

Proponente:	Sindifiscal	Laudo N° 118/2023
Endereço:	Rua das Perobas	
Bairro:	Bosque de Ponta Porã	
Cidade:	Ponta Porã - MS	

Matrícula	Área Construída averbada	Área Construída não averbada	Área de terreno
Apresentada	0,00m ²	908,56m ²	1.440,00m ²



Valor total de Mercado
R\$ 1.045.708,18

Observações e ressalvas
As matrículas individualizadas do referido imóvel está em trâmite no Cartório de registro de imóveis de Ponta Porã - MS.

Laudo de Avaliação Imobiliária

Solicitante da Avaliação

Sindifiscal - Sindicato dos fiscais tributários do MS.

Objetivo da Avaliação

Determinar valor de mercado.

Responsável técnico

Eng. Civil Jeferson Rodrigues Vieira CREA/MS 65326/D

Sumário

1. Pressuposto para avaliação	4
1.1 Definições preliminares	5
2. Caracterização da Propriedade	6
2.1 Documentação analisada	6
3. Vistoria	7
4. Localização	7
4.1 Município	7
4.2 Região	8
4.3 Logradouro	8
5. Caracterização do Imóvel	9
5.1 Terreno	9
5.2 Construção	10
6. Determinação do valor do imóvel	11
6.1 Metodologia aplicada	11
6.2 Tratamento dos dados amostrais	12
6.3 Resumo do cálculo avaliatório	13
6.4 Especificação da avaliação	15
7. Comentários mercadológicos	15
7.1 Mercado atual	15
8. Resultados	16
8.1 Observações e ressalvas	16
9. Encerramento	16
10. Anexos	17

1. Pressuposto para avaliação

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiros de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas. Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário.

Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.

1.1 Definições preliminares

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- **Avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- **BDI:** Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- **Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- **Desempenho de mercado:** Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.
- **Estado de conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.
- **Engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA.
- **Idade estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.
- **Intervalo de confiança:** Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.
- **Padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

2. Caracterização da Propriedade

2.1 Documentação analisada

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo, portanto, as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

A matrícula individualizada do referido imóvel está em trâmite no Cartório de registro de imóveis de Ponta Porã - MS. Referente a Quadra 27 Lotes **B-11 Matrícula, nº9588**, Lote **B-12 Matrícula nº 9589**, Lote **B-4 Matrícula nº9581**, Lote **B-5 Matrícula nº9582**.

Com base na análise da documentação as informações relativas ao proprietário, ônus e situação fiscal obtidas foram as seguintes:

PROPRIETÁRIO
Sindifiscal- Sindicato dos fiscais tributários do MS.

3. Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 01 de julho de 2023 às 08h00. Nesta data foram realizados todos os levantamentos em campo, bem como o relatório fotográfico. Para fins ilustrativos, abaixo encontra a reprodução da imagem orbital obtida através do software Google Earth Pro, com destaque na localização da propriedade avaliada.



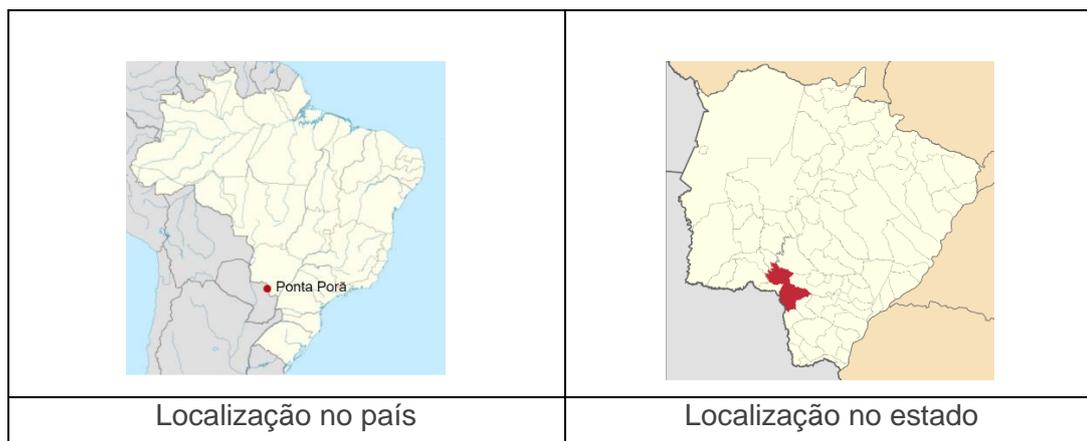
Imagem orbital da propriedade

Coordenadas geográficas	
22°30'45.00" S	55°42'39.97" O

4. Localização

4.1 Município

Ponta Porã é um município do estado de Mato Grosso do Sul, localizado na região centro oeste do Brasil e faz fronteira com a cidade de Pedro Juan Caballero no Paraguai. A população conforme Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no último censo realizado (2021) era de 95.320 habitantes, o IDHM é de 0,701 e o PIB per capita em IBGE/2018 era de R\$ 33.619,11.



4.2 Região

O imóvel avaliando está localizado na região nordeste do município de Ponta Porã com acesso pela Rua das Perobas. Além da região contar com os principais melhoramentos de infraestrutura do município, o local destaca-se também pelo fácil acesso.

Rede de águas	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Linha de Ônibus	
Rede de esgoto		Rede telefônica	x	Arborização	x	Coleta de Lixo	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Asfalto	x	Lazer	x

4.3 Logradouro

O imóvel está localizado na Rua das Perobas. A rua em questão, desenvolve-se no sentido Norte/Sul, e apresenta tráfego baixo de veículos e pedestres.

