

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

**INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO**

<b>Categoria</b>		UF	Município do Imóvel				
Lote		MS	PONTA PORA				
<b>Distrito / Localidade / Cidade</b>		<b>Bairro</b>					
PONTA PORA		VILA MARIA AUXILIADORA					
<b>Endereço do Imóvel</b>			CEP	Cad. Municipal			
R OCLECIO BARBOSA MARTINS, SN, quadra 12, lote 4, Unidade SN.			79.902-286				
<b>Latitude</b>		<b>Longitude</b>					
Sul	Graus 22°	Min 30'	Seg 50,569"	Graus 55°		Min 43'	Seg 06,621"
<b>Nome do Proprietário</b>							
União Federal							
<b>Solicitante e/ou Interessado</b>							
Cliente Agência ou de CCA							
<b>Finalidade</b>				<b>Objetivo</b>			
Garantia				Valor de Compra e Venda			
<b>Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes</b>							
Imóvel Considerado na Sua Real Condição							

 28 de jul. de 2025 17:00:19  
 -22,5143S -55,7183W  
 Ponta Porã

<b>Áreas do Imóvel</b>
Área(m²) 360.00

<b>Metodologia</b>	<b>Especificação</b>
Comparativo de Dados	Grau de Fundamentação Grau III/ Grau de Precisão Grau III

<b>Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia:</b>
Não se aplica

<b>Número da Consulta:</b>
----------------------------

<b>Valor de Avaliação do Imóvel</b>	<b>Valor mínimo admissível (NBR 14.653-2)</b>	<b>Valor máximo admissível (NBR 14.653-2)</b>
R\$ 168.000,00	-----	-----

<b>Perspectiva de Liquidez do Imóvel</b>
Sem Destaque

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

<b>Data</b>
28/07/2025

\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_

**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:  
R OCLECIO BARBOSA MARTINS, SN  
Nº: SN, Quadra: 12, Lote: 4, Bairro: VILA MARIA AUXILIADORA  
PONTA PORA (MS) - CEP 79902-286

Sem divergências.

## **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), ART/RRT (ANEXADO), Planta ou Croquis de Localização (ANEXADO), Tabela de Dados Amostrais (ANEXADO), Tabela de Especificação do Trabalho (ANEXADO), Memória de Cálculo (ANEXADO), Matrícula da unidade (58635, 1, MS, PONTA PORA, 23/05/2025), Matrícula nº 58.635. 28/07/2025.

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 apresenta infraestrutura urbana consolidada, incluindo iluminação pública, pavimentação asfáltica, rede pluvial, rede de esgoto e rede de telefonia. Predomina na área a tipologia de imóveis residenciais.

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: Não Possui  
Tipo Cercamento - Frente:  
Tipo Cercamento - Laterais/Fundo:  
Vocação Principal: Residência Unifamiliar  
Dados Físicos - Área(m²): 360,00  
Dados Físicos - Testada: 12,00  
Dados Físicos - Profundidade Equivalente(m): 30,00  
Dados Físicos - Lados:  
Tipo Vistoria: Interna e Externa  
Destinações: Residência Unifamiliar  
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

Não constatado.

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 Evolutivo e Comparativo de dados do mercado

### 9.2 - PESQUISA

Período de abrangência dos dados de 06/2022 - 07/2025, Número de variáveis habilitadas 4, sendo considerado 79 dados para observação.

### 9.3 - DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Área do terreno 200,00 - 691,00  
 Renda Responsável 2022 1824,49 - 6049,40  
 Diferença em semestres 16,00 - 21,00  
 Pavimentação definitiva 0,0 - 1,0

### 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	360,00

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	466,67	168.001,20	-0,00%
Calculado	466,67	168.001,20	-----
Máximo	466,67	168.001,20	+0,00%

**Campo de Arbítrio:**

	Unitário (R\$/m2)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	396,67	142.801,02	-15,00%
Calculado	466,67	168.001,20	-----
Máximo	536,67	193.201,38	+15,00%

Valor Adotado: **R\$ 168.000,00**

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

Adotou-se um redução aplicada a estimativa central de 10% referente a não habilitação da variável tipo do evento (oferta / transação).

**Intervalo de Valores Admissíveis:**

	Mínimo	Máximo
Valores	R\$ 159.000,00	R\$ 180.000,00

## 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 R OCLECIO BARBOSA MARTINS, SN Nº: SN, Quadra: 12, Lote: 4, Bairro: VILA MARIA AUXILIADORA PONTA PORA (MS) - CEP 79902-286 o seguinte valor venal de mercado:

**Valor de avaliação: R\$ 168.000,00 (CENTO E SESSENTA E OITO 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 58.635

## Legenda

-  Avaliando



Auxiliadora

Bartira Lanches e Pizzaria

Vitória Brun Nail Designer

R. Oclézio B Martins

Avaliando

R. Dr. Andre Lutz

R. Angelina Spinerdi

Otávio Boeira

100 m





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



# RRIES

Valide aqui este documento

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES - OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã - MS - Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 - Site: [www.ripontapora.com.br](http://www.ripontapora.com.br)

CNM 158030.2.0058635-26

### LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

#### SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Dom Pedro II, 335 - Centro - Fone: (67) 3431-2677 - CEP 79904-706 - Ponta Porã - MS

FOLHA

-01-

*Nicholas S. F. S. Torres*  
REGISTRADOR DE IMÓVEIS

*Maritza C. S. G. Borralho*  
REGISTRADORA SUBSTITUTA

**MATRÍCULA: 58.635**

12 de Julho de 2017.

**IMÓVEL:** Lote de terreno urbano determinado pelo n.º 04 (QUATRO) da Quadra n.º 12 (DOZE), localizado no loteamento denominado "VILA MARIA AUXILIADORA", nesta cidade de Ponta Porã/MS, medindo 12,00x30,00m com a área de 360,00m², está situado do LADO ÍMPAR da Rua Oclécio B. Martins, distante 12,00m da Rua Carmelina S. Novaes do lado direito para quem olha o terreno de frente (face Leste) e possui as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, com parte do lote 06, medindo 12,00m; ao SUL, com a Rua Oclécio B. Martins, medindo 12,00m; a LESTE, com o lote 05, medindo 30,00m e, ao OESTE, com o lote 03, medindo 30,00m. Inscrição Imobiliária Municipal sob n.º 02.43.012.004. Conforme consta na Certidão de Confrontações n.º 236/2017, expedida em 04/04/2017, pela Prefeitura Municipal de Ponta Porã/MS, assinada por Armando Luiz Matoso - Chefe do Deptº Tributação e Arrecadação. Abertura de Matrícula: R\$23,00 + R\$2,30 (10% Funjecc) + R\$1,38 (6% Funadep) + R\$0,92 (4% Funde/PGE) + R\$2,30 (Feedmp/MS). Total: R\$29,90 - Recolhidos pela Serventia: R\$1,15 (5% Funjecc).

**PROPRIETÁRIA:** IMOBILIÁRIA SUL MATOGROSSENSE LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 15.566.433/0001-86, estabelecida na Rua Marechal Floriano, n.º 1673-B, Centro, na cidade de Ponta Porã/MS.

**REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº 16.336 - L.º 2 - Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Porã/MS.**

**ÔNUS:** Não há. Data da Abertura: 12 de Julho de 2017. Dou fé, Mario Valdemir de Andrade, Substituto de Registrador do Registro de Imóveis. F5

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HTP9-HS2LB-Y2CRW-HLAE2>

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

ri digital

**RRIES**

Valide aqui este documento

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS**

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES – OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã – MS – Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 – Site: [www.ripontapora.com.br](http://www.ripontapora.com.br)

CNM 158030.2.0058635-26

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL****SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Rua Dom Pedro II, 335 - Centro - Fone: (67) 3431-2677 - CEP 79904-706 - Ponta Porã - MS

FOLHA

**-01-**

VERSO

**R.1-58.635 - Protocolo nº 209.866, de 26 de Junho de 2017.- DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Em virtude da Escritura Publica de Dação de Imóvel por Instrumento Público, lavrada as fls. 195/197 do Livro n.º 152, nas notas do 2.º Tabelião e Registrador Civil desta cidade de Ponta Porã/MS, em 23/06/2017; a firma proprietária, Imobiliária Sul Matogrossense Ltda - ME, (já qualificada); **DÁ EM PAGAMENTO** aos Srs. LUIZ FERNANDO NOVAES, brasileiro, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 20.760 - SSP/MS, expedida em 08/12/1.992, inscrito no CPF/MF sob n.º 030.034.851-72, filho de Clodomiro Novaes e de Lolia Carrilho Novaes, nascido nesta cidade de Ponta Porã/MS aos 23/06/1941, casado com Leyr Godoy Novaes, brasileira, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 136.999 - SSP/MT, inscrita no CPF/MF sob n.º 903.344.771-15, filha de Maurilho Godoi da Silva e de Leodomira Neto Godoy, nascida em Caracol/MS aos 28/03/1946, sob o regime de Comunhão Universal de Bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, conforme Certidão de Casamento extraída do Termo n.º 1.841, folhas 048 do Livro B-007, do Cartório de Registro Civil da cidade de Bela Vista/MS; residentes e domiciliados na Rua Dr. Joaquim Pereira Teixeira, n.º 707, nesta cidade de Ponta Porã/MS, e LUDIMAR GODOY NOVAIS, brasileiro, advogado, nascido nesta cidade de Ponta Porã/MS em 26/06/1973, filho de Luiz Fernando Novais e Leyr Godoy Novais, portador da Cédula de Identidade RG Nº. 592.365 - emitida em 10/01/1989 pela SSP-MS, e inscrito no CPF/MF sob n.º. 558.182.181-04; casado com KÁTTIA FABIOLA MALDONADO CORDONE NOVAIS, brasileira, comerciante, nascida nesta cidade de Ponta Porã/MS no dia 09/06/1.979, filha de Ricardo León Cordone Rojas e Maria Elza Maldonado Acevedo, portadora da Cédula de identidade RG n.º 000.765.886, expedida em 15/07/2002 pela SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob n.º 856.001.211-72; sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, conforme a certidão de casamento n.º. 62, fl. 31v do Livro B-01 do Cartório do Registro Civil desta cidade de Ponta Porã/MS residente

Continua na ficha 02...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HTP9-HS2LB-Y2CRW-HLAE2>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

ri digital



# ORRIS

Valide aqui este documento

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES – OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã – MS – Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 – Site: [www.ripontapora.com.br](http://www.ripontapora.com.br)

CNM 158030.2.0058635-26

### LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

#### SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Dom Pedro II, 335 - Centro - Fone: (67) 3431-2677 - CEP 79904-706 - Ponta Porã - MS

FOLHA

-02-

*Nicholas S. F. S. Torres*  
REGISTRADOR DE IMÓVEIS

*Marieta C. S. G. Borralho*  
REGISTRADORA SUBSTITUTA

#### CONTINUAÇÃO DA MAT. n.º 58.635...

e domiciliado à Rua Rafael Bandeira Teixeira, n.º 348, Vila Vitória, nesta cidade de Ponta Porã/MS; o imóvel objeto da presente Matrícula, em virtude de dissolução societária da empresa Imobiliária Sul Matogrossense Ltda - ME; pelo valor de **R\$5.972,40 (cinco mil, novecentos e setenta e dois reais e quarenta centavos)**. Guia de Informação do ITBI declarada Isenta, conforme parecer da Procuradoria Geral do Município de Ponta Porã/MS - P.G.M. n.º 2.710/2016. **Consulta de indisponibilidade: resultado negativo.** Emolumentos: R\$145,00 + R\$14,50 (10% Funjecc) + R\$14,50 (10% Feadmp/MS) + R\$8,70 (6% Funadep) + R\$5,80 (4% Funde-PGE) = **R\$188,50 (Total cobrado)**. Recolhidos pela Serventia: **R\$7,25 (5% Funjecc)**. Selo digital: **AOG18505-246**. (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)). Data do registro: **12 de Julho de 2017**. Emitida a DOI.- Dou fé, \_\_\_\_\_, **Mario Valdemir de Andrade**, Substituto de Registrador do Registro de Imóveis. <sup>FS</sup>

