão Término: 01/08/2025
	País: BRASIL
	CEP: 79.843-141
	Documento: 7463.000560144/2025.01.01 (ORDEM DE SERVIÇO)

4. Atividades Técnicas

Elaboração	Quantidade	Unidade
Laudo	2,00	unidade (un)
Construção Civil -> Edificações -> de imóveis		
pra fins residenciais		

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE 02 SERVIÇOS À CAIXA, CONFORME CONTRATO Nº 15187/2024. SENDO ELES 04 LAUDO COMPLETOS.
---

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

\_\_\_\_\_

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Local data

028.314.471-86 - GABRIEL WINTER CASTILHO

00.360.305/5614-83 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) [creams@creams.org.br](mailto:creams@creams.org.br)  
Tel: (67)3368-1000 / 0800-368-1000



**CREA-MS**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do  
Mato Grosso do Sul

Nosso Número: 14000000017826344

Valor ART: R\$ 103,03

Registrada em 01/08/2025

Valor Pago: R\$ 103,03





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MS

ART MÚLTIPLA MENSAL  
1320250097200  
Item 002

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

1. Responsável Técnico

GABRIEL WINTER CASTILHO	RNP: 1314087819
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL	Registro: MS19173
Empresa Contratada: WINTER ENGENHARIA LTDA	Registro: 9907

2. Dados do Contrato

Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF	CPF/CNPJ: 00.360.305/5614-83
Ação Institucional:	Valor do Contrato: R\$ 1.897,00

3. Dados Obra/Serviço

Rua: RUA MARIA AUXILIADORA	Número: S/Nº
Complemento: MATRICULA 58635 E 58636	Bairro: VILA MARIA AUXILIADORA
Cidade: PONTA PORÃ	UF: MS
Data de Início: 28/07/2025	Previsão Término: 01/08/2025
	País: BRASIL
	CEP: 79.902-288
	Documento: 7463.000560168/2025.01.01 (ORDEM DE SERVIÇO)

4. Atividades Técnicas

Elaboração		Quantidade	Unidade
Laudo	Construção Civil -> Edificações -> de imóveis	2,00	unidade (un)
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART			

5. Observações

PRESTAÇÃO DE 02 SERVIÇOS À CAIXA, CONFORME CONTRATO Nº 15187/2024. SENDO ELES 04 LAUDO COMPLETOS.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Local data

028.314.471-86 - GABRIEL WINTER CASTILHO

00.360.305/5614-83 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) [creams@creams.org.br](mailto:creams@creams.org.br)  
Tel: (67)3368-1000 / 0800-368-1000



**CREA-MS**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do  
Mato Grosso do Sul

Valor ART: R\$ 103,03

Registrada em 01/08/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

Nosso Número: 14000000017826344



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/24U3K-VVP6X-DKQFG-LS9ES>

MATRICULA N.º <b>14992</b>	DATA: 30 de Janeiro de 1978
FICHA N.º 01-	OFICIAL: <i>[Assinatura]</i>

IMÓVEL: Um lote de terreno determinado pelo chacara nº 95 (noventa e cinco), situado no loteamento denominado Chacara California zona urbana desta cidade medindo 25,00 x 75,00 metros ou sejam 1.875 ms2 (hum mil oitocentos e setenta e cinco metros quadrados) dentro dos seguintes limites e confrontações: - ao norte 75,00 metros com parte da mesma chacara; ao sul 75,00 metros com terreno de Erasmo de Melo Rocha; ao leste 25,00 metros com Alameda Otavio Gatão; ao oeste 25,00 metros com parte da mesma chacara. - Transcrição anterior nº 47.053 fls. 245 do livro 3-EL, deste registro. -

PROPRIETÁRIO: MATOGROSSENSE DO SUL BRANDÃO DE SOUZA, brasileiro casado, residente nesta cidade. - *[Assinatura]*

**14992**

REGISTRO Nº 1 Mat.

TÍTULO: Venda e compra

TRANSMITENTE: Matogrossense do Sul Brandão de Souza, advogado, - OAB-MT 872 e sua mulher Aparecida Oliveira de Souza CI-RG nº 22.815-SS P do lar, brasileiros, casados sob o regime de separação do bens titulares do CIC nº 136.582.129-34 residente e domiciliado a rua Cuiabá - 3.250 nesta cidade. -

ADQUIRENTE: ACACIO WATANABE, brasileiro, solteiro, maior, contabilista, portador do CI-RG 4.621.762 titular do CIC nº 560.857.528/53- residente e domiciliado a rua Joaquim Tavora 1.040 Vila Marina-São Paulo Capital. -

FORMA DO TÍTULO. Escritura de venda e compra lavrada as fls. nº 157 do livro 77, das notas do 2º Ofício desta cidade, em 17 de novembro de 1.977. -

VALOR: Cr\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros) -

CONDIÇÕES, Responder pela evicção -

EMOLUMENTOS: Estadual nº 0863054 - total Cr\$ 315,00. - NV/  
Dourados 30 de Janeiro de 1.978

REGISTRO Nº 02 - Mat. 14.992 -

TÍTULO: FORMAL de partilha. - TRANSMITENTE: O espólio de - - - - -  
Certifico que fica sem efeito o presente registro, em virtude do mesmo ter sido efetuado indevidamente, dou fé. - Dourados, 27 de Janeiro de 1.993. - Eu *[Assinatura]*, Escrevente Juramentada. - - - - -

Av. nº 03 - Mat. nº 14.992. -

De Ofício procedo a presente averbação para constar que o CPF correto do proprietário Acacio Watanabe é 560.857.538-53, e não como ficou constando no registro nº 01, conforme traslado apresentado, dou fé. Dourados-Ma, 13 de Setembro de 2.004. Eu *[Assinatura]*, Escrevente Autorizada. ....

REGISTRO Nº 04 - Mat. nº 14.992. -

TÍTULO: Venda e compra. -

TRANSMITENTE: Acacio Watanabe, brasileiro, solteiro, maior, técnico em contabilidade, portador do RG. nº 4.621.762 SSP-SP e titular do CPF. nº 560.857.538-53, residente e domiciliado em São Paulo SP. ....

ADQUIRENTE: CARLISE DE COSTA, brasileira, solteira, maior, arquiteta, portadora do RG. nº 000.945.201 SSP-MS e titular do CPF. nº 799.352.491-15, residente e domiciliada na Rua dos Caiuas, 190, nesta cidade. ....

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de venda e compra lavrada as fls 267 do livro nº 150 das Notas do Cartório do 2º Ofício desta cidade, em 26 de -

Continua no verso....

Dr. Alceu Soares Aguiar  
 OFICIAL  
**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 REGISTRO SERIAL  
 COMARCA DE DOURADOS  
 ESTADO DE MATO GROSSO  
 MATRICULA Nº **14992**



Documento gerado oficialmente pelo  
 Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
 do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/24U3K-VVP6X-DKQFG-LS9ES>

MATRÍCULA N.º 14.992	OFICIAL: <i>[Assinatura]</i>
FICHA N.º 01 verso...	

agosto de 2.004. VALOR: R\$ 5.000,00. CONDIÇÕES: Responder pela evicção. -- ITBI n.º 2387/04- total R\$ 180,00. Cadastrado na Prefeitura sob n.º 00.06.15 16.030.000. Emolumentos R\$ 50,00; Funjecc: R\$ 1,50. Dourados-MS, 13 de Setembro de 2.004. Eu *[Assinatura]*, Escrevente Autorizada.....

TABELionato ACUAR - 1.º DHCIO NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua João Rosa Côes, 695 - Centro - Dourados/MS - CEP 79804-020 - FONE: (67) 3416-9208

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé, que a continuação da presente matrícula passará para a ficha 02, em função de INFORMATIZAÇÃO.  
Dourados-MS, 3/8/2012.

*[Assinatura]*  
Nízia Viana Boaventura - Escrevente

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

Dr. *[Assinatura]*  
OFICIAL  
Dourados - Mato Grosso do Sul

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS**  
REGISTRO GERAL

COMARCA DE DOURADOS  
ESTADO DE MATO GROSSO



Valide aqui este documento

**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

**DATA: 03 de agosto de 2012**  
**MATRÍCULA Nº.: 14992**  
**FICHA Nº.: 02**

**LIVRO 2**

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 verso.....  
AV. Nº 05 MAT. 14992  
LOGRADOURO: pela certidão expedido pela Secretária Municipal de Obras Publicas, o presente imóvel encontra-se LOCALIZADO A RUA BR 163 CAARAPO Nº 7125, LADO IMPAR, DISTA 80,00 METROS DA ALAMEDA OTAVIO CATÃO, dou fé. Dourados-MS 03 de agosto de 2012. Eu escrevente autorizada.-.....

REGISTRO Nº 06 Mat. 14992 Prot. 331896 aos 06/07/2012  
TITULO: compra e venda - TRANSMITENTE: **CARLISE DE COSTA**, brasileira, Solteira arquiteta, portadora do RG 000945201 SSPMS inscrita no CPF 799.352.491-15, e seu/sua marido/mulher residentes e domiciliados Rua dos Jacuri, 51, Apto 02, Vila Ipiranga, Campo Grande MS.-.....  
**ADQUIRENTE: TRANSFUTURAMA TRANSPORTES RODOVIARIOS DE CARGAS LTDA EPP**, inscrito no CNPJ 08.666.607/0001-17, com sede nesta cidade Rua Joaquim Teixeira Alves, 2190, Sala 20, 1º Andar, Nesta Cidade.-.....  
FORMA DO TITULO: escritura publica de venda e compra lavrada as fls. nº 159 livro 126, das notas do cartório do 3º Ofício desta cidade, aos 05 de julho de 2012, VALOR: R\$ 90.000,00 CONDIÇÃO: responder pela evicção.- ITBI Nº 2108/12 TOTAL R\$ 2.000,00 avaliado por R\$ 100.000,00 CND DO IPTU Nº 11375/12 imóvel cadastrado pela Prefeitura sob o nº 00.06.15.16.030.000 - CND trabalhista nº 4781259-12 .Emol. R\$ 1.128,00 funjecc 3%R\$ 33,84 funjecc 10%R\$ 112,80 ISSQ 5% r\$ 56,40 Selo DIGITAL ADG 81221-78.- Dourados-MS 03 de agosto de 2012. Eu escrevente autorizada.-.....

Registro nº 07 - Mat. nº 14.992 - Prot. 357629 aos 30/06/2014.-  
Pelo Ofício nº 11363104 - SEQUESTRO - MEDIDAS ASSECURATÓRIAS nº 5037280-20.2014.404.7100/RS expedido em 24 de Junho de 2014 pela Justiça Federal 7ª Vara Federal de Porto Alegre em Complementação ao Ofício nº 11198769 expedido em 27/05/2014, Foi determinado o **SEQUESTRO do imóvel objeto desta matricula**, determinado pela MM. Juíza Federal Substituta Drª Karine da Silva Cordeiro.- Emolumentos GRAPUOTOS, SELO DIGITAL AHS - 06763-050. Dourados-MS, 03 de Julho de 2014. Eu Escrevente Autorizada.....

Registro 08 - Mat. nº 14.992 - Prot. 409814 aos 22/03/2.018.-  
**PENHORADO**, conforme Auto de Penhora, Depósito Alaviação e Registro, lavrado aos 22 de Março de 2.018 e Mandado de Penhora nº 002.2018/008435-3, expedido aos 07 de Março de 2.018, extraído dos autos nº 0808565-11.2017.8.12.0002 (processo digital), controle: 2017/001706, de Execução Fiscal, em que o MUNICIPIO DE DOURADOS move contra **TRANSFUTURAMA TRANSPORTES RODOVIARIOS DE CARGAS LTDA** e corre pela 7ª Vara cível desta comarca. Até o limite do crédito tributário no valor de R\$ 2.685,11. Dou fé. CNIB.HASH: 9ea3.3cef.06a0.de876.38e4.9174.918e.92e0.b14a.c753 Emolumentos: Isento (Conforme Lei Estadual 3.003). Selo Digital APY 15274-793. (FV). Dourados-MS, 10 de Abril de 2.018. Eu Escrevente Autorizada.....

Registro nº 09 - Matrícula nº 14.992 - Protocolo nº 446698 aos 16/10/2020  
**ARRESTADO**, conforme auto de arresto, lavrado aos 16 de Outubro de 2020 e Mandado de Citação em Execução Fiscal nº 002.2020/010961-5, expedido aos 23 de Abril de 2020, extraído dos autos nº 0812276-53.2019.8.12.0002 (processo digital), de Execução Fiscal, que o MUNICIPIO DE DOURADOS move contra TRANSFUTURAMA .....continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/24U3K-VVP6X-DKQFG-LS9ES>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

**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

**DATA.: 10 de Novembro de 2020**

**LIVRO 2**

**MATRÍCULA Nº.: 14.992**

**FICHA Nº.: 02 verso**

Oficial

TRANSPORTES RODOVIÁRIOS DE CARGAS LTDA e corre pela 7ª Vara Cível desta Comarca.  
VALOR DO DEBITO: R\$ 747,27. CNIB HASH: 1e3b.110b.628d.5c95.350f.05f8.b4f1.a81a.40a9.76de. Emolumentos: Isento conforme Lei 3003/05. Selo digital: AAF29171-743-IGB. (jv). Dourados/MS, 10 de Novembro de 2020. Eu escrevente autorizada.....

Registro nº 10 - Mat. nº 14.992 - Prot. nº 469212 em 11/02/2022.-  
**ARRESTADO**, conforme Auto de Arresto, depósito, avaliação e registro, lavrado em 18 de novembro de 2021, e Mandado nº 002.2021/012712-8, expedido em 06 de maio de 2021, extraído dos autos nº 08C1721-06.2021.8.12.0002 - Processo Digital, controle: 2021/001244, Ação: Execução Fiscal, em que o MUNICIPIO DE DOURADOS move contra **TRANSFUTURAMA TRANSPORTES RODOVIÁRIOS DE CARGAS LTDA**, e tramita pela 7ª Vara Cível desta Comarca. Valor do débito: R\$ 9.450,48. Emolumentos: Isentos (conforme Lei nº 3003/05) Selo digital: AAI06757-433-IGB. Dourados/MS, 10 de Março de 2022. (kv). Eu, escrevente autorizada.....

Registro nº 11 - Matrícula nº 14.992, - Protocolo nº 486875 aos 28/03/2023.-  
De conformidade com Ofício nº 710016008315 expedido pela Justiça/Seção, em 10 de Agosto de 2022 e Decisão exarada nos autos de execução penal nº 5078535-84.2016.4.04.7100/RS assinado pelo Juiz Federal Substituto Ricardo Humberto Silva Borne da Justiça Federal do Rio Grande do Sul, **foi decretado o perdimento do presente imóvel em favor da União e consequentemente a transferência da propriedade em favor da UNIÃO/FUNDO NACIONAL ANTIDROGAS - FUNAD, inscrita no CNPJ/MF nº 02.645.310/0001-99. CNIB HASH: b954.d27b.1425.f60.d465.3a38.b3eb.fe3b.0d92.53d9. Emolumentos: Justiça Gratuita. Selo Digital: AAK80786-281-IGB. (FV). Dourados-MS, 04 de Abril de 2023. Eu, Escrevente Autorizada.....**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/24U3K-VVP6X-DKQFG-LS9ES>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

# 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DOURADOS

**Claudia Maria Resende Neves Guimarães**

Oficiala

**Talita Matos Krul Oliveira**

Substituta

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**CERTIFICO** e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da **Matricula 14.992 DO LIVRO Nº 02** e tem valor de CERTIDÃO, nos termos do art. 19, §1º e 11º, da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. **§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.**

**ATENÇÃO: Observar "art 32, & 2, Lei Estadual 6.183/2023." "VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE"**

O referido é verdade e dou fé. Dourados - MS, em 27 de maio de 2025.

**CNM: 062661.2.0014992-14**

**Prazo de Validade da certidão: 30 dias, nos termos do DECRETO Nº 93.240/86, Art. 1º IV.**

Incidência de Funjecc 10%, Funadep 6%, Fund-P GE 4%, FEADMP/MS 10%, sobre os emolumentos - Conforme Lei em vigor.

### ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.

#### Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Ato de Notas e Registro  
Código da Serventia 062661

#### SELO DE CONTROLE DIGITAL

Cod Ato(s): 346  
**ALD69591-712-NOR**  
**R\$ 56,21**

Data Selagem: 27/05/2025

Consulte: [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)



Emolumentos:	R\$	40,09
FEADMP	R\$	4,01
FUNADep	R\$	2,41
FUNDEPGE	R\$	1,60
FUNJECC:	R\$	4,01
SELO:	R\$	2,09
ISSQN: 5%	R\$	2,00
Valor Total:	R\$	56,21

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/24U3K-VVP6X-DKQFG-LS9ES>

## Método de avaliação e justificativa para escolha

Metodologia escolhida:

Método comparativo direto de dados de mercado

Justificativa

Em virtude de quantidade suficiente de dados disponíveis no mercado para realizar inferência estatística, adotou-se o método por considerar que a comparação direta entre valores através de tratamento estatístico ser a que promove menor subjetividade e maior grau de precisão para realizar a avaliação. O método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a NBR 14653-1:2011, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

## Metodologia de coleta de dados e restrições da amostra

Foram desenvolvidas fichas de coletas para preenchimento de campo e pesquisas na internet que na sequência foram transferidas para meios digitais. Os dados ficam armazenados em sistema informatizado e com o ID indicado na tabela de dados é possível ao leitor deste laudo solicitar mais informações sobre o respectivo dado.

Atendendo ao item 8.2.1.1 - Planejamento da pesquisa da NBR 14653, foi composta uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, **tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando**, foi delimitado o mercado em análise baseado em teorias, conceitos e hipóteses advindas de experiência adquirida pelo avaliador sobre a formação de valor.

### Varáveis homogêneas e diretrizes adotadas para composição da amostra

Todos os dados coletados se situam no município de Dourados e não possui variáveis homogêneas.

