SEFAZ Secretaria Municipal da Fazenda | CAMPO GRANDE PREFEITURA

**GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA**

**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 80-2026

## 1. Requerente

Clóvis Luiz Luzzi, inscrito no CPF 079.708.460-68.

## 2. Finalidade

A presente avaliação tem por finalidade avaliar imóvel do patrimônio público do município de Campo Grande para fins de alienação.

## 3. Objetivo

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado mais provável para o imóvel avaliando, conforme solicitação no Processo nº 110.598/2026-91.

## 4. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Para fins da presente avaliação, adotou-se como pressuposto que o imóvel avaliando se encontra livre e desembaraçado de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras ou quaisquer outros ônus, gravames ou impedimentos de natureza jurídica que possam comprometer sua utilização, disponibilidade ou comercialização, ressalvadas as condições e informações expressamente constantes na respectiva matrícula imobiliária e consideradas neste trabalho. O valor de avaliação foi definido por meio de Inferência Estatística (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado). Em observância aos princípios da isonomia, impessoalidade e objetividade técnica aplicáveis à Administração Pública, adotou-se como valor da avaliação a estimativa de tendência central obtida pelo modelo inferencial, sem utilização do campo de arbítrio.

## 5. Proprietário

Município de Campo Grande, MS, inscrito no CNPJ 03.501.506/0001-06.

## 6. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando se trata de imóvel territorial urbano, sito na Rua Henrique Silva, esquina com a Avenida Ana Rosa Castilho Ocampo, parcelamento Jardim Montevidéu, no bairro Novos Estados, região Prosa, nesta capital, com área total de 8.353,07 m², devidamente registrado sob o número Matrícula nº 283.206 - 1ª CRI, inscrição 03230060400, com 3 (três) frentes para o logradouro público, coeficiente de aproveitamento máximo de 3,0.





HASH: 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

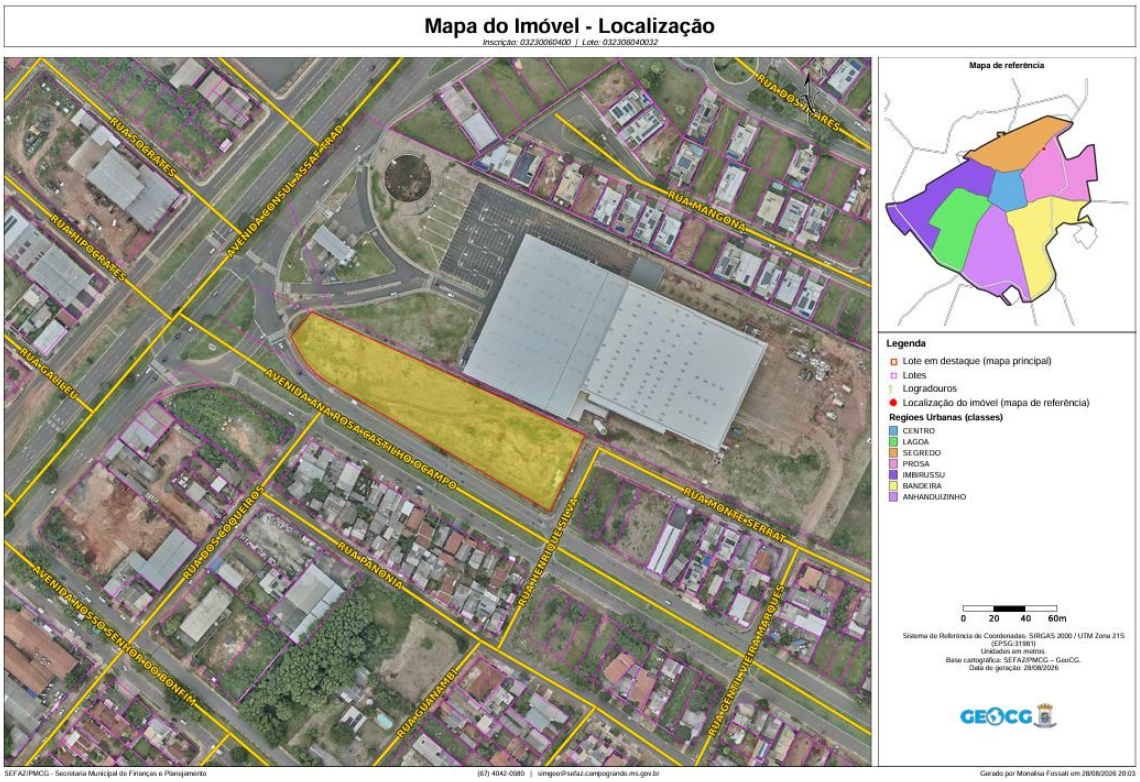


Figura 1. Identificação da área na circunvizinhança.

## 7. Infraestrutura

O imóvel avaliando é dotado das seguintes melhorias públicas: pavimentação asfáltica, rede de água, rede de energia elétrica, rede de esgoto, drenagem urbana e iluminação pública.

## 8. Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 27 de abril de 2026.

## 9. Situação Mercadológica

A região urbana do Prosa, situada no nordeste da Capital, tem como principais características, a existência dos principais Shopping Centers, loteamentos fechados de alto luxo, além de abrigar a sede do governo do estado do MS e de diversos parques urbanos e museus que se traduzem em grandes atrações para toda a população (Parque das Nações Indígenas, Parque do Prosa, Parque do Soter, Museu das Culturas Dom Bosco, Bioparque Pantanal e outros), indicadores da altíssima renda média local e grande qualidade de vida, que reflete diretamente no forte interesse mercadológico pela região, influenciando na valorização da região como um todo.

Observando-se, no entorno, a presença de escolas de educação infantil, escolas estaduais e municipais, postos de saúde, mercados, shopping, farmácias, etc.



HASH: 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

## 10. Diagnóstico do Mercado

Segue tabela com caracterização do mercado em que o bem está inserido:

| | |
|---|---|
| Nível de oferta: | Médio |
| Nível de demanda: | Médio |
| Liquidez: | Média |
| Desempenho do mercado atual: | Médio |

O imóvel avaliando encontra-se situado no Bairro Novos Estados, em Campo Grande/MS, região urbana consolidada, predominantemente residencial, que apresenta ocupação diversificada e disponibilidade de infraestrutura urbana, comércio e serviços no entorno.

O mercado imobiliário local apresenta movimentação regular, com existência de imóveis ofertados para comercialização e procura compatível com as características da região. Observa-se a presença de ofertas de terrenos e imóveis edificados, com variação de valores em função, principalmente, da localização específica, dimensões, padrão construtivo, estado de conservação, características da via e facilidade de acesso.