#### R-2-58.635 - Protocolo n.º. 211.416 de 15 de Setembro de 2017.- COMPRA E

**VENDA** - Em virtude da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 061/062 do Livro 024, nas Notas do Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Sanga Puitã, comarca de Ponta Porã-MS, em 08/09/2017; **os proprietários: Luis Fernando Novaes e sua esposa Leyr Godoy Novaes; e Ludimar Godoy Novaes e sua esposa Kátia Fabiola Maldonado Cordone Novaes (tòdos já qualificados); venderam o imóvel objeto desta matrícula a: JOSÉ LUIS GUEDES WELBERT**, brasileiro, divorciado, agricultor, nascido no dia 24/04/1964, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, filho de José Welbert Junior e de Joselina Guedes Welbert, portador da Carteira de Identidade RG n.º 07048139-5 SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 849.853.217-53, residente e domiciliado

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HTP9-HS2LB-Y2CRW-HLAE2>

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

ri digital



# RI RIES

Valide aqui este documento

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES - OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã - MS - Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 - Site: [www.ripontapora.com.br](http://www.ripontapora.com.br)

CNM 158030.2.0058635-26

### LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

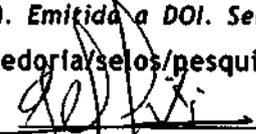
#### SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Dom Pedro II, 335 - Centro - Fone: (67) 3431-2677 - CEP 79904-706 - Ponta Porã - MS

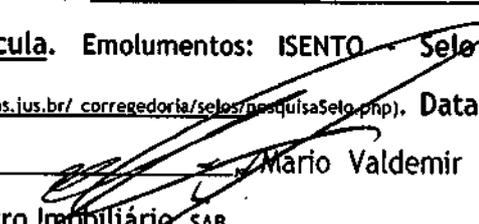
FOLHA

-02-

VERSO

na Rua Oclécio B. Martins, s/nº, Vila Maria Auxiliadora, na cidade de Ponta Porã-MS; pelo valor de **R\$ 25.000,00 (sete mil reais)**, avaliado para efeitos fiscais em **R\$40.000,00 (quarenta mil reais)**. Consulta de Indisponibilidade: Resultado Negativo. Emolumentos: R\$578,00 + R\$57,80 (10% Funjecc) + R\$57,80 (10% Feadmp/MS) + R\$34,68 (6% Funadep) + R\$23,12 (4% Funde-PGE) = R\$751,40 (Total cobrado). Recolhidos pela Serventia: R\$28,90 (5% Funjecc). Emitida a DOI. Selo digital: **AOV64225-369**. (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)). Data do Registro: 02 de Outubro de 2017. Dou fé, , (Gelson Wirti) Escrevente Autorizado do Registro-Imobiliário. LM

#### Av-3-58.635 - Protocolo nº. 217.246 de 08 de Agosto de 2018 - INDISPONIBILIDADE.

Em virtude da Ordem de Indisponibilidade expedida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Protocolo de Indisponibilidade 201808.0716.00572109-IA-270, Processo nº. 05010180920184025001 - Medida Cautelar, Data e Hora: 07/08/2018 às 16:37:29, Emissor da Ordem: Vitor Berger Coelho, 1ª Vara Federal Criminal de Vitoria ES; **fica AVERBADA a INDISPONIBILIDADE sobre o imóvel constante desta Matrícula.** Emolumentos: ISENTO. Selo digital: **AAB30275-033-IGB**. (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)). Data da Averbação: 13 de Agosto de 2018. Dou fé, , Mario Valdemir de Andrade - Substituto do Registrador do Registro Imobiliário. SAB

#### R-4/58.635 - Protocolo nº. 249.627 de 12 de dezembro de 2023.

**PERDIMENTO DE BEM IMÓVEL** - Em virtude do Ofício SEI N.º 148878/2023/MGI, Processo n.º 19739.157251/2023-63, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União, em Campo Grande-MS, datado de 11/12/2023, assinado eletronicamente por Tiago Resende Botelho - Superintendente do Patrimônio da União no Mato Grosso do Sul-SPU/MS e conforme Ofício N.º 500002521699, extraído da Cautelar

**Continua na ficha 03...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HTP9-HS2LB-Y2CRW-HLAE2>

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





### LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

#### SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Dom Pedro II, 335 - Centro - Fone: (67) 3431-2677 - CEP 79904-706 - Ponta Porã - MS

FOLHA

-03-

*Nicholas S. F. S. Torres*  
REGISTRADOR DE IMÓVEIS

*Maritza C. S. G. Borralho*  
REGISTRADORA SUBSTITUTA

#### Continuação da Matrícula n.º 58.635

Inominada Criminal N.º 0501018-09.2018.4.02.5001/ES, expedido pela 1.ª Vara Federal Criminal de Vitória-Seção Judiciária do Espírito Santos, em 13/09/2023, com Sentença condenatória proferida aos 06/02/2019, pelo MM. Juiz Federal Substituto, Dr. Vitor Berger Coelho, que transitou em julgado aos 03/05/2023, foi determinado o PERDIMENTO DO BEM IMÓVEL objeto da presente matrícula em favor da UNIÃO FEDERAL, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob n.º. 00.394.411/0001-09, com endereço na Praça dos Três Poderes, s/n, Palácio do Planato, Brasília/DF. **Emolumentos: ISENTO. Selo digital: AAM53691-979-IGB** (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/setos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/setos/pesquisaSelo.php)).

**Data do Registro: 14 de dezembro de 2023.** Dou fé, \_\_\_\_\_, (Mário Valdemir de Andrade) Substituto do Registrador. LM

Av-5/58.635 – Protocolo n.º 258.984 de 13 de maio de 2025 – RETIFICAÇÃO – Procede-se a presente averbação, em virtude do Requerimento - Processo n.º 19739.157251/2023-63, expedida pela Superintendência do Patrimônio da União em Mato Grosso do Sul - Secretaria do Patrimônio da União do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Público, assinado digitalmente por Tiago Resende Botelho - Superintendente, em 13/05/2025, fica retificado o PERDIMENTO DO BEM IMÓVEL objeto do R-4 da presente matrícula em favor da UNIÃO, inscrita no CNPJ da SPU, de n.º 00.489.828/0009-02. **Emolumentos: ISENTO. Selo digital: ABN94432-508-IGB** (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/setos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/setos/pesquisaSelo.php)). **Data da Retificação: 14 de maio de 2025.** Dou fé, \_\_\_\_\_, Lucas Montiel Luz - Escrevente Autorizado. LM

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HTP9-HS2LB-Y2CRW-HLAE2>

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





# RI RIES

Valide aqui este documento

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES – OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã – MS – Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 – Site: [www.ripontapora.com.br](http://www.ripontapora.com.br)



### CERTIDÃO

Certifico e dou fê que a presente cópia é reprodução Autêntica a ficha nº 58635 extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei nº. 6.015 de 31/12/1973. Ponta Porã- MS. Dou fê.

Ponta Porã, sexta-feira, 23 de maio de 2025.

EMOLUMENTOS:	R\$ 40,09
FUNJECC:	R\$ 4,01
FUNADEP	R\$ 2,41
FUNDE-PGE	R\$ 1,60
FEADMP	R\$ 4,01
VALOR SELO	R\$ 2,09
ISS	R\$2,00
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 56,21</b>
PROTOCOLO Nº	135873

Lania Torres Azambuja  
Substituta do Registrador

Nicholas Salles F. S. Torres  
Oficial Registrador

Selo Digital utilizado neste ato ALD75021-141-NOR

Este selo poderá ser conferido e autenticado no site:

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

Observar o teor do Art. 32, §2º, da Lei Estadual nº 6.183/2023



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HTTP9-HS2LB-Y2CRW-HLAE2>

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



## 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.

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

Todos os dados coletados se situam no município de Sonora e Coxim 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