## Tratamento estatístico

Na formação do modelo, inicialmente adotou-se a hipótese de que as variáveis elencadas e discriminadas a seguir seriam relevantes a formação dos

Nome da variável	Descrição da variável
Valor do evento	Variável dependente - Expressa o valor total do imóvel em reais
Valor unitário	Variável dependente - Expressa o valor unitário do imóvel em reais por metro quadrado
Área do terreno	Variável quantitativa, representa a área do terreno em m <sup>2</sup> .
Diferença em Semestres	Variável quantitativa, representa a quantidade de semestres entre data do evento e janeiro/2015.
Testada em metros	Variável quantitativa, representa o valor em metros referente à frente do terreno.
Pavimentação definitiva	Variável dicotômica, atribuído aos imóveis com pavimentação asfáltica o valor 1 (um), e aos imóveis que não possuem pavimentação asfáltica foi atribuído o valor 0 (zero).
Renda Responsável 2022	Variável proxy que se refere a renda média do responsável pelo domicílio para o setor censitário 2022

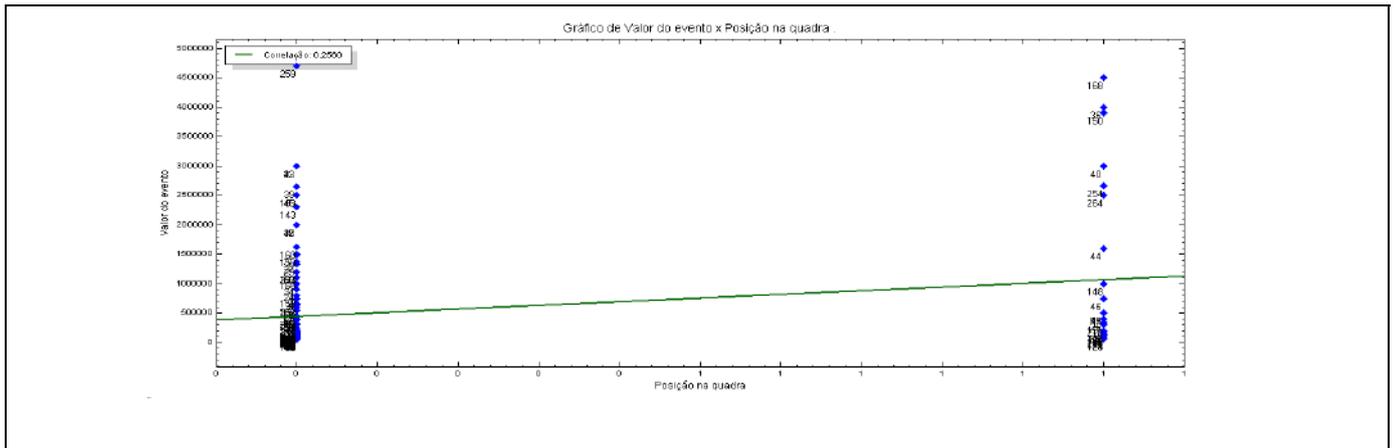
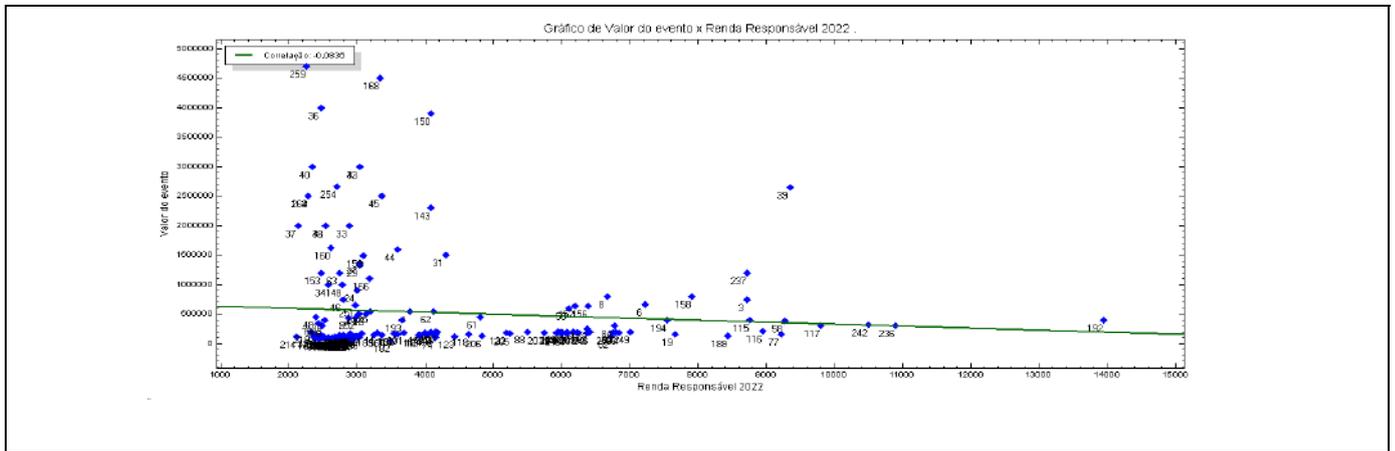
## Análise gráfica exploratória das variáveis

Assim como recomendado em 8.2.1.4.1 da ABNT NBR 14.653-2, resumimos as informações obtidas na forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra, a influência das variáveis que presumivelmente expliquem a variação dos preços a forma dessa variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças a priori do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

A seguir apresentamos a análise exploratória das variáveis, no eixo das ordenadas estão representados os valores e no eixo das abcissas o valor de cada variável.





#### Comentários sobre as variáveis adotadas, não adotadas e desabilitadas

Para a formação do modelo assume-se que todas as variáveis detalhadas anteriormente são importantes para formação dos preços porém ainda sujeitas a comprovação pelo teste t.

Conforme item A.2. f) da NBR 14653-2 o engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas no modelo — inclusive as decorrentes de interação — e as variáveis irrelevantes não estejam presentes;<sup>8</sup>

Ainda conforme nota de rodapé número- 8) Para justificar o valor escolhido dentro do campo de arbítrio, o engenheiro de avaliações pode utilizar um modelo auxiliar com a reintrodução de variáveis recusadas no teste da hipótese nula.

Portanto entende-se que as variáveis recusadas no teste t devem ser excluídas do modelo final, e pode o avaliador justificar sua provável interferência ao valor adotado com uso do campo de arbítrio.

Também conforme A.2.1.5.1 uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

A multicolinearidade pode ocorrer quando na amostra houver um padrão estrutural entre duas ou mais variáveis independentes.

Como exemplo é frequente identificarmos, em diversos casos, que é característica intrínseca do mercado em análise que a área do terreno e área construída de casas ou que o número de quartos e área privativa/construída ou que o padrão de acabamento e a renda do setor censitário guardam certa correlação de proporcionalidade entre si.

Todas as variáveis que foram desabilitadas e não constam na tabela das variáveis significativas listadas a seguir por **não terem atingido nível de significância inferior a previsão normativa de 30% no teste t de student ou por se enquadrarem em uma das situação descritas a seguir.**

Mesmo que eventuais variáveis não tenham sido habilitadas, será adotado o devido tratamento no momento da escolha de valor dentro do campo de arbítrio.

#### Observações - Variáveis não habilitadas

Posição na quadra - Não habilitada pois teve nível de significância superior a 30% no teste t  
 Testada em metros - Não habilitada pois teve nível de significância superior a 30% no teste t

**Ao final da elaboração do modelo, as variáveis a seguir foram as que se apresentaram como significativas para explicar a variabilidade dos preços:**

Variável	Escala	Coef.	Desv. Pad	Estatística t	Nível de sig.
Área do terreno	Ln(x)	0,9675	0,0166	58,3117	0,01%
Diferença em Semestres	Ln(x)	0,7729000	0,0917000	8,4314	0,01%
Renda Responsável 2022	Ln(x)	0,4800	0,0346	13,8818	0,01%
Valor do evento	Ln(x)				

#### Observações - sentido dos coeficientes das variáveis

A equação foi elaborada utilizando o **valor total**. Portanto o sentido/sinal dos coeficientes estão conforme esperado. Para todas as variáveis, quanto maior o valor, maior será o valor de avaliação.

#### Resultado geral do modelo

Modelo	Clássico de Regressão
Desvio Padrão	0,2773
Estatística Fc	936,3898
Nível de Significância do Modelo	0,0001
Coeficiente de determinação	0,9401
Coeficiente de determinação ajustado	0,9394
Observações	182
Verossimilhança	-23,2607
Akaike	52,5214
Schwartz	62,1335

**Em conformidade com Anexo A.4 – NBR 14.653-2 - Poder de explicação. O modelo apresenta poder de explicação de 93,94%**

**Dessa forma pode-se concluir que as variáveis utilizadas bem como o modelo resultante explicam suficientemente a variabilidade dos preços constantes na amostra.**

#### Verificação dos pressupostos básicos da regressão

Assim como determina o item 8.2.1.4.3 da ABNT NBR 14.653-2, quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados.

Apresentamos abaixo a verificação dos 5 pressupostos básicos de um modelo de regressão.

1. A variável independente corresponde a números reais que não contenham nenhuma perturbação aleatória.

Justificativa: Em dados imobiliários as variáveis independentes estão relacionadas com as características dos imóveis, estando a hipótese atendida.

2. O número de observações, n, deve ser superior ao número de parâmetros estimados pelo modelo.

Núm de variáveis:  Número de observações:

Tabela de enquadramento:

Mínimo de observações:	12	16	24	Grau de enquadramento:	3
Grau:	1	2	3		

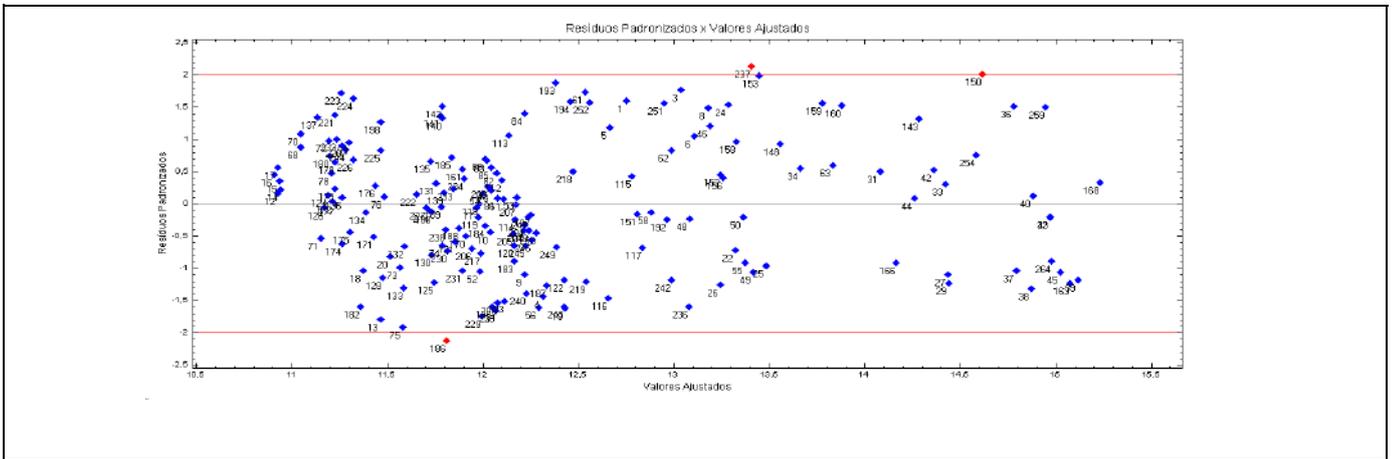
Em conformidade com anexo A.2 (a) – NBR 14.653-2 também foram verificadas a inexistência de micro numerosidade de dados de mesma característica das variáveis dicotômicas, códigos alocados ou ajustados.

Número mínimo de dados de mesma característica:

Tabela de variáveis dicotômicas, código alocado ou ajustado.

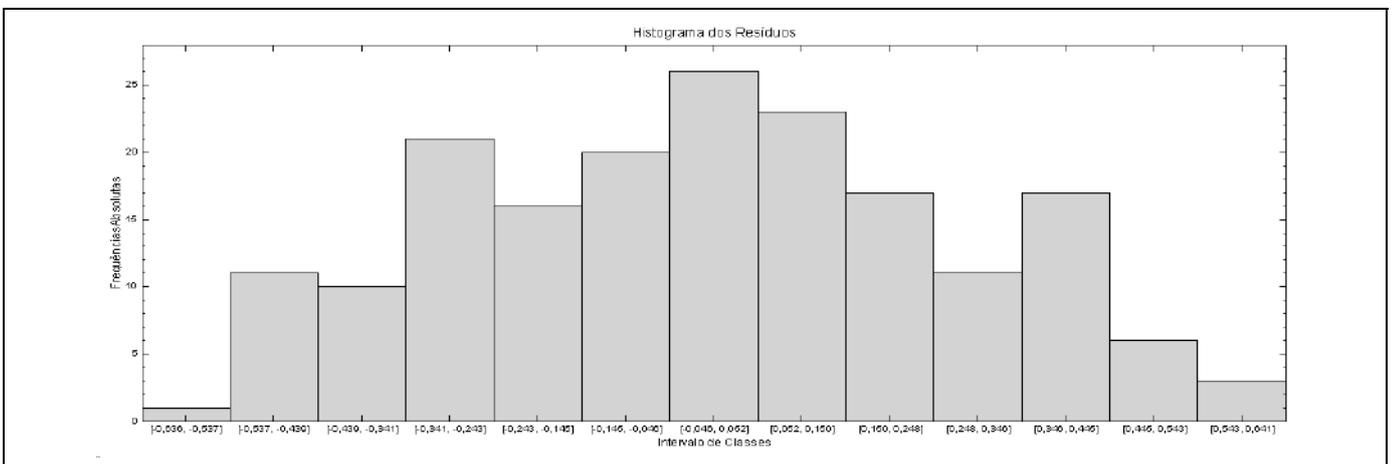
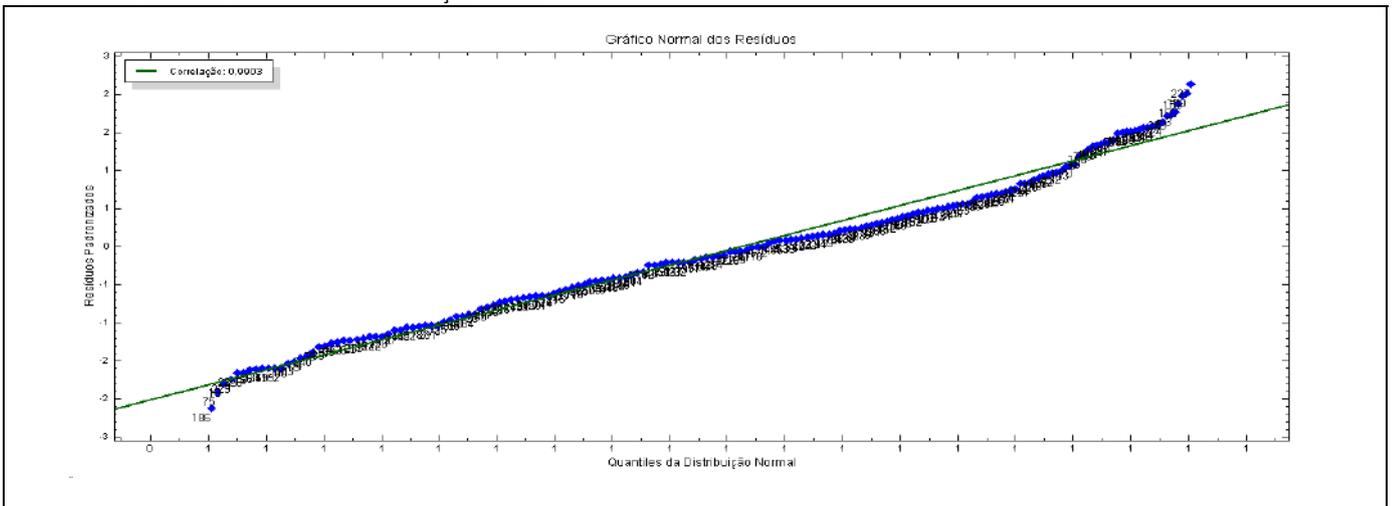
Variável	Mínimo de mesma característica	Situação
Não utilizado	-	OK

3. Os erros são variáveis aleatórias com valor esperado nulo e variância constante



Em conformidade com Anexo A.2.1.3 – NBR 14.653-2 – Homocedasticidade - podemos concluir que o modelo apresenta Homocedasticidade

4. Os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal



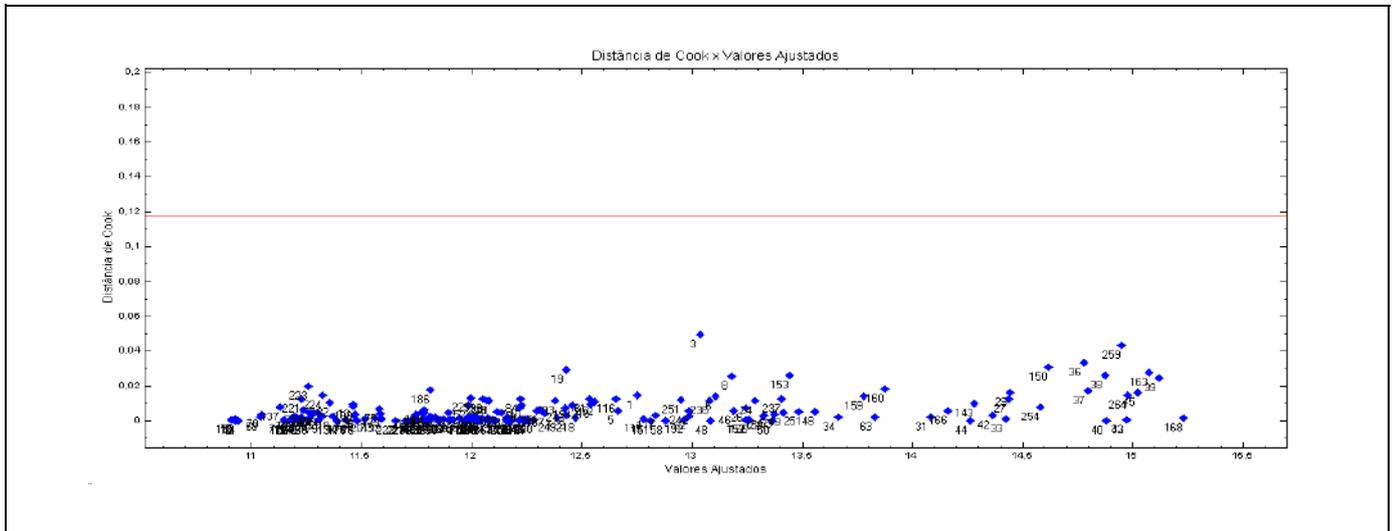
Intervalo	% Modelo	% Recomendado
Entre -1 e +1	62,09%	68,0%
Entre -1,64 e +1,64	92,86%	90,0%
Entre -1,96 e +1,96	97,80%	95,0%

A tabela com todos os resíduos pode ser observada no anexo III deste laudo

	Freq	Percentual	Situação
Outliers (Resíduo padrão menor que -2 ou maior que + 2)	0	0,00%	OK

Em conformidade com Anexo A.2.1.2 – NBR 14.653-2 – Normalidade, podemos concluir que o modelo apresenta normalidade.