Quanto ao comportamento do mercado, verifica-se **nível médio de oferta**, caracterizado pela existência de quantidade moderada de imóveis disponíveis para comercialização, sem evidências de excesso significativo de estoque.

O nível de demanda é considerado médio, tendo em vista a procura regular por imóveis na região, compatível com o perfil de ocupação e desenvolvimento do bairro.

A liquidez imobiliária é classificada como média, considerando-se que a comercialização dos imóveis tende a ocorrer dentro de prazos compatíveis com o mercado local, desde que os preços ofertados estejam adequados aos valores praticados na região e às características específicas de cada imóvel.

De forma geral, o desempenho atual do mercado é considerado médio, apresentando condições normais de negociação, sem indicativos relevantes de forte valorização ou retração, caracterizando-se por relativo equilíbrio entre oferta e demanda.

## 11. Metodologia aplicada

A metodologia aplicada segue os procedimentos gerais preconizados na NBR 14.653-1:2019 e NBR 14.653-2:2011, norma técnica Brasileira que rege a atividade de avaliação de imóveis urbanos no território nacional. O presente trabalho segue o seguinte método:

### 11.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra através da análise de características intrínsecas e extrínsecas que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. As características e os atributos dos dados pesquisados exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, que são ponderadas por homogeneização.

### 11.2 Estatística Inferencial – Regressão Linear

Identifica o comportamento para todo o conjunto, por meio de sintetização dos dados obtidos através de amostras. Com base na amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por Inferência Estatística. É a



HASH: 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços. No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas por parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório provenientes de efeitos variáveis não detectados e de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo; e ou imperfeições acidentais de observação.

### 11.3 Pesquisa de dados

Considerando que o imóvel avaliando consiste em uma área de proporções significativas dentro do perímetro urbano e diante da escassez de ofertas locais que viabilizassem o uso do método dos fatores, optou-se pela utilização de um modelo inferencial. A pesquisa de mercado abrangeu ofertas de grandes áreas e glebas nos bairros adjacentes ao imóvel avaliando.

O levantamento, realizado entre agosto de 2025 a janeiro do corrente ano, resultou na coleta de 69 elementos amostrais, dos quais 57 foram efetivamente utilizados na especificação final do modelo. A amostragem contempla imóveis situados nos bairros Coronel Antonino, Estrela Dalva, Margarida, Mata do Jacinto, Mata do Segredo, Monte Castelo, Nova Lima e Novos Estados.

As variáveis explicativas efetivamente adotadas no modelo foram: área total, número de testadas, indicador de localização correspondente à **mediana dos valores unitários territoriais**, obtida a partir do Observatório do Mercado Imobiliário de Campo Grande/MS (OMI), infraestrutura urbana (pavimentação asfáltica), e coeficiente de aproveitamento máximo conforme o Plano Diretor de Campo Grande vigente (PDDUA). O detalhamento dos dados de mercado encontra-se no anexo deste Laudo.

### 11.4 Variáveis

#### 11.4.1 Variáveis Utilizadas

O quadro estatístico completo dos dados amostrais e das variáveis utilizadas, apresentando suas significâncias, fronteiras amostrais, transformações e elasticidade encontra-se presente no Anexo III. Segue abaixo a descrição das variáveis utilizadas nesta modelagem:

$X_1$ Área Total: variável independente quantitativa contínua transformada em x^2. Corresponde à área total do lote.

$X_2$ Pavimentação: variável independente dicotômica/binária qualitativa discreta sem transformações. É a classificação com relação a presença da infraestrutura de pavimentação asfáltica. Foram estabelecidas as seguintes métricas:

| PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA | |
|---|---|
| SIM | 1 |
| NÃO | 0 |

$X_3$ Quantidade de Testadas: variável independente quantitativa discreta sem transformações. Esta variável classifica o bem imóvel quanto quantidade de frentes à logradouro público.



HASH: 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

$X_4$ OMI (R$/m²): variável independente tipo proxy quantitativa de localização, expressa em R$/m², correspondente à mediana do valor unitário territorial do bairro obtida a partir do Observatório do Mercado Imobiliário transformada em x^2. Foram aferidos os seguintes índices:

| BAIRRO | MEDIANA - VALOR UNITÁRIO TERRENO (R$/M²) |
|---|---|
| CORONEL ANTONINO | 722,22 |
| ESTRELA DALVA | 603,68 |
| MATA DO JACINTO | 690,48 |
| MATA DO SEGREDO | 380,00 |
| MONTE CASTELO | 780,50 |
| NOVA LIMA | 388,89 |
| NOVOS ESTADOS | 744,71 |

Observação: Os indicadores do OMI foram empregados exclusivamente como variável proxy de macrolocalização na modelagem inferencial, não se confundindo com a estimativa direta do valor unitário do imóvel avaliando.

$X_5$ Coeficiente de Aproveitamento: variável independente quantitativa discreta transformada em x^2. Esta variável trata sobre o coeficiente de aproveitamento máximo com relação à Zona Urbana de localização dos imóveis conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Campo Grande (PDDUA), Lei Complementar nº 341, de 4 de dezembro de 2018.

$Y$ Valor Unitário: variável dependente transformada y^1/2, correspondente ao valor do imóvel.

O modelo apresentou 3,51% de outliers. Logo a seguir, seguem a análise da homocedasticidade e o teste da distância de Cook.

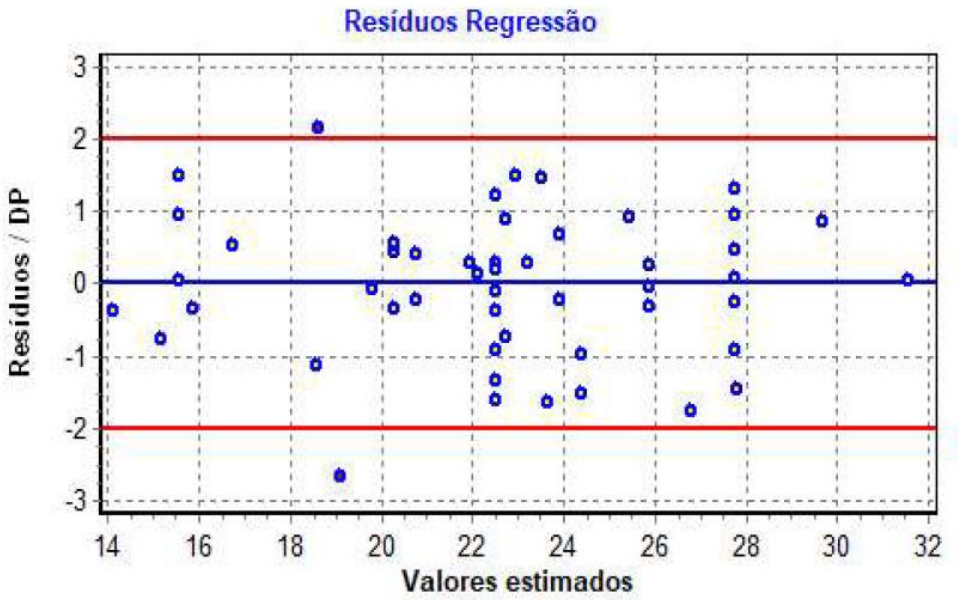



Figura 2. Resíduos da Regressão.