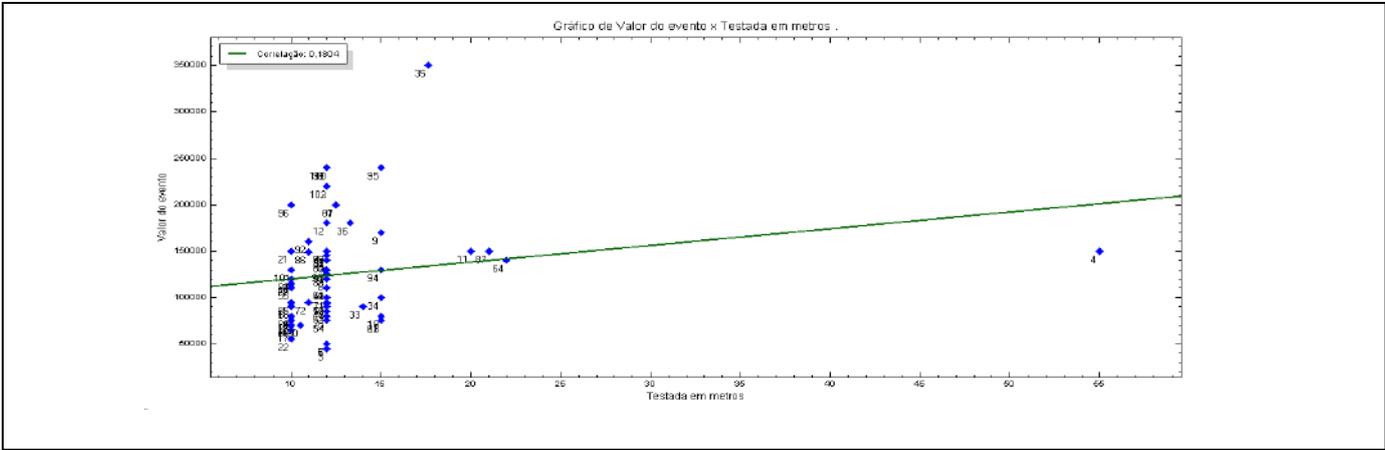
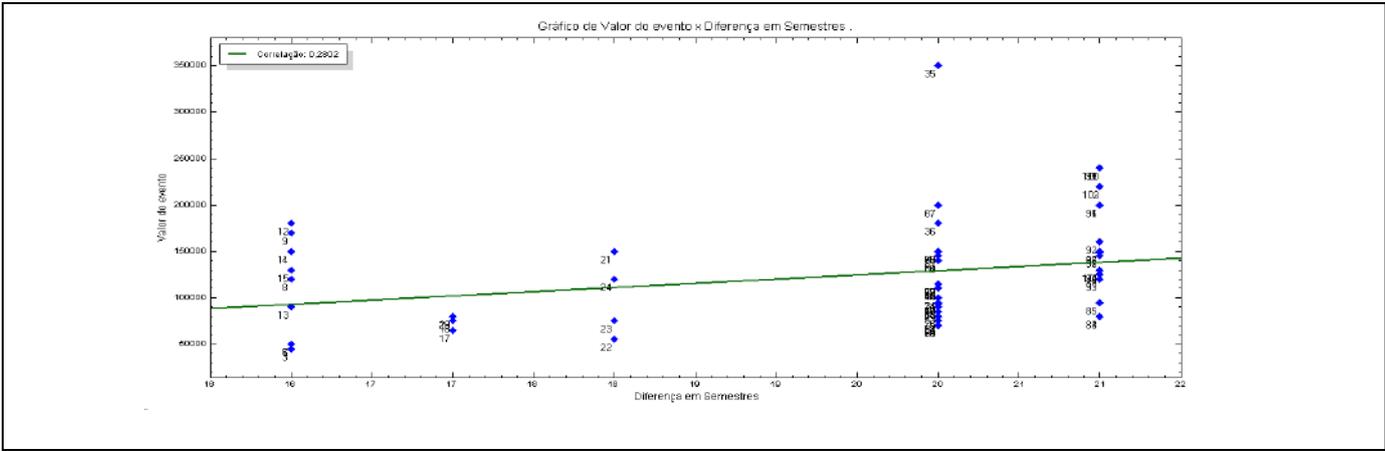
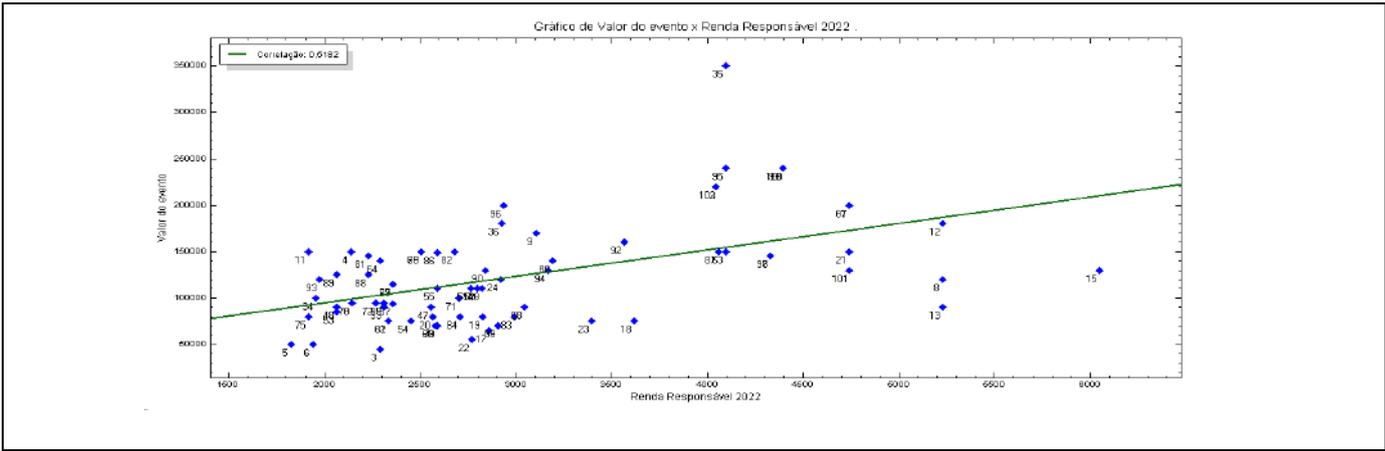
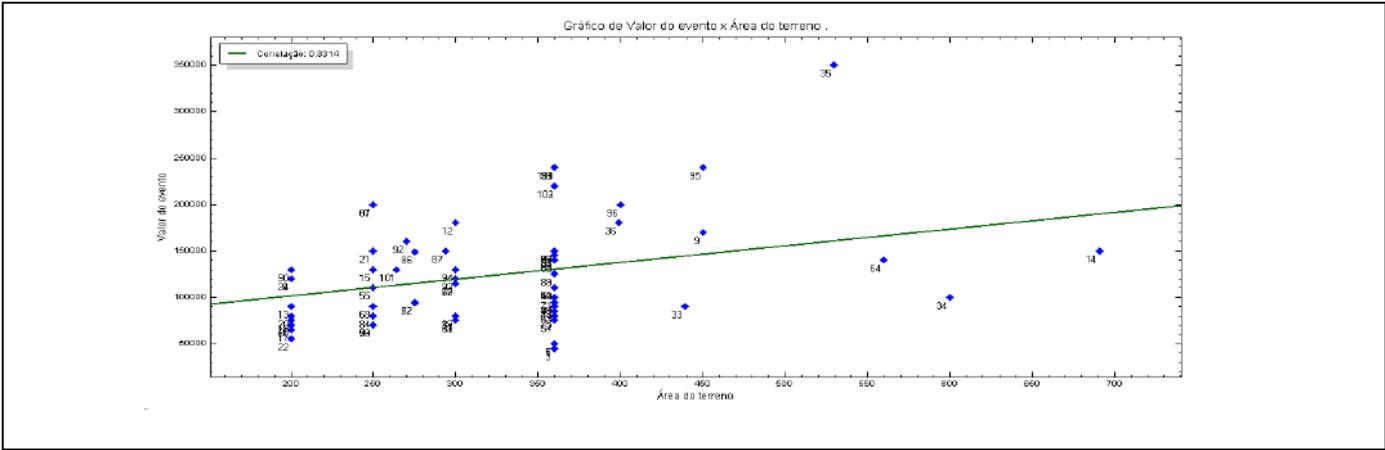
Nome da variável	Descrição da variável
Valor do evento	Variável dependente - Expressa o valor total do imóvel em reais
Valor unitário	Variável dependente - Expressa o valor unitário do imóvel em reais por metro quadrado
Área do terreno	Variável quantitativa, representa a área do terreno em m <sup>2</sup> .
Renda Responsável 2022	Variável proxy que se refere a renda média do responsável pelo domicílio para o setor censitário 2022
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).
Posição na quadra	Variável dicotômica, consiste em atribuir valor (1) para esquina e valor (0) para meio de quadra.

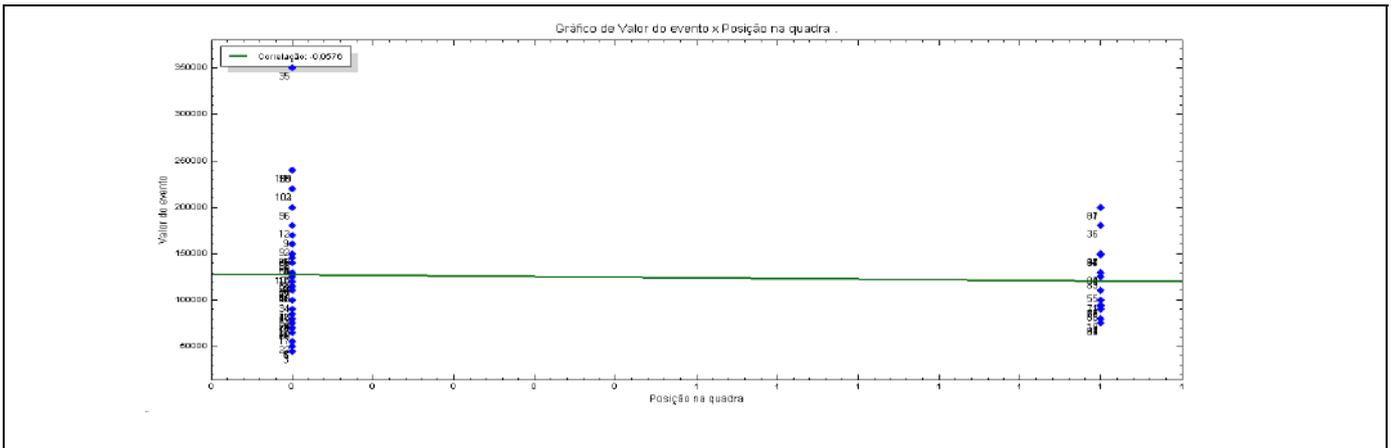
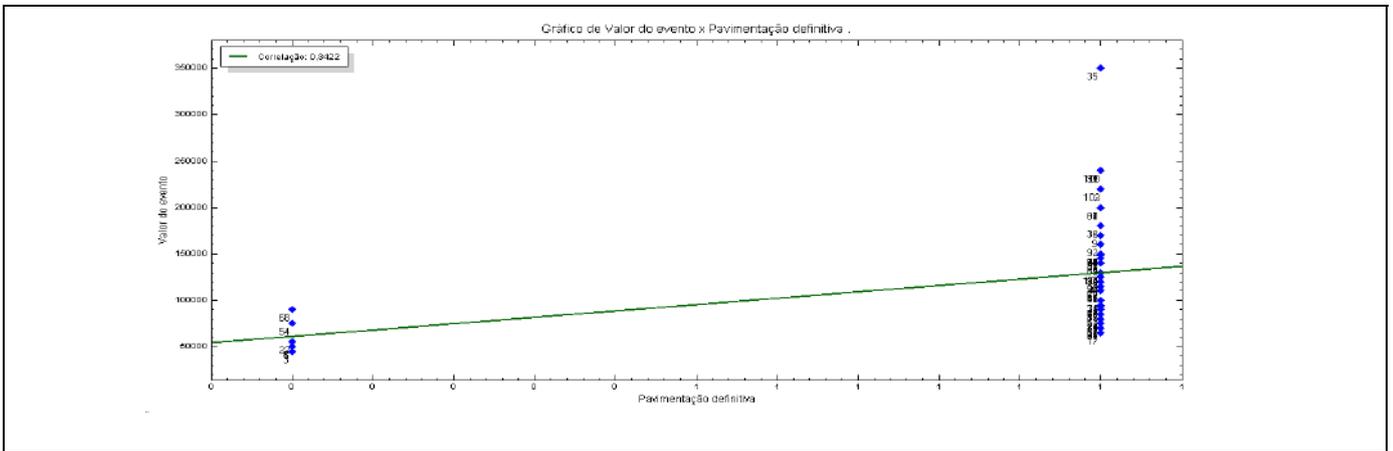
## Análise gráfica exploratória das variáveis

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.
Interseção		-3,5763	1,4369	-2,4889	1,51%
Área do terreno	Ln(x)	0,7700000	0,0990000	7,7739	0,01%
Renda Responsável 2022	Ln(x)	0,9054	0,0964	9,3951	0,01%
Diferença em Semestres	Ln(x)	1,08960000	0,307900000	3,5392	0,07%
Pavimentação definitiva	x	0,3602	0,1068	3,3718	0,12%
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	0,2301
Estatística Fc	43,9054
Nível de Significância do Modelo	0,0001
Coefficiente de determinação	0,7036
Coefficiente de determinação ajustado	0,6875
Observações	79
Verossimilhança	6,54
Akaike	-3,0801
Schwartz	8,7672

**Em conformidade com Anexo A.4 – NBR 14.653-2 - Poder de explicação. O modelo apresenta poder de explicação de 68,75%**

**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:	15	20	30	Grau de enquadramento:	3
Grau:	1	2	3		

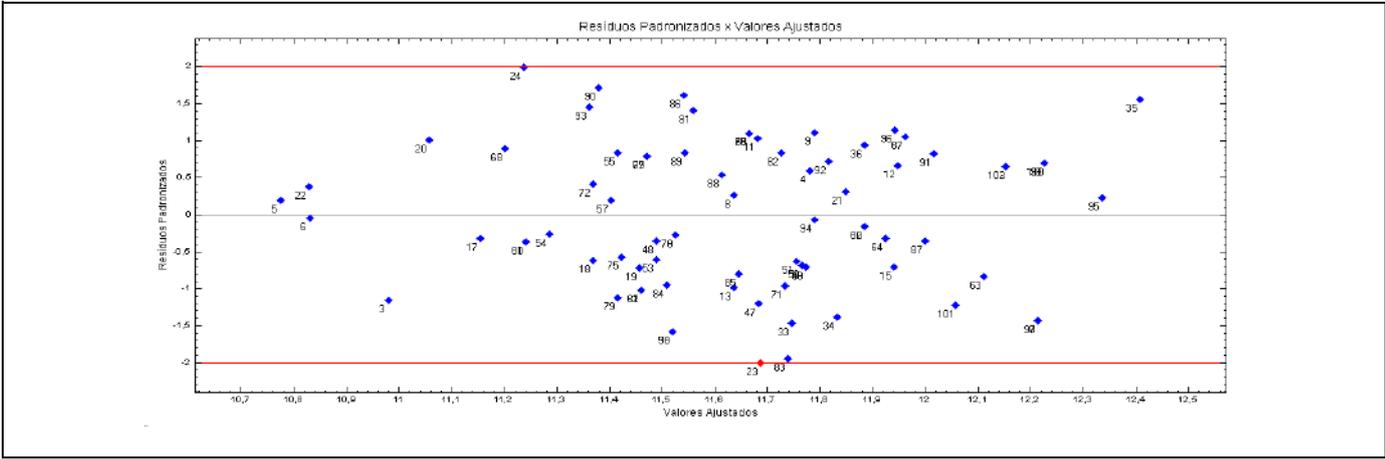
Em conformidade com anexo A.2 (a) – NBR 14.653-2 também foram verificadas a inexistência de micro numerosidade de dados de mesma característica das variáveis dicotômicas, códigos alocados ou ajustados.