5. Os erros são não correlacionados, isto é, são independentes sob a condição de normalidade:



#### Análise dos pressupostos e conclusão quanto ao atendimento aos pressupostos básicos da regressão

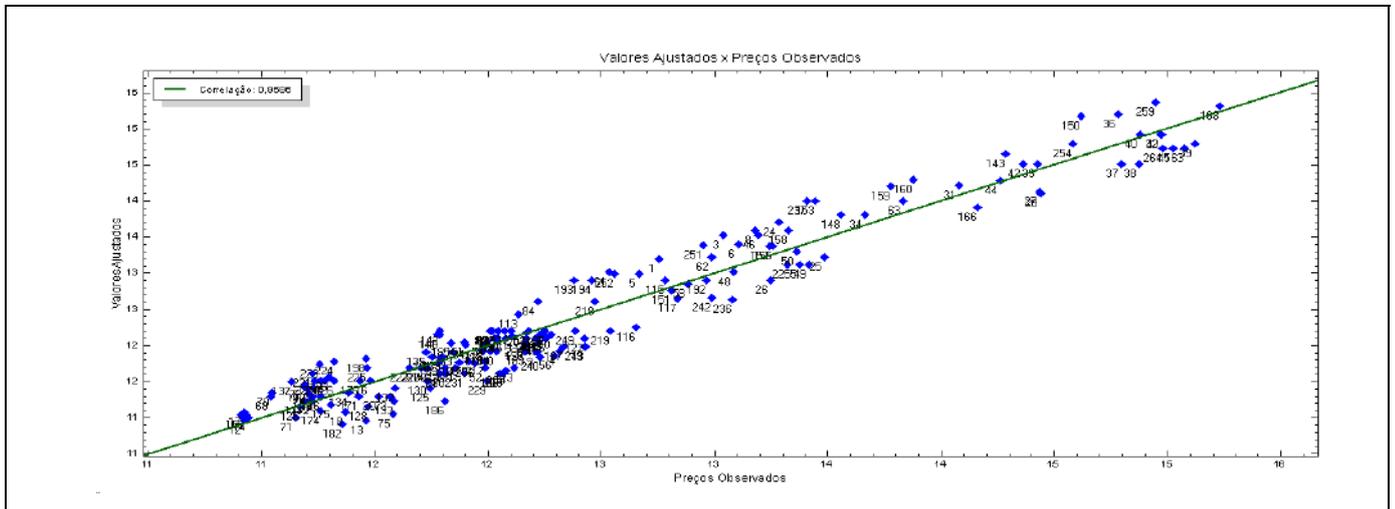
Após a análise acima, conclui-se que todos os pressupostos básicos foram atendidos e portanto o modelo proposto atende os pressupostos básicos da regressão.

#### Análise da multicolinearidade e possíveis restrições

	Valor do evento	Área do terreno	Diferença em Semestres	Renda Responsável 2022
▶ Valor do evento	1,00			
Área do terreno	0,95	1,00		
Diferença em Semestres	-0,22	-0,34	1,00	
Renda Responsável 2022	0,09	-0,10	0,00	1,00

Em conformidade com Anexo A.2.1.5 – NBR 14.653-2 – Colinearidade ou Multicolinearidade, o modelo não apresenta multicolinearidade, uma vez que a relação entre duas ou mais variáveis independentes é inferior à 0,80

#### Gráfico e análise da aderência



A partir da análise do gráfico de máximos e mínimos, observa-se o comportamento esperado, visto que quanto maior a área construída, menor o valor unitário.

#### Equação do modelo

Valor do evento =  $2,6312 * \text{Área do terreno} \wedge 0,9675 * \text{Diferença em Semestres} \wedge 0,7729 * \text{Renda Responsável 2022} \wedge 0,4800$

#### Avaliações e aceitabilidade como garantia

Tipologia: A Terreno de 1875,00 m2 como se vazio estivesse.

Aceitabilidade da garantia: Não se aplica

Estimativa	Intervalo de confiança de 80%			Campo de Arbítrio		
	Inf	Central	Sup	Inferior	Central	Superior
<b>Moda</b>	627.023,16	658.737,56	692.056,06	559.926,93	658.737,56	757.548,20
<b>Mediana</b>	677.123,14	711.371,56	747.352,25	604.665,83	711.371,56	818.077,30
<b>Média</b>	703.654,86	739.245,24	776.635,76	628.358,45	739.245,24	850.132,03

Como a NBR 14653 não faz menção a qual estimativa de tendência deve ser usada, cabe ao avaliador escolher pela mais adequada. Optou-se nesse caso pela: Mediana

Precisão	<b>9,87%</b>	<b>GRAU III</b>
Valor calculado	<b>604.665,83</b>	
Arredondamento	<b>334,17</b>	<b>0,06%</b>

Avaliação intervalar	
<b>Intervalar Mínimo</b>	604.665,83
<b>Intervalar Máximo</b>	640.980,69

Justificativas para ajuste do valor	%
Transação Oferta	-8,0%
Pavimentação definitiva	-7,0%
<b>TOTAL</b>	<b>-15%</b>

Escolha do valor:

<b>Valor unitário</b>	<b>322,67</b>
<b>Valor do Evento</b>	<b>605.000,00</b>

Em conformidade com Item 6.8.1 - NBR 14.653-1, foi adotado arredondamento no valor de avaliação inferior à 1%.

Variáveis	Amplitude dos dados		Avaliando	Extrap.
	Mínimo	Máximo		
Área do terreno	200,00	12350,00	<b>1875,00</b>	
Diferença em Semestres	13,0000	21,0000	<b>21,00</b>	
Renda Responsável 2022	2117,78	13942,92	<b>2923,46</b>	

Extrapolações

Variáveis	Avaliação no limite	Razão	% var. limite
-----------	---------------------	-------	---------------

Todas na Fronteira	711371,56	1,00	0,00%
--------------------	-----------	------	-------

**Enquadramento extrapolação: Grau 3**

#### Justificativas dos ajustes na escolha de valor e considerações na avaliação

Adotou-se uma redução aplicada a estimativa central de 8% referente a não habilitação da variável tipo do evento (oferta / transação) e uma redução de 7% referente a pavimentação definitiva.

#### Resumo das avaliações

Tipologia	Avaliações arredondadas		
	Adotado	Mínimo	Máximo
A Terreno de 1875,00 m2 como se vazio estivesse.	605.000,00	605.000,00	640.000,00

#### Grau de fundamentação

##### Em conformidade com item 9.2.1 - NBR 14.653-2

Item.	Descrição	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	3
3	Identificação dos dados de mercado	2
4	Extrapolação	3
5	Nível de sign. $\alpha$ máximo, p/ rejeição da hipótese nula p/ cada regressor (teste bicaudal)	3
6	Nível de significância máx. admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3
<b>Total de pontos obtidos</b>		<b>16</b>

**FUNDAMENTAÇÃO**

**GRAU III**

Regra de enquadramento

III	II	I
16	10	6
2, 4, 5, e 6, no mínimo no grau III com os	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II E os demais no	Todos, no mínimo no grau I

#### Grau de precisão mais desfavorável de todas as tipologias

##### Em conformidade com item 9.2.3 - NBR 14.653-2

**PRECISÃO**

**12%**

**GRAU III**

#### Diagnóstico atual do mercado

Devido a alta taxa de juros do crédito imobiliário, a tendência é de preços estagnados e liquidez baixa

Perspectiva de liquidez do imóvel

Baixa

#### Considerações finais

Laudo elaborado em conformidade com ABNT 14.653, impressos e numerados por computador em apenas 1 dos lados.

#### Responsável pelo laudo

Gabriel Winter Castilho  
19.173/D-MS

## ANEXO 1 - DADOS UTILIZADOS NO MODELO

Os dados com código em fundo vermelho foram desabilitados

ID	Cidade	Bairro	Endereço	Lat/Lng	Nome do informante	Telefone do informante	Valor do evento	Valor unitário	Área do terreno	Data	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Renda Responsável 2022	Posição na quadra	
1	27568	Dourados / MS	Vila Esperanca	Rua R. Alberto Maxwell (Único), 756, Vila Esperanca, 79830-180	^-22.217430556918817,-54.7919867926098	Imobiliaria Colmeia	(67) 2108-2121	R\$ 540.000,00	R\$ 469,57	1150,00	18/03/2021	13,0	23,00	1	3770,28	0
2	27575	Dourados / MS	Jardim Londrina	Rua R. Gaspar da Silva (Único), 438, Jardim Londrina, 79810-080	^-22.23539685373103,-54.81176789469931	Imobiliaria Colmeia	(67) 2108-2121	R\$ 700.000,00	R\$ 729,17	960,00	18/03/2021	13,0	30,00	1	3555,62	1
3	27634	Dourados / MS	Jardim Girassol	Rua R. Benjamin Constant (Único), 1735, Jardim Girassol, 79824-120	^-22.217273400392443,-54.821062690628814	Imobiliária Kamimura	(67) 3412-1135	R\$ 750.000,00	R\$ 738,92	1015,00	19/03/2021	13,0	20,00	1	8722,02	0
4	27636	Dourados / MS	Jardim Monte Libano	Rua R. Joaquim dos Santos Veríssimo Filho (Único), 2103, Jardim Monte Libano, 79831-320	^-22.20959259152387,-54.779325270500664	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 149.800,00	R\$ 166,44	900,00	19/03/2021	13,0	12,00	1	2478,98	0
5	27637	Dourados / MS	Vila Cuiaba	Rua R. Francisco Luiz Viegas (Único), 810, Vila Cuiaba, 79841-040	^-22.225410021144892,-54.772207146678156	Imobiliária Colmeia	(67) 99255-6175	R\$ 440.000,00	R\$ 366,67	1200,00	19/03/2021	13,0	24,00	1	2879,48	0
6	27638	Dourados / MS	Jardim Itaipu	Rua R. Manoel Santiago (Único), 2020, Jardim Itaipu, 79823-180	^-22.213688640391134,-54.82444730915838	Imobiliaria Betel	(67) 99971-1701	R\$ 660.000,00	R\$ 550,00	1200,00	19/03/2021	13,0	24,00	1	7227,07	0
7	27646	Dourados / MS	Jardim Valeria	Rua Rua Olinda Pires de Almeida (Único), 365, Jardim Valeria, 79823-110	^-22.218665205230373,-54.8306854065818	Imobiliaria Terra	(67) 992255773	R\$ 800.000,00	R\$ 803,21	996,00	19/03/2021	13,0	35,00	1	5868,48	1
8	27647	Dourados / MS	Jardim Água Boa	Rua R. Ediberto Celestino de Oliveira (Único), 2955, Jardim Água Boa, 79826-150	^-22.2165629,-54.803211	Imobiliaria Terra	(67) 99225-5373	R\$ 800.000,00	R\$ 594,80	1345,00	19/03/2021	13,0	15,00	1	6667,65	0
9	27657	Dourados / MS	Altos do Indaiá	Rua R. Sadamu Minohara (Único), 225, Altos do Indaiá, 79823-990	^-22.219346528793102,-54.84812087712817	Day Motta	47 992825907	R\$ 149.000,00	R\$ 236,51	630,00	19/03/2021	13,0	14,00	0	4144,02	0
10	27660	Dourados / MS	Altos do Indaiá	Rua R. Vinte e Três (Único), 240, Altos do Indaiá, 79823-665	^-22.220330270030484,-54.846639619974844	Dina Corretora	6799672-0801	R\$ 150.000,00	R\$ 277,78	540,00	19/03/2021	13,0	15,00	1	3897,46	0
11	27666	Dourados / MS	Altos do Indaiá	Rua R. Massati Iguma (Único), 570, Altos do Indaiá, 79823-660	^-22.22332779034488,-54.84582031721779	BRUNO	67.999.539.904.00	R\$ 185.000,00	R\$ 293,65	630,00	19/03/2021	13,0	14,00	1	3302,59	0
12	32151	Dourados / MS	Jardim Ibirapuera	Rua R. Adelino Cardoso dos Santos (Único), 0000, Q 25 I 18, Jardim Ibirapuera, 7900000000	^-22.256671977988713,-54.773395940417366	Sonia	(67)9285-9275	R\$ 57.994,00	R\$ 289,97	200,00	02/06/2021	13,0	1,00	1	2836,59	0
13	32358	Dourados / MS	Jardim Guacurus	Rua R. G Quatorze (Único), s/n, Jardim Guacurus, 79837-063	^-22.26107379628045,-54.77011094973755	Ajucyaba	(67) 9991-92409	R\$ 58.000,00	R\$ 161,11	360,00	07/06/2021	13,0	12,00	0	2664,76	0
14	32360	Dourados / MS	Jardim Ibirapuera	Rua Rua Aurea Azambuja Vedovato (Único), 695, Jardim Ibirapuera,	^-22.256359,-54.7751636	Mário Rubens	(67) 99202-2923	R\$ 59.944,00	R\$ 299,72	200,00	07/06/2021	13,0	10,00	1	2932,36	0
15	32362	Dourados / MS	Jardim Ibirapuera	Rua R. Lauro Machado de Souza (Único), s/n, Jardim Ibirapuera, 79837-030	^-22.257820636811145,-54.77537925662315	Luiz Antonio Masson	(67) 99951-7641	R\$ 61.944,00	R\$ 309,72	200,00	07/06/2021	13,0	10,00	1	2890,56	0
16	32367	Dourados / MS	Jardim Ibirapuera	Rua Rua Aurea Azambuja Vedovato (Único), s/n, Jardim Ibirapuera, 79837-043	^-22.25646975765199,-54.77163608961868	Imobiliaria Dourados	(67) 99953-1927	R\$ 62.000,00	R\$ 310,00	200,00	07/06/2021	13,0	10,00	1	2748,33	0
17	34457	Dourados / MS	JARDIM IBIRAPUERA	Rua RUA REGINA FATIMA GARCIA DE LIMA (Único), 420, JARDIM IBIRAPUERA,	^-22.255971723343066,-54.77320569961596	João	(67)9972-5822	R\$ 65.000,00	R\$ 325,00	200,00	06/07/2021	13,0	10,00	1	2836,59	0
18	36841	Dourados / MS	Esplanada	Rua R. Biguá (Único), 1340, Esplanada, 79837-300	^-22.26563211942298,-54.76668221167194	Bihener	(67)99686-0035	R\$ 65.000,00	R\$ 216,67	300,00	09/08/2021	14,0	12,00	1	2810,98	0
19	37247	Dourados / MS	Portal de Dourados	Rua Alameda dos Gerânios (Único), 260, Portal de Dourados, 79826-310	^-22.21143934161537,-54.80474799976333	Lucas	21 82091444	R\$ 160.000,00	R\$ 292,85	546,35	18/08/2021	14,0	6,00	1	7659,22	1
20	39125	Dourados / MS	Jardim Joao Paulo II	Rua R. João Borges (Único), 263, Jardim Joao Paulo II, 79841-110	^-22.228489,-54.767995	Juliano	(67)98141-9915	R\$ 80.000,00	R\$ 222,22	360,00	23/09/2021	14,0	12,00	1	2630,27	0
21	40384	Dourados / MS	Parque dos Jequitibas	Rua R. A Otto (Único), s/n, Parque dos Jequitibas, 79839-523	^-22.246513648814027,-54.77759839657415	Continental	(67) 99873-3311	R\$ 490.000,00	R\$ 177,22	2765,00	18/10/2021	14,0	16,00	0	4259,22	0
22	40385	Dourados / MS	Vila Industrial	Rua R. Amâncio de Matos Pereira (Único), 465, Vila Industrial, 79840-140	^-22.232443814218737,-54.78132686780751	VivaReal	(99) 99999-9999	R\$ 500.000,00	R\$ 233,97	2137,00	18/10/2021	14,0	25,00	1	3129,36	1
23	40390	Dourados / MS	Jardim Água Boa	Rua R. Manoel Rasselem (Único), s/n, Jardim Água Boa, 79813-070	^-22.253542,-54.80181	MA IMOVEIS	(67) 99935-3020	R\$ 300.000,00	R\$ 74,41	4031,50	18/10/2021	14,0	40,00	1	2829,47	0
24	40391	Dourados / MS	Jardim Santa Brígida	Rua Rua Cel Porciano (Único), 4510, Jardim Santa Brígida, 79831	^-22.21277783318572,-54.7875652666829	VivaReal	(99) 99999-9999	R\$ 900.000,00	R\$ 428,57	2100,00	18/10/2021	14,0	25,00	1	3001,76	0
25	40392	Dourados / MS	Parque das Nacoes	Rua BR-163 (Único), s/n, Parque das Nacoes,	^-22.24899147144311,-54.77363520275688	Antonio Marcio	(67) 99656-3580	R\$ 550.000,00	R\$ 220,00	2500,00	18/10/2021	14,0	25,00	1	3197,60	0
26	40393	Dourados / MS	Parque das Nacoes I	Rua R. Antonio Candido Carvalho (Único), 240, Parque das Nacoes I, 79841-200	^-22.231577229970824,-54.763445515623204	OLX	(44) 3142-1021	R\$ 400.000,00	R\$ 181,82	2200,00	18/10/2021	14,0	40,00	1	2520,53	1