HASH: 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

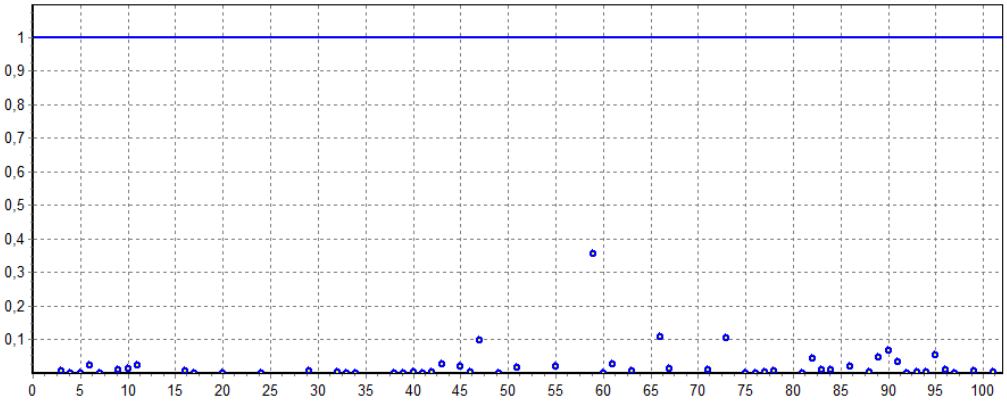



Figura 3. Distância de Cook.

### 11.4.2 Variáveis Testadas

Foram testadas outras variáveis, porém causaram distorções consideráveis no modelo. Logo abaixo, seguem as variáveis desconsideradas:

- Testada: extensão da testada com acesso ao logradouro público. Variável classificada como independente quantitativa contínua.

### 11.4.3 Aderência ao modelo

A função estimativa mostrou boa aderência. Os desvios relativos e padronizados trazem bons resultados. A variância dos erros foi constante, o modelo apresentou erros aleatórios e a distribuição dos resíduos do modelo se comportou como uma distribuição normal, conforme asseveram os pressupostos básicos da NBR 14.653-2:2011 (vide histograma na figura 5).

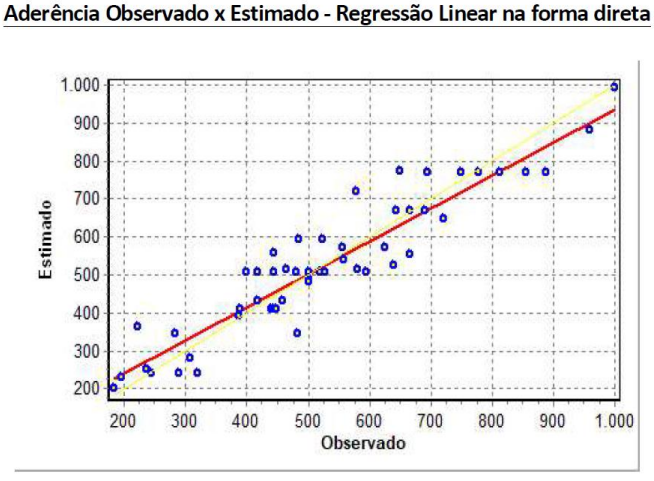



Figura 4. Gráfico de aderência ao modelo.





HASH: 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

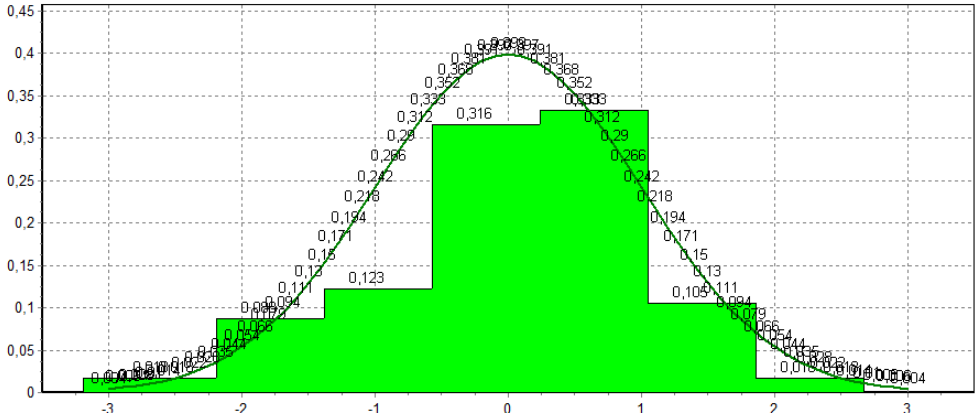


Figura 5. Gráfico de aderência à curva normal.

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 73% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 94% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 95% | 96% |

Figura 6. Quadro de normalidade dos resíduos.