Largura da via: 6 m
 Qtd. de pista: Uma
 Canteiro central: não
 Mãos de direção: dupla
 Pavimentação: Asfáltico



5. Caracterização do Imóvel

5.1 Terreno

O terreno referente ao imóvel possui configuração geométrica regular, exibindo topografia plana ao longo de toda sua extensão e pedologia seca. Possui uma área superficial de 1.440,00m² composta por **quatro terrenos** já identificados e qualificados, cada terreno com área superficial de **360m²** e medidas de 12m x 30m cada. E apresenta cota greide acima do nível do logradouro ao qual faz frente efetiva denominado Rua das Perobas.

Frente:	24m
Fundo:	24m
Esquerda:	60m
Direita:	60m

Formato:	retangular
Topografia:	plana
Pedologia:	seca
Nº de Frentes:	uma

Terreno (Matricula)	1.440m ²
Terreno (IPTU)	

Terreno (Medição)	
Terreno (em cálculo)	

5.2 Construção

No perímetro do imóvel avaliando observou-se a existência de um salão comercial, de uso da sede social do Sindifiscal, em estrutura de concreto armado e com fechamento em alvenaria convencional, teto em estrutura metálica e cobertura em telha fibrocimento, metálica e cerâmica. Composição com palco, cantina, banheiros feminino e masculino, cozinha e salas para escritório. Medindo aproximadamente 908,56m², medição realizada in-loco.

Aspectos técnicos					
Tipologia:	Barracão	Padrão:	Simplex	Conservação:	Muito mau
Idade:	28 anos	Área:	908,56m ²	CUB's: R\$/m²	1.636,16
Parede:	Fechamento em Alvenaria.				
Piso:	Cimentício e Cerâmico	Teto:	Estrutura metálicas		
Cobertura:	Fibrocimento, Metálica e Cerâmica.	Esquadrias:	Metálicas		
Vida útil	50 anos	BDI	20%	C. Indireto	10%

Valor da construção Reprodução:	R\$1.962.245,38
Valor da construção Reedição:	R\$ 611.708,18

Custo de Reprodução	
área	908,56
CUB's	1636,16
C. Indireto	1,1
BDI	1,2
Custo Total	R\$ 1.962.245,38

Custo de Reedição	
Idade	28
Vida útil	50
Valor Residual	0,2
Estado de Conservação	0,752
Custo Residual	R\$ 392.449,08
Custo Depreciável	R\$ 1.569.796,30
Coef. Linear	0,56
Coef. Kuetzle	0,3136
Coef. Hoss	0,4368
Coef. Hoss-Heidecke	0,8603264
Depreciação	R\$ 1.350.537,20
Custo de Reedição	R\$ 611.708,18

6. Determinação do valor do imóvel

6.1 Metodologia aplicada

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Comparativo que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – **“SisDEA Home”**.

6.2 Tratamento dos dados amostrais

Para se obter o valor de mercado por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 27 elementos coletados e utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e 5 variáveis independentes: área total, frente principal, pavimentação asfáltica, esquina, setor urbano.

Número de Dados de mercado utilizados:

Terreno: 18 elementos efetivamente utilizados.

A equação de regressão na forma direta possui a seguinte forma:

$1/\text{Valor unitário} = +0,009538541864 + 0,0004720743205 * \text{Setor Urbano} - 0,000384337871 * \text{Esquina} - 0,001711238242 * \text{Pavimentação} - 0,8727759422 / \text{Área total} - 0,00137385243 * \ln(\text{Frente Principal})$
--

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se anexo

6.3 Resumo do cálculo avaliatório

Modelo:

Lotes em Ponta Porã

Data de Referência:

terça-feira, 4 de julho de 2023

Informações Complementares: Avaliação de Lotes em Ponta Porã-MS

Dados para a projeção de valores: Referente aos lotes B-4 e B-5

- Setor Urbano = 3,00
- Esquina = 0
- Pavimentação = 0
- Área total = 360,00
- Frente Principal = 12,00

- Endereço = Rua das Aroeiras
- Bairro = Bosque de Ponta Porã
- Lotes = B-4 e B-5

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,17%) = 183,38
 - Médio = 195,45
 - Máximo (7,04%) = 209,21

- Valor Total
 - Mínimo = 66.018,22
 - Médio = 70.360,71
 - Máximo = 75.314,69

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 63.706,17
 - Máximo = 78.567,62
 - Mínimo (9,46%) = 176,96
 - Máximo (11,66%) = 218,24
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 166,13
 - RL Máximo = 224,76

Valor do Terreno R\$ 70.000,00

6.3.1 Resumo do cálculo avaliatório

Modelo:

Lotes em Ponta Porã

Data de Referência:

terça-feira, 4 de julho de 2023

Informações Complementares: Avaliação de Lotes em Ponta Porã-MS

Dados para a projeção de valores: Referentes aos Lotes B-11 e B-12

- Setor Urbano = 1,00
- Esquina = 0
- Pavimentação = 1
- Área total = 360,00
- Frente Principal = 12,00

- Endereço = Rua das Perobas
- Bairro = Bosque de Ponta Porã
- Lotes = B-12 e B-11

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,08%) = 381,61
 - Médio = 406,32
 - Máximo (6,92%) = 434,45

- Valor Total
 - Mínimo = 137.380,21
 - Médio = 146.275,74
 - Máximo = 156.403,03

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 123.889,37
 - Máximo = 178.536,69
 - Mínimo (15,30%) = 344,14
 - Máximo (22,05%) = 495,94
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 345,37
 - RL Máximo = 467,27

Valor do Terreno R\$ 147.000,00

6.4 Especificação da avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através do tratamento de dados com uso da regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes graus de fundamentação e precisão:

Grau de fundamentação:	GRAU II
Grau de especificação:	GRAU III

7. Comentários mercadológicos

7.1 Mercado atual

A região de fronteira entre Ponta Porã, no estado de Mato Grosso do Sul, Brasil, e Pedro Juan Caballero, no Paraguai, apresenta um contexto mercadológico singular e promissor. Essa área de fronteira é conhecida por seu intenso fluxo de comércio e pela interação cultural entre os dois países, criando uma atmosfera de oportunidades comerciais significativas.