## ANEXO 1 - DADOS UTILIZADOS NO MODELO

Os dados com código em fundo vermelho foram desabilitados

ID	Cidade	Bairro	Endereço	Lat/Lng	Nome do informante	Telefone do informante	Valor do evento	Valor unitário	Área do terreno	Data	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Renda Responsável 2022	Posição na quadra
27	Dourados / MS	Jardim Caim	Rua R. Maj. Capilé (Único), 8015, Jardim Caim, 79833-040	-22.2193279,-54.7535835	João	(67) 3422-1445	R\$ 1.373.000,00	R\$ 199,88	6869,00	22/10/2021	14,0	100,00	1	3041,90	0
28	Dourados / MS	Parque Res. Pelicano	Rua Carmen Cabrera Agua (Único), 6280, Parque Res. Pelicano, 79840-560	-22.212072,-54.772696	OLX	0000-0000	R\$ 505.087,00	R\$ 101,02	5000,00	22/10/2021	14,0	100,00	1	2567,56	0
29	Dourados / MS	Centro	Rua BR-163 (Único), s/n, Centro, 79815-322	-22.26060594698263,-54.80417714554251	Imovelweb	0000-0000	R\$ 1.330.000,00	R\$ 192,75	6900,00	22/10/2021	14,0	100,00	1	3038,67	0
30	Dourados / MS	Parque Res. Pelicano	Rua Carmen Cabrera Agua (Único), s/n, Parque Res. Pelicano, 79840-560	-22.2118806,-54.7725474	Imovelweb	(41) 99815-9640#1 999430932	R\$ 505.087,00	R\$ 101,02	5000,00	22/10/2021	14,0	100,00	0	2567,56	0
31	Dourados / MS	Campo Dourado	Rua R. João Angelo Rocha (Único), 15/33 e 34, Campo Dourado, 79815-110	-22.2625638,-54.8090504	Mude Imobiliária	(67) 3032-3322 ou 99239-2002	R\$ 1.500.000,00	R\$ 375,00	4000,00	22/10/2021	14,0	100,00	0	4306,55	0
32	Dourados / MS	Jardim Maracana	Rua R. Candido de Carvalho (Único), 6505, Jardim Maracana, 79841	-22.2189673,-54.7651334	Imobiliária Central	(67) 3422-5060	R\$ 3.000.000,00	R\$ 251,49	11929,00	22/10/2021	14,0	200,00	1	3040,35	0
33	Dourados / MS	São Cristóvão	Rua R. Fernando Ferrari (Único), 2000, São Cristóvão, 79840-120	-22.230584,-54.771491	Imobiliária Central	(67) 3422-5060	R\$ 2.000.000,00	R\$ 287,48	6957,00	22/10/2021	14,0	100,00	1	2883,31	0
34	Dourados / MS	Jardim Mato Grosso	Rua R. Eulália Pires (Único), s/n, Jardim Mato Grosso, 79820-070	-22.239404,-54.824161	Imobiliária Central	(67) 3422-5060	R\$ 1.000.000,00	R\$ 298,55	3349,50	22/10/2021	14,0	100,00	1	2576,46	0
35	Dourados / MS	Jardim Climax	Avenida Av. Marcelino Pires (Único), s/n, Jardim Climax, 79820-010	-22.22229673859267,-54.74793962574579	Ajucyaba	(67) 99971-2378	R\$ 3.650.000,00	R\$ 599,72	6086,17	11/11/2021	14,0	30,00	1	3390,20	0
36	Dourados / MS	Chácaras Califórnia	Rua BR 163 (Único), 35, Chácaras Califórnia, 79843	-22.231721270938404,-54.747321050731685	Pedra Viva	(67) 99972-2050	R\$ 4.000.000,00	R\$ 368,13	10865,62	11/11/2021	14,0	100,00	1	2467,93	1
37	Dourados / MS	Núcleo Colonial de Dourados	Avenida Av Marginal- BR 163 (Único), S/N, Núcleo Colonial de Dourados,	-22.2166433,-54.720155	Athenas Moveis	(67) 99956-6319	R\$ 2.000.000,00	R\$ 168,69	11856,21	11/11/2021	14,0	100,00	1	2136,09	0
38	Dourados / MS	Chacara Castelo II	Rua BR-163 KM 06 (Único), s/n, Chacara Castelo II, 79842-000	-22.21953390949252,-54.72531739790164	Terceiros	(67) 99909-7609	R\$ 2.000.000,00	R\$ 169,49	11800,00	11/11/2021	14,0	65,00	1	2538,83	0
39	Dourados / MS	Zona Rural	Rua R. Elthon Jhon (Único), s/n, esquina c/ a av Marginal Leste (BR-163), Zona Rural,	-22.271426122495274,-54.81598746206663	Imobiliaria Betel	(67) 99900-5538	R\$ 2.650.000,00	R\$ 333,23	7952,46	11/11/2021	14,0	90,00	1	9353,89	0
40	Dourados / MS	Parque das Nações II	Rua R. Canada (Único), s/n, esquina c/ BR-163, Parque das Nações II, 79842-140	-22.23329970804028,-54.752525446215575	Pedra Viva Empreendimentos	(67) 3421-7021	R\$ 3.000.000,00	R\$ 242,92	12350,00	11/11/2021	14,0	100,00	1	2344,89	1
41	Dourados / MS	Zona Rural	Rua BR-163 (Único), s/n, Zona Rural,	-22.2692053,-54.8133662	Imobiliaria Central	(67) 99634-7660	R\$ 1.500.000,00	R\$ 241,94	6200,00	11/11/2021	14,0	50,00	1	8495,99	0
42	Dourados / MS	Jardim Joao Paulo II	Rua R. Filomeno João Pires (Único), 2000, Jardim Joao Paulo II, 79841-150	-22.22988931039696,-54.76536774777931	Imobiliaria Central	(67) 99142-8640	R\$ 2.000.000,00	R\$ 287,48	6957,00	11/11/2021	14,0	40,00	1	2542,40	0
43	Dourados / MS	Vila São Francisco	Rua R. Candido de Carvalho (Único), 6505, Vila São Francisco, 79841	-22.221405159510926,-54.76503654407449	Imobiliaria Central	(67) 99142-8640	R\$ 3.000.000,00	R\$ 251,49	11929,00	11/11/2021	14,0	70,00	1	3045,84	0
44	Dourados / MS	Alto do Indaia	Avenida Av. Joaquim Luiz Azambuja (Único), s/n, Alto do Indaia, 79822-490	-22.22102044571084,-54.85068546312356	Imobiliaria Novo Horizonte	(44) 3142-1021	R\$ 1.600.000,00	R\$ 303,32	5275,00	11/11/2021	14,0	50,00	0	3597,09	1
45	Dourados / MS	Res. Harrison de Figueiredo II	Rua Rodovia MS 156 (Único), s/n, Res. Harrison de Figueiredo II, 79839-410	-22.275410899094307,-54.77970638487731	Passo 2 Moveis	(67) 99971-1055	R\$ 2.500.000,00	R\$ 208,33	12000,00	11/11/2021	14,0	40,00	1	3365,05	0
46	Dourados / MS	Santa Maria	Rua R. Maj. Capilé (Único), 6770, Santa Maria, 79833-040	-22.219958768464394,-54.76197535135386	Imobiliaria Central	(67) 3422-5060	R\$ 750.000,00	R\$ 401,14	1869,68	18/02/2022	15,0	47,00	1	2794,99	1
47	Dourados / MS	Conj. Hab. Izidro Pedroso	Avenida Av. Coronel Ponciano ou MS-156 (Único), 3332, Conj. Hab. Izidro Pedroso, 79839	-22.250709958332823,-54.78341541448595	Imobiliaria Central	(67) 3422-5060	R\$ 1.700.000,00	R\$ 588,85	2887,00	18/02/2022	15,0	70,00	1	3410,46	0
48	Dourados / MS	Jardim Piratininga	Rua R. Joaquim Santos V Filho (Único), 2240, Jardim Piratininga, 79831-320	-22.207274606721402,-54.77951205125659	Imobiliaria Central	(67) 3422-5060	R\$ 450.000,00	R\$ 250,00	1800,00	18/02/2022	15,0	30,00	1	2402,91	0
49	Dourados / MS	Jardim Sao Cristovao	Rua R. Amâncio de Matos Pereira (Único), 1230, Jardim Sao Cristovao, 79840-140	-22.231451889875313,-54.7725820337147	Imobiliaria Central	(67) 3422-5060	R\$ 500.000,00	R\$ 220,51	2267,50	18/02/2022	15,0	53,10	1	3026,34	1
50	Dourados / MS	Jardim Monte Alegre	Rua R. João Soares Pereira (Único), 36, Jardim Monte Alegre, 79826-510	-22.1928949,-54.8145428	Imobiliaria Central	(67) 3422-5060	R\$ 600.000,00	R\$ 396,04	1515,00	18/02/2022	15,0	30,00	0	6107,12	0
51	Dourados / MS	Jardim Olinda	Rua R. Antônio Emílio de Figueiredo (Único), 5769, Jardim Olinda, 79802-021	-22.231105408843977,-54.834628372255345	Imobiliaria Central	(67) 3422-5060	R\$ 1.200.000,00	R\$ 644,99	1860,50	18/02/2022	15,0	25,00	1	2641,93	0
52	Dourados / MS	Jardim América	Rua R. Pedro Celestino (Único), s/n, Jardim América, 79803	-22.222227,-54.823902	Elizabeth P. Rezende Moreira	(67) 99995-2458	R\$ 120.000,00	R\$ 344,83	348,00	06/04/2022	15,0	12,00	1	6725,39	0

## ANEXO 1 - DADOS UTILIZADOS NO MODELO

Os dados com código em fundo vermelho foram desabilitados

ID	Cidade	Bairro	Endereço	Lat/Lng	Nome do informante	Telefone do informante	Valor do evento	Valor unitário	Área do terreno	Data	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Renda Responsável 2022	Posição na quadra
53	51924	Dourados / MS	Parque dos Jequitibas Rua R. Miguel Guilherme da Silva (Único), 570, Parque dos Jequitibas, 79839-576	^-22.2462372,-54.7801684	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 200.000,00	R\$ 370,37	540,00	28/06/2022	15,0	14,00	0	4148,63	0
54	51925	Dourados / MS	Jardim Cristhais Rua R. Eisei Fujinaka (Único), 1820, Jardim Cristhais, 79821-002	^-22.2123724,-54.853403	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 170.000,00	R\$ 458,96	370,40	28/06/2022	15,0	12,00	1	6079,40	0
55	51977	Dourados / MS	Vila Industrial Rua R. Amâncio de Matos Pereira (Único), 450, Vila Industrial, 79840-140	^-22.2326852,-54.7811821	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 500.000,00	R\$ 233,98	2136,90	28/06/2022	15,0	50,00	1	3129,36	1
56	52010	Dourados / MS	Altos do Indaiá Rua R. Eikahi Sakaguti (Único), 400, Altos do Indaiá, 79823-610	^-22.222393118680436,- 54.84895857067702	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 140.000,00	R\$ 207,41	675,00	28/06/2022	15,0	12,00	0	3363,54	0
57	52011	Dourados / MS	Parque dos Jequitibas Rua R. Domingos Lopes Da Cunha (Único), 470, Parque dos Jequitibas, 79839-523	^-22.246464429056285,- 54.777593811329325	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 490.000,00	R\$ 177,22	2765,00	28/06/2022	15,0	12,00	0	4259,22	0
58	52013	Dourados / MS	Vila Tonani II Rua R. Manoel Santiago (Único), 1292, Vila Tonani II, 79825-150	^-22.2212857,-54.814484	GIS Imobiliária	(17) 3217-4013	R\$ 380.000,00	R\$ 506,67	750,00	29/06/2022	15,0	14,00	1	9273,52	0
59	52016	Dourados / MS	Vila Industrial Rua Avenida Weimar G. Torres (Único), 5000, Vila Industrial, 79840-020	^-22.223424,-54.780527	Vendedor	6.799.999.999,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 2.000,00	700,00	29/06/2022	15,0	18,00	1	3516,32	0
60	52026	Dourados / MS	Vila Industrial Rua R. Maria da Glória (Único), 623, Vila Industrial, 79840-150	^-22.2297095,-54.7851316	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 550.000,00	R\$ 615,90	893,00	29/06/2022	15,0	25,00	1	3502,63	1
61	52027	Dourados / MS	Jardim Paulista Rua R. Rua Ciro Melo (Único), 3373, Jardim Paulista, 79830-050	^-22.221571923563168,- 54.79712646459487	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 450.000,00	R\$ 620,69	725,00	29/06/2022	15,0	20,00	1	4808,22	0
62	52028	Dourados / MS	Vila Eldorado Rua R. Rua Ciro Melo (Único), 4435, Vila Eldorado, 79830-050	^-22.221151,-54.7878368	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 550.000,00	R\$ 440,00	1250,00	29/06/2022	15,0	25,00	1	4125,79	0
63	52037	Dourados / MS	Jardim Santa Maria Rua R. Antônio Elias (Único), 781-757, Jardim Santa Maria, 79833-300	^-22.2220056,-54.7612062	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 1.200.000,00	R\$ 327,90	3659,64	29/06/2022	15,0	30,00	1	2739,66	0
64	52057	Dourados / MS	Centro Rua R. João Rosa Góes (Único), 480, Centro, 79804-020	^-22.2285734,-54.8127469	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 3.000.000,00	R\$ 2.964,43	1012,00	29/06/2022	15,0	25,00	1	5840,18	0
65	52066	Dourados / MS	Jardim Tropical Rua Avenida Weimar G. Torres (Único), 1320, Jardim Tropical, 79800-020	^-22.2274901,-54.817293	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 6.000.000,00	R\$ 5.000,00	1200,00	29/06/2022	15,0	20,00	1	6599,09	1
66	52087	Dourados / MS	Vila Progresso Rua Avenida Weimar G. Torres (Único), 1527, Vila Progresso, 79800-011	^-22.2268643,-54.8155751	mgfmoveis	(67) 3032-3322	R\$ 3.200.000,00	R\$ 4.413,79	725,00	29/06/2022	15,0	25,85	1	7417,79	1
67	52091	Dourados / MS	Centro Rua R. Antônio Emílio de Figueiredo (Único), 1255, Centro, 79802-020	^-22.2318064,-54.816885	Jorge	6.799.999.999,00	R\$ 650.000,00	R\$ 866,67	750,00	29/06/2022	15,0	20,00	1	4729,13	1
68	52998	Dourados / MS	Vival dos Ipês Avenida Av. Esplanada (Único), 100, Vival dos Ipês,	^-22.2669052,-54.7737948	Silvana Ferreira da Silva Marques	(67) 99920-7198	R\$ 80.000,00	R\$ 400,00	200,00	18/07/2022	15,0	10,00	1	2887,57	0
69	52999	Dourados / MS	Vival dos Ipês Rua R. Concordeia (Único), 1835, Vival dos Ipês, 79837-238	^-22.2673971,-54.7677243	Rosana Andrade	(67) 98408-4746	R\$ 145.000,00	R\$ 617,02	235,00	18/07/2022	15,0	10,00	1	2899,77	0
70	53000	Dourados / MS	Vival dos Ipês Avenida André Cursivo de Lima (Único), 1450, Vival dos Ipês, 79800-000	^-22.2669977,-54.7720046	Mário Rubens F. de Paula	(67) 99239-2002	R\$ 84.900,00	R\$ 424,50	200,00	18/07/2022	15,0	10,00	1	2908,67	0
71	53001	Dourados / MS	Vival dos Ipês Avenida Av. Esplanada (Único), s/n, Vival dos Ipês, 79800-000	^-22.2669977,-54.7720046	MJBarros	(67) 999183033	R\$ 59.900,00	R\$ 269,49	222,27	18/07/2022	15,0	12,00	1	2908,67	0
72	53002	Dourados / MS	Vival dos Ipês Rua R. Benito Benites (Único), S/n, Vival dos Ipês, 79837-020	^-22.265561,-54.775766	Imobiliária Central	67 3422 5060	R\$ 95.000,00	R\$ 395,83	240,00	18/07/2022	15,0	12,00	1	2717,28	0
73	53003	Dourados / MS	Jardim Guaicurus Rua Benito Benites (Único), 915, Jardim Guaicurus, 79837-060	^-22.2631031,-54.7760657	Imoblist	(44) 3142-1021	R\$ 80.000,00	R\$ 222,22	360,00	18/07/2022	15,0	12,00	1	2612,67	0
74	53004	Dourados / MS	Jardim Água Boa Rua R. Ediberto Celestino de Oliveira (Único), 1019, Jardim Água Boa, 79810- 130	^-22.2335561,-54.8010635	Imoblist	(44) 3142-1021	R\$ 110.000,00	R\$ 305,56	360,00	18/07/2022	15,0	12,00	1	4145,34	0
75	53005	Dourados / MS	Jardim Guaicurus Rua R. Dullio Aloi (Único), 1275, Jardim Guaicurus, 79837-060	^-22.2628539,-54.7692273	Imoblist	(44) 3142-1021	R\$ 63.000,00	R\$ 175,00	360,00	18/07/2022	15,0	12,00	1	2703,95	0
76	53006	Dourados / MS	Centro Rua Rua Projetada 1 (Único), 4520, Centro, 79833-210	^-22.228919,-54.771142	Imoblist	(44) 3142-1021	R\$ 100.000,00	R\$ 310,56	322,00	18/07/2022	15,0	12,90	1	2745,17	0
77	53007	Dourados / MS	Jardim Europa Rua Rua Inglaterra (Único), s/n, Jardim Europa, 79826-540	^-22.1995431,-54.8129515	Imoblist	(44) 3142-1021	R\$ 155.000,00	R\$ 530,82	292,00	18/07/2022	15,0	12,00	1	9219,09	0
78	53103	Dourados / MS	Vival dos Ipês Rua R. Joinville (Único), SN, Lote 5, Quadra 6, Vival dos Ipês, 79804-970	^-22.266186081964072,- 54.77599776154483	Natalia	(67) 99617-2601	R\$ 84.000,00	R\$ 350,00	240,00	20/07/2022	15,0	10,00	1	2808,30	0