### 11.4.4 Multicolinearidade

Não foram identificadas correlações superiores a 0,80 **entre as variáveis independentes**, não se evidenciando multicolinearidade relevante.

| Id | Variável | Transf. | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Área total | $x^2$ | x1 | 0 | 0,08 | 0,16 | -0,32 | -0,09 | -0,27 |
| | Pavimentação | x | x2 | 0,08 | 0 | 0,05 | 0,37 | 0,32 | 0,40 |
| | Quantidade Testadas | x | x3 | 0,16 | 0,05 | 0 | -0,18 | -0,06 | 0,22 |
| | OMI (R$/M²) | $x^2$ | x4 | -0,32 | 0,37 | -0,18 | 0 | 0,70 | 0,76 |
| | Coeficiente aproveitamento | $x^2$ | x5 | -0,09 | 0,32 | -0,06 | 0,70 | 0 | 0,82 |
| | Valor unitário | y½ | y | -0,27 | 0,40 | 0,22 | 0,76 | 0,82 | 0 |

Figura 7. Correlações de cada variável independente com o valor unitário: isoladas.

| Id | Variável | Transf. | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Área total | $x^2$ | x1 | 0 | 0,27 | 0,32 | 0,08 | 0,40 | 0,40 |
| | Pavimentação | x | x2 | 0,27 | 0 | 0,07 | 0,12 | 0,12 | 0,21 |
| | Quantidade Testadas | x | x3 | 0,32 | 0,07 | 0 | 0,47 | 0,47 | 0,68 |
| | OMI (R$/M²) | $x^2$ | x4 | 0,08 | 0,12 | 0,47 | 0 | 0,02 | 0,54 |
| | Coeficiente aproveitamento | $x^2$ | x5 | 0,40 | 0,12 | 0,47 | 0,02 | 0 | 0,74 |
| | Valor unitário | y½ | y | 0,40 | 0,21 | 0,68 | 0,54 | 0,74 | 0 |

Figura 8. Correlações de cada variável independente com o valor unitário: influência.





HASH: 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

### 11.4.5 Teste de significância

O modelo apresentou significância global inferior a 1% no teste F de Snedecor, permitindo rejeitar a hipótese nula de ausência de relação explicativa conjunta entre as variáveis independentes e a variável dependente no nível de significância adotado. Os indicadores estatísticos demonstram a robustez do modelo. O Coeficiente de Correlação resultou em 0,9354 para a regressão e 0,9365 para a Estimativa, indicando uma forte correlação (superior a 70%). Já o Coeficiente de Determinação demonstra que o modelo explica 0,8751 da variância dos dados. O F-calculado de 71,48, resultante da razão entre o quadrado médio explicado pela regressão e o quadrado médio residual, associado à reduzida significância do modelo, evidencia a relevância estatística global da função estimativa.

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,9354828 / 0,9365459 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8751281 |
| Fisher - Snedecor: | 71,48 |
| Significância do modelo (%): | 0,00 |

Figura 9. Estatísticas do modelo.

### 11.4.6 Micronumerosidade

Conforme a NBR 14.653-2:2011, o modelo deve respeitar a micronumerosidade. Assim, o número mínimo de dados efetivamente utilizados no modelo deve obedecer à seguinte equação, n ≥ 3 (k+1), onde $n$ representa o número mínimo de dados efetivamente utilizados e $k$ representa o número de variáveis independentes utilizadas. Além disso, quando forem utilizadas variáveis dicotômicas ou códigos alocados, deve ser utilizado um número mínimo de dados com a mesma característica, conforme regras abaixo:

Para $n \leq 30$, $ni \geq 3$
Para $30 < n \leq 100$, $ni \geq 10\%\ n$
Para $n > 100$, $ni \geq 10$

Onde:
n = número mínimo de dados efetivamente utilizados no modelo;
ni = número de dados com as mesmas características para determinada variável.

Considerando-se que o modelo utiliza uma variável dicotômica, correspondente à presença de pavimentação asfáltica, e que o número de dados efetivamente utilizados é n = 57, deve ser observado, para essa variável, o mínimo de ni ≥ 10% n, resultando em ni ≥ 5,7, ou seja, no mínimo 6 dados para cada característica considerada. Verifica-se, a partir da composição da amostra efetivamente utilizada, o atendimento ao requisito de micronumerosidade.

Segue a variável com a quantidade de dados:

| PAVIMENTAÇÃO | |
|---|---|
| SIM | 51 |
| NÃO | 6 |





HASH: 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

### 11.4.7 Cálculo do campo de arbítrio: apresentado apenas para fins de referência normativa

Conforme definido pela NBR 14653, “o campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação”.

| CAMPO DE ARBÍTRIO | | |
|---|---|---|
| -15% | Valor Médio da estimativa central (R$/M²) | 15% |
| R$ 481,24 | R$ 566,16 | R$ 651,08 |

Figura 10. Campo de Arbítrio

### 11.4.8 Limite do Intervalo de Confiança

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 506,61 | 10,52% | |
| Valor Médio | 566,16 | - | III |
| Valor Máximo | 629,03 | 11,10% | |

Figura 11. Limite do intervalo de confiança

## 12. Grau de Fundamentação

No caso de utilização de modelos de regressão linear, o grau de fundamentação a ser aferido consta no Item 9.2.1, na tabela 1 da NBR 14653-2:2011:

| Item | Descrição | Grau | | | Pontos no Enquadramento |
|---|---|---|---|---|---|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no tratamento | Adoção de situação paradigma | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | 2 |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostras superior, nem inferiores à metade do limite amostras inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as | 3 |



HASH: 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | 2 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | 3 |

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear, consta na tabela 2 da NBR 14653-2:2011:

| **Graus** | **III** | **II** | **I** | **Resultado** |
|---|---|---|---|---|
| Pontos mínimos | 16 | 10 | 6 | 15 |
| Itens obrigatórios | 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II | 2, 4, 5 E 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no Grau I | II |

De acordo com a NBR 14653-2:2011, o presente laudo de avaliação tem **Grau de Fundamentação II**.

## 13. Grau de Precisão

De acordo com a Tabela 5 da Norma NBR 14653-2:2011 conforme abaixo:

| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central: | Grau | | | Resultado |
|---|---|---|---|---|
| | III | II | I | III |
| | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% | |

De acordo com a NBR 14653-2:2011, o presente laudo de avaliação tem **Grau de Precisão III**.

## 14. Valor da avaliação

Concluímos que, baseado nos levantamentos, pesquisas e análises efetuadas no mercado imobiliário, o valor do imóvel é de **R$ 4.729.174,11 (quatro milhões, setecentos e vinte e nove mil, cento e setenta e quatro reais e onze centavos),** equivalente a R$ 566,16/m², estimativa de tendência central do modelo para o imóvel avaliando.

O valor acima corresponde ao valor de mercado estimado do imóvel na data de referência da avaliação, cabendo à Administração Pública observar, para fins de alienação, as disposições legais e administrativas específicas relativas ao procedimento, preço mínimo e demais condições do certame.



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

## 15. Qualificação legal completa do profissional responsável pela avaliação

Monalisa Brunetto Fossati, Auditora Fiscal de Cadastro e Urbanismo, Engenheira Civil, CREA 13.347 MS, pós-graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia, membro ativo do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia em Mato Grosso do Sul (IBAPE MS).