Além disso, a região fronteiriça tem se mostrado um ponto estratégico para a integração das economias dos dois países. Empresas brasileiras e paraguaias estabelecem parcerias comerciais, aproveitando a proximidade geográfica e a possibilidade de redução de custos com transporte e logística. Esse intercâmbio de negócios cria oportunidades de crescimento e fortalece as relações comerciais bilaterais.

No geral, a região de fronteira entre Ponta Porã-MS e Pedro Juan Caballero, no Paraguai, apresenta um cenário mercadológico dinâmico e atrativo. O comércio transfronteiriço, as parcerias comerciais, a diversidade cultural e as oportunidades de negócios são elementos que impulsionam o desenvolvimento econômico e a integração entre os dois países, tornando essa área um ponto estratégico para empreendedores e investidores.

8. Resultados

Conforme memória de cálculo apresentada em anexo no laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

Valor do terreno Lote B-4:	R\$ 70.000,00
Valor do terreno Lote B-5:	R\$ 70.000,00
Valor do terreno Lote B-11:	R\$ 147.000,00
Valor do terreno Lote B-12:	R\$ 147.000,00
Valor da construção Reedição:	R\$ 611.708,18

R\$ 1.045.708,18

8.1 Observações e ressalvas

As matrículas individualizadas do referido imóvel está em trâmite no Cartório de registro de imóveis de Ponta Porã - MS.

9. Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos este laudo de avaliação, que é composto por 16 folhas, sendo esta última datada e assinada, além de 6 anexos.

A vistoria do imóvel foi feita pelo Engenheiro Civil Jeferson Rodrigues Vieira, portador do CREA/MS 65.326/D Membro diretor do IBAPE/MS.

Campo Grande - MS, 06 de julho de 2023

Eng. Jeferson Rodrigues Vieira
Membro Diretor do IBAPE/MS - CREA/MS 65326/D



10. Anexos

Anexo 1 – Pesquisa de Mercado.

Anexo 2 – Modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeção de valores.

Anexo 3 – Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de fundamentação.

Anexo 4 – Relatório Fotográfico.

Anexo 5 – Certidão de matrícula.

Anexo 6 – Anotação de responsabilidade técnica (ART).

Anexo 1

Nº Dados	Cidade	Bairro	Endereço	Quadra	Lote	Testada m	Profundidade m	Área m²	Valor Total R\$	Valor Unitário R\$/m²	Asfalto	Esquina	Oferata 1/Venda 0	Setor	IDH	Data do Evento	Informante	Contato	Fonte de Pesquisa
1	Ponta Porã	Bosque de Ponta Porã	Rua Lourenço G. Monteiro			15	30	450	R\$ 140.000,00	R\$ 311,11	1	0	1	1		02/07/2023	Luiz Cesar Corretor		Placa
2	Ponta Porã	Bosque de Ponta Porã	Rua dos Cedros			15	30	450	R\$ 180.000,00	R\$ 400,00	1	0	1	1		02/07/2023	Heleno Perin	67 99862-4334	Placa
3	Ponta Porã	Bosque de Ponta Porã	Rua dos Cedros			13	20	260	R\$ 150.000,00	R\$ 576,92	1	0	1	1		02/07/2023	Walmir Fróes	67 99934-5179	Placa
4	Ponta Porã	Bosque de Ponta Porã	Rua dos Cedros			15	30	450	R\$ 250.000,00	R\$ 555,56	1	0	1	1		02/07/2023	Pousada Imóveis	67 99975-1131	Placa
5	Ponta Porã	Bosque de Ponta Porã	Rua dos Cedros			12	30	360	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	1	0	1	1		02/07/2023	Pousada Imóveis	67 99975-1131	Placa
6	Ponta Porã	Bosque de Ponta Porã	Av. São João			15	50	750	R\$ 260.000,00	R\$ 346,67	1	1	1	1		02/07/2023	Heleno Penn	67 99862-4334	Placa
7	Ponta Porã	Jardim Manvailer	Rua Itacaiunas			16	18	288	R\$ 180.000,00	R\$ 625,00	1	1	1	3		02/07/2023	Heleno Perin	67 99832-4334	Placa
8	Ponta Porã	Estoril	Rua Nicarágua			12	30	360	R\$ 50.000,00	R\$ 138,89	0	0	1	2		02/07/2023	Silvio Soto	67 3431-4214	Site
9	Ponta Porã	Estoril	Rua Guadalajara			12	30	360	R\$ 110.000,00	R\$ 305,56	1	0	1	2		02/07/2023	RKA Imóveis	67 9633-7200	Placa
10	Ponta Porã	Bosque de Ponta Porã	Rua das Aroeiras			15	31	465	R\$ 120.000,00	R\$ 258,06	0	1	1	1		02/07/2023	RKA Imóveis	67 9633-7200	Placa
11	Ponta Porã	São João	Rua Roberto Bueno da Silva			9	30	270	R\$ 150.000,00	R\$ 555,56	1	0	1	1		02/07/2023	RKA Imóveis	67 9633-7200	Placa
12	Ponta Porã	Estoril	Av. Estoril			12	30	360	R\$ 90.000,00	R\$ 250,00	1	0	1	2		02/07/2023	RKA Imóveis	67 9633-7200	Placa
13	Ponta Porã	Estoril	Rua Guadalajara			12	30	360	R\$ 135.000,00	R\$ 375,00	1	0	1	2		02/07/2023	Elisa Morais	67 9147-2464	Placa
14	Ponta Porã	São João	Rua Adjalma Saldanha			12	30	360	R\$ 140.000,00	R\$ 388,89	1	0	1	1		02/07/2023	Adonai Construtora	67 99881-6247	Placa
15	Ponta Porã	Bosque de Ponta Porã	Rua Jamil Saldanha Derzi			15	30	450	R\$ 140.000,00	R\$ 311,11	1	0	1	1		02/07/2023	Luiz Cesar Martins/ Lara Veja	67 99994-3005	Placa
16	Ponta Porã	Estoril	Rua Equador			15	30	450	R\$ 150.000,00	R\$ 333,33	1	1	1	2		02/07/2023		67 9841-9203	Placa
17	Ponta Porã	Estoril	Rua Equador			15	30	450	R\$ 110.000,00	R\$ 244,44	1	0	1	2		02/07/2023		67 9841-9203	Placa
18	Ponta Porã	Estoril	Rua Bolívia			12	30	360	R\$ 110.000,00	R\$ 305,56	1	0	1	2		02/07/2023		67 9871-3274	Placa
19	Ponta Porã	Estoril	Rua Bolívia			15	30	450	R\$ 120.000,00	R\$ 266,67	1	0	1	2		02/07/2023		67 9871-3274	Placa
20	Ponta Porã	Estoril	Rua Guadalajara			12	30	360	R\$ 80.000,00	R\$ 222,22	0	0	1	2		02/07/2023	Candia Bilherbeck	67 8483-2942	Placa
21	Ponta Porã	Estoril	Rua Bogotá			12	30	360	R\$ 75.000,00	R\$ 208,33	0	0	1	2		02/07/2023	Candia Bilherbeck	67 8483-2942	Placa
22	Ponta Porã	Estoril	Rua Venezuela			12	30	360	R\$ 85.000,00	R\$ 236,11	0	1	1	2		02/07/2023	Candia Bilherbeck	67 8483-2942	Placa
23	Ponta Porã	Estoril	Rua Europa			10	27,5	275	R\$ 70.000,00	R\$ 254,55	0	1	1	2		02/07/2023	Candia Bilherbeck	67 8483-2942	Placa
24	Ponta Porã	Estoril	Rua Caraca			10	27,5	275	R\$ 60.000,00	R\$ 218,18	0	0	1	2		02/07/2023	Candia Bilherbeck	67 8483-2942	Placa
25	Ponta Porã	Bosque de Ponta Porã	Rua das Aroeiras			15	30	450	R\$ 180.000,00	R\$ 400,00	0	0	1	1		02/07/2023	Candia Bilherbeck	67 8483-2942	Placa
26	Ponta Porã	Bosque de Ponta Porã	Rua dos Ipês			15	30	450	R\$ 190.000,00	R\$ 422,22	1	1	1	1		02/07/2023	Candia Bilherbeck	67 8483-2942	Placa
27	Ponta Porã	Bosque de Ponta Porã	Rua das Aroeiras			17	28	476	R\$ 200.000,00	R\$ 420,17	1	1	1	1		02/07/2023	Candia Bilherbeck	67 8483-2942	Placa