## ANEXO 1 - DADOS UTILIZADOS NO MODELO

Os dados com código em fundo vermelho foram desabilitados

ID	Cidade	Bairro	Endereço	Lat/Lng	Nome do informante	Telefone do informante	Valor do evento	Valor unitário	Área do terreno	Data	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Renda Responsável 2022	Posição na quadra
79	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Mohamad Hassan Hajj (Único), s/n, Parque Alvorada, 79823-740	-22.214728,-54.835987	Arbaldo	67 99972-1942	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	360,00	14/11/2022	16,0	12,00	1	6380,69	0
80	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Mustafá S Abdo Sater (Único), s/n, Parque Alvorada, 79823-469	-22.21498,-54.8328506	Imobiliária Ajurcaba	0000-0000	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	360,00	14/11/2022	16,0	12,00	1	5965,60	0
81	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Olivio Waldemar Becker (Único), s/n, Parque Alvorada, 79823	-22.2083037,-54.835416	Imobiliária Ajurcaba	0000-0000	R\$ 200.000,00	R\$ 0,56	360000,00	14/11/2022	16,0	12,00	1	6215,73	0
82	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Mustafá Salen Abdo Sater (Único), SN, Parque Alvorada, 79823-350	-22.210224,-54.84075	Imobiliária Ajurcaba	0000-0000	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	360,00	14/11/2022	16,0	12,00	1	6790,26	0
83	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. R. Claudio Goelzer (Único), s/n, Parque Alvorada, 79823-280	-22.2116296,-54.8348516	Imobiliária Ajurcaba	0000-0000	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	360,00	14/11/2022	16,0	12,00	1	6079,03	0
84	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Osmar Ahmab Gebara (Único), 1175, Parque Alvorada, 79823	-22.214108409820273,-54.844936772365354	Hernany	(00) 00000-0000	R\$ 300.000,00	R\$ 714,29	420,00	17/11/2022	16,0	14,00	1	6769,30	0
85	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Osman Ahmab Gebara (Único), 952, Parque Alvorada, 79823-461	-22.21558926062314,-54.84145930505017	J C Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 199.000,00	R\$ 552,78	360,00	17/11/2022	16,0	12,00	1	6408,30	0
86	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Reinaldo Bianchi (Único), 1000, Parque Alvorada, 79823-381	-22.21287179840282,-54.840417294928	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	360,00	17/11/2022	16,0	12,00	1	6845,23	0
87	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Sônia Maria Lange Volpato (Único), 1180, Parque Alvorada, 79823-353	-22.20789919718031,-54.8386721159591	Airton Imóveis	(67) 99972-1942	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	360,00	17/11/2022	16,0	12,00	1	6249,80	0
88	Dourados / MS	Jardim cristais	Rua R. Clarice Lispector (Único), 2605, Jardim cristais, 79821-054	-22.215456767634112,-54.8583895181261	Mônica	(67) 99971-7129	R\$ 200.000,00	R\$ 559,44	357,50	14/03/2023	17,0	14,30	1	5503,07	1
89	Dourados / MS	Vila Alba	Rua Avenida Weimar G. Torres (Único), 4020, Vila Alba, 79830-021	-22.2246744,-54.7911529	Sicredi	0,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.571,43	700,00	19/04/2023	17,0	20,00	1	3998,84	1
90	Dourados / MS	Jardim Climax	Avenida Av. Marcelino Pires (Único), 3915, Jardim Climax, 79801-004	-22.225341513887447,-54.79111552807506	Sicredi	0,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 3.846,15	1300,00	19/04/2023	17,0	20,00	1	3998,84	1
91	Dourados / MS	Chácaras Trevo	Rua R. Projetada (Único), 85, Chácaras Trevo, 79815-302	-22.26106513094018,-54.80844216054652	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 4.000.000,00	R\$ 1.144,16	3496,00	20/04/2023	17,0	120,00	1	3628,39	0
92	Dourados / MS	Centro	Avenida Av. Joaquim Teixeira Alves (Único), 2199, Centro, 79801-012	-22.228338,-54.806093999999999	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 3.000.000,00	R\$ 2.964,43	1012,00	20/04/2023	17,0	20,00	1	5360,99	0
93	Dourados / MS	Jardim America	Rua R. João Rosa Góes (Único), 1038, Jardim America, 79828-070	-22.22337259073618,-54.81340571441653	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 2.100.000,00	R\$ 4.038,46	520,00	20/04/2023	17,0	20,00	1	8597,53	1
94	Dourados / MS	Chácaras Califórnia	Rua R. Alcides Jose de Macedo (Único), 896-1014, Chácaras Califórnia, 79843	-22.23582136039812,-54.7451517010914	Imobiliária Colmeia	(67) 2108-2121	R\$ 1.800.000,00	R\$ 2.250,00	800,00	20/04/2023	17,0	20,00	1	2159,09	0
95	Dourados / MS	Vila Tonani II	Avenida Av. Pres. Vargas (Único), 2035, Vila Tonani II, 79825-090	-22.213103212383295,-54.81389173520146	Imobiliária Colmeia	(67) 2108-2121	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.639,34	915,00	20/04/2023	17,0	17,00	1	9156,56	0
96	Dourados / MS	Jardim Climax	Rua R. Onofre Pereira de Matos (Único), 2750, Jardim Climax, 79802-011	-22.22952886569441,-54.80182867410775	Alpha Imóveis	(67) 99932-5587	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.063,83	1692,00	28/04/2023	17,0	35,00	1	4824,91	1
97	Dourados / MS	Vila Industrial	Rua R. Delfino Garrido (Único), 415, Vila Industrial, 79840-020	-22.2239366,-54.7807421	Alpha Imóveis	(67) 99932-5587	R\$ 1.300.000,00	R\$ 2.407,41	540,00	28/04/2023	17,0	15,00	1	3657,05	0
98	Dourados / MS	Jardim Tropical	Rua R. Ciro Melo (Único), 415, Jardim Tropical, 79805-031	-22.224757412895283,-54.826917153109	Alpha Imóveis	(67) 99932-5587	R\$ 900.000,00	R\$ 835,85	1076,75	28/04/2023	17,0	18,00	1	5256,73	0
99	Dourados / MS	Centro	Rua R. Firmino Viéira Matos (Único), 848, Centro, 79804-010	-22.224992075943334,-54.814452688574406	Terra Imobiliária	(67) 99225-5373	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.207,51	906,00	28/04/2023	17,0	30,00	1	8096,27	1
100	Dourados / MS	Centro	Rua R. Oliveira Marques (Único), 2125, Centro, 79805-021	-22.22388519467521,-54.808260250759524	Terra Imobiliária	(67) 99804-7228	R\$ 1.400.000,00	R\$ 3.733,33	375,00	28/04/2023	17,0	12,50	1	7469,61	1
101	Dourados / MS	Jardim America	Rua R. Ponta Porã (Único), 750, Jardim America, 79804-070	-22.22056990245028,-54.82476721643955	Athenas Imobiliária	(67) 3423-2255	R\$ 2.800.000,00	R\$ 1.599,09	1751,00	28/04/2023	17,0	24,00	1	7007,51	0
102	Dourados / MS	Centro	Avenida Av. Marcelino Pires (Único), 2617, Centro, 79800-006	-22.226750636761486,-54.80366397815837	Athenas Imobiliária	(67) 3423-2255	R\$ 1.500.000,00	R\$ 5.639,10	266,00	28/04/2023	17,0	7,60	0	5761,31	0
103	Dourados / MS	Centro	Rua R. Hayel Bon Faker (Único), 3309, Centro, 79806-000	-22.22346,-54.8087378	Athenas Imobiliária	(67) 3423-2255	R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.571,43	700,00	28/04/2023	17,0	14,00	1	7469,61	0
104	Dourados / MS	Conj. Hab. Izidro Pedroso	Avenida Av. Coronel Ponciano (Único), 642, Conj. Hab. Izidro Pedroso, 79840-224	-22.23782572334685,-54.784674913325134	Central Imobiliária	(67) 99634-7660	R\$ 4.500.000,00	R\$ 1.558,71	2887,00	28/04/2023	17,0	35,00	1	3425,58	1

## ANEXO 1 - DADOS UTILIZADOS NO MODELO

Os dados com código em fundo vermelho foram desabilitados

ID	Cidade	Bairro	Endereço	Lat/Lng	Nome do informante	Telefone do informante	Valor do evento	Valor unitário	Área do terreno	Data	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Renda Responsável 2022	Posição na quadra
105	Dourados / MS	Vila Industrial	Rua R. Pres. Kennedy (Único), 1426-1542, Vila Industrial, 79840-010	^-22.226016948433912,-54.77967654503585	Central Imobiliária	(67) 3422-5060	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.260,24	1428,30	28/04/2023	17,0	25,00	1	3450,83	1
106	Dourados / MS	Jardim Del Rey	Avenida Av. Joaquim Teixeira Alves (Único), 3000, Jardim Del Rey, 79801-017	^-22.22782130447552,-54.79482752479786	Juninho	(67) 9983-8377	R\$ 16.000.000,00	R\$ 2.372,56	6743,77	21/06/2023	17,0	46,00	1	3954,01	1
107	Dourados / MS	Conj. Hab. Izidro Pedroso	Rua Rua Coronel Ponciano (Único), 3332, Conj. Hab. Izidro Pedroso, 79839	^-22.250868782601945,-54.783544450398345	Edna	(67) 99937-9378	R\$ 13.760.000,00	R\$ 351,64	39130,60	21/06/2023	17,0	137,00	1	3410,46	1
108	Dourados / MS	Indapolis	Avenida Av. Marcelino Pires (Único), 9250, Indapolis, 79841-000	^-22.22287782097689,-54.74147622802724	Imobiliária MJ Barros	(67) 999183034	R\$ 9.900.000,00	R\$ 500,58	19777,00	21/06/2023	17,0	109,00	1	3422,43	0
109	Dourados / MS	Jardim Tropical	Rua Avenida Weimar G. Torres (Único), 136, Jardim Tropical, 79820-081	^-22.22874294027362,-54.82890618920347	Imobiliária Akatsuka	(67) 3032-0239	R\$ 4.200.000,00	R\$ 1.615,38	2600,00	21/06/2023	17,0	25,00	1	3772,84	0
110	Dourados / MS	Jardim das Palmeiras	Avenida Av. Dom Redovino (Único), 1745, Jardim das Palmeiras, 79824-330	^-22.203408131021938,-54.825962780189904	Imobiliária Akatsuka	(67) 3032-0239	R\$ 3.000.000,00	R\$ 2.803,74	1070,00	21/06/2023	17,0	21,40	1	13550,48	0
111	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua Rua Amael Pompeu Filho (Único), 330, Parque Alvorada, 79823-370	^-22.21501646754943,-54.83394579224455	Imobiliária Kamimura	(67) 99971-4126	R\$ 350.000,00	R\$ 972,22	360,00	14/09/2023	18,0	12,00	1	6128,29	0
112	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Osman Ahmad Gebara (Único), 523, Parque Alvorada, 79823-461	^-22.21761795116033,-54.83821443030797	Julio	(67) 98163-2004	R\$ 199.000,00	R\$ 552,78	360,00	14/09/2023	18,0	12,00	1	5931,70	0
113	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Mohamed Hassan Haji (Único), 598, Parque Alvorada, 79823-380	^-22.214322172815155,-54.83647364684087	Marcelo	(67) 99946-9850	R\$ 250.000,00	R\$ 694,44	360,00	14/09/2023	18,0	12,00	1	6380,69	0
114	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua Rua Reinaldo Bianchi (Único), 1010, Parque Alvorada, 79823-381	^-22.21285282798933,-54.84041615117475	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	360,00	14/09/2023	18,0	12,00	1	6845,23	0
115	Dourados / MS	BNH II Plano	Rua R. Iguassu (Único), 2605, BNH II Plano, 79826-160	^-22.213947940968477,-54.80731833130017	Antonio Marcio Marques de Sá	(67) 99656-3580	R\$ 400.000,00	R\$ 666,67	600,00	17/10/2023	18,0	15,00	1	8760,17	0
116	Dourados / MS	Portal de Dourados	Rua Alameda das Hortências (Único), 115, Portal de Dourados, 79826-290	^-22.212970013538506,-54.80687817548046	Imoblist	(00) 0000-0000	R\$ 209.000,00	R\$ 401,15	521,00	17/10/2023	18,0	15,00	1	8954,50	0
117	Dourados / MS	Portal de Dourados	Rua Alameda das Acácias (Único), 145, Portal de Dourados, 79826-350	^-22.207939798870743,-54.807983286151156	Mario Capello	(00) 0000-0000	R\$ 310.000,00	R\$ 516,67	600,00	17/10/2023	18,0	15,00	1	9798,38	0
118	Dourados / MS	Conj. Res. Monte Carlo	Rua R. Alcides João de Sousa (Único), 580, Conj. Res. Monte Carlo, 79823	^-22.205309027357853,-54.8494668690311514	Thiago Machado	(67) 9989-67510	R\$ 160.000,00	R\$ 444,44	360,00	23/10/2023	18,0	12,00	1	4642,36	0
119	Dourados / MS	Conj. Res. Monte Carlo	Rua R. João Alves Rocha (Único), 2165, Conj. Res. Monte Carlo, 79823-839	^-22.20576133948056,-54.853532352779615	Imobiliária MBarros	(67) 99918-3033	R\$ 150.000,00	R\$ 384,62	390,00	23/10/2023	18,0	12,00	1	3912,30	0
120	Dourados / MS	Conj. Res. Monte Car	Rua R. Mc Daze (Único), 2100, Conj. Res. Monte Car, 79823-805	^-22.20482046780884,-54.85304157672118	Akram Gebara El Chama	(67) 99995-3334	R\$ 160.000,00	R\$ 323,23	495,00	23/10/2023	18,0	16,50	1	3561,76	0
121	Dourados / MS	Vival dos Ipês	Rua R. Blumenau (Único), 580, Vival dos Ipês, 79837-206	^-22.2677828,-54.77378059999999	Gustavo	(00) 00000-0000	R\$ 120.000,00	R\$ 303,55	395,32	16/12/2023	18,0	12,00	1	2963,55	0
122	Dourados / MS	Altos do Indaiaí	Rua R. Vinte e Nove (Único), 85, Altos do Indaiaí, 79823-570	^-22.21711444305715,-54.847841081614675	SANCTUM TRANSACOES IMOBILIARIAS EIRELI	(00) 00000-0000	R\$ 180.000,00	R\$ 333,33	540,00	16/12/2023	18,0	12,00	1	5193,60	0
123	Dourados / MS	Res. Campo Dourado	Rua Alameda dos Ônix (Único), 185, Res. Campo Dourado, 79815-130	^-22.260587,-54.814538	JOSÉ AGUILERO SANABRIA	(00) 00000-0000	R\$ 120.000,00	R\$ 283,69	423,00	16/12/2023	18,0	15,00	1	4427,78	0
124	Dourados / MS	Vival dos Ipês	Avenida Av. Esplanada (Único), 807, Vival dos Ipês,	^-22.2667517,-54.7725109	Luiz Antonio Masson	(67) 99951-7641	R\$ 75.000,00	R\$ 375,00	200,00	16/12/2023	18,0	10,00	1	2908,67	0
125	Dourados / MS	Parque das Nacoes II	Rua R. Francisco Areco (Único), 280, Parque das Nacoes II, 79842-040	^-22.238172490846964,-54.755189977930836	Imobiliária Colmeia	(67) 99242-2121	R\$ 90.000,00	R\$ 250,00	360,00	16/12/2023	18,0	12,00	1	2845,03	0
126	Dourados / MS	Eplanada	Rua R. Cardeal (Único), 1765-1755, Eplanada, 79837-312	^-22.268068,-54.7617061	SFT IMOBILIÁRIA DOURADOS	(67) 99234-1157	R\$ 70.000,00	R\$ 350,00	200,00	16/12/2023	18,0	10,00	1	2803,89	0
127	Dourados / MS	Esplanada	Rua R. Juriti (Único), 1770, Esplanada, 79837-310	^-22.26767,-54.763455	SFT IMOBILIÁRIA DOURADOS	(67) 99234-1157	R\$ 55.000,00	R\$ 152,78	360,00	16/12/2023	18,0	12,00	1	2830,64	0
128	Dourados / MS	Esplanada	Rua R. Quero Quero (Único), s/n, Esplanada, 79837-342	^-22.2690673,-54.7593128	SFT IMOBILIÁRIA DOURADOS	(67) 99234-1157	R\$ 70.000,00	R\$ 257,35	272,00	16/12/2023	18,0	10,00	1	2831,45	1
129	Dourados / MS	Jardim Guaicurus	Rua R. André Cursino de Lima (Único), 985, Jardim Guaicurus, 79837-013	^-22.262305120138564,-54.77788470244672	Imobiliária MJBarros	(67) 99918-3034	R\$ 60.000,00	R\$ 166,67	360,00	16/12/2023	18,0	12,00	1	2569,46	0
130	Dourados / MS	Jardim Guaicurus	Rua R. Gumercindo T Da Silva (Único), 1995, Jardim Guaicurus, 79837-020	^-22.265923,-54.774975	Imobiliária MJBarros	(67) 99918-3034	R\$ 100.000,00	R\$ 277,78	360,00	16/12/2023	18,0	12,00	1	2765,00	0

## ANEXO 1 - DADOS UTILIZADOS NO MODELO

Os dados com código em fundo vermelho foram desabilitados

ID	Cidade	Bairro	Endereço	Lat/Lng	Nome do informante	Telefone do informante	Valor do evento	Valor unitário	Área do terreno	Data	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Renda Responsável 2022	Posição na quadra
131	71759	Dourados / MS	Jardim Água Boa Rua R. Leônidas Alem (Único), 1455, Jardim Água Boa, 79812-060	^-22.246519,- 54.8124429999999	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 139.000,00	R\$ 386,11	360,00	16/12/2023	18,0	12,00	1	2894,17	0
132	71760	Dourados / MS	Residencial Bonanza Rua R. Sérgio Arouca (Único), 212, Residencial Bonanza, 79816-008	^-22.2846619,-54.8376086	MJ Barros	(67) 99918-3034	R\$ 90.000,00	R\$ 285,71	315,00	16/12/2023	18,0	12,60	1	1688,09	0
133	71761	Dourados / MS	Residencial Bonanza Rua Corredor 22 (Único), 1525, Residencial Bonanza,	^-22.265956359593844,- 54.83590579259033	IMOBILIÁRIA MIBARROS	(67) 99918-3034	R\$ 75.000,00	R\$ 241,94	310,00	16/12/2023	18,0	10,00	1	2750,46	0
134	71762	Dourados / MS	Residencial Bonanza Rua R. Corredor 26 (Único), s/n, Residencial Bonanza, 79816-012	^-22.2656299481548,- 54.83454690370484	IMOBILIÁRIA MIBARROS	(67) 99918-3034	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00	250,00	16/12/2023	18,0	10,00	1	2800,43	0
135	71763	Dourados / MS	Jardim Água Boa Rua R. Salviato Pedroso (Único), 1395, Jardim Água Boa, 79812-170	^-22.24769658392735,- 54.80308131289748	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 149.000,00	R\$ 413,89	360,00	16/12/2023	18,0	12,00	1	2739,30	0
136	73430	Dourados / MS	Residencial Cidade Jardim Rua R. Vitória Fedrizzi (Único), 555, Residencial Cidade Jardim,	^-22.226734353347688,- 54.85989576587913	Eluana	(00) 0000-0000	R\$ 80.000,00	R\$ 354,78	225,49	01/02/2024	19,0	10,00	1	2434,95	0
137	73432	Dourados / MS	Res. Cidade Jardim Rua R. Silvano Teixeira (Único), 340, Res. Cidade Jardim,	^-22.225628068826204,- 54.86036516300951	Julio	(67) 98163-2004	R\$ 99.000,00	R\$ 495,00	200,00	01/02/2024	19,0	10,00	1	2368,67	0
138	73433	Dourados / MS	Jardim Novo Horizonte Rua R. Lauro Moraes de Mattos (Único), 1267, Jardim Novo Horizonte, 79822-320	^-22.231766927991814,- 54.844432155225384	Imobiliária Kamimura	(67) 99971-4126	R\$ 120.000,00	R\$ 333,33	360,00	01/02/2024	19,0	12,00	1	2517,43	0
139	73434	Dourados / MS	Jardim Água Boa Rua R. Leônidas Alem (Único), 1655, Jardim Água Boa, 79812-060	^-22.2485136,-54.8120965	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 139.000,00	R\$ 386,11	360,00	01/02/2024	19,0	12,00	1	2875,49	0
140	77480	Dourados / MS	Conj. Hab. Izidro Pedroso Rua R. Cel. Ponciano (Único), 51, Conj. Hab. Izidro Pedroso, 79840-320	^-22.2216555,-54.7871104	Luane Winter	67.981.551.048,00	R\$ 190.000,00	R\$ 633,33	300,00	18/04/2024	19,0	12,50	1	4078,61	0
141	77489	Dourados / MS	Vila Eldorado Rua R. Maria da Glória (Único), 1465, Vila Eldorado, 79830-230	^-22.22115076032167,- 54.78600634722139	Luane Winter	67.981.551.048,00	R\$ 190.000,00	R\$ 633,33	300,00	19/04/2024	19,0	12,50	1	3996,13	0
142	77490	Dourados / MS	Jardim Paulista Rua R. Ciro Melo (Único), 4495, Jardim Paulista, 79830-050	^-22.221226747018777,- 54.78719082604981	Monica	67.999.954.356,00	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67	300,00	19/04/2024	19,0	12,50	1	4078,95	1
143	77642	Dourados / MS	Centro Rua R. Maj. Capilé (Único), 2430, Centro, 79805-011	^-22.2228217,- 54.786361899999999	Luane	67.981.551.048,00	R\$ 2.300.000,00	R\$ 579,64	3968,00	20/04/2024	19,0	25,00	1	4078,61	0
144	77650	Dourados / MS	SITIOCA OURO FINO Avenida Av. ALBERTINA KARLING (Único), S/N 000, SITIOCA OURO FINO	^-22.29730070181094,- 54.81989920845947	ouro fino	67.999.633.581,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 84,67	29525,89	20/04/2024	19,0	235,00	0	2770,99	1
145	77703	Dourados / MS	Jardim America Rua R. Benjamin Constant (Único), 1165, Jardim America, 79824-120	^-22.222459,-54.8202975	Imobiliária Kamimura	(67) 99971-4126	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.182,27	1015,00	20/04/2024	19,0	25,00	1	8215,89	0
146	77705	Dourados / MS	Chácara Califórnia Rua R. São Cinco (Único), 255, Chácara Califórnia, 79843-140	^-22.2438413,-54.7406182	Barreto Imóveis	(67) 3044-0110	R\$ 190.000,00	R\$ 95,00	2000,00	20/04/2024	19,0	20,00	1	1978,71	0
147	77707	Dourados / MS	Chácaras Trevo Avenida BR 463 (Único), 202, Chácaras Trevo, 79815-190	^-22.2595523,-54.804955	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 4.000.000,00	R\$ 1.144,16	3496,00	20/04/2024	19,0	50,00	1	3162,10	0
148	77708	Dourados / MS	Vila Cuiaba Rua R. Francisco Luiz Viegas (Único), 665, Vila Cuiaba, 79839-612	^-22.22745,-54.772381	A. Salvador	(67) 98181-2822	R\$ 1.000.000,00	R\$ 442,48	2260,00	20/04/2024	19,0	50,00	1	2789,36	1
149	77710	Dourados / MS	Centro Rua R. Albino Torraca (Único), 1064, Centro, 79825-010	^-22.223335,-54.817314	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 6.000.000,00	R\$ 5.000,00	1200,00	20/04/2024	19,0	40,00	1	8449,71	1
150	77711	Dourados / MS	Vila Industrial Rua R. Maria da Glória (Único), 1515, Vila Industrial, 79830-230	^-22.2203259,-54.786162	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 3.900.000,00	R\$ 696,43	5600,00	20/04/2024	19,0	100,00	1	4078,95	1
151	77712	Dourados / MS	Jardim Santa Herminia Rua R. Nelson de Matos (Único), 18, Jardim Santa Herminia, 79841	^-22.2123665,- 54.763081199999999	Luiz Antonio Masson	(67) 99951-7641	R\$ 350.000,00	R\$ 313,62	1116,00	20/04/2024	19,0	50,00	1	2441,83	1
152	77715	Dourados / MS	Parque Alvorada Rua R. Osman Ahamad Gebara (Único), 740, Parque Alvorada, 79823-461	^-22.216686,-54.8399107	Avelino Imóveis e Empreendimentos	(67) 99929-6216	R\$ 640.000,00	R\$ 581,82	1100,00	20/04/2024	19,0	40,00	1	6196,93	0
153	77716	Dourados / MS	Parque do Lago II Rua R. Ataíde de Souza Leite (Único), 543, Parque do Lago II, 79822	^-22.2380532,-54.8386887	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 1.200.000,00	R\$ 561,53	2137,00	20/04/2024	19,0	50,00	1	2477,47	0
154	77717	Dourados / MS	Vila Rosa Rua R. Santos Dumont (Único), 1505, Vila Rosa, 79831-120	^-22.2105747,-54.7967813	Luiz Antonio Masson	Luiz Antonio Masson	R\$ 900.000,00	R\$ 750,00	1200,00	20/04/2024	19,0	24,00	1	3023,47	0
155	77724	Dourados / MS	Vila Tonani I Rua R. Antônio de Carvalho (Único), 1318, Vila Tonani I, 79826-250	^-22.2197,-54.810522	Antonio Soares de Freitas	(67) 3380-1841	R\$ 10.000.000,00	R\$ 5.363,60	1864,42	21/04/2024	19,0	50,00	1	9078,90	1
156	77725	Dourados / MS	Parque Alvorada Rua R. Reinaldo Bianchi (Único), 516, Parque Alvorada, 79823-381	^-22.2153359,-54.836158	Avelino Imóveis e Empreendimentos	(67) 99929-6216	R\$ 640.000,00	R\$ 581,82	1100,00	21/04/2024	19,0	30,00	1	6388,50	0