Número mínimo de dados de mesma característica:

Tabela de variáveis dicotômicas, código alocado ou ajustado.

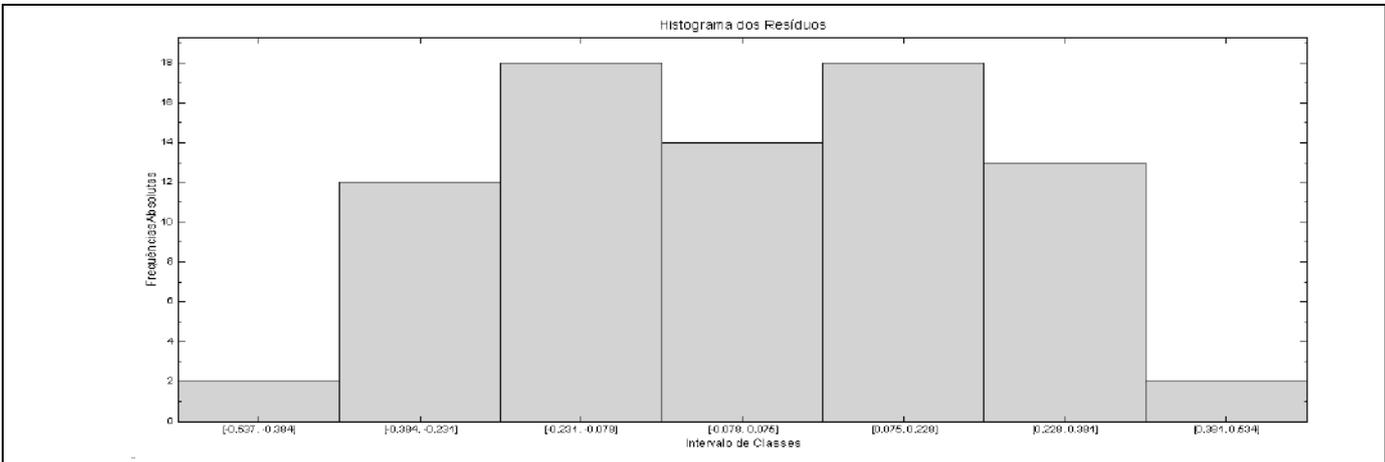
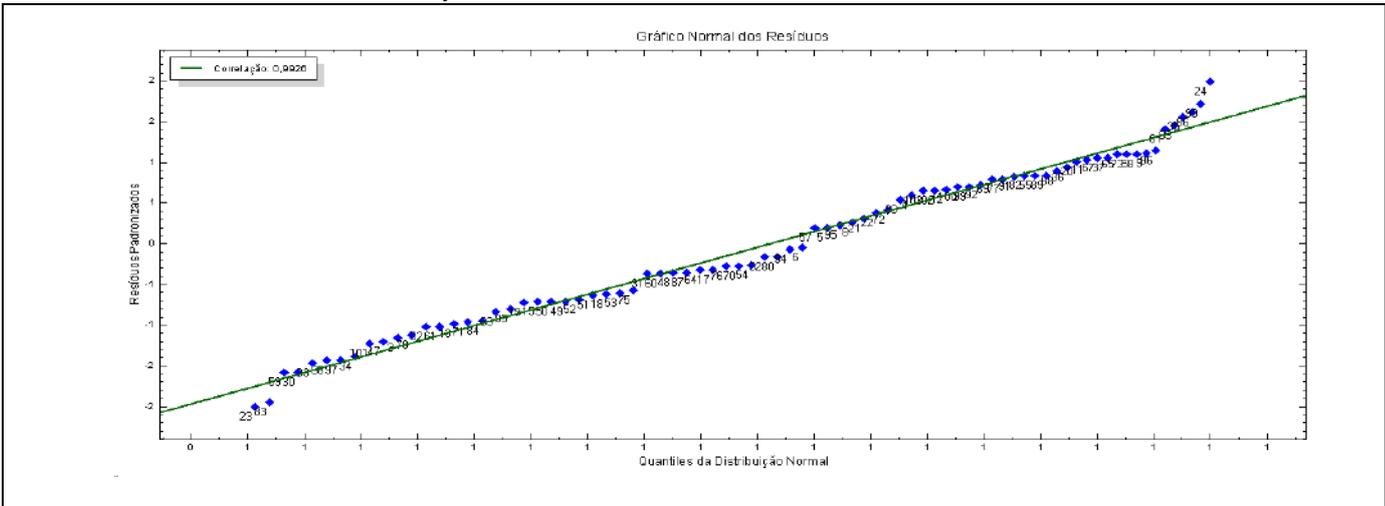
Variável	Mínimo de mesma característica	Situação
Pavimentação definitiva	95	OK

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



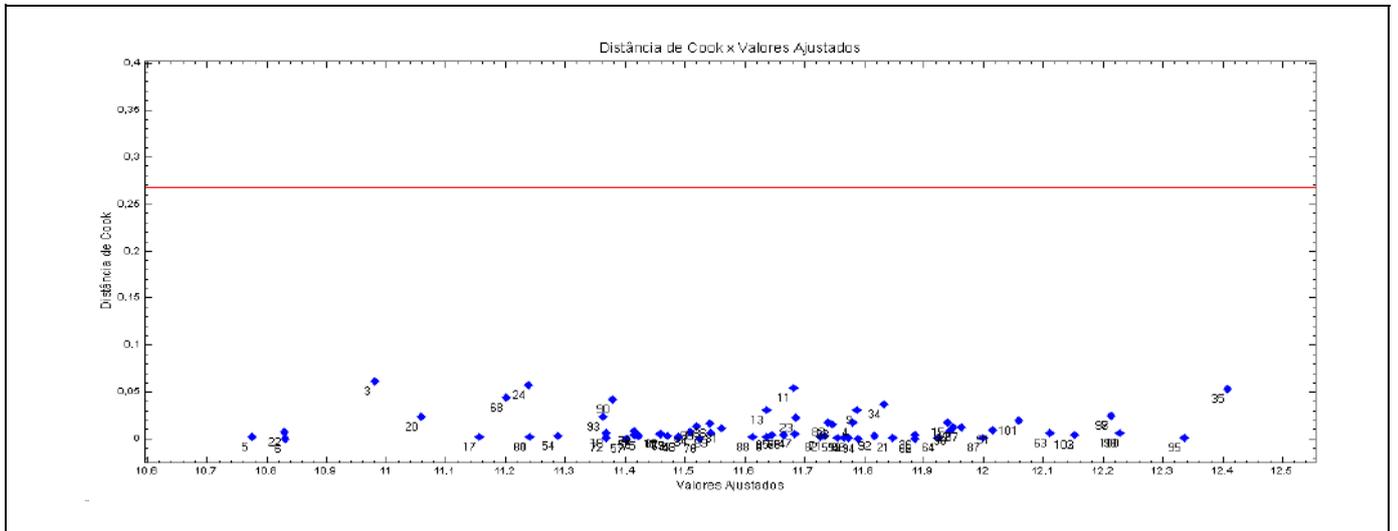
Intervalo	% Modelo	% Recomendado
Entre -1 e +1	63,29%	68,0%
Entre -1,64 e +1,64	94,94%	90,0%
Entre -1,96 e +1,96	97,47%	95,0%

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)	1	1,27%	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

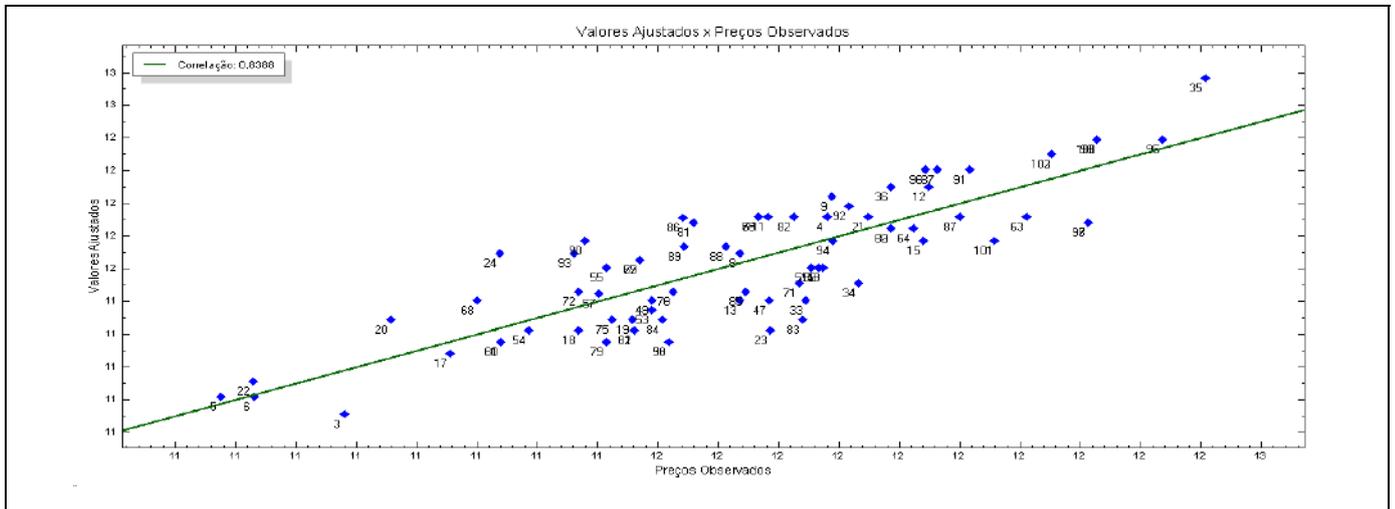
Após a análise acima, conclui-se que todos os pressupostos básicos foram atendidos e portanto o modelo proposto atende os pressupostos básicos da regressão.