## 16. Referências Bibliográficas


- ABNT NBR 14.653-1: 2019;
- ABNT NBR 14.653-2: 2011;
- IBAPE. Avaliações para Garantias. São Paulo: Editora PINI;
- Lei Complementar nº 341, de 4 de dezembro e 2018 (PDDUA);
- Decreto nº 16.383, de 15 de setembro de 2025 (Institui o Observatório do Mercado Imobiliário – OMI);
- Decreto nº 16.113, de 16 de dezembro de 2024 (Procedimentos operacionais da licitação na modalidade leilão para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis no âmbito da Administração pública direta, autárquica e fundacional);
- Lei nº 5.405, de 14 de novembro de 2014 (Manual de Avaliação e Manual do Cadastro Técnico).


## 17. Considerações finais

- Este laudo de avaliação tem a validade de 12 (doze) meses.
- Este laudo de avaliação é único e exclusivo para a finalidade a que se destina.
- A falta de assinatura invalida o documento.
- ART nº 1320260053697 (Cargo e Função).

## 18. Anexos

- Anexo I: Relatório Fotográfico.
- Anexo II: Pesquisa de Mercado.
- Anexo III: Memória de Cálculo.
- Anexo IV: Matrícula do imóvel.

Campo Grande, MS, 1º de setembro de 2026.

Monalisa Brunetto Fossati
Engenheira Civil - CREA 13347 MS
Auditora Fiscal de Cadastro e Urbanismo
Chefe da Divisão de Avaliação
GCAR/SUCAF/DER/SEFAZ



HASH: 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SEFAZ Secretaria Municipal da Fazenda | CAMPO GRANDE PREFEITURA

**GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA**

**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 80-2026**

## ANEXO I
## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO




Figura 1. Testada da Avenida Ana Rosa Castilho Ocampos.




Figura 2. Área do imóvel avaliando.



GCAR/SUCAF/DER/SEFAZ - R. Mal. Rondon, 2655 - Centro, Campo - MS, Brasil - (67) 4042-1323, RAMAL 2738

**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

| Dado | Identificação do dado | Informante | Data | Bairro | Endereço | * Testada | Área total | Pavimentação | Quantidade Testadas | OMI (R$/M²) | Coeficiente aproveitamento | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20 | 4656 | 21/08/2025 | MATA DO JACINTO | R. Kamiei Simabuco, 48 | 15,00 | 525,00 | 1 | 2 | 690,48 | 4 | R$ 933,33 |
| 2 | 483 | TRANSACAO | 21/01/2025 | NOVA LIMA | R CONSUL ASSAF TRAD | 30,00 | 3600,00 | 1 | 3 | 388,89 | 3 | R$ 833,33 |
| 3 | 3773 | 9759-J | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS | R. Itaitinga | 12,50 | 412,50 | 1 | 1 | 744,71 | 3 | R$ 1.333,33 |
| 4 | 13276 | 5931 | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS | R. Marques de Leão | 20,00 | 500,00 | 1 | 1 | 744,71 | 3 | R$ 896,00 |
| 5 | 1888 | 4368 | 23/01/2026 | CORONEL ANTONINO | R. Santa Catarina | 15,00 | 600,00 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ 750,00 |
| 6 | 14338 | 13656 | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS | R TEVIOT | 12,00 | 396,00 | 1 | 1 | 744,71 | 3 | R$ 707,07 |
| 7 | 13106 | 5931 | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS | Av. Ana Rosa Castilho Ocampo | 27,00 | 837,00 | 1 | 2 | 744,71 | 3 | R$ 1.194,74 |
| 8 | 1336 |  | 21/08/2025 | MATA DO JACINTO | R. Areti Deligeorges Vavas | 19,85 | 694,75 | 1 | 1 | 690,48 | 4 | R$ 1.000,36 |
| 9 | 1307 | 7577-J | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Falcão | 14,20 | 453,89 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ 352,51 |
| 10 | 876 | 5873 | 21/08/2025 | NOVOS ESTADOS | R. Juacema | 12,00 | 420,00 | 1 | 1 | 744,71 | 3 | R$ 678,57 |
| 11 | 906 | 11427 | 21/08/2025 | NOVOS ESTADOS | R. Juacema | 12,00 | 420,00 | 1 | 1 | 744,71 | 3 | R$ 595,24 |
| 12 | 972 | 6229 | 21/08/2025 | MATA DO JACINTO | R. José Anache, 316 | 12,00 | 420,00 | 1 | 1 | 690,48 | 4 | R$ 904,76 |
| 13 | 936 | 15240-J | 21/08/2025 | MARGARIDA | R. Amadeu da Luz | 15,00 | 529,44 | 1 | 3 | 888,89 | 4 | R$ 1.000,00 |
| 14 | 1003 | 4013 | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Manoel Moreira | 21,00 | 487,50 | 1 | 2 | 722,22 | 3 | R$ 523,08 |
| 15 | 888 | 14271-J | 22/08/2025 | MATA DO JACINTO | R. Areti Deligeorges Vavas | 12,00 | 420,00 | 1 | 1 | 690,48 | 4 | R$ 690,48 |
| 16 | 1046 | 3284 | 21/08/2025 | NOVA LIMA | R. Hipócrates | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 388,89 | 3 | R$ 388,89 |
| 17 | 1050 | 7883-J | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Germino Ceni | 10,00 | 250,00 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ 520,00 |
| 18 | 1059 | 7577-J | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Pelicano | 15,99 | 426,88 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ 527,08 |
| 19 | 1154 | 7580-J | 21/08/2025 | MATA DO JACINTO | R. Miguel Sebá, 551 | 12,00 | 420,00 | 1 | 1 | 690,48 | 4 | R$ 666,67 |
| 20 | 1164 | 16507 | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Xororó | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ 500,00 |
| 21 | 1170 |  | 21/08/2025 | NOVOS ESTADOS | R. Biritinga, 309 | 12,00 | 420,00 | 1 | 1 | 744,71 | 3 | R$ 464,29 |
| 22 | 1172 | 8296-J | 22/08/2025 | MATA DO JACINTO | R. Jamil Basmage | 12,00 | 420,00 | 1 | 1 | 690,48 | 4 | R$ 690,48 |
| 23 | 1191 | 11194 | 22/08/2025 | MATA DO JACINTO | R. Focho | 12,00 | 420,00 | 1 | 1 | 690,48 | 4 | R$ 642,86 |
| 24 | 1196 | 11194 | 22/08/2025 | MARGARIDA | R. Jandiatuba, 22 | 12,07 | 200,36 | 1 | 1 | 888,89 | 4 | R$ 648,83 |
| 25 | 1223 |  | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Pedro Batistote | 15,00 | 412,50 | 1 | 2 | 722,22 | 3 | R$ 484,85 |
| 26 | 1228 | 8717 | 21/08/2025 | MARGARIDA | R. Siqueira Bueno | 12,00 | 491,25 | 1 | 1 | 888,89 | 4 | R$ 812,21 |
| 27 | 1247 | 2570 | 22/08/2025 | MATA DO SEGREDO | R. Jorge Budib | 15,75 | 330,87 | 1 | 2 | 380 | 1,5 | R$ 483,57 |
| 28 | 1302 | 11569 | 22/08/2025 | MARGARIDA | R. Jardim | 15,00 | 450,00 | 1 | 1 | 888,89 | 4 | R$ 777,78 |
| 29 | 790 | 9213 | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Travessa Carlos Leite | 10,00 | 250,00 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ 500,00 |
| 30 | 1312 | 9417 | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Pelicano | 14,90 | 400,80 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ 399,20 |
| 31 | 668 |  | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Carlos de Carvalho, 603 | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ 444,44 |
| 32 | 500 | 16005-J | 22/08/2025 | MARGARIDA | R. Sergio Porto | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 888,89 | 4 | R$ 888,89 |
| 33 | 543 | 8591 | 23/01/2026 | MONTE CASTELO | Av. Norte, 1975 | 12,00 | 1721,00 | 1 | 1 | 780,5 | 3 | R$ 639,16 |
| 34 | 444 | 1784 | 21/08/2025 | MARGARIDA | Av. Ciro Araújo França | 12,50 | 375,00 | 1 | 2 | 888,89 | 4 | R$ 960,00 |
| 35 | 13757 | 6051-J | 23/01/2026 | NOVA LIMA | R LUIZ CARLOS SIUFI | 12,00 | 396,00 | 0 | 1 | 388,89 | 3 | R$ 222,22 |
| 36 | 13068 | 6991 | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO | R. João Duailibi - quadra 23 - lote 21 | 15,00 | 450,00 | 0 | 1 | 380 | 1,5 | R$ 244,44 |
| 37 | 840 | 5937-J | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO | R. Manoel José Lopes | 30,37 | 655,37 | 1 | 2 | 380 | 1,5 | R$ 282,28 |
| 38 | 422 |  | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Pelicano | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ 416,67 |
| 39 | 1066 | 577-J | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS | R. Manduba | 12,00 | 396,00 | 1 | 1 | 744,71 | 3 | R$ 580,81 |