Anexo 2

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo: Referente aos lotes B-4 e B-5**

- Lotes em Ponta Porã

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 4 de julho de 2023

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	18

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9644716 / 0,8923433
Coefficiente de determinação:	0,9302056
Fisher - Snedecor:	31,99
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Gráus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	5	0,000	31,987
Não Explicada	0,000	12	0,000	
Total	0,000	17		

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

1/Valor unitário = +0,009538541864 +0,0004720743205 * Setor Urbano -0,000384337871 * Esquina - 0,001711238242 * Pavimentação -0,8727759422 / Área total -0,00137385243 * ln (Frente Principal)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setor Urbano	x	3,48	0,46
Esquina	x	-2,08	5,93
Pavimentação	x	-9,13	0,01
Área total	1/x	-5,42	0,02
Frente Principal	ln(x)	-1,99	7,03
Valor unitário	1/y	4,93	0,03

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Esquina	0,10	0,42
Pavimentação	-0,25	0,60
Área total	0,32	0,74
Frente Principal	-0,08	0,46
Valor unitário	0,32	0,71

Correlações parciais para Esquina	Isoladas	Influência
Pavimentação	-0,19	0,59
Área total	-0,34	0,45
Frente Principal	0,51	0,10
Valor unitário	0,06	0,52

Correlações parciais para Pavimentação	Isoladas	Influência
Área total	-0,09	0,76
Frente Principal	0,26	0,33
Valor unitário	-0,85	0,93

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Frente Principal	-0,63	0,68
Valor unitário	-0,19	0,84

Correlações parciais para Frente Principal	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,21	0,50