## ANEXO 1 - DADOS UTILIZADOS NO MODELO

Os dados com código em fundo vermelho foram desabilitados

ID	Cidade	Bairro	Endereço	Lat/Lng	Nome do informante	Telefone do informante	Valor do evento	Valor unitário	Área do terreno	Data	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Renda Responsável 2022	Posição na quadra
157	77726	Dourados / MS	Residencial Oshiro Avenida Av. Guaicurus (Único), 1790, Residencial Oshiro, 79821-000	^-22.2108736;-54.8544509	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.395,35	1075,00	21/04/2024	19,0	30,00	1	5913,84	0
158	77727	Dourados / MS	Jardim America Rua Rua Quintino Bocaiuva (Único), 990, Jardim America, 79803-030	^-22.2244473;-54.8183667	Imobiliária Kamimura	(67) 3422-1135	R\$ 800.000,00	R\$ 752,75	1062,77	21/04/2024	19,0	36,82	1	7903,54	0
159	78295	Dourados / MS	Vila Guarujá Rua R. Maj. Capilé (Único), 6137, Vila Guarujá, 79833-040	^-22.2209244;-54.7700758	Julia	67 9 9632 5698	R\$ 1.485.000,00	R\$ 550,00	2700,00	27/04/2024	19,0	40,00	1	3095,99	0
160	78296	Dourados / MS	Vila Toscana Rua R. Ataíde de Souza Leitão (Único), 426, Vila Toscana, 79822-512	^-22.2401168;-54.8406715	Barbosa	(67) 3225 - 4545	R\$ 1.625.000,00	R\$ 500,00	3250,00	27/04/2024	19,0	50,00	1	2621,29	0
161	78435	Dourados / MS	Vila Santo Andre Rua R. Humaitá (Único), 2665, Vila Santo Andre, 79810-040	^-22.2345888;-54.7973678	Continental	6.734.203.311.00	R\$ 170.000,00	R\$ 472,22	360,00	30/04/2024	19,0	12,00	1	3547,04	0
162	81366	Dourados / MS	Vila Industrial Rua R. Dr. Vanilton Finamore (Único), 880, Vila Industrial, 79840-110	^-22.2286304;-54.782417	Colmeia	(67) 99242-2121	R\$ 2.500.000,00	R\$ 125,00	20000,00	03/07/2024	19,0	100,00	1	3463,02	1
163	81369	Dourados / MS	Chácara Califórnia Rua Alameda Casar Otaviano (Único), 15, Chácara Califórnia, 79843-130	^-22.2316189;-54.740485	Colmeia	(67) 99242-2121	R\$ 2.500.000,00	R\$ 208,33	12000,00	03/07/2024	19,0	60,00	0	2275,85	0
164	81371	Dourados / MS	Residencial Esplanada Rua R. Curicaca (Único), 1510, Residencial Esplanada, 79837-300	^-22.2648764;-54.7648291999999	Wimoveis	(67) 99974-2273	R\$ 1.500.000,00	R\$ 60,39	24840,00	03/07/2024	19,0	100,00	1	2790,06	1
165	81372	Dourados / MS	Valderez Oliveira Rua R. São Sete (Único), 205, Valderez Oliveira, 79843-253	^-22.2448159;-54.7416604	Remax Indica Imóveis	(67) 99915-3385	R\$ 839.000,00	R\$ 87,93	9541,67	03/07/2024	19,0	50,00	1	2111,96	0
166	81373	Dourados / MS	Vila Santa Catarina Rua R. Ramona da Silva Pedroso (Único), 955, Vila Santa Catarina, 79840-160	^-22.2325598;-54.7755476	Vivareal	(67) 99915-3385	R\$ 1.099.000,00	R\$ 277,60	3959,00	03/07/2024	19,0	48,79	1	3185,69	0
167	81374	Dourados / MS	Centro Rua Avenida Weimar G. Torres (Único), 8442, Centro, 79801-004	^-22.2225049;-54.7736545	imobiliaria continental	(67) 3420-3311	R\$ 8.500.000,00	R\$ 787,04	10800,00	03/07/2024	19,0	100,00	1	3015,13	0
168	81376	Dourados / MS	Vila Santa Catarina Rua R. 1 De Abril (Único), 60, Vila Santa Catarina, 79840-171	^-22.2345465;-54.7878367	imobiliaria continental	(67) 3420-3311	R\$ 4.500.000,00	R\$ 386,27	11650,00	03/07/2024	19,0	50,00	1	3340,40	1
169	81377	Dourados / MS	Canaã II Rua R. Alcides Jose de Macedo (Único), 810, Canaã II, 79843-110	^-22.2409925;-54.7391488	imobiliaria continental	(67) 3420-3311	R\$ 2.200.000,00	R\$ 127,91	17200,00	03/07/2024	19,0	195,00	1	1936,52	1
170	82176	Dourados / MS	Residencial Esplanada Rua R. Azuão (Único), 1785, Residencial Esplanada, 79837-306	^-22.2660062;-54.761523	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 130.000,00	R\$ 314,77	413,00	24/07/2024	19,0	16,50	1	2790,17	1
171	82177	Dourados / MS	Residencial Esplanada Rua Condor (Único), S/N, Residencial Esplanada, 79837-314	^-22.268715;-54.762383	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 79.900,00	R\$ 319,60	250,00	24/07/2024	19,0	10,00	1	2805,09	0
172	82221	Dourados / MS	Vival dos Ipês Rua Chapeçó (Único), 395, Vival dos Ipês, 79837-206	^-22.2674777;-54.775538	Avvar Soluções Imobiliárias	(67) 3416-7700	R\$ 75.000,00	R\$ 375,00	200,00	24/07/2024	19,0	10,00	1	2808,30	0
173	82222	Dourados / MS	Vival dos Ipês Rua Itapema (Único), S/N, Vival dos Ipês, 79837-220	^-22.2693329;-54.778864	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 169.000,00	R\$ 704,17	240,00	24/07/2024	19,0	12,00	1	2875,82	1
174	82625	Dourados / MS	Cidade Jardim Rua R. Albano Zanetti (Único), 2815, Cidade Jardim, 79822-410	^-22.239625915067332;-54.854918689618685	Bruno Camilo	(67) 99915-3385	R\$ 65.500,00	R\$ 327,50	200,00	02/08/2024	20,0	10,00	1	2856,53	1
175	82879	Dourados / MS	Vival dos Ipês Rua R. Claudio Freita (Único), 2570, Vival dos Ipês, 79837-026	^-22.2617143;-54.7754750999999	JEFERSON	(67) 99620-0444	R\$ 72.000,00	R\$ 330,05	218,15	09/08/2024	20,0	10,04	1	2625,02	0
176	85649	Dourados / MS	Monte São Rua R. Salvina Reis da Costa (Único), 420, Monte São, 79833-806	^-22.205523470191068;-54.762148754631056	Waldinei Teixeira Lima	(67) 3038-4040	R\$ 100.000,00	R\$ 396,83	252,00	10/10/2024	20,0	10,00	1	2574,17	0
177	85650	Dourados / MS	Monte São Rua R. Emília Santa da Mota (Único), s/n, Monte São, 79833-806	^-22.205791664252423;-54.7612743544822	dunamisimobiliaria	(67) 99930-2277	R\$ 75.000,00	R\$ 375,00	200,00	10/10/2024	20,0	10,00	1	2646,57	0
178	85651	Dourados / MS	Monte São Rua R. José Natalicio (Único), s/n, Monte São, 79833-806	^-22.205195676753466;-54.76261009456162	imobiliariacolmeia	(67) 99255-6175	R\$ 90.000,00	R\$ 450,00	200,00	10/10/2024	20,0	10,00	1	2659,87	0
179	85652	Dourados / MS	Monte São Rua R. Cristo Rei (Único), s/n, Monte São, 79833-806	^-22.205878411867862;-54.76101077377681	Waldinei Teixeira Lima	(67) 3038-4040	R\$ 79.990,00	R\$ 399,95	200,00	10/10/2024	20,0	10,00	1	2646,57	0
180	85653	Dourados / MS	Residencial Monte São I Rua R. José Natalicio (Único), 315, Residencial Monte São I, 79833-808	^-22.2068198;-54.7636599999999	Imobiliária Terra	(67) 3416-5444	R\$ 90.000,00	R\$ 450,00	200,00	10/10/2024	20,0	10,00	1	2510,02	0
181	86294	Dourados / MS	Jardim Florida Rua R. Sidnei Fernando Souza (Único), 96, Jardim Florida, 79822-070	^-22.2258021;-54.8338294	Carcará Imóveis	(67) 99988-8493	R\$ 55.000,00	R\$ 152,78	360,00	28/10/2024	20,0	12,00	1	3543,34	0
182	86371	Dourados / MS	Residencial Harrison de Figueiredo II Rua R. DA3 (Único), S/Nº, Residencial Harrison de Figueiredo II,	^-22.275104029441366;-54.78328680947877	SFT imobiliária	(67) 99234-1157	R\$ 55.000,00	R\$ 275,00	200,00	30/10/2024	20,0	10,00	1	3488,58	0

## ANEXO I - DADOS UTILIZADOS NO MODELO

Os dados com código em fundo vermelho foram desabilitados

ID	Cidade	Bairro	Endereço	Lat/Lng	Nome do informante	Telefone do informante	Valor do evento	Valor unitário	Área do terreno	Data	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Renda Responsável 2022	Posição na quadra
183	Dourados / MS	Harrison de Figueiredo	Rua R. Araça (Único), SN, Harrison de Figueiredo,	^-22.2739777,-54.7830482	SFT Imobiliária	(67) 99234-1157	R\$ 150.000,00	R\$ 314,40	477,10	30/10/2024	20,0	15,00	1	3245,24	0
184	Dourados / MS	Harrison de Figueiredo	Rua R. Procopía Pires de Freitas (Único), 2273, Harrison de Figueiredo, 79839-074	^-22.2633375,-54.7819206	MJ Barros	(67) 3426-0803	R\$ 150.000,00	R\$ 315,79	475,00	30/10/2024	20,0	15,00	1	2381,99	0
185	Dourados / MS	Jardim Água Boa	Rua R. Leônidas Alem (Único), 000, Jardim Água Boa, 79812-060	^-22.2459605,-54.8126859	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 169.000,00	R\$ 469,44	360,00	23/01/2025	20,0	12,00	1	2894,17	0
186	Dourados / MS	Jardim Guaiurus	Rua R. Projetada G (Único), 14, Jardim Guaiurus, 79841-110	^-22.2289624,-54.7709261	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 74.900,00	R\$ 208,06	360,00	23/01/2025	20,0	1,00	1	2745,17	0
187	Dourados / MS	Altos do Indaiá	Rua R. Bernardina Valeria Bitencourt (Único), 000, Altos do Indaiá, 79823-550	^-22.2204215,-54.8502849	Imobiliária Kamimura	(67) 99950-4126	R\$ 160.000,00	R\$ 296,30	540,00	23/01/2025	20,0	1,00	1	3597,09	0
188	Dourados / MS	Cidade Jardim I	Rua R. André Fioravante (Único), 0000, Cidade Jardim I, 79804-030	^-22.2236044,-54.8124439	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 129.000,00	R\$ 586,36	220,00	24/01/2025	20,0	11,00	1	8432,62	1
189	Dourados / MS	Cidade Jardim I	Rua R. Honório Osório Leite (Único), 000, Cidade Jardim I, 79804-030	^-22.2236044,-54.8124439	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 129.000,00	R\$ 645,00	200,00	24/01/2025	20,0	10,00	1	8432,62	1
190	Dourados / MS	Cohafaba III Plano	Rua R. Camburiú (Único), s/n, Cohafaba III Plano, 79826-071	^-22.20962654606538,-54.81349004047546	SFT Imobiliária	(67) 99234-1157	R\$ 900.000,00	R\$ 1.654,41	544,00	07/02/2025	21,0	50,00	1	10340,64	0
191	Dourados / MS	Jardim Joquei Clube	Rua R. Alfenas (Único), 655, Jardim Joquei Clube, 79843-190	^-22.245346,-54.7370911	Jucelene	(67) 99234-1157	R\$ 560.000,00	R\$ 1.555,56	360,00	07/02/2025	21,0	12,00	1	1959,78	0
192	Dourados / MS	Jardim das Palmeiras	Rua R. Mirhis Carvalho Lorensini (Único), s/n, Jardim das Palmeiras, 79824-356	^-22.201806847966143,-54.82480238413087	SFT Imobiliária	(67) 99234-1157	R\$ 400.000,00	R\$ 784,31	510,00	07/02/2025	21,0	20,00	1	13942,92	0
193	Dourados / MS	Altos do Indaiá	Rua R. Eikishi Sakaguti (Único), s/n, Altos do Indaiá, 79823-682	^-22.220943050976715,-54.84821300734025	SFT Imobiliária	(67) 99234-1157	R\$ 400.000,00	R\$ 740,74	540,00	07/02/2025	21,0	12,00	1	3655,61	0
194	Dourados / MS	Alto das Paineiras	Rua R. Alemanha (Único), 1005, Alto das Paineiras, 79826-630	^-22.203025466195523,-54.805973868812287	Milene Spessatto	(67) 99234-1157	R\$ 400.000,00	R\$ 978,00	409,00	07/02/2025	21,0	10,00	1	7545,87	0
195	Dourados / MS	Vila Rosa	Rua R. José C. C. Ferreira (Único), 20, Vila Rosa, 79831-054	^-22.21373508909154,-54.796464953337295	SFT Imobiliária	(67) 99234-1157	R\$ 400.000,00	R\$ 888,89	450,00	07/02/2025	21,0	15,00	1	3673,11	0
196	Dourados / MS	Jardim Guaiurus	Rua R. Dullio Aloi (Único), 1007, Jardim Guaiurus, 79837-050	^-22.2613242,-54.76912890000001	Paulo Sergio Maioque	(67) 99239-2002	R\$ 110.000,00	R\$ 245,03	448,92	07/02/2025	21,0	12,04	1	2678,87	0
197	Dourados / MS	Jardim Cristais	Rua R. José Roberto Teixeira (Único), s/n, Jardim Cristais, 79821-024	^-22.213268912893632,-54.85585736197127	Mário Rubens F. de Paula	(67) 99239-2002	R\$ 200.000,00	R\$ 539,08	371,00	07/02/2025	21,0	12,00	1	5996,89	0
198	Dourados / MS	Vival dos Ipês	Rua R. Concordia (Único), s/n, Vival dos Ipês, 79813-210	^-22.26735242067023,-54.767901325794995	Acram Sander Ghdie	(67) 99239-2002	R\$ 135.000,00	R\$ 574,47	235,00	07/02/2025	21,0	10,00	1	2899,77	1
199	Dourados / MS	Vival dos Ipês	Rua R. Brusque (Único), s/n, Vival dos Ipês, 79837-228	^-22.266881997220246,-54.774251728836056	Mário Rubens F. de Paula	(67) 99239-2002	R\$ 105.000,00	R\$ 525,00	200,00	07/02/2025	21,0	10,00	1	2854,99	0
200	Dourados / MS	Jardim Guaiurus	Rua R. Dullio Aloi (Único), 920, Jardim Guaiurus, 79837-050	^-22.26036955233361,-54.76935309748382	Paulo Sergio Maioque	(67) 99239-2002	R\$ 115.000,00	R\$ 249,33	461,23	07/02/2025	21,0	12,00	1	2680,09	0
201	Dourados / MS	Parque dos Jequitibás	Rua R. Rene de Mattos Rocha (Único), s/n, Parque dos Jequitibás, 79831-000	^-22.251195548392655,-54.78090486508178	Mário Rubens F. de Paula	(67) 99239-2002	R\$ 180.000,00	R\$ 395,60	455,00	07/02/2025	21,0	14,00	0	3683,45	0
202	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Reinaldo Bianchi (Único), 855, Parque Alvorada, 79823-381	^-22.213528404371154,-54.83941797976227	Mário Rubens F. de Paula	(67) 99239-2002	R\$ 750.000,00	R\$ 1.434,03	523,00	07/02/2025	21,0	18,37	1	6627,58	1
203	Dourados / MS	Jardim Cristais III	Rua R. Alvares de Azevedo (Único), 10, Jardim Cristais III, 79821-042	^-22.214452581743416,-54.85814519990277	Uni Imobiliária	(67) 99282-6157	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00	300,00	18/02/2025	21,0	10,00	1	5741,41	0
204	Dourados / MS	Jardim Cristais I	Rua R. Raquel de Queiroz (Único), QD9 LT15, Jardim Cristais I, 79821-018	^-22.2140167,-54.8514862	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 185.000,00	R\$ 513,89	360,00	18/02/2025	21,0	12,00	1	5926,55	0
205	Dourados / MS	Jardim Cristais III	Rua R. Machado de Assis (Único), 825, Jardim Cristais III, 79821-028	^-22.2158879,-54.859949	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 168.000,00	R\$ 466,67	360,00	18/02/2025	21,0	12,00	1	5240,29	0
206	Dourados / MS	JARDIM CRISTAIS III	Rua R. Lima Barreto (Único), 465, JARDIM CRISTAIS III, 79821-052	^-22.216689410338612,-54.85988817030566	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 127.000,00	R\$ 423,33	300,00	18/02/2025	21,0	12,00	1	4829,21	0
207	Dourados / MS	JARDIM CRISTAIS III	Rua R. Ivo Aves da Rocha (Único), 965, JARDIM CRISTAIS III, 79821-016	^-22.2193378,-54.8562154	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 192.990,00	R\$ 472,68	408,29	18/02/2025	21,0	12,23	1	4174,63	0
208	Dourados / MS	Ouro Fino	Rua R. Jamir da Silva Araújo (Único), s/n, Ouro Fino, 79815-700	^-22.29335891600058,-54.817029625131234	Airton Imóveis	(67) 98125-5394	R\$ 110.000,00	R\$ 110,00	1000,00	19/02/2025	21,0	20,00	0	3264,10	1