**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 40 | 382 | 5937-J | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Pitassilgo | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ | 500,00 |
| 41 | 13205 | 14628 | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO | R. Luciane Martins Budib | 10,00 | 250,00 | 0 | 1 | 380 | 1,5 | R$ | 320,00 |
| 42 | 1823 | 5429-J | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO | R. Manoel José Lopes | 78,51 | 8185,30 | 1 | 1 | 380 | 1,5 | R$ | 183,26 |
| 43 | 287 | 3896 / 11657 | 22/08/2025 | MARGARIDA | R. Sérgio Porto | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 888,89 | 4 | R$ | 888,89 |
| 44 | 13851 | 5733 | 23/01/2026 | CORONEL ANTONINO | R SAO LUIZ GONZAGA | 14,00 | 420,00 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ | 595,24 |
| 45 | 13233 | 5423-J | 23/01/2026 | MONTE CASTELO | R. Albatróz, 9 | 20,10 | 415,20 | 1 | 3 | 780,5 | 3 | R$ | 578,03 |
| 46 | 13260 | 3355 | 23/01/2026 | NOVA LIMA | R. Celina Bais Martins | 60,00 | 1800,00 | 1 | 3 | 388,89 | 3 | R$ | 555,56 |
| 47 | 2122 | 6610 | 23/01/2026 | NOVA LIMA | R. Hipócrates | 24,00 | 720,00 | 1 | 2 | 388,89 | 3 | R$ | 500,00 |
| 48 | 13266 | 12658-J | 23/01/2026 | NOVA LIMA | R. Padre Antonio Franco | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 388,89 | 3 | R$ | 438,89 |
| 49 | 2139 | 11227 | 23/01/2026 | NOVA LIMA | R. Sebastião Leme | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 388,89 | 3 | R$ | 444,44 |
| 50 | 285 | 13084-J | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO | R. Luiz Vasco Alvisco Alves | 10,00 | 250,00 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ | 480,00 |
| 51 | 2271 | 12166 | 23/01/2026 | CORONEL ANTONINO | R. Germino Ceni | 10,00 | 250,00 | 1 | 1 | 722,22 | 3 | R$ | 520,00 |
| 52 | 2484 | 3355 | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO | R. Julia Budib | 20,00 | 500,00 | 0 | 1 | 380 | 1,5 | R$ | 290,00 |
| 53 | 3139 | 9805-J | 23/01/2026 | MARGARIDA | R. João Araújo Franca, 107 | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 888,89 | 4 | R$ | 694,44 |
| 54 | 3144 | 3355 | 23/01/2026 | MARGARIDA | R. Siqueira Bueno | 12,00 | 491,25 | 1 | 1 | 888,89 | 4 | R$ | 854,96 |
| 55 | 3745 | 2832 | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO | R. Manoel José Lopes | 67,08 | 6333,60 | 1 | 1 | 380 | 1,5 | R$ | 195,78 |
| 56 | 266 | 3822 | 21/08/2025 | MARGARIDA | R. Sergio Porto, 106 | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 888,89 | 4 | R$ | 750,00 |
| 57 | 3874 | 2725 | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO | R. Manoel José Lopes | 40,00 | 4668,40 | 1 | 1 | 380 | 1,5 | R$ | 235,63 |
| 58 | 3911 | 7577-J | 23/01/2026 | NOVA LIMA | Av. Gualter Barbosa, 2055 | 120,00 | 7200,00 | 1 | 4 | 388,89 | 3 | R$ | 625,00 |
| 59 | 3916 | 5067-J | 23/01/2026 | NOVA LIMA | R. Nefe Pael | 60,00 | 3240,00 | 1 | 3 | 388,89 | 3 | R$ | 444,44 |
| 60 | 3922 | 7883-J | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS | Av. Nsr. do Bonfim, 1319 | 75,00 | 5250,00 | 1 | 3 | 744,71 | 3 | R$ | 721,90 |
| 61 | 3983 | 9782 | 23/01/2026 | ESTRELA DALVA | R. Adélia Rodrigues Puia - quadra 46 | 63,37 | 2469,70 | 1 | 2 | 603,68 | 3 | R$ | 558,77 |
| 62 | 1239 | TRANSACAO | 21/02/2025 | NOVA LIMA | R EUGENIO SILVERIO | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 388,89 | 3 | R$ | 388,89 |
| 63 | 1496 | TRANSACAO | 25/02/2025 | NOVA LIMA | R JARAUCU | 24,00 | 2400,00 | 0 | 2 | 388,89 | 3 | R$ | 416,67 |
| 64 | 6146 | TRANSACAO | 01/09/2025 | NOVA LIMA | AV ZULMIRA BORBA | 54,00 | 3600,00 | 1 | 3 | 388,89 | 3 | R$ | 666,67 |
| 65 | 1194 | TRANSACAO | 14/02/2025 | NOVA LIMA | R JARAUCU | 24,00 | 2400,00 | 0 | 2 | 388,89 | 3 | R$ | 458,33 |
| 66 | 5597 | TRANSACAO | 29/07/2025 | NOVA LIMA | R JARAUCU | 24,00 | 2400,00 | 1 | 2 | 388,89 | 3 | R$ | 500,00 |
| 67 | 222 | 3010 | 22/08/2025 | MATA DO SEGREDO | R. Osmar Assis Saueia | 10,49 | 260,54 | 1 | 1 | 380 | 1,5 | R$ | 307,05 |
| 68 | 8083 | TRANSACAO | 05/11/2025 | NOVA LIMA | R SANTO INACIO DE LOIOLA | 12,00 | 360,00 | 1 | 1 | 388,89 | 3 | R$ | 447,22 |
| 69 | 4042 | TRANSACAO | 10/06/2025 | NOVA LIMA | AV CONSUL ASSAF TRAD | 50,00 | 10312,50 | 1 | 1 | 388,89 | 4 | R$ | 387,88 |