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

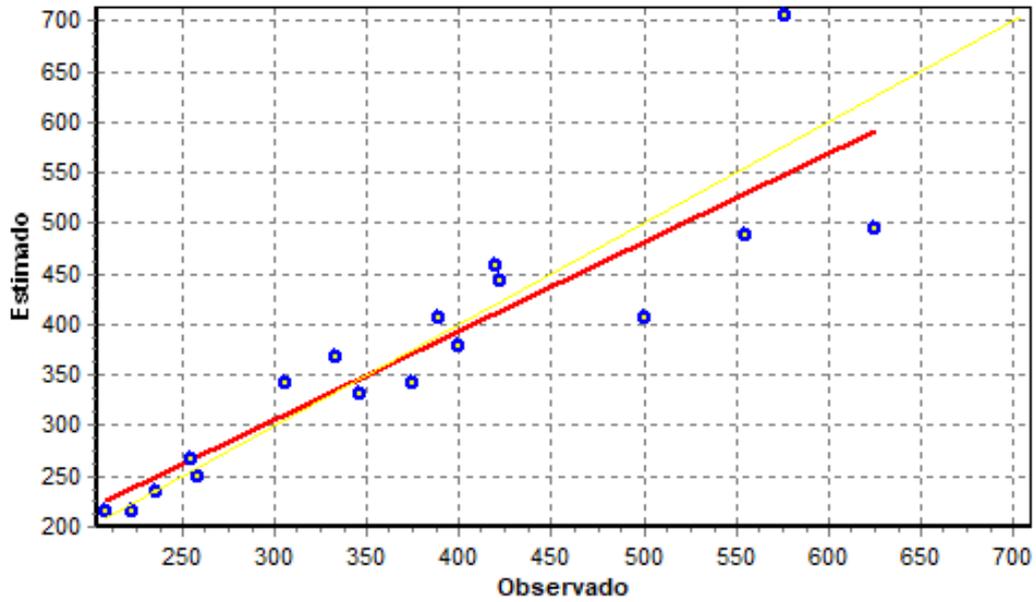
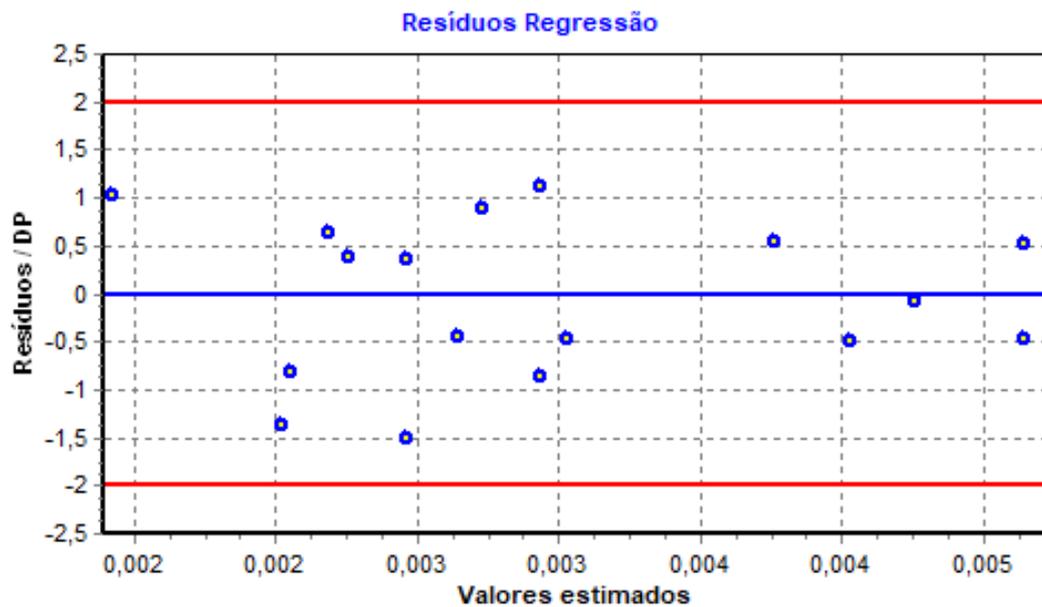


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo 3

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

ITEM PONTOS	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I	OBTIDOS
1	Caracterização do imóvel avaliando.	Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo.	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo.	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros.	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados.	6(K+1) onde K é o número de variáveis independentes	4(K+1) onde K é o número de variáveis independentes.	3(K+1) onde K é o número de variáveis independentes.	1
4	Identificação dos dados de mercado.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem com foto.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.	2
5	Extrapolação	Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior a metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável.	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior a metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável simultaneamente.	3
6	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula da cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados (modelo)	1%	5%	10%	3

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

GRAUS	III	II	I	SOMA
Pontos mínimos	18	11	7	
Itens obrigatórios no grau correspondente	3,5,6 e 7 com os demais no mínimo no grau II.	3,5,6, e 7 no mínimo no grau II.	Todos no mínimo no grau I.	17
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Grau de precisão

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	Menor ou igual a 30%.	Entre 30%- 50%.	Maior que 50%.

Anexo 4



























1 de jul. de 2023 08:38:34
-22°30'44"S -55°42'39"W
1051 Rua das Aroeiras
Bosque de Ponta Porã
Ponta Porã
Mato Grosso do Sul



1 de jul. de 2023 08:38:13
-22°30'44"S -55°42'39"W
1051 Rua das Aroeiras
Bosque de Ponta Porã
Ponta Porã
Mato Grosso do Sul