#### Análise da multicolinearidade e possíveis restrições

	Valor do evento	Área do terreno	Renda Responsável 2022	Diferença em Semestres	Pavimentação definitiva
▶ Valor do evento	1,00				
Área do terreno	0,34	1,00			
Renda Responsável 2022	0,52	-0,32	1,00		
Diferença em Semestres	0,32	0,07	-0,04	1,00	
Pavimentação definitiva	0,47	0,04	0,21	0,32	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 = 0,0280 \* Área do terreno ^ 0,7700 \* Renda Responsável 2022 ^ 0,9054 \* Diferença em Semestres ^ 1,0896 \* 1,4337 ^ Pavimentação definitiva

#### Avaliações e aceitabilidade como garantia

Tipologia: A

Terreno de 360,00 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>	166.360,04	177.372,95	189.114,91	150.767,01	177.372,95	203.978,90
<b>Mediana</b>	175.409,37	187.021,34	199.402,01	158.968,14	187.021,34	215.074,54
<b>Média</b>	180.116,98	192.040,60	204.753,54	163.234,51	192.040,60	220.846,69

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>12,83%</b>	<b>GRAU III</b>
Valor calculado	<b>168.319,21</b>	
Arredondamento	<b>319,21</b>	<b>0,19%</b>

Justificativas para ajuste do valor	%
Transação Oferta	-10,0%
<b>TOTAL</b>	<b>-10%</b>

Avaliação intervalar	
<b>Intervalar Mínimo</b>	158.968,14
<b>Intervalar Máximo</b>	180.380,68

Escolha do valor:

<b>Valor unitário</b>	<b>466,67</b>
<b>Valor do Evento</b>	<b>168.000,00</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	691,00	<b>360,00</b>	
Renda Responsável 2022	1824,4900	6049,4000	<b>3985,24</b>	
Diferença em Semestres	16,00	21,00	<b>21,00</b>	
Pavimentação definitiva	0,00	1,00	<b>1,00</b>	

Extrapolações

Variáveis	Avaliação no limite	Razão	% var. limite
Todas na Fronteira	187021,34	1,00	0,00%

**Enquadramento extrapolação: Grau 3**

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

Adotou-se um redução aplicada a estimativa central de 10% referente a não habilitação da variável tipo do evento (oferta / transação).

#### Resumo das avaliações

Tipologia	Avaliações arredondadas		
	Adotado	Mínimo	Máximo
A Terreno de 360,00 m2 como se vazio estivesse.	168.000,00	159.000,00	180.000,00