**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | GCAR |
| Modelo: | ÁREAS NOVOS ESTADOS |
| Data do modelo: | sexta-feira, 28 de agosto de 2026 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 7 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 69 |
| Dados utilizados no modelo: | 57 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Identificação do dado | Texto | Texto | Campo de identificação do imóvel | Sim |
| Informante | Texto | Texto | Nome ou identificação do informante | Sim |
| Data | Texto | Texto | Divisão interna da unidade | Sim |
| Bairro | Texto | Texto | Bairro onde o imóvel se localiza | Sim |
| Endereço | Texto | Texto | Endereço completo do imóvel | Sim |
| Testada | Numérica | Quantitativa | | Não |
| Área total | Numérica | Quantitativa | Area total do imóvel medida em m² | Sim |
| Pavimentação | Numérica | Dicotomica | Pavimentação Asfáltica na face de casso 0 => NÃO 1 => SIM | Sim |
| Quantidade Testadas | Numérica | Quantitativa | | Sim |
| OMI (R$/M²) | Numérica | Proxy | Valor de Ofertas de Lotes no Mercado Imobiliário de Campo Grande, segundo o Observatório do Mercado Imobiliário (OMI). | Sim |
| Coeficiente aproveitamento | Numérica | Quantitativa | Coeficiente de aproveitamento definido pela lei de uso e ocupação ZONA 1 = 5 ZONA 2 = 5 ZONA 3 = 4 ZONA 4 = 3 ZONA 5 = 1,5 ZC = 5 ZEIE = 1,5 DISTRITO ANHANDUÍ = 2 ZONA DE EXPANSÃO URBANA = 2 EA1 = 3,3 EA2 = 3,3 EA3 = 3,3 | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Dependente | Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²) | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Área total | 200,36 | 10.312,50 | 10.112,14 | 1.382,80 |
| Pavimentação | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 0,89 |
| Quantidade Testadas | 1,00 | 4,00 | 3,00 | 1,44 |
| OMI (R$/M²) | 380,00 | 888,89 | 508,89 | 608,63 |
| Coeficiente aproveitamento | 1,50 | 4,00 | 2,50 | 3,03 |
| Valor unitário | 183,26 | 1.000,00 | 816,74 | 532,41 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,9354828 / 0,9365459 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8751281 |
| Fisher - Snedecor: | 71,48 |
| Significância do modelo (%): | 0,00 |

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 73% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 94% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 95% | 96% |

## 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

| | |
|---|---|
| Quantidade de outliers: | 2 |
| % de outliers: | 3,51% |

## 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|---|---|---|---|---|
| Explicada | 866,466 | 5 | 173,293 | 71,484 |
| Não Explicada | 123,636 | 51 | 2,424 | |
| Total | 990,103 | 56 | | |

## 9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário½ = +11,62972132 -3,854024314E-08 * Área total² +1,163111805 * Pavimentação +1,883832861 * Quantidade



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

Testadas +6,073530392E-06 * OMI (R$/M²)² +0,5189607188 * Coeficiente aproveitamento²

## 10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área total | x² | -3,11 | 0,31 |
| Pavimentação | x | 1,56 | 12,61 |
| Quantidade Testadas | x | 6,64 | 0,00 |
| OMI (R$/M²) | x² | 4,57 | 0,00 |
| Coeficiente aproveitamento | x² | 7,80 | 0,00 |
| Valor unitário | y½ | 14,59 | 0,00 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área total | x1 | 0,00 | 0,08 | 0,16 | -0,32 | -0,09 | -0,27 |
| Pavimentação | x2 | 0,08 | 0,00 | 0,05 | 0,37 | 0,32 | 0,40 |
| Quantidade Testadas | x3 | 0,16 | 0,05 | 0,00 | -0,18 | -0,06 | 0,22 |
| OMI (R$/M²) | x4 | -0,32 | 0,37 | -0,18 | 0,00 | 0,70 | 0,76 |
| Coeficiente aproveitamento | x5 | -0,09 | 0,32 | -0,06 | 0,70 | 0,00 | 0,82 |
| Valor unitário | y | -0,27 | 0,40 | 0,22 | 0,76 | 0,82 | 0,00 |

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área total | x1 | 0,00 | 0,27 | 0,32 | 0,08 | 0,40 | 0,40 |
| Pavimentação | x2 | 0,27 | 0,00 | 0,07 | 0,12 | 0,12 | 0,21 |
| Quantidade Testadas | x3 | 0,32 | 0,07 | 0,00 | 0,47 | 0,47 | 0,68 |
| OMI (R$/M²) | x4 | 0,08 | 0,12 | 0,47 | 0,00 | 0,02 | 0,54 |
| Coeficiente aproveitamento | x5 | 0,40 | 0,12 | 0,47 | 0,02 | 0,00 | 0,74 |
| Valor unitário | y | 0,40 | 0,21 | 0,68 | 0,54 | 0,74 | 0,00 |