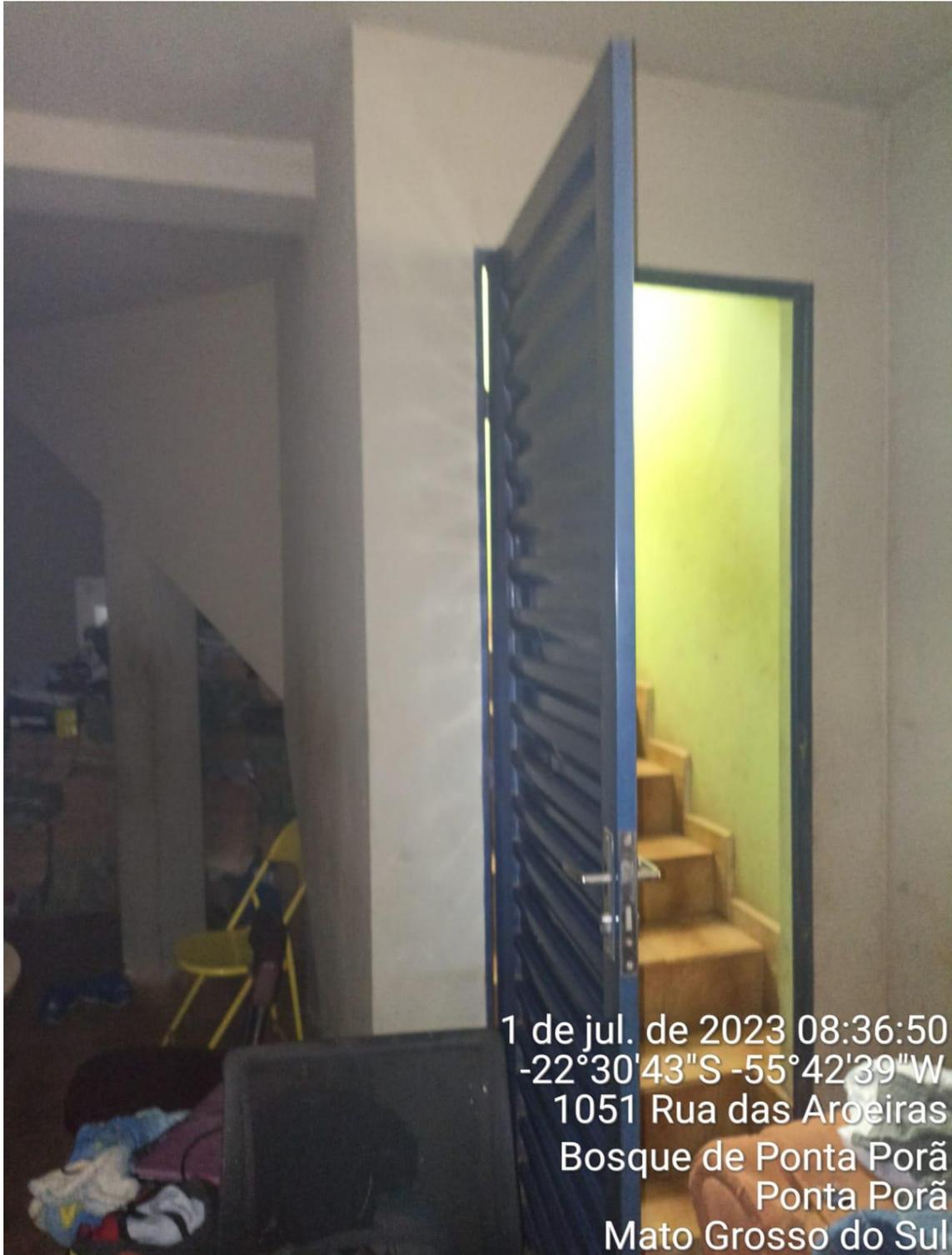




1 de jul. de 2023 08:37:42
-22°30'43"S -55°42'39"W
1051 Rua das Aroeiras
Bosque de Ponta Porã
Ponta Porã
Mato Grosso do Sul











1 de jul. de 2023 08:37:02
-22°30'43"S -55°42'39"W
1051 Rua das Aroeiras
Bosque de Ponta Porã
Ponta Porã
Mato Grosso do Sul



1 de jul. de 2023 08:36:07
-22°30'44"S -55°42'39"W
1051 Rua das Aroeiras
Bosque de Ponta Porã
Ponta Porã
Mato Grosso do Sul





1 de jul. de 2023 08:35:33
-22°30'44"S -55°42'39"W
1051 Rua das Aroeiras
Bosque de Ponta Porã
Ponta Porã
Mato Grosso do Sul







1 de jul. de 2023 08:34:15
-22°30'44"S -55°42'40"W
758 Rua Policarpo Dávila
Bosque de Ponta Porã
Ponta Porã
Mato Grosso do Sul



1 de jul. de 2023 08:34:03
-22°30'44"S -55°42'40"W
758 Rua Policarpo Dávila
Bosque de Ponta Porã
Ponta Porã
Mato Grosso do Sul









1 de jul. de 2023 08:31:34
-22°30'44"S -55°42'40"W
758 Rua Policarpo Dávila
Bosque de Ponta Porã
Ponta Porã
Mato Grosso do Sul

























ENGENHARIA

Anexo 5

TORRES
REGISTRO DE IMÓVEIS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÁ/MS
NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES - OFICIAL REGISTRADOR
Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porá - MS - Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677
CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 - Site: www.ripontapora.com.br

CNM 158030.2.0009582-36

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
1.º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - R. Guia Lopes, 374
PONTA PORÁ — MATO GROSSO DO SUL

FOLHA
01

JOSÉ CARPES - OF. REGISTRO

MATRICULA:- 9.582.-
Em 21 de Setembro de 1.981.-
IMÓVEL:- Lote nº B-5, da quadra 27, do Loteamento denominado "Bosque de Ponta Porá", nesta cidade, medindo 12X38 ms. ou sejam 360,00 ms²., Confrontando ao Norte com os lotes -/ B-6, B-7 e parte do B-8; ao Sul com o lote B-4; ao Leste -/ com o lote B-11; ao Oeste com a ruas das Arcoeiras., Conforme Memorial Descritivo datado de 30/05/1.981., assinado por Ernesto Sebastião Abussafi Figueiró-Engenheiro Civil - CREA nº 188-MS.-
PROPRIETÁRIO:- HENRIQUE JOSE GUTTIERRES SALGUEIRO.-
Registro anterior matricula nº 9.577. -Lº 02 1º Of.P.Porã.
Dou fé, _____, Oficial do Registro de Imóveis.-/

AV-1-9582 -/O Lote objeto desta matricula mede, DIGO (Averbação sem efeito) Dou fé. _____ Of. do Regº de Imóveis.

R-2-9582 - protocolo nº 69.730 - 25 de setembro de 1.991. -
TRANSMITENTE:- HENRIQUE JOSÉ GUTIERRES SALGUEIRO, brasileiro, viúvo, proprietário, residente nesta cidade, ppert. da Céd de Ident. RG-142.775 SSP=MT e do CPF-050.700.411-04, **ADQUIRENTE :- CLUBE DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS ESTADUAIS DE P. PORÁ/** estabelecido nesta cidade à Rua Marechal Floriano nº 1472, / inscrito no CGC-MF 03.889.524/0001-73. -**COMPRA E VENDA:** Pública lavrada às fls. 291 do Lº 100 nas notas do Cartório do / 2º Ofício d/cidade em 05/09/91. -**VALOR:** Cr\$-504,00 (quinhentos e quatro cruzeiros) Dou fé. _____ Oficial do / registro de Imóveis.M.C.S.*

(Continua no verso)

Selo Digital AJ99824-339-NOR

Pagina 1 de 3.