#### 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

#### PRECISAO

13%

#### 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	Renda Responsável 2022	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Data	Posição na quadra			
1	51103	Ponta Porã / MS	Jardim Ibirapuera	Rua Projetada 07 (Único), 0, Jardim Ibirapuera, 79900-130	-22.5362405,-55.717492	Candia Bilherbeck Imobiliária	6.734.319.716.00	R\$	30.000,00	R\$	120,00	250,00	6.166,79	15,0	12,00	1	20/06/2022	0
2	51104	Ponta Porã / MS	Jardim Planalto II Secao	Rua R. dos Vereadores (Único), 00, QD 10 L 21, Jardim Planalto II Secao, 79900-000	-22.4964733,-55.7272632	Candia Bilherbeck Imobiliária	(67)3431-9716	R\$	30.000,00	R\$	83,33	360,00	7.413,96	15,0	12,00	0	20/06/2022	0
3	57174	Ponta Porã / MS	Jardim Ivone	Rua R. Ibitanga (Único), 838, Jardim Ivone, 79901-240	-22.48783413489082,-55.728374153338244	Candia Bilherbeck	(67) 3431-9716	R\$	45.000,00	R\$	125,00	360,00	2.288,21	16,0	12,00	0	14/11/2022	0
4	57175	Ponta Porã / MS	Jardim Ivone	Rua R. dos Passaros (Único), 146, Jardim Ivone, 79900-000	-22.48480492283381,-55.732105351488614	ImoBR	(00) 00000-0000	R\$	150.000,00	R\$	217,08	691,00	2.138,15	16,0	55,00	1	14/11/2022	1
5	57176	Ponta Porã / MS	Jardim Ivone	Rua R. Ibitanga (Único), 367, Jardim Ivone, 79900-000	-22.4852534,-55.7268755	ImoBR	(00) 00000-0000	R\$	50.000,00	R\$	138,89	360,00	1.824,49	16,0	12,00	0	14/11/2022	0
6	57185	Ponta Porã / MS	Jardim Ivone	Rua R. Tupã (Único), 467, Jardim Ivone, 79904-970	-22.4838628163358,-55.72741918208933	Diego	(00) 00000-0000	R\$	50.000,00	R\$	138,89	360,00	1.940,61	16,0	12,00	0	14/11/2022	0
7	57209	Ponta Porã / MS	Jardim Ivone	Rua : Rua Ibiplanga (Único), s/n, Jardim Ivone, 79900-000	-22.4843304,-55.7257451	Guilherme Bilherbeck	(67) 98424-2012	R\$	45.000,00	R\$	3.750,00	12,00	1.915,68	16,0	12,00	1	14/11/2022	0
8	57212	Ponta Porã / MS	Centro	Rua R. Tiradentes (Único), s/n, Centro, 79900-000	-22.5370843,-55.7281956	Imobiliária Candia Bilherbeck	(67) 34319-716	R\$	120.000,00	R\$	600,00	200,00	5.226,96	16,0	12,00	1	14/11/2022	0
9	57213	Ponta Porã / MS	Jardim Nova Ponta Pora	Rua R. Napoleão Alves de Oliveira (Único), s/n, Jardim Nova Ponta Pora, 79902-570	-22.5095776,-55.7150292	Imobiliária Candia Bilherbeck	(67) 34319-716	R\$	170.000,00	R\$	377,78	450,00	3.104,02	16,0	15,00	1	14/11/2022	0
10	57214	Ponta Porã / MS	Centro	Rua R. Tiradentes (Único), sn, Centro, 79900-000	-22.5370843,-55.7281956	Imobiliária Candia Bilherbeck	(67) 34319-716	R\$	120.000,00	R\$	120,00	1.000,00	5.226,96	16,0	40,00	1	14/11/2022	0
11	57215	Ponta Porã / MS	Jardim Ivone	Rua R. Jardim Ivone (Único), SN, Jardim Ivone, 79900-000	-22.4843304,-55.7257451	Mais Imóveis	0000-0000	R\$	150.000,00	R\$	217,08	691,00	1.915,68	16,0	20,00	1	14/11/2022	1
12	57216	Ponta Porã / MS	Centro	Rua R. Tiradentes (Único), S/N, Centro, 79900-000	-22.5370843,-55.7281956	Imobiliária Candia Bilherbeck	(67) 34319-716	R\$	180.000,00	R\$	600,00	300,00	5.226,96	16,0	12,00	1	14/11/2022	0
13	57217	Ponta Porã / MS	Centro	Rua R. Tiradentes (Único), SN, Centro, 79900-000	-22.5370843,-55.7281956	Imobiliária Candia Bilherbeck	(67) 34319-716	R\$	90.000,00	R\$	450,00	200,00	5.226,96	16,0	10,00	1	14/11/2022	0
14	57219	Ponta Porã / MS	Centro	Rua Rua General Osório (Único), s/n, Centro, 79904-654	-22.536089,-55.7243234	Imobiliária Candia Bilherbeck	(67) 34319-716	R\$	50.000,00	R\$	166,67	300,00	5.754,89	16,0	10,00	1	14/11/2022	0
15	57220	Ponta Porã / MS	Centro	Rua R. Calógeras (Único), s/n, Centro, 79904-532	-22.5364385,-55.7216033	Imobiliária Candia Bilherbeck	(67) 34319-716	R\$	130.000,00	R\$	520,00	250,00	6.049,40	16,0	12,00	1	14/11/2022	0
16	57676	Ponta Porã / MS	VILA RENO	Rua ITURAMA (Único), 318, VILA RENO, 79900-000	-22.5065229,-55.7244843	LUCAS VAEZ	67.981.364.424.00	R\$	300.000,00	R\$	706,41	424,68	2.825,98	16,0	12,00	1	01/12/2022	0
17	61327	Ponta Porã / MS	Res. Ponta Pora I	Rua R. Cipreste (Único), 419, Res. Ponta Pora I, 79902-466	-22.50997409616244,-55.72525506061594	Candia Bilherbeck	(67) 3431-9716	R\$	65.000,00	R\$	325,00	200,00	2.857,03	17,0	10,00	1	29/03/2023	0
18	61329	Ponta Porã / MS	Res. Ponta Pora I	Rua R. Cabreóva (Único), 108, Res. Ponta Pora I, 79902-386	-22.51570171588418,-55.72331702537977	Candia Bilherbeck	(67) 3431-9716	R\$	75.000,00	R\$	375,00	200,00	3.616,44	17,0	10,00	1	29/03/2023	0
19	61331	Ponta Porã / MS	Res. Ponta Pora I	Rua R. Jameão (Único), 347, Res. Ponta Pora I, 79900-000	-22.507441487919923,-55.72444841517756	Candia Bilherbeck	(67) 3431-9716	R\$	80.000,00	R\$	266,67	300,00	2.825,98	17,0	15,00	1	29/03/2023	1
20	61333	Ponta Porã / MS	Res. Ponta Pora I	Rua R. Aracacero (Único), 161, Res. Ponta Pora I, 79902-442	-22.506771562293398,-55.729014721080596	Candia Bilherbeck	(67) 3431-9716	R\$	80.000,00	R\$	400,00	200,00	2.565,27	17,0	10,00	1	29/03/2023	0
21	69900	Ponta Porã / MS	Centro	Rua R. Antonil Araujo (Único), sn, Centro, 79900-000	-22.5164647,-55.7148881	Silvio Soto Imóveis	6.734.314.214.00	R\$	150.000,00	R\$	600,00	250,00	4.741,84	18,0	10,00	1	25/10/2023	0
22	71843	Ponta Porã / MS	Residencial Ponta Pora II	Rua R. Macieira (Único), 21, Residencial Ponta Pora II, 79904-970	-22.5007523,-55.7227447	Candia Bilherbeck	(67) 3431-9716	R\$	55.000,00	R\$	275,00	200,00	2.769,56	18,0	10,00	0	18/12/2023	0
23	71844	Ponta Porã / MS	Res. Ponta Pora I	Rua R. Guaranta (Único), 557, Res. Ponta Pora I, 79902-406	-22.511797,-55.7200842	Candia Bilherbeck	(67) 3431-9716	R\$	75.000,00	R\$	250,00	300,00	3.396,21	18,0	15,00	1	18/12/2023	1
24	71846	Ponta Porã / MS	Jardim Planalto 2 Secao	Avenida Av. Belmiro de Albuquerque (Único), 1764, Jardim Planalto 2 Secao, 79900-376	-22.5065121,-55.7194939	Candia Bilherbeck	(67) 3431-9716	R\$	120.000,00	R\$	600,00	200,00	2.921,73	18,0	10,00	1	18/12/2023	0
25	71848	Ponta Porã / MS	Jardim Res. Ponta Pora II	Rua R. Vacaria (Único), 1024, Jardim Res. Ponta Pora II, 79900-000	-22.500814000755177,-55.718611271361056	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$	75.000,00	R\$	250,00	300,00	2.332,31	18,0	15,00	0	18/12/2023	1
26	81359	Ponta Porã / MS	Centro	Rua MS-164 (Único), 9913, Centro, 79900-000	-22.5641408,-55.6973595	Rassan	(69) 99751-2127	R\$	70.200.000,00	R\$	2.600,00	27.000,00	3.084,35	19,0	150,00	1	03/07/2024	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	Renda Responsável 2022	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Data	Posição na quadra
27	Ponta Porã / MS	Jardim Ipanema	Rua R. Baltazar Saldanha (Único), 2245, Jardim Ipanema, 79904-150	^-22.5204277,-55.7167063	A&A Negócios Imobiliários	(67) 99227-4727	R\$ 400.000,00	R\$ 20,00	20.000,00	5.723,75	19,0	100,00	1	03/07/2024	1
28	Ponta Porã / MS	Centro	Rua MS-164 (Único), 12656, Centro, 79900-000	^-22.5853077,-55.6817739	A&A Negócios Imobiliários	(67) 99227-4727	R\$ 900.000,00	R\$ 36,00	25.000,00	2.193,14	19,0	100,00	1	03/07/2024	1
29	Ponta Porã / MS	Jardim Res. Ponta Pora II	Avenida Av. Carambola (Único), 50, Jardim Res. Ponta Pora II, 79902-720	^-22.5023069,-55.72483760000001	A&A Negócios Imobiliários	(67) 99227-4727	R\$ 1.250.000,00	R\$ 50,00	25.000,00	3.553,48	19,0	300,00	1	03/07/2024	0
30	Ponta Porã / MS	Jardim Ibirapuera	Rua Projetada 6 (Único), 79, Jardim Ibirapuera, 79900-000	^-22.5019246,-55.74326929999999	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00	250,00	2.905,43	20,0	10,50	1	13/08/2024	0
31	Ponta Porã / MS	Residencial Portinari	Rua R. E (Único), s/n, Residencial Portinari, 79900-000	^-22.506844081646133,-55.70220108763571	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 70.000,00	R\$ 350,00	200,00	2.580,95	20,0	10,00	1	13/08/2024	0
32	Ponta Porã / MS	Jardim Res. Ponta Pora II	Rua R. Sívio Varão Pereira (Único), 604, Jardim Res. Ponta Pora II, 79900-000	^-22.5009472,-55.71862170000001	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 75.000,00	R\$ 250,00	300,00	2.332,31	20,0	15,00	1	13/08/2024	1
33	Ponta Porã / MS	Jardim Universitário	Rua R. Cel. Aurélio do Amaral (Único), 1040, Jardim Universitário, 79906-688	^-22.5651945,-55.6841185	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 90.000,00	R\$ 204,85	439,35	2.310,21	20,0	14,00	1	13/08/2024	1
34	Ponta Porã / MS	Res. Julia de Oliveira Cardinal	Rua R. Júlio Tófoli (Único), 234, Res. Julia de Oliveira Cardinal, 79900-000	^-22.579790489997105,-55.6779922581971	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 100.000,00	R\$ 166,67	600,00	1.951,87	20,0	15,00	1	13/08/2024	0
35	Ponta Porã / MS	Bosque de Ponta Porã	Rua R. Ramon Franco (Único), 697, Bosque de Ponta Porã, 79900-000	^-22.5153981,-55.7095691	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 350.000,00	R\$ 661,38	529,20	4.096,82	20,0	17,64	1	13/08/2024	0
36	Ponta Porã / MS	Jardim America	Avenida Av. Jardim America (Único), 694, Jardim America, 79906-552	^-22.5596412,-55.6923232	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 180.000,00	R\$ 451,13	399,00	2.925,12	20,0	13,30	1	13/08/2024	1
37	Ponta Porã / MS	Maria Auxiliadora	Rua R. Hilário Pires (Único), 161, Maria Auxiliadora, 79900-000	^-22.5181952,-55.71506059999999	Ponta Porã Imóveis	(67) 99170-0134	R\$ 200.000,00	R\$ 800,00	250,00	4.741,84	20,0	12,50	1	13/08/2024	1
38	Ponta Porã / MS	Centro	Rua Rua General Osório (Único), 1510, Centro, 79904-596	^-22.528176,-55.7301979	Ponta Porã Imóveis	(67) 99170-0134	R\$ 750.000,00	R\$ 1.209,68	620,00	5.063,24	20,0	10,00	1	13/08/2024	0
39	Ponta Porã / MS	Vila Reno	Condomínio Renô Village, Rua R. Ilurama (Único), 491, dsdo 1, Vila Reno, 79902-380	^-22.517189,-55.72498689999999	Rodrigo Mendonça	(67) 99214-2377	R\$ 300.000,00	R\$ 833,33	360,00	3.714,90	20,0	12,00	1	13/08/2024	1
40	Ponta Porã / MS	Vila Lactária	Avenida Av. Pres. Vargas (Único), SN, Vila Lactária, 79904-230	^-22.5294642,-55.71916580000001	Vanessa	(67) 99693-1156	R\$ 430.000,00	R\$ 358,33	1.200,00	6.567,56	20,0	30,00	1	15/08/2024	1
41	Ponta Porã / MS	Vila Verde	Rua R. Baltazar Saldanha (Único), SN, Vila Verde, 79904-546	^-22.5266046,-55.726368	Gabriel	(67) 99925-5891	R\$ 2.500.000,00	R\$ 964,51	2.592,00	5.293,20	20,0	24,00	1	15/08/2024	0
42	Ponta Porã / MS	Jardim Ipanema	Rua Rua Helodoro A. Salgueiro (Único), SN, Jardim Ipanema, 79904-196	^-22.5201118,-55.71898539999999	Vanessa	(67) 99273-4091	R\$ 600.000,00	R\$ 1.200,00	500,00	5.644,69	20,0	12,00	1	15/08/2024	0
43	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Avenida Av. Belmiro de Albuquerque (Único), 1446, Jardim Estoril, 79900-294	^-22.50470394343489,-55.70875802268464	ADILSON CAVALHEIRO	(67) 99909-6840	R\$ 168.454,23	R\$ 453,47	371,48	1.997,99	20,0	14,21	1	26/09/2024	1
44	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Avenida Av. Belmiro de Albuquerque (Único), 1446, Lote 2-D, Jardim Estoril, 79900-294	^-22.50470642138859,-55.70877411593855	ADILSON CAVALHEIRO	(67) 99990-9684	R\$ 162.586,36	R\$ 453,47	358,54	1.997,99	20,0	14,21	1	26/09/2024	0
45	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Avenida Av. Belmiro de Albuquerque (Único), 1446, Lote 2-C, Jardim Estoril, 79900-294	^-22.504716333202996,-55.70878484477461	ADILSON CAVALHEIRO	(67) 99990-9684	R\$ 125.592,45	R\$ 453,47	276,96	1.997,99	20,0	13,12	1	26/09/2024	0
46	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Rua R. Venezuela (Único), 274, Jardim Estoril, 79903-420	^-22.5051984,-55.7086741	ADILSON CAVALHEIRO	(67) 99909-6840	R\$ 113.366,96	R\$ 453,47	250,00	2.188,04	20,0	10,00	0	26/09/2024	0
47	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Avenida Av. Estoril (Único), 631, Jardim Estoril, 79903-428	^-22.5077635,-55.7052608	ALEXANDRE de Jesus Guimarães Nogueira	(67) 99910-1165	R\$ 90.000,00	R\$ 250,00	360,00	2.555,36	20,0	12,00	1	26/09/2024	0
48	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Rua R. Guadalajara (Único), 946, Jardim Estoril, 79900-000	^-22.5047044,-55.7062926	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 90.000,00	R\$ 250,00	360,00	2.061,91	20,0	12,00	1	26/09/2024	0
49	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Rua R. Guadalajara (Único), 454, Jardim Estoril, 79900-000	^-22.5090886,-55.7057861	ALEXANDRE de Jesus Guimarães Nogueira	(67) 99910-1165	R\$ 110.000,00	R\$ 305,56	360,00	2.819,61	20,0	12,00	1	26/09/2024	0
50	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Rua R. Guadalajara (Único), 567, Jardim Estoril, 79900-000	^-22.5081258,-55.705911	Rodrigo Perin	(67) 98482-4918	R\$ 110.000,00	R\$ 305,56	360,00	2.819,61	20,0	12,00	1	26/09/2024	0
51	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Rua R. Dinamarca (Único), 64, Jardim Estoril, 79900-000	^-22.5086911,-55.7026865	Flavio	(67) 3434-0444	R\$ 110.000,00	R\$ 305,56	360,00	2.763,43	20,0	12,00	1	26/09/2024	0
52	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Rua R. Dinamarca (Único), 191, Jardim Estoril, 79900-000	^-22.5098713,-55.7025477	Flavio	(67) 99653-1527	R\$ 110.000,00	R\$ 305,56	360,00	2.799,36	20,0	12,00	1	26/09/2024	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	Renda Responsável 2022	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Data	Posição na quadra	