## ANEXO 1 - DADOS UTILIZADOS NO MODELO

Os dados com código em fundo vermelho foram desabilitados

ID	Cidade	Bairro	Endereço	Lat/Lng	Nome do informante	Telefone do informante	Valor do evento	Valor unitário	Área do terreno	Data	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Renda Responsável 2022	Posição na quadra
209	Dourados / MS	Sitioica Ouro Fino	Rua R. Corredor Público (Único), 9, quadra 14 - lote 11, Sitioica Ouro Fino, 79840-000	^-22.2784794,-54.8238638	Flores Imóveis	(67) 99287-3960	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00	1000,00	19/02/2025	21,0	20,00	0	3264,76	0
210	Dourados / MS	Sitioica Ouro Fino	Rua R. Balduino Karling (Único), s/n, Sitioica Ouro Fino, 79815-700	^-22.2947272,-54.817888	Mário Rubens F. de Paula	(67) 99239-2002	R\$ 145.000,00	R\$ 72,50	2000,00	19/02/2025	21,0	20,00	0	2933,87	0
211	Dourados / MS	Campo Belo	Rua R. Orosimbo Gonçalves de Castro (Único), 465, Campo Belo, 79816-404	^-22.29497750895148,-54.82470548836058	SFT Imobiliária	(67) 99234-1157	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00	1000,00	19/02/2025	21,0	20,00	0	2564,00	0
212	Dourados / MS	Campo Belo	Rua R. Clarinda Mats Moreira (Único), 3280, Campo Belo, 79816-454	^-22.293038963459033,-54.82509483068848	Imobiliária Ajuncaba	(67) 3421-9888	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00	1000,00	19/02/2025	21,0	20,00	0	2655,45	0
213	Dourados / MS	Jardim Climax	Rua R. Antônio Emílio de Figueiredo (Único), 1728, Jardim Climax, 79802-020	^-22.2317912,-54.8121691	IMOBILIARIA IAMAMOTO	(67) 99295-6868	R\$ 750.000,00	R\$ 1.712,33	438,00	19/02/2025	21,0	12,00	1	4663,74	0
214	Dourados / MS	Jardim Joquei Clube	Rua R. Assai (Único), 965, Jardim Joquei Clube, 79843-200	^-22.249206,-54.739673	Poliana De Freitas	(67) 99142-7864	R\$ 120.000,00	R\$ 333,33	360,00	26/02/2025	21,0	12,00	1	2117,78	0
215	Dourados / MS	Jardim Joquei Clube	Rua R. Avariá (Único), 300, Jardim Joquei Clube, 79843-280	^-22.2485799,-54.7372311	America Empreendimentos Imobiliarios Ltd	(67) 3416-3800	R\$ 150.000,00	R\$ 131,58	1140,00	26/02/2025	21,0	20,00	1	2071,61	1
216	Dourados / MS	Jardim Guaicurus	Rua R. Gumericindo T Da Silva (Único), 400, Jardim Guaicurus, 79837-026	^-22.263516,-54.7752378	João Paulo Garçete de Castro	(67) 99292-5703	R\$ 180.000,00	R\$ 197,77	910,15	26/02/2025	21,0	24,44	1	2645,97	0
217	Dourados / MS	Residencial Esplanada	Rua R. Azuílio (Único), 1775, Residencial Esplanada, 79837-306	^-22.266146758379644,-54.76138419384841	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 130.000,00	R\$ 315,15	412,50	26/02/2025	21,0	16,50	1	2796,27	1
218	Dourados / MS	Parque das Nações II	Rua R. José Mendes (Único), 63, Parque das Nações II, 79842-010	^-22.2359254,-54.7557057	JOSÉ AGUILEO SANABRIA	(67) 99930-4107	R\$ 300.000,00	R\$ 416,67	720,00	26/02/2025	21,0	30,00	1	2492,52	1
219	Dourados / MS	Parque das Nações II	Rua R. Patrocínio Vitor Garcia (Único), 200, Parque das Nações II, 79843-240	^-22.2340181,-54.7477503	Imobiliária casa dourada	(67) 99974-3273	R\$ 200.000,00	R\$ 250,00	800,00	26/02/2025	21,0	20,00	0	2313,58	0
220	Dourados / MS	Monte São	Rua R. Cristo Rei (Único), Q41 L05, Monte São, 79833-806	^-22.205461225224308,-54.76067087841861	Rafael Leite	(82) 99398-1518	R\$ 100.000,00	R\$ 500,00	200,00	19/03/2025	21,0	10,00	1	2646,57	0
221	Dourados / MS	Monte São	Rua R. da Aliança (Único), Q06 L16, Monte São, 79833-350	^-22.205871566424285,-54.76511112472902	nagene	(12) 99155-1064	R\$ 110.000,00	R\$ 550,00	200,00	19/03/2025	21,0	10,00	1	2454,80	1
222	Dourados / MS	Monte São	Rua R. José Augusto Costa (Único), sn, Monte São, 79823-000	^-22.2025023,-54.7618068	SFT IMOBILIÁRIA	(67) 99234-1157	R\$ 120.000,00	R\$ 415,22	289,00	19/03/2025	21,0	12,00	1	2843,32	0
223	Dourados / MS	Monte São	Rua R. Genézio Grutzmann (Único), Q02 L13, Monte São, 79833-290	^-22.210152461609713,-54.7639865497989	Corretor Udson	(67) 99681-9955	R\$ 124.950,00	R\$ 595,00	210,00	19/03/2025	21,0	10,00	1	2376,18	0
224	Dourados / MS	Cidade Jardim	Rua R. Maria Fioramonte Zanetti (Único), 2845, Cidade Jardim, 79822-706	^-22.2372969,-54.8522393	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 130.000,00	R\$ 650,00	200,00	11/04/2025	21,0	10,00	1	2995,69	0
225	Dourados / MS	cidade jardim	Rua R. João Fioramonte (Único), 4525, cidade jardim, 79822-716	^-22.237514766728957,-54.8537042196434	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 120.000,00	R\$ 515,69	232,70	11/04/2025	21,0	10,00	1	2977,16	0
226	Dourados / MS	cidade jardim	Rua R. Otorino Antônio Zanetti (Único), 2850, cidade jardim, 79822-707	^-22.2356319,-54.851165	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 100.000,00	R\$ 495,03	202,01	11/04/2025	21,0	10,00	1	2940,40	0
227	Dourados / MS	cidade jardim	Rua R. Otorino Antônio Zanetti (Único), 2410, cidade jardim, 79822-707	^-22.236427,-54.851945	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 119.000,00	R\$ 397,99	299,00	11/04/2025	21,0	10,00	1	2940,40	0
228	Dourados / MS	Jardim Das Primaveraes	Rua R. Paulo Alberto Thiry (Único), 160, Jardim Das Primaveraes, 79822-492	^-22.223366,-54.851307	Black Dourados Negócios Imobiliários	(67) 99237-7771	R\$ 110.000,00	R\$ 255,61	430,35	11/04/2025	21,0	15,00	1	3032,86	0
229	Dourados / MS	Sitioica Campos Belo	Rua Evodio Carneiro Cunha (Único), sn, Sitioica Campos Belo, 79816-210	^-22.271719,-54.831726	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 100.000,00	R\$ 247,83	403,50	15/04/2025	21,0	12,00	1	2956,30	0
230	Dourados / MS	Sitioica Campos Belo	Rua Evodio Carneiro Cunha (Único), Q45 L02, Sitioica Campos Belo, 79816-210	^-22.271994956844846,-54.832471322753904	SFT IMOBILIÁRIA	(67) 99234-1157	R\$ 110.000,00	R\$ 326,41	337,00	15/04/2025	21,0	13,00	1	2904,53	0
231	Dourados / MS	Chácara Castelo I	Rua R. Antonio Martins de Souza (Único), 10715, Chácara Castelo I, 79835-034	^-22.2199112,-54.7289328	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 110.000,00	R\$ 296,50	371,00	28/04/2025	21,0	12,00	1	2840,23	0
232	Dourados / MS	Canaã I	Rua R. Emília Santa da Motta (Único), 200, Canaã I, 79833-220	^-22.207068,-54.762165	Marcia Liandra	(67) 99662-7130	R\$ 100.000,00	R\$ 500,00	200,00	29/04/2025	21,0	10,00	1	2499,71	0
233	Dourados / MS	Jardim Água Boa	Rua R. Sálviano Pedrosa (Único), 1385, Jardim Água Boa, 79812-170	^-22.247713945042936,-54.80307668406143	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 149.000,00	R\$ 413,89	360,00	16/05/2025	21,0	12,00	1	2739,30	0
234	Dourados / MS	Jardim Rasslem	Rua R. Wilson Gabiatti (Único), 1305, Jardim Rasslem, 79813-030	^-22.25293156790868,-54.8106485463104	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 164.500,00	R\$ 456,94	360,00	16/05/2025	21,0	12,00	1	3067,26	0

## ANEXO 1 - DADOS UTILIZADOS NO MODELO

Os dados com código em fundo vermelho foram desabilitados

ID	Cidade	Bairro	Endereço	Lat/Lng	Nome do informante	Telefone do informante	Valor do evento	Valor unitário	Área do terreno	Data	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Renda Responsável 2022	Posição na quadra	
235	106153	Dourados / MS	Jardim Das Primaveraes	Rua R. Paulo Alberto Thiry (Único), 160, Jardim Das Primaveraes, 79822-492	-22.223366,-54.851307	Black Dourados Negócios Imobiliários	(67) 99237-7771	R\$ 110.000,00	R\$ 255,61	430,35	16/05/2025	21,0	15,00	1	3032,86	0
236	106154	Dourados / MS	Jardim Europa	Rua R. Itália (Único), s/n, Jardim Europa, 79826-557	-22.201673800189003,-54.812066614016715	Moacir Barea	(67) 98408-2976	R\$ 307.000,00	R\$ 474,68	646,75	16/05/2025	21,0	15,00	1	10897,84	0
237	106155	Dourados / MS	Jardim Girassol	Rua R. Benjamin Constant (Único), 1695, Jardim Girassol, 79824-120	-22.21735818035267,-54.820950976057446	Imobiliária Kamimura	(67) 99950-4126	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.182,27	1015,00	16/05/2025	21,0	25,00	1	8722,02	0
238	106156	Dourados / MS	Jardim Novo Horizonte	Rua R. Lauro Moraes de Mattos (Único), 1317, Jardim Novo Horizonte, 79822-320	-22.231406366880115,-54.84481189325409	Imobiliária Kamimura	(67) 99950-4126	R\$ 120.000,00	R\$ 333,33	360,00	16/05/2025	21,0	12,00	1	2517,43	0
239	106157	Dourados / MS	Jardim Tropical	Rua R. Ciro Melo (Único), s/n, Jardim Tropical, 79833-080	-22.225234,-54.826785	Black Dourados Negócios Imobiliários	(67) 99237-7771	R\$ 650.000,00	R\$ 1.083,33	600,00	16/05/2025	21,0	12,00	1	5256,73	0
240	106158	Dourados / MS	Res. Bonanza	Avenida Av. Vera Lucia Ferreira de Moraes (Único), 1605, Res. Bonanza, 79816-047	-22.26525307110987,-54.83244386375427	Julio Cesar Camacho	(67) 98163-2004	R\$ 139.000,00	R\$ 263,26	528,00	16/05/2025	21,0	20,00	1	2796,78	0
241	106159	Dourados / MS	Vila Aurora	Rua R. Ponta Perá (Único), 535, Vila Aurora, 79826-080	-22.220518575587786,-54.826864895631396	Black Dourados Negócios Imobiliários	(67) 99237-7771	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.000,00	1500,00	16/05/2025	21,0	20,00	1	6061,91	1
242	106160	Dourados / MS	Alto das Paineiras	Rua R. Austria (Único), 310, Alto das Paineiras, 79826-400	-22.202705099923055,-54.81149136441804	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 315.000,00	R\$ 525,00	600,00	16/05/2025	21,0	15,00	1	10494,08	0
243	106161	Dourados / MS	Altos do Indaiá	Rua R. Bernardina Valeria Bitencourt (Único), 0, Altos do Indaiá, 79823-550	-22.2191523,-54.84941809999999	Imobiliária Kamimura	(67) 99950-4126	R\$ 160.000,00	R\$ 296,30	540,00	16/05/2025	21,0	12,00	1	4030,13	0
244	106878	Dourados / MS	Jardim Guaicurus	Rua R. Lauro Machado de Souza (Único), 580, Jardim Guaicurus, 79837-070	-22.258115,-54.774986	SFT IMOBILIÁRIA	(67) 99234-1157	R\$ 100.000,00	R\$ 500,00	200,00	23/05/2025	21,0	10,00	1	2748,28	0
245	113196	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Sônia Maria Lange Volpato (Único), 539, Parque Alvorada, 79823-353	-22.2112306,-54.833586	Confiança Imóveis	(67) 3422-3444	R\$ 170.000,00	R\$ 472,22	360,00	22/07/2025	21,0	12,00	1	5999,54	0
246	113197	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Carlos Gilberto Soares de ALENÇAR (Único), 1098, Parque Alvorada, 79823-282	-22.2066375,-54.8373222	Confiança Imóveis	(67) 3422-3444	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	360,00	22/07/2025	21,0	12,00	1	6404,83	0
247	113198	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Arthur Frantz (Único), 950, Parque Alvorada, 79823-290	-22.2082428,-54.8365488	Dunamis Imobiliária	(67) 99930-2277	R\$ 195.000,00	R\$ 541,67	360,00	22/07/2025	21,0	12,00	1	6174,70	0
248	113199	Dourados / MS	Parque Alvorada	Rua R. Olívio Waldemar Beker (Único), 825, Parque Alvorada, 79823-280	-22.2085459,-54.83505999999999	Dunamis Imobiliária	(67) 99930-2277	R\$ 185.000,00	R\$ 513,89	360,00	22/07/2025	21,0	12,00	1	6215,73	0
249	113200	Dourados / MS	Conj. Res. Monte Carlo	Rua R. Ramulfo Saldívar (Único), 1665, Conj. Res. Monte Carlo, 79823-735	-22.209845,-54.846885	REMAX Indica	(67) 99915-3332	R\$ 199.000,00	R\$ 505,08	394,00	22/07/2025	21,0	12,00	1	7011,30	0
250	113202	Dourados / MS	Conj. Res. Monte Carlo	Rua R. Eduardo Cersósimo de Souza (Único), 1515, Conj. Res. Monte Carlo, 79823-350	-22.207656,-54.843866	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 190.000,00	R\$ 527,78	360,00	22/07/2025	21,0	12,00	1	6750,49	0
251	114267	Dourados / MS	Jardim Água Boa	Rua R. Bela Vista (Único), Jardim Água Boa,	-22.2453847,-54.8075631	Waldir Ferreira de Matos Filho	0,00	R\$ 650.000,00	R\$ 601,85	1080,00	28/07/2025	21,0	36,00	1	2978,16	0
252	114268	Dourados / MS	Jardim Água Boa	Rua R. Bela Vista (Único), Jardim Água Boa,	-22.2453847,-54.8075631	Imobiliária Central	(67) 3422-5060	R\$ 440.000,00	R\$ 611,11	720,00	28/07/2025	21,0	24,00	1	2978,16	0
253	114269	Dourados / MS	Jardim Água Boa	Rua R. Rio Brilhante (Único), 1340, Jardim Água Boa, 79810-070	-22.2444698,-54.804354	Imobiliária Central	(67) 3422-5060	R\$ 650.000,00	R\$ 878,38	740,00	28/07/2025	21,0	20,00	1	2918,27	1
254	114278	Dourados / MS	Jardim Água Boa	Rua R. Salviano Pedrosa (Único), 325, Jardim Água Boa, 79840-480	-22.249285185449467,-54.81534568402503	Fernanda	2.299.892,00	R\$ 2.660.000,00	R\$ 434,64	6120,00	28/07/2025	21,0	60,00	1	2701,83	1
255	114326	Dourados / MS	Chácara Califórnia	Rua R. Seis (Único), s/n, Chácara Califórnia, 79843-130	-22.23343306885377,-54.73972876864776	Proprietário	(67) 3014-7077	R\$ 329.000,00	R\$ 164,50	2000,00	29/07/2025	21,0	20,00	1	2160,44	1
256	114327	Dourados / MS	Chácara Califórnia	Rua R. Oito (Único), 92, Chácara Califórnia, 79843-160	-22.2358303,-54.7382088	Imobiliária Central	(67) 3422-5060	R\$ 120.000,00	R\$ 133,33	900,00	29/07/2025	21,0	15,00	1	2085,03	0
257	114328	Dourados / MS	chácara Califórnia	Rua R. Seis (Único), s/n, chácara Califórnia, 79843-130	-22.23346272457782,-54.739830692990324	Henrique Martinkoski	(41) 98483-8489	R\$ 329.000,00	R\$ 164,50	2000,00	29/07/2025	21,0	20,00	0	2160,44	0
258	114329	Dourados / MS	Chácaras Califórnia	Rua R. Alcides Jose de Macedo (Único), 1002, Chácaras Califórnia, 79843-110	-22.2357773,-54.7447832	Diego Souza	(67) 99606-3196	R\$ 739.000,00	R\$ 77,45	9541,67	29/07/2025	21,0	50,00	1	2159,09	0
259	114330	Dourados / MS	Chácaras Califórnia	Rua R. Geicy Maria Teixeira Marcondes (Único), 1735, Chácaras Califórnia, 79843-070	-22.2341812,-54.74638340000001	Pedra Viva Empreendimentos	(67) 3421-7021	R\$ 4.700.000,00	R\$ 481,16	9768,00	29/07/2025	21,0	20,00	1	2254,90	0
260	114331	Dourados / MS	Chácara Califórnia	Rua R. Salette Terezinha Hartemann (Único), s/n, Chácara Califórnia, 79843-173	-22.23664662175872,-54.735748893778975	Black Imóveis	(67) 99239-0000	R\$ 750.000,00	R\$ 150,00	5000,00	29/07/2025	21,0	50,00	0	2192,90	0