ENGENHARIA

TORRES
REGISTRO DE IMÓVEIS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÁ/MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES - OFICIAL REGISTRADOR
Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porá - MS - Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 - Site: www.ripontapora.com.br

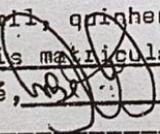
CNM 158030.2.0009582-36

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

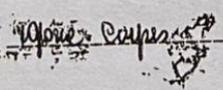
1.º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - R. Guia Lopes, 374
PONTA PORÁ — MATO GROSSO DO SUL

FOLHA
01
VERSO

Cont.-

R-3-9.582 - Protocolo nº 80.813 - em 07 de abril de 1995.-
DOADOR:- CLUBE DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS ESTADUAIS DE PONTA PORÁ, estabelecida n/cidade à Rua Marechal Floriano, 1.472 com nome de fantasia de CATEPORA, inscrita no CGC/MF sob - nº 03.889.524/0001-73.- DONATÁRIO:- SINDICATO DOS AGENTES-TRIBUTÁRIOS ESTADUAIS DE MS. SINDATE/MS, estabelecida na Rua Duque de Caxias, nº 93, nesta cidade, devidamente inscrita no CGC/MF nº 01.106.459/0001-37.- DOAÇÃO:- Escritura Pública de Doação lavrada às fls 177/178 do Lº 175, nas notas do Cartório do 1º Ofício d/cidade, em 17/03/95.- Para efeitos fiscais o valor atribuído ao lote é de R\$-1.512,00 (Um mil, quinhentos e doze reais), referente também aos imóveis matriculados sob nºs 9.581, 9.588 e 9.589-Lº 02. - Dou fé, , Oficial do Regº Imóveis. JCMV*

R-4-9.582 - Protocolo n.º 128.189 - 05 de Setembro de 2.006.- AUTOR: MUNICÍPIO DE PONTA PORÁ MS.- RÉU: SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS DE PONTA PORÁ.- ARRESTO: Mandado de Registro de Arresto, extraído dos Autos n.º 019.05.003835-2 de Execução Fiscal Municipal; expedida pela 2ª Vara Cível desta Comarca, em 18/05/2.006, assinado por Marcos Armin Marchewicz, Escrivão, assina por determinação judicial.- VALOR DA AÇÃO: R\$-1.934,86 (Um mil novecentos e trinta e quatro reais e oitenta e seis centavos), data do calculo: 07/06/2.005, ficando como fiel depositário o Sr. Anselmo Raul Bareiro.- Emol. Nihil - Selado sob n.º ACM 62794.- Dou fé,

, Oficial do Registro de Imóveis.- L.C



ENGENHARIA

TORRES
REGISTRO DE IMÓVEIS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÁ/MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES - OFICIAL REGISTRADOR

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

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 - Site: www.ripontapora.com.br

CNM 158030.2.0009581-39

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - R. Guia Lopes, 374

PONTA PORÁ — MATO GROSSO DO SUL

FOLHA
01
VERSO

cidade, portadora do RG-146.232 SSP-MS.- PAGAMENTO E HERANÇA Formal de Partilha extraído dos autos nº 197/91 de arrolamento, expedida pela 1ª Vara Cível d/comarca em 23/04/1.993, homologado com sentença do MM Juiz de Direito Dr. Ari Giacchini, em 08/04/1.993, transitado em julgado.-VALOR:-Cr\$- / 100.000,00 (Cem mil cruzeiros).-Dou Fe [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis.-CA**

R-3-9.581 - protocolo nº 76.784 - 27 de setembro de 1.993. --
TRANSMITENTE:-Natalicia Alvarenga Alves, brasileira, viúva, do lar, portadora da CIRC 146.232 SSP/MS e do CIC 325.556.601-00, residente e domiciliada à Rua Rafael Bandeira Teixeira, 651 / n/cidade.-ADQUIRENTE:-CLUBE DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS ESTADUAIS DE PONTA PORÁ, estabelecido nesta cidade à Rua Marechal Floriano, 1472, inscrito no CGC/MF 03.889.524/0001-73.-COMPRA E VENDA: Pública lavrada às fls. 054 do Lº 106 nas notas do Cartório do 2º Ofício d/cidade, em 23/08/93.-VALOR:CR\$:21.184,13 (vinte e um mil, cento e oitenta e quatro cruzeiros reais e treze centavos). Dou Fe [assinatura] Oficial do Regº de Imóveis.CMD.

R-4-9.581 - Protocolo nº 80.813- em 07 de abril de 1.995-
DOADOR:- Clube dos Agentes Tributários, digo Tributários - Estaduais de Ponta Porã estabelecida n/cidade à Rua Marechal Floriano, 1472, com CGC nº 03.889.524/0001-73.- DONATÁRIO:- SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS ESTADUAIS DE MS-SINDATE/MS, sito à Rua Duque de Caxias, 93, inscrito no -/CGC sob nº 01.106.459/0001-37.- DOAÇÃO:- Pública lavrada - às fls. 177/8 do Lº 175, nas notas do Cartório do 1º Ofício d/cidade, digo cidade, em 17.03.95.- Para efeitos fis -
(Continua na ficha 2)-



ENGENHARIA

TORRES
REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM 158030.2.0009589-15

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - R. Guir Lopes, 374

PONTA PORÃ — MATO GROSSO DO SUL

FOLHA
01
VERSO

lides do lar, port. de Céd. de Ident. RG-415.447 SSP=MS portadores do CPF-089.348.431-87 casados sob o regime de comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77 residentes e domiciliados à Rua Paranaíba nº 82 nesta cidade.- ADQUIRENTE :- CLUBE DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS ESTADUAIS DE PONTA PORÃ, estabelecido nesta cidade à Rua Marechal Floriano nº 1472 inscrito no CGC/MF sob nº 03.889.524/0001-73.- COMPRA E VENDA: Pública lavrada às fls. 223/224 do Lº 99-A nas notas do Cartório do 2º Ofício d/cidade em 06/09/90.- VALOR:- Cr\$-39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos cruzeiros) Dou fé. Wálio Casper Oficial do Regº de Imóveis.M.C.S.*