53	84962	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Rua R. Santiago (Único), 280, Jardim Estoril, 79900-000	-22.504245,-55.7059461	ALEXANDRE de Jesus Guimarães Nogueira	(67) 99910-1165	R\$ 85.000,00	R\$ 236,11	360,00	2.061,91	20,0	12,00	1	26/09/2024	0
54	84963	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Rua R. Venezuela (Único), 131, Jardim Estoril, 79900-000	-22.5071784,-55.7083581	ALEXANDRE de Jesus Guimarães Nogueira	(67) 99910-1165	R\$ 75.000,00	R\$ 208,33	360,00	2.452,79	20,0	12,00	0	26/09/2024	1
55	86498	Ponta Porã / MS	BOSQUE CARANDA II	Rua rua e (Único), 0, It 04 qd 007, BOSQUE CARANDA II, 79900-000	-22.502813,-55.7385457	robson	(21) 3320-1231	R\$ 110.000,00	R\$ 440,00	250,00	2.589,01	20,0	10,00	1	04/11/2024	1
56	86499	Ponta Porã / MS	Vila Militar	Rua R. Mal. Floriano (Único), 1305, Vila Militar, 79900-000	-22.5438321,-55.726122	Gislene Ap Gomes Dutra Da Silva	(67) 98454-3854	R\$ 90.000,00	R\$ 360,00	250,00	4.574,08	20,0	10,00	1	04/11/2024	0
57	86501	Ponta Porã / MS	Jardim Nova Ponta Pora	Avenida Av. Belmiro de Albuquerque (Único), 2023, Jardim Nova Ponta Pora, 79900-000	-22.506141,-55.7137901	J Santos	(67) 99624-1557	R\$ 93.620,00	R\$ 340,55	274,91	2.357,03	20,0	12,00	1	04/11/2024	1
58	86502	Ponta Porã / MS	Jardim Marambaia	Rua R. Cel. Aurélio do Amaral (Único), 559, Jardim Marambaia, 79906-730	-22.5663415,-55.6893332	Rainilda L	(67) 99817-1840	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	360,00	2.505,17	20,0	12,00	1	04/11/2024	0
59	86505	Ponta Porã / MS	Jardim Ibirapuera	Rua R. Oldemar Sanches (Único), 66, Jardim Ibirapuera, 79900-000	-22.5020545,-55.7433106	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00	250,00	2.905,43	20,0	10,00	1	04/11/2024	0
60	86506	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Rua R. Guia Lopes (Único), 4723, Jardim Estoril, 79900-000	-22.50663234358627,-55.70216890132753	Imobiliária Monteiro	(67) 3431-0800	R\$ 70.000,00	R\$ 350,00	200,00	2.580,95	20,0	10,00	1	04/11/2024	0
61	86507	Ponta Porã / MS	Jardim Res. Ponta Pora II	Rua R. Sívio Verão Pereira (Único), 598, Jardim Res. Ponta Pora II, 79900-000	-22.5009431,-55.7187166	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 75.000,00	R\$ 250,00	300,00	2.332,31	20,0	15,00	1	04/11/2024	1
62	86508	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Rua R. Policarpo Dávila (Único), 1385, Jardim Estoril, 79900-000	-22.5110825,-55.7051363	imobiliariamonteiropp	(67) 99165-4288	R\$ 140.000,00	R\$ 388,89	360,00	3.192,79	20,0	12,00	1	04/11/2024	0
63	86509	Ponta Porã / MS	Bosque de Ponta Porã	Rua Rua das Perobas (Único), 724, Bosque de Ponta Porã, 79900-000	-22.5149719,-55.7104049	Vanessa Fernandes	(67) 99165-4288	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	360,00	4.096,82	20,0	12,00	1	04/11/2024	0
64	86510	Ponta Porã / MS	Jardim Ivone II Secao	Rua R. Tupã (Único), 24, Jardim Ivone II Secao, 79901-270	-22.4876762,-55.7289166	Sandra	(67) 99645-7668	R\$ 140.000,00	R\$ 250,00	560,00	2.288,21	20,0	22,00	1	04/11/2024	0
65	86512	Ponta Porã / MS	Jardim Marambaia	Rua R. Cel. Aurélio do Amaral (Único), 551, Jardim Marambaia, 79906-730	-22.5663515,-55.6893986	Rainilda L	(67) 99817-1840	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	360,00	2.505,17	20,0	12,00	1	04/11/2024	0
66	86513	Ponta Porã / MS	Ibirapuera	Rua R. Prof. Marly Caballero Rojas (Único), 372, Ibirapuera, 79900-000	-22.5022037,-55.7383598	Claudia Aline Dutra Costa	(67) 99816-6528	R\$ 300.000,00	R\$ 600,00	500,00	2.761,96	20,0	20,00	1	04/11/2024	0
67	86514	Ponta Porã / MS	Residencial do Vale	Rua R. Hilário Pires (Único), 163, Residencial do Vale, 79900-000	-22.516100943507634,-55.71491612394255	ALEX FREDIANI NEG. IMOBILIÁRIOS	(67) 99170-0134	R\$ 200.000,00	R\$ 800,00	250,00	4.741,84	20,0	12,50	1	04/11/2024	1
68	86515	Ponta Porã / MS	Jardim Nova Ponta Pora	Rua R. Napoleão Alves de Oliveira (Único), 113, Jardim Nova Ponta Pora, 79900-000	-22.5093202,-55.7147642	Jose Flavio Perin	(67) 99817-1840	R\$ 90.000,00	R\$ 360,00	250,00	3.043,51	20,0	10,00	0	04/11/2024	1
69	86516	Ponta Porã / MS	Jardim Nova Ponta Pora	Avenida Av. Belmiro de Albuquerque (Único), 2091, Jardim Nova Ponta Pora, 79900-000	-22.5063034,-55.7144841	Jose Flavio Perin	(67) 99817-1840	R\$ 115.000,00	R\$ 383,33	300,00	2.357,03	20,0	10,00	1	04/11/2024	0
70	86517	Ponta Porã / MS	Parque dos Ipes	Rua R. Agudos (Único), 391, Parque dos Ipes, 79900-000	-22.5069877,-55.7362501	Jose Flavio Perin	(67) 99817-1840	R\$ 95.000,00	R\$ 263,89	360,00	2.143,79	20,0	12,00	1	04/11/2024	1
71	86518	Ponta Porã / MS	Jardim Estoril	Rua R. Dinamarca (Único), 87, Jardim Estoril, 79900-000	-22.5089067,-55.7026585	Jose Flavio Perin	(67) 99817-1840	R\$ 100.000,00	R\$ 277,78	360,00	2.701,28	20,0	12,00	1	04/11/2024	1
72	87082	Ponta Porã / MS	Jardim Nova Ponta Pora	Avenida Av. Belmiro de Albuquerque (Único), 1163, Jardim Nova Ponta Pora, 79900-000	-22.506272823406377,-55.71341293862305	J Santos	(67) 99624-1557	R\$ 95.000,00	R\$ 345,57	274,91	2.268,29	20,0	11,00	1	25/11/2024	1
73	87083	Ponta Porã / MS	Jardim Marambaia	Rua R. Cel. Aurélio do Amaral (Único), 542, Jardim Marambaia, 79906-730	-22.5663489,-55.68937219999999	Rainilda L	(67) 99817-1840	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	360,00	2.505,17	20,0	12,00	1	25/11/2024	0
74	87084	Ponta Porã / MS	Centro	Rua Rua Dep.Aral Moreira (Único), 658, Centro, 79904-614	-22.53197949578688,-55.72679208465577	Henrique	(67) 99631-6212	R\$ 500.000,00	R\$ 694,44	720,00	5.760,46	20,0	20,00	1	25/11/2024	0
75	87085	Ponta Porã / MS	Jardim Ivone II Secao	Rua R. Jardim Ivone (Único), 498, Jardim Ivone II Secao, 79900-000	-22.4843144,-55.72573749999999	Sandra	(67) 99645-7668	R\$ 80.000,00	R\$ 222,22	360,00	1.915,68	20,0	12,00	1	25/11/2024	0
76	87088	Ponta Porã / MS	Parque dos Ipes	Rua R. Mato Grosso do Sul (Único), 574, Parque dos Ipes, 79900-000	-22.5071194,-55.736085	Jose Flavio Perin	(67) 99817-1840	R\$ 95.000,00	R\$ 263,89	360,00	2.143,79	20,0	12,00	1	25/11/2024	1
77	87089	Ponta Porã / MS	Jardim Nova Ponta Pora	Avenida Av. Belmiro de Albuquerque (Único), 2041, Jardim Nova Ponta Pora, 79900-000	-22.5061773,-55.7139629	Jose Flavio Perin	(67) 99817-1840	R\$ 115.000,00	R\$ 383,33	300,00	2.357,03	20,0	10,00	1	25/11/2024	0
78	87090	Ponta Porã / MS	Jardim Res. Ponta Pora II	Rua R. Manoelro (Único), S/N, Jardim Res. Ponta Pora II, 79900-000	-22.50042461969818,-55.7197187276474	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00	300,00	2.374,55	20,0	10,00	1	25/11/2024	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	Renda Responsável 2022	Diferença em Semestres	Testada em metros	Pavimentação definitiva	Data	Posição na quadra	
79	87091	Ponta Porá / MS	Jardim Ibirapuera	Rua R. Projetada 06 (Único), 327, Jardim Ibirapuera, 79900-000	-22.5026038;-55.7384819	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00	250,00	2.589,01	20,0	10,00	1	25/11/2024	0
80	87092	Ponta Porá / MS	Jardim Estoril	Rua R. Policarpo Dávila (Único), s/n, Jardim Estoril, 79900-000	-22.5110825;-55.7051363	Imobiliária Monteiro	(67) 99165-4288	R\$ 140.000,00	R\$ 388,89	360,00	3.192,79	20,0	12,00	1	25/11/2024	0
81	88648	Ponta Porá / MS	Jardim Marambaia	Rua R. Rodrigo Pinto Magalhães (Único), 975, Jardim Marambaia, 79900-000	-22.5691219;-55.6888381	Aluizio Zeviani	(67) 99999-9941	R\$ 145.000,00	R\$ 402,78	360,00	2.229,08	20,0	12,00	1	24/01/2025	0
82	88648	Ponta Porá / MS	Jardim dos Estados	Rua R. Arnaldo Vasques (Único), 99, Jardim dos Estados, 79900-000	-22.5601958;-55.6868491	Aluizio Zeviani	(67) 99999-9941	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	360,00	2.677,27	20,0	12,00	1	24/01/2025	0
83	91288	Ponta Porá / MS	Ponta Porá	Rua RUA MANDURANA (Único), S/N, Ponta Porá, 79904-622	-22.5104389;-55.7232809	Flavio Perin	(67) 99653-1527	R\$ 80.000,00	R\$ 266,67	300,00	2.992,56	21,0	10,00	1	25/02/2025	0
84	91290	Ponta Porá / MS	RESIDENCIAL PONTA PORÁ I	Rua S/N (Único), S/N, RESIDENCIAL PONTA PORÁ I, 79904-622	-22.5094212;-55.7258901	Flavio Perin	(67) 99653-1527	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	250,00	2.706,75	21,0	10,00	1	25/02/2025	0
85	91291	Ponta Porá / MS	IPE 1	Rua Rua Agudos (Único), S/N, null, IPE 1, 79900-000	-22.5058371;-55.7359089	Flavio Perin	(67) 99653-1527	R\$ 95.000,00	R\$ 263,89	360,00	2.309,52	21,0	10,00	1	25/02/2025	1
86	109883	Ponta Porá / MS	Bosque Carandá II	Rua R. Prof. Marly Caballero Rojas (Único), S/N, Bosque Carandá II, 79900-000	-22.5026075;-55.7384832	FÁBIO	(67) 99640-9232	R\$ 149.000,00	R\$ 541,82	275,00	2.589,01	21,0	11,00	1	17/06/2025	1
87	109885	Ponta Porá / MS	Jardim Aeroporto	Rua R. Aeroporto Guararapes (Único), 219, Jardim Aeroporto, 79900-000	-22.5461208;-55.7079014	Larissa Roth	(67) 98416-6434	R\$ 150.000,00	R\$ 510,20	294,00	4.057,86	21,0	21,00	1	17/06/2025	1
88	109886	Ponta Porá / MS	Jardim Marambaia	Rua R. Rodrigo Pinto Magalhães (Único), 993, Jardim Marambaia, 79906-748	-22.5694171;-55.6888601000001	Guilherme Frontini	(11) 5182-2290	R\$ 125.000,00	R\$ 347,22	360,00	2.229,08	21,0	12,00	1	17/06/2025	0
89	109887	Ponta Porá / MS	Jardim Estoril	Rua R. Santiago (Único), 187, Jardim Estoril, 79903-410	-22.5041702;-55.7064947	PONTA PORÁ IMÓVEIS	(67) 99170-0134	R\$ 125.000,00	R\$ 347,22	360,00	2.061,91	21,0	12,00	1	17/06/2025	1
90	109888	Ponta Porá / MS	Jardim Universitário	Rua R. Antônia Capilé (Único), 580, Jardim Universitário, 79900-000	-22.5674719;-55.6943365	PONTA PORÁ IMÓVEIS	(67) 99170-0134	R\$ 130.000,00	R\$ 649,87	200,04	2.838,78	21,0	11,90	1	17/06/2025	1
91	109889	Ponta Porá / MS	Maria Auxiliadora	Rua R. Dr. José Issa (Único), s/n, Maria Auxiliadora, 79902-320	-22.5171301;-55.715021699999999	PONTA PORÁ IMÓVEIS	(67) 99170-0134	R\$ 200.000,00	R\$ 800,00	250,00	4.741,84	21,0	12,50	1	17/06/2025	1
92	109910	Ponta Porá / MS	Jardim Sao Joao 1 Secao	Rua R. Roberto Bueno da Silva (Único), s/n, Jardim Sao Joao 1 Secao, 79903-396	-22.5126555;-55.707572	Rodrigo Perin	(67) 99633-7200	R\$ 160.000,00	R\$ 592,59	270,00	3.564,71	21,0	11,00	1	18/06/2025	0
93	109911	Ponta Porá / MS	Residencial Emilio De Andrade	Rua R. Jardim dos Estados (Único), s/n, Residencial Emilio De Andrade, 79906-816	-22.5712105;-55.6832368	Rodrigo Perin	(67) 99633-7200	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00	300,00	1.971,72	21,0	10,00	1	18/06/2025	0
94	109912	Ponta Porá / MS	Res. Ponta Pora I	Rua R. Guaranta esquina com R. Cerejeiras (Único), s/n, Res. Ponta Pora I, 79902-406	-22.5131577;-55.7238663	Rodrigo Perin	(67) 99633-7200	R\$ 130.000,00	R\$ 433,33	300,00	3.164,98	21,0	15,00	1	18/06/2025	1
95	109913	Ponta Porá / MS	Bosque de Ponta Porá	Rua Rua das Perobas (Único), s/n, Bosque de Ponta Porá, 79900-000	-22.5150711;-55.710491	Rodrigo Perin	(67) 99633-7200	R\$ 240.000,00	R\$ 533,33	450,00	4.096,82	21,0	15,00	1	18/06/2025	0
96	109914	Ponta Porá / MS	Res. Ponta Pora I	Avenida Av. Belmino de Albuquerque (Único), 1900, Res. Ponta Pora I, 79900-000	-22.5068306;-55.721697199999999	Rodrigo Perin	(67) 99633-7200	R\$ 200.000,00	R\$ 500,00	400,00	2.933,90	21,0	10,00	1	18/06/2025	0
97	113773	Ponta Porá / MS	Maria Auxiliadora	Rua R. Carmelina S Novaes (Único), 196, Maria Auxiliadora, 79902-296	-22.514713598478036;-55.718046355819695	Porto Seguro imóveis Ltda	(67) 99694-2866	R\$ 145.000,00	R\$ 402,78	360,00	4.325,48	21,0	12,00	1	25/07/2025	0
98	113776	Ponta Porá / MS	Maria Auxiliadora	Rua R. Carmelina S Novaes (Único), s/n, Maria Auxiliadora, 79900-000	-22.51471282211006;-55.71808414292222	Porto Seguro imóveis Ltda	(67) 99694-2866	R\$ 145.000,00	R\$ 402,78	360,00	4.325,48	21,0	12,00	1	25/07/2025	0
99	113781	Ponta Porá / MS	Maria Auxiliadora	Rua R. Castorina Leite (Único), 475, Maria Auxiliadora, 79900-000	-22.515668032398192;-55.7169170116394	Alexandre Guimarães	(67) 99110-1165	R\$ 240.000,00	R\$ 666,67	360,00	4.392,34	21,0	12,00	1	25/07/2025	0
100	113784	Ponta Porá / MS	Maria Auxiliadora	Rua RUA CASTORINA LEITE GODOY (Único), 132, Maria Auxiliadora, 79902-294	-22.515682670960043;-55.716843767459096	ALEXANDRE de Jesus Guimarães Nogueira	(67) 99910-1165	R\$ 240.000,00	R\$ 666,67	360,00	4.392,34	21,0	12,00	1	25/07/2025	0
101	113790	Ponta Porá / MS	Maria Auxiliadora	Rua R. Hilario Pires (Único), Maria Auxiliadora, 79900-000	-22.516892160792455;-55.71525753069846	Prime Real Estate	(03) 7983-5919	R\$ 130.000,00	R\$ 492,42	264,00	4.741,84	21,0	10,00	1	25/07/2025	0
102	113793	Ponta Porá / MS	Maria Auxiliadora	Avenida Av. Urumbela (Único), Maria Auxiliadora, 79902-538	-22.513741643018296;-55.7167166	ALEXANDRE de Jesus Guimarães Nogueira	(67) 99110-1165	R\$ 220.000,00	R\$ 611,11	360,00	4.043,70	21,0	12,00	1	25/07/2025	0
103	113796	Ponta Porá / MS	Maria Auxiliadora	Avenida Av. Urumbela (Único), s/n, Maria Auxiliadora, 79902-538	-22.513464302306208;-55.71685948954927	ALEXANDRE de Jesus Guimarães Nogueira	(67) 99110-1165	R\$ 220.000,00	R\$ 611,11	360,00	4.043,70	21,0	12,00	1	25/07/2025	0
104	113808	Ponta Porá / MS	Maria Auxiliadora	Rua R. Oclázio B Martins (Único), s/n, Maria Auxiliadora, 79900-000	-22.514548766717596;-55.71828963519594	pontadosolmobiliaria	(67) 99169-4723	R\$ 280.000,00	R\$ 1.435,90	195,00	4.325,48	21,0	13,00	1	25/07/2025	1