## ANEXO 1 - DADOS UTILIZADOS NO MODELO

Os dados com código em fundo vermelho foram desabilitados

ID	Cidade	Bairro	Endereço	Lat/Lng	Nome do informante	Telefone do informante	Valor do evento	Valor unitário	Área do terreno	Data	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Renda Responsável 2022	Posição na quadra
261	Dourados / MS	Chácaras Califórnia	Rua R. Seis (Único), 90, Chácaras Califórnia, 79843-130	-22.233333757352895,-54.73973413306579	Paulo Crancianinov	(41) 98483-8489	R\$ 329.000,00	R\$ 164,50	2000,00	29/07/2025	21,0	20,00	0	2160,44	0
262	Dourados / MS	Chácara Califórnia	(Único), Chácara Califórnia, 79843-140	-22.243710608505022,-54.74102798280334	Imobiliária Kamimura	(67) 99950-4126	R\$ 950.000,00	R\$ 158,33	6000,00	29/07/2025	21,0	60,00	0	1978,71	0
263	Dourados / MS	Chácaras Califórnia	Rua R. Quatro (Único), 32, Chácaras Califórnia, 79843-130	-22.2340863268473,-54.74498360132751	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 1.500.000,00	R\$ 122,58	12237,00	29/07/2025	21,0	60,00	0	2201,18	0
264	Dourados / MS	Chácaras Califórnia	Rua R. Quatro (Único), Chácaras Califórnia, 79843	-22.233591,-54.7453228	Imobiliária Continental	(67) 3420-3311	R\$ 2.500.000,00	R\$ 250,00	10000,00	29/07/2025	21,0	200,00	0	2285,93	1

## ANEXO 2 - RESÍDUOS

Intervalo	Freq	Percentual	Recomendado
Entre -1 e +1	113	62,09%	68%
Entre -1,64 e +1,64	169	92,86%	90%
Entre -1,96 e +1,96	178	97,80%	95%
<b>Total</b>	<b>182</b>		

**Outliers (Resíduo padrão menor que -2 ou maior que + 2)**      0      0,00%      < 5%

Dado	Preço Observado	Preço Ajustado	Resíduos	Resíduos Pad.	Resíduos Stud.
1	13,19932442	12,75344408	0,445880334	1,608202807	1,621641013
3	13,52782849	13,03521504	0,49261345	1,776759978	1,818044329
4	11,91705635	12,31503283	-0,397976478	-1,435423004	-1,442046233
5	12,99453001	12,66523848	0,329291525	1,187689868	1,195072269
6	13,39999511	13,10694964	0,293045469	1,056957461	1,076829464
8	13,59236701	13,17863734	0,413729667	1,492241666	1,517952059
9	11,91170158	12,21660162	-0,304900036	-1,099714556	-1,109557763
10	11,91839057	12,03802395	-0,119633372	-0,431494081	-0,435029796
11	12,1281111	12,10766024	0,020450859	0,073762234	0,074221266
12	10,96809484	10,92459097	0,043503867	0,156909906	0,157907058
13	10,96819829	11,46325247	-0,49505418	-1,785563214	-1,793488076
14	11,00116607	10,94052947	0,060636604	0,218704322	0,22017664
15	11,03398603	10,93363791	0,100348125	0,361935981	0,364312729
16	11,03488966	10,90941844	0,125471223	0,452550064	0,455271065
17	11,08214255	10,92459097	0,15755158	0,568257611	0,571868849
18	11,08214255	11,3697861	-0,287643556	-1,03747382	-1,041496019
19	11,98292909	12,43089749	-0,447968398	-1,615734045	-1,642688031
20	11,28978191	11,51427907	-0,224497159	-0,809717169	-0,812317996
22	13,12236338	13,32076315	-0,198399769	-0,715589005	-0,720903446
24	13,71015004	13,28388352	0,426266518	1,537459624	1,548576185
25	13,21767356	13,48289942	-0,265225858	-0,956617586	-0,964569106
26	12,89921983	13,24501858	-0,345798756	-1,247228209	-1,256373931
27	14,13250868	14,43677067	-0,304261986	-1,097413236	-1,114829989
29	14,1006895	14,44061704	-0,339927538	-1,226051877	-1,245564436
31	14,22097567	14,08052084	0,140454828	0,506592984	0,512910425
32	14,91412285	14,97051575	-0,056392908	-0,203398145	-0,207828931
33	14,50865774	14,42338514	0,085272601	0,307561528	0,312503853
34	13,81551056	13,66222601	0,153284552	0,552867278	0,558415549
36	15,20180492	14,78006042	0,421744497	1,521149582	1,553926827
37	14,50865774	14,79515505	-0,286497308	-1,03333953	-1,057807802
38	14,50865774	14,87346677	-0,364809033	-1,315794543	-1,345264154
39	14,7900702	15,11765986	-0,327589661	-1,181551577	-1,212507665
40	14,91412285	14,87939715	0,034725692	0,125248753	0,128189175
42	14,50865774	14,36298603	0,145671704	0,525409232	0,534043364
43	14,91412285	14,97138172	-0,057258876	-0,206521521	-0,211019365
44	14,28551419	14,26179362	0,023720569	0,085555435	0,086725862
45	14,73180129	15,02496295	-0,293161656	-1,057376524	-1,080288907
46	13,52782849	13,19056266	0,337265828	1,216451613	1,223595717
48	13,01700286	13,08126651	-0,064263649	-0,231786363	-0,233185133
49	13,12236338	13,41536724	-0,29300386	-1,056807385	-1,063975079
50	13,30468493	13,36224097	-0,057556034	-0,207593311	-0,209534568
52	11,69524702	11,98543653	-0,29018951	-1,046656578	-1,059566194
53	12,20607265	12,1786078	0,027464845	0,099060302	0,099545446
54	12,04355372	11,9973146	0,04623912	0,166775427	0,16850863
55	13,12236338	13,37404414	-0,251680763	-0,907763088	-0,91363934
56	11,8493977	12,29379159	-0,444393884	-1,602841473	-1,608402899
58	12,84792653	12,88252816	-0,034601625	-0,124801265	-0,126835562
61	13,01700286	12,53444606	0,482556807	1,740487641	1,751152462
62	13,21767356	12,98797035	0,229703204	0,82849435	0,832990649
63	13,99783211	13,83070449	0,167127625	0,602796524	0,608834974
68	11,28978191	11,04374725	0,246034663	0,887398716	0,89130795
70	11,34922937	11,04724197	0,301987398	1,089209243	1,094053787
71	11,00043178	11,14938136	-0,148949574	-0,537231865	-0,539437492
72	11,46163217	11,19095835	0,270673816	0,976267301	0,9797371
73	11,28978191	11,56438268	-0,274600768	-0,990431046	-0,99310544
74	11,60823564	11,78595834	-0,177722691	-0,641010845	-0,64455896
75	11,05089001	11,58086649	-0,529976483	-1,911521102	-1,916864222
76	11,51292546	11,48020678	0,032718682	0,118009863	0,118362886
77	11,9511804	11,96708482	-0,015904425	-0,057364137	-0,058498884
78	11,33857208	11,2067735	0,131798582	0,475371603	0,477132319
79	12,10071213	12,04286333	0,057848803	0,208649274	0,210538722
80	12,20607265	12,01057509	0,195497557	0,705121296	0,710855362
82	12,20607265	12,07272581	0,133346837	0,480955854	0,485754164
83	12,20607265	12,01961621	0,186456439	0,672511759	0,678149502

## ANEXO 2 - RESÍDUOS

Intervalo	Freq	Percentual	Recomendado
Entre -1 e +1	113	62,09%	68%
Entre -1,64 e +1,64	169	92,86%	90%
Entre -1,96 e +1,96	178	97,80%	95%
<b>Total</b>	<b>182</b>		

**Outliers (Resíduo padrão menor que -2 ou maior que + 2)**      0      0,00%      < 5%

Dado	Preço Observado	Preço Ajustado	Resíduos	Resíduos Pad.	Resíduos Stud.
84	12,61153775	12,22037547	0,391162279	1,410845526	1,424092884
85	12,2010601	12,04493588	0,156124224	0,563109418	0,568243544
86	12,10071213	12,076596	0,024116132	0,086982152	0,087860733
87	12,10071213	12,03291439	0,06779774	0,244533133	0,246675992
88	12,20607265	12,01195346	0,194119187	0,700149787	0,704238921
112	12,2010601	12,09887702	0,102183085	0,368554323	0,370601215
113	12,4292162	12,1339007	0,2953155	1,065145018	1,071760706
114	12,10071213	12,16763337	-0,066921238	-0,241371765	-0,243043313
115	12,89921983	12,78023277	0,118987058	0,429162951	0,43269996
116	12,25008953	12,65417976	-0,404090234	-1,457474121	-1,470523438
117	12,64432758	12,83399406	-0,189666479	-0,684089745	-0,690811434
118	11,98292909	11,98123381	0,001695286	0,006114563	0,006138828
119	11,91839057	11,97654397	-0,058153395	-0,209747875	-0,210433029
120	11,98292909	12,16213728	-0,179208187	-0,646368738	-0,648252758
121	11,69524702	11,85633669	-0,161089671	-0,581018809	-0,583002926
122	12,10071213	12,42736095	-0,326648815	-1,178158132	-1,182492107
123	11,69524702	12,11453729	-0,419290266	-1,512297653	-1,517467366
124	11,22524339	11,18816274	0,037080657	0,133742648	0,13440509
125	11,40756495	11,74620023	-0,338635276	-1,221390943	-1,225837176
126	11,15625052	11,17055226	-0,014301736	-0,051583553	-0,051841773
128	11,15625052	11,47272444	-0,316473917	-1,141459273	-1,146179117
130	11,51292546	11,73250428	-0,219578818	-0,791977678	-0,79493765
131	11,84222921	11,75442018	0,087809035	0,316709948	0,317846354
132	11,40756495	11,58977808	-0,182213132	-0,657206986	-0,659848283
133	11,22524339	11,58530847	-0,360065081	-1,29868404	-1,303832714
134	11,35040654	11,38584059	-0,03543405	-0,127803661	-0,12836093
135	11,91170158	11,7280219	0,183679685	0,662496556	0,664995509
136	11,28978191	11,26067666	0,029105253	0,104976932	0,105640207
137	11,50287513	11,13137548	0,371499652	1,339926293	1,34905837
138	11,69524702	11,72926877	-0,034021752	-0,122709779	-0,123361513
139	11,84222921	11,79310189	0,049127324	0,17719261	0,177988475
140	12,15477935	11,78449155	0,370287798	1,335555375	1,341084199
141	12,15477935	11,77468514	0,380094208	1,370925169	1,376578973
142	12,20607265	11,78453157	0,421541081	1,520415899	1,526710111
143	14,64841968	14,28268395	0,365735735	1,319136977	1,330680126
148	13,81551056	13,55573222	0,259778334	0,936969437	0,945104742
150	15,17648711	14,61601597	0,560471143	2,021509351	2,044213909
151	12,76568843	12,80921206	-0,043523625	-0,156981169	-0,15807946
152	13,36922346	13,24227207	0,126951388	0,457888727	0,459548244
153	13,99783211	13,44467561	0,553156503	1,995126883	2,014632416
156	13,36922346	13,25688602	0,112337431	0,405179055	0,40669701
158	13,59236701	13,32572542	0,266641582	0,961723825	0,966546993
159	14,21092533	13,77789187	0,43303346	1,561866654	1,575326249
160	14,30101837	13,87736846	0,423649917	1,528022059	1,545973073
161	12,04355372	11,89385009	1,50E-01	0,539951566	0,541985816
163	14,73180129	15,07327547	-0,341474177	-1,231630301	-1,265107988
166	13,90991123	14,16188422	-0,251972991	-0,908817099	-0,918683884
168	15,31958795	15,22883365	0,090754306	0,32733296	0,334007402
170	11,77528973	11,91151741	-0,136227681	-0,491346496	-0,493571326
171	11,28853113	11,42842853	-0,1398974	-0,504582451	-0,50725283
172	11,22524339	11,21309649	0,012146902	0,043811491	0,044071603
174	11,08980542	11,26091597	-0,171110546	-0,617162138	-0,621501047
175	11,1844214	11,30438484	-0,11996344	-0,432684571	-0,435842075
176	11,51292546	11,43454679	0,078378673	0,282696484	0,284698087
177	11,22524339	11,22427096	0,000972435	0,003507383	0,003533689
178	11,40756495	11,22667712	0,180887834	0,652426896	0,657298198
179	11,28965691	11,22427096	0,065385949	0,235834276	0,237603066
180	11,40756495	11,19884335	0,208721598	0,752817817	0,758750773
182	10,91508846	11,35686261	-0,441774142	-1,593392577	-1,603336756
183	11,91839057	12,16326826	-0,244877692	-0,883225747	-0,887276456
184	11,91839057	12,01055784	-0,09216727	-0,332429245	-0,334823687
185	12,03765399	11,83585588	0,201798115	0,727846172	0,731912716
186	11,22390917	11,81048509	-0,586575925	-2,115664173	-2,128315635

## ANEXO 2 - RESÍDUOS

Intervalo	Freq	Percentual	Recomendado
Entre -1 e +1	113	62,09%	68%
Entre -1,64 e +1,64	169	92,86%	90%
Entre -1,96 e +1,96	178	97,80%	95%
<b>Total</b>	<b>182</b>		

**Outliers (Resíduo padrão menor que -2 ou maior que + 2)**      0      0,00%      < 5%

Dado	Preço Observado	Preço Ajustado	Resíduos	Resíduos Pad.	Resíduos Stud.
187	11,98292909	12,33249027	-0,349561176	-1,260798518	-1,265809833
188	11,76756768	11,8727284	-0,105160716	-0,379294052	-0,38298994
189	11,76756768	11,78052023	-0,012952545	-0,046717286	-0,047201004
192	12,89921983	12,96523505	-0,06601522	-0,238103937	-0,240659005
193	12,89921983	12,37794758	0,52127225	1,880126642	1,889159637
194	12,89921983	12,4570136	0,44220623	1,594951034	1,603218917
196	11,60823564	12,05001743	-0,441781784	-1,593420143	-1,605427596
197	12,20607265	12,25238879	-0,046316142	-0,167053229	-0,167813202
198	11,81303006	11,46185801	0,351172051	1,266608629	1,276478165
199	11,56171563	11,29836822	0,263347406	0,949842378	0,957831679
200	11,65268741	12,07640767	-0,423720258	-1,528275765	-1,53977734
201	12,10071213	12,21589186	-0,115179726	-0,415430655	-0,417462524
203	12,10071213	12,02598517	0,074726963	0,269525481	0,27092651
204	12,1281111	12,2176069	-0,089495792	-0,322793747	-0,324284628
205	12,03171926	12,15853501	-0,126815749	-0,457399504	-0,459429984
206	11,75194237	11,94293395	-0,190991587	-0,688869149	-0,69231991
207	12,17039365	12,1711825	-0,000788852	-0,002845233	-0,002857963
214	11,69524702	11,72364734	-0,028400321	-0,10243438	-0,103512064
217	11,77528973	11,98875065	-0,213460919	-0,769911618	-0,775400542
218	12,61153775	12,47244011	0,139097648	0,5016979	0,506092459
219	12,20607265	12,53861211	-0,332539462	-1,199404539	-1,211432122
220	11,51292546	11,26198206	0,250943404	0,905103581	0,91327175
221	11,60823564	11,22587656	0,382359085	1,379094134	1,392506185
222	11,69524702	11,65253082	0,042716207	0,154068969	0,155216949
223	11,73566894	11,2574541	0,478214833	1,724826996	1,741940406
224	11,77528973	11,32145941	0,453830315	1,636876829	1,650086408
225	11,69524702	11,46498521	0,230261813	0,830509142	0,836840917
226	11,51292546	11,32219181	0,190733652	0,687938827	0,693554619
227	11,68687877	11,70155586	-0,014677089	-0,052937379	-0,053313342
228	11,60823564	12,06872029	-0,460484646	-1,660877692	-1,671416299
229	11,51292546	11,99412213	-0,48119666	-1,735581861	-1,747077218
230	11,60823564	11,81140979	-0,203174149	-0,732809257	-0,737936166
231	11,60823564	11,89365495	-0,28541931	-1,029451402	-1,036732331
232	11,51292546	11,23457876	0,278346705	1,003941905	1,013527505
233	11,91170158	11,84716871	0,064532879	0,232757424	0,234491959
234	12,01066585	11,90144863	0,109217218	0,39392506	0,396463669
235	11,60823564	12,06872029	-0,460484646	-1,660877692	-1,671416299
236	12,63460303	13,0767763	-0,442173276	-1,594832176	-1,60549085
237	13,99783211	13,40588872	0,591943393	2,135023577	2,143767453
238	11,69524702	11,80662571	-0,111378689	-0,401721059	-0,40507133
240	11,84222921	12,22766384	-0,385434631	-1,390187027	-1,400023166
242	12,66032792	12,98606636	-0,325738443	-1,174874599	-1,182541557
243	11,98292909	12,42476508	-0,441835986	-1,593615638	-1,600403513
244	11,51292546	11,28008339	0,232842071	0,839815625	0,847128586
245	12,04355372	12,22348241	-0,17992869	-0,64896745	-0,651984887
246	12,10071213	12,25486007	-0,15414794	-0,555981351	-0,558680527
247	12,18075484	12,23729572	-0,056540882	-0,203931857	-0,204896783
248	12,1281111	12,24047473	-0,112363623	-0,405273522	-0,407199518
249	12,2010601	12,38559605	-0,184535943	-0,665584908	-0,668860787
250	12,15477935	12,28009038	-0,125311025	-0,451972258	-0,454263227
251	13,38472764	12,95015495	0,434572695	1,567418373	1,579047573
252	12,99453001	12,55788629	0,436643714	1,574888133	1,585337954
254	14,79383668	14,58155985	0,212276827	0,76564083	0,780563502
259	15,36307307	14,94709632	0,415976749	1,500346447	1,543081043
264	14,73180129	14,97636607	-0,244564776	-0,882097122	-0,907189231