R_3-9.589 - Protocolo nº 80.813 - em 07 de abril de 1.995- DOADOR:- Clube dos Agentes Tributários Estaduais de Ponta Porã, estabelecida nesta cidade à Rua Marechal Floriano nº 1472, com nome de fantasia de CATEPORÃ, inscrita no CGC nº 03.889.524/0001-73.- DONATÁRIO:- SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS ESTADUAIS DE MS- SINDATE/MS, estabelecida nesta cidade à Rua Duque de Caxias 93, inscrita no CGC sob nº 01.106.459/0001-37.- DOAÇÃO:- Escritura; digo Escritura Pública de Doação, lavrada às fls 177/178 do Lº 175, nas notas do Cartório do 1º Ofício d/cidade, em 17/03/95.- Para efeitos fiscais o valor atribuído ao lote é de R\$ 1.512,00 (Um mil, quinhentos e doze reais). Referente também aos imóveis matriculados sob nºs 9.581, 9.582 e 9.588-1º 02. Dou fé, Wálio Casper, Oficial do Regº Imóveis. JCMV*



ENGENHARIA

TORRES
REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM 158030.2.0009588-18

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - Rua Guia Lopes, 374
PONTA PORÃ - MATO GROSSO DO SUL

FOLHA
-02-

Cont. da Matr. 9588.

Wlônie Carmo
Maria da Glória Torres Carpes
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS - SUBSTITUTO

Corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade RG- nº 066.211 SSP-MS e sua mulher D^ª Maria Aldenir Pereira de Matos, brasileira, lides do lar, portadora da Cédula de Identidade RG- nº 415.447 SSP-MS, portadores do CPF- nº 089.348.431-87 casados sob o regime de comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Paranaíba nº 82, - nesta cidade.- ADQUIRENTE:- CLUBE DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS - ESTADUAIS DE PONTA PORÃ, estabelecido nesta cidade à Rua Marechal Floriano nº 1472, inscrito no CGC/MF sob nº - 03.889.524/0001-73.- COMPRA E VENDA:- Pública lavrada às fls. 223/224 do L^º 99-A, nas notas do Cartório do 2º Ofício d/cidade em 06/09/1.990.- VALOR:- Cr\$-39.600,00 (Trinta e nove mil e seiscentos cruzeiros).- Dou fé *Wlônie Carmo*, Oficial do Reg^º de Imóveis.-CA*

R_5-9.588 - Protocolo nº 80.813 - em 07 de abril de 1.995.- DOADOR:- Clube dos Agentes Tributários Estaduais de Ponta Porã, estabelecida n/cidade à Rua Marechal Floriano, nº .. 1472, inscrita no CGC/MF 03.889.524/0001-73.- DONATÁRIO :- SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTARIOS DE MS-SINDATE/MS, estabelecida n/cidade à Rua Duque de Caxias, 93, nesta cidade -/ inscrita no CGC nº 01.106.459/0001-37.- DOAÇÃO:- Escritura Pública de Doação, lavrada às fls 177/8 do L^º 175, nas notas do Cartório do 1º Ofício d/cidade, em 17.03.95.- Para efeitos fiscais o valor atribuído ao lote é de R\$ 1.512,00 (Hum mil, quinhentos e doze reais)., referente também aos imóveis matriculados sob nºs 9.581, 9.582 e 9.589 -L^º 02, Dou fé, *Wlônie Carmo*, Oficial do Reg^º Imóveis.-JCMV*

Selo Digital AJ99821-275-NOR

Pagina 3 de 4





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

CREA-MS

ART DE OBRA/SERVIÇO
1320230079513

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

1. Responsável Técnico

JEFERSON RODRIGUES VIEIRA	RHP: 1319385320
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL	Registro: M585326
Empresa Contratada: JEFERSON RODRIGUES VIEIRA ENGENHARIA LTDA	Registro: 22225

2. Dados do Contrato

Contratante: SINDICATO DOS FISCALIS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL	CPF/CNPJ: 01.106.459/0001-37	
Rua: RUA JOAQUIM MURTINHO	Bairro: CENTRO	Número: 821
Cidade: CAMPO GRANDE	UF: MS	País: Brasil
Contrato:	Celebrado em: 24/06/2023	CEP: 79.002-109
Valor: R\$ 4.500,00	Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA	Vinculado à ART:
Ação Institucional:		

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RUA DAS AROETRAS	BOSQUE DE PONTA PORÁ	1039		PONTA PORÁ	MS	BRA	79.903-292	
Data de início: 01/07/2023		Previsão Término: 24/07/2023		Código:				
Tipo Proponente: PESSOA JURÍDICA		Proprietário: SINDICATO DOS FISCALIS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL		CPF/CNPJ: 01.106.459/0001-37				
Finalidade:								

4. Atividades Técnicas

Elaboração	Quantidade	Unidade
Laudo	1.440,0000	metro quadrado (m ²)
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder à baixa desta ART		

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis pelo MCDOM por Regressão Linear.

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: _____

005.503.491-89 - JEFERSON RODRIGUES VIEIRA

01.106.459/0001-37 - SINDICATO DOS FISCALIS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Valor ART: R\$ 36,62 Registro em: 06/07/2023 Valor Pago: R\$ 36,62

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 ou www.cria.org.br.

A guarda de via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creams.org.br | creams@creams.org.br
Tel: (67)3368-1000 / 0800-368-1000

CREA-MS

Registro Número: 14000000013081700