## ANEXO 2 - RESÍDUOS

Intervalo	Freq	Percentual	Recomendado
Entre -1 e +1	50	63,29%	68%
Entre -1,64 e +1,64	75	94,94%	90%
Entre -1,96 e +1,96	77	97,47%	95%
<b>Total</b>	<b>79</b>		

**Outliers (Resíduo padrão menor que -2 ou maior que + 2)**      1      1,27%      < 5%

Dado	Preço Observado	Preço Ajustado	Resíduos	Resíduos Pad.	Resíduos Stud.
3	10,71441777	10,98014126	-0,265723487	-1,154576268	-1,280821924
4	11,91839057	11,78100713	0,137383445	0,596935056	0,666705799
5	10,81977828	10,77510587	0,044672413	0,194102932	0,216565109
6	10,81977828	10,83096802	-0,011189735	-0,048619724	-0,054101315
8	11,69524702	11,635672	0,059575019	0,258855188	0,278537305
9	12,04355372	11,78825197	0,255301746	1,109293501	1,177043302
11	11,91839057	11,68153719	0,236853383	1,029134825	1,154751012
12	12,10071213	11,94786688	0,152845249	0,664117045	0,710278968
13	11,40756495	11,635672	-0,228107053	-0,991131769	-1,066492713
15	11,77528973	11,93978423	-0,164494499	-0,714733374	-0,77429214
17	11,08214255	11,15484911	-0,072706563	-0,315912129	-0,331463857
18	11,22524339	11,3682483	-0,143004906	-0,62136047	-0,648198493
19	11,28978191	11,45715079	-0,167368875	-0,727222621	-0,74686609
20	11,28978191	11,05732517	0,23245674	1,010031283	1,066408691
21	11,91839057	11,84763247	0,070758107	0,307446029	0,316610178
22	10,91508846	10,8287471	0,086341359	0,375155713	0,419138821
23	11,22524339	11,68583784	-0,460594447	-2,001296245	-2,029834326
24	11,69524702	11,23740119	0,457845828	1,989353414	2,059679433
30	11,15625052	11,51894725	-0,362696728	-1,575927814	-1,597027813
31	11,15625052	11,23991827	-0,083667747	-0,363538789	-0,376165057
32	11,22524339	11,46040207	-0,235158682	-1,021771302	-1,035711149
33	11,40756495	11,74553562	-0,337970667	-1,46849236	-1,494390151
34	11,51292546	11,83288482	-0,319959359	-1,390232706	-1,45479258
35	12,76568843	12,40745715	0,358231285	1,556525336	1,64042525
36	12,10071213	11,88502222	0,21568991	0,93717892	0,948257946
37	12,20607265	11,9624303	0,243642344	1,05863306	1,086878573
47	11,40756495	11,68347342	-0,275908475	-1,198830335	-1,210161469
48	11,40756495	11,48921991	-0,081654957	-0,354793158	-0,361086917
49	11,60823564	11,7725654	-0,164329754	-0,714017552	-0,720069228
50	11,60823564	11,7725654	-0,164329754	-0,714017552	-0,720069228
51	11,60823564	11,75434428	-0,146108636	-0,634846265	-0,640263583
52	11,60823564	11,76603981	-0,157804167	-0,685663688	-0,69148349
53	11,35040654	11,48921991	-0,138813371	-0,603148126	-0,613847511
54	11,22524339	11,28615483	-0,060911436	-0,264661956	-0,296364739
55	11,60823564	11,41455442	0,193681224	0,841550541	0,855606285
57	11,44699931	11,40269944	0,044299874	0,19248424	0,195603309
58	11,91839057	11,66551431	0,252876258	1,098754684	1,109589115
59	11,15625052	11,51894725	-0,362696728	-1,575927814	-1,597027813
60	11,15625052	11,23991827	-0,083667747	-0,363538789	-0,376165057
61	11,22524339	11,46040207	-0,235158682	-1,021771302	-1,035711149
62	11,8493977	11,88509804	-0,035700335	-0,155118991	-0,156629102
63	11,91839057	12,11081769	-0,192427121	-0,836101428	-0,853536947
64	11,8493977	11,92369784	-0,074300139	-0,32283626	-0,334209625
65	11,91839057	11,66551431	0,252876258	1,098754684	1,109589115
67	12,20607265	11,9624303	0,243642344	1,05863306	1,086878573
68	11,40756495	11,20075406	0,206810886	0,898599302	1,013818681
69	11,65268741	11,46994739	0,18274002	0,794010695	0,804458425
70	11,46163217	11,52447678	-0,062844608	-0,273061648	-0,27731905
71	11,51292546	11,73375021	-0,220824749	-0,959489947	-0,967824342
72	11,46163217	11,3679554	0,093676769	0,407028281	0,414475278
73	11,91839057	11,66551431	0,252876258	1,098754684	1,109589115
75	11,28978191	11,42262184	-0,132839929	-0,577193346	-0,590242974
76	11,46163217	11,52447678	-0,062844608	-0,273061648	-0,27731905
77	11,65268741	11,46994739	0,18274002	0,794010695	0,804458425
79	11,15625052	11,41455442	-0,2583039	-1,122337945	-1,141083456
80	11,8493977	11,88509804	-0,035700335	-0,155118991	-0,156629102
81	11,88448902	11,55979802	0,324690998	1,410791814	1,430163052
82	11,91839057	11,72566709	0,192723482	0,837389125	0,84473453
83	11,28978191	11,73924055	-0,44945864	-1,952910842	-1,975874062
84	11,28978191	11,50797878	-0,218196867	-0,948071721	-0,966207098
85	11,46163217	11,64505397	-0,183421798	-0,796973036	-0,809371387
86	11,91170158	11,54110053	0,37060106	1,610272364	1,636082622
87	11,91839057	11,99939005	-0,080999472	-0,351945058	-0,359216696
88	11,73606902	11,6129584	0,123110611	0,534919181	0,543962753

## ANEXO 2 - RESÍDUOS

Intervalo	Freq	Percentual	Recomendado
Entre -1 e +1	50	63,29%	68%
Entre -1,64 e +1,64	75	94,94%	90%
Entre -1,96 e +1,96	77	97,47%	95%
<b>Total</b>	79		

**Outliers (Resíduo padrão menor que -2 ou maior que + 2)**      1      1,27%      < 5%

Dado	Preço Observado	Preço Ajustado	Resíduos	Resíduos Pad.	Resíduos Stud.
89	11,73606902	11,54238029	0,193688729	0,841583149	0,859017732
90	11,77528973	11,37943776	0,395851972	1,719988313	1,779634075
91	12,20607265	12,01559068	0,190481963	0,827649659	0,854608062
92	11,98292909	11,81651159	0,1664175	0,723088871	0,734690095
93	11,69524702	11,36150526	0,333741758	1,450117628	1,489679486
94	11,77528973	11,78995636	-0,014666628	-0,063726926	-0,064499816
95	12,3883942	12,33579132	0,052602887	0,228561071	0,237946087
96	12,20607265	11,94282336	0,263249282	1,143825772	1,161988867
97	11,88448902	12,21314982	-0,328660797	-1,428040704	-1,471195181
98	11,88448902	12,21314982	-0,328660797	-1,428040704	-1,471195181
99	12,3883942	12,22703707	0,161357131	0,701101419	0,72320937
100	12,3883942	12,22703707	0,161357131	0,701101419	0,72320937
101	11,77528973	12,0575448	-0,282255075	-1,226406495	-1,265382884
102	12,30138283	12,15216232	0,149220504	0,648367422	0,664598655
103	12,30138283	12,15216232	0,149220504	0,648367422	0,664598655