## 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 31,62 | 31,54 | 0,09 | 0,2752% | 0,055893 | 0,00012700 |
| 14 | 22,87 | 24,39 | -1,52 | -6,6416% | -0,975602 | 0,00782900 |
| 15 | 26,28 | 25,87 | 0,41 | 1,5531% | 0,262117 | 0,00116600 |
| 16 | 19,72 | 20,26 | -0,54 | -2,7411% | -0,347179 | 0,00221700 |
| 17 | 22,80 | 22,51 | 0,29 | 1,2745% | 0,186668 | 0,00021700 |



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 22,96 | 22,51 | 0,45 | 1,9600% | 0,288999 | 0,00052100 |
| 19 | 25,82 | 25,87 | -0,05 | -0,1895% | -0,031418 | 0,00001700 |
| 20 | 22,36 | 22,51 | -0,15 | -0,6690% | -0,096084 | 0,00005800 |
| 21 | 21,55 | 22,71 | -1,16 | -5,3903% | -0,745963 | 0,00397600 |
| 22 | 26,28 | 25,87 | 0,41 | 1,5531% | 0,262117 | 0,00116600 |
| 23 | 25,35 | 25,87 | -0,51 | -2,0280% | -0,330243 | 0,00185200 |
| 24 | 25,47 | 27,78 | -2,31 | -9,0499% | -1,480543 | 0,02821400 |
| 25 | 22,02 | 24,39 | -2,37 | -10,7780% | -1,524244 | 0,01912300 |
| 26 | 28,50 | 27,77 | 0,73 | 2,5605% | 0,468666 | 0,00283000 |
| 27 | 21,99 | 18,60 | 3,39 | 15,4126% | 2,176798 | 0,09732200 |
| 28 | 27,89 | 27,77 | 0,12 | 0,4218% | 0,075545 | 0,00007400 |
| 29 | 22,36 | 22,51 | -0,15 | -0,6806% | -0,097745 | 0,00006000 |
| 30 | 19,98 | 22,51 | -2,53 | -12,6581% | -1,624343 | 0,01645600 |
| 31 | 21,08 | 22,51 | -1,43 | -6,7762% | -0,917495 | 0,00525100 |
| 32 | 29,81 | 27,77 | 2,04 | 6,8436% | 1,310450 | 0,02211400 |
| 33 | 25,28 | 22,93 | 2,35 | 9,2897% | 1,508403 | 0,02190700 |
| 34 | 30,98 | 29,66 | 1,33 | 4,2815% | 0,852003 | 0,01221400 |
| 35 | 14,91 | 19,10 | -4,19 | -28,1051% | -2,690852 | 0,35629000 |
| 36 | 15,63 | 15,55 | 0,08 | 0,5382% | 0,054045 | 0,00014000 |
| 37 | 16,80 | 18,59 | -1,79 | -10,6387% | -1,148002 | 0,02690300 |
| 38 | 20,41 | 22,51 | -2,10 | -10,2770% | -1,347329 | 0,01132400 |
| 39 | 24,10 | 22,71 | 1,39 | 5,7693% | 0,892998 | 0,00569800 |
| 40 | 22,36 | 22,51 | -0,15 | -0,6690% | -0,096084 | 0,00005800 |
| 41 | 17,89 | 15,56 | 2,33 | 13,0403% | 1,498218 | 0,10741500 |
| 42 | 13,54 | 14,14 | -0,60 | -4,4457% | -0,386531 | 0,01470700 |
| 43 | 29,81 | 27,77 | 2,04 | 6,8436% | 1,310450 | 0,02211400 |
| 44 | 24,40 | 22,51 | 1,89 | 7,7428% | 1,213274 | 0,00918000 |
| 45 | 24,04 | 26,81 | -2,77 | -11,5046% | -1,776469 | 0,10606200 |
| 46 | 23,57 | 23,91 | -0,34 | -1,4354% | -0,217291 | 0,00136900 |
| 47 | 22,36 | 22,13 | 0,23 | 1,0330% | 0,148350 | 0,00035100 |
| 48 | 20,95 | 20,26 | 0,69 | 3,2881% | 0,442423 | 0,00360000 |
| 49 | 21,08 | 20,26 | 0,82 | 3,8939% | 0,527230 | 0,00511300 |
| 50 | 21,91 | 22,51 | -0,60 | -2,7567% | -0,387904 | 0,00093900 |
| 51 | 22,80 | 22,51 | 0,29 | 1,2745% | 0,186668 | 0,00021700 |
| 52 | 17,03 | 15,55 | 1,48 | 8,6955% | 0,951055 | 0,04329700 |
| 53 | 26,35 | 27,77 | -1,42 | -5,3949% | -0,913081 | 0,01073600 |
| 54 | 29,24 | 27,77 | 1,47 | 5,0278% | 0,944197 | 0,01148800 |
| 55 | 13,99 | 15,18 | -1,18 | -8,4561% | -0,759914 | 0,01983500 |
| 56 | 27,39 | 27,77 | -0,39 | -1,4159% | -0,249047 | 0,00079900 |
| 57 | 15,35 | 15,88 | -0,53 | -3,4602% | -0,341142 | 0,00247700 |
| 58 | 25,00 | 23,92 | 1,08 | 4,3223% | 0,694017 | 0,04589400 |
| 59 | 21,08 | 23,63 | -2,55 | -12,0824% | -1,635962 | 0,06838500 |
| 60 | 26,87 | 25,42 | 1,45 | 5,3861% | 0,929448 | 0,03400800 |
| 61 | 23,64 | 23,21 | 0,43 | 1,8143% | 0,275447 | 0,00041800 |
| 62 | 19,72 | 20,26 | -0,54 | -2,7411% | -0,347179 | 0,00221700 |
| 63 | 20,41 | 20,76 | -0,35 | -1,7248% | -0,226127 | 0,00263300 |



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 64 | 25,82 | 23,53 | 2,29 | 8,8533% | 1,468163 | 0,05352400 |
| 65 | 21,41 | 20,76 | 0,64 | 3,0085% | 0,413661 | 0,00881000 |
| 66 | 22,36 | 21,93 | 0,43 | 1,9364% | 0,278095 | 0,00105200 |
| 67 | 17,52 | 16,72 | 0,80 | 4,5889% | 0,516452 | 0,00568500 |
| 68 | 21,15 | 20,26 | 0,89 | 4,1930% | 0,569511 | 0,00596600 |
| 69 | 19,69 | 19,80 | -0,11 | -0,5343% | -0,067590 | 0,00415400 |



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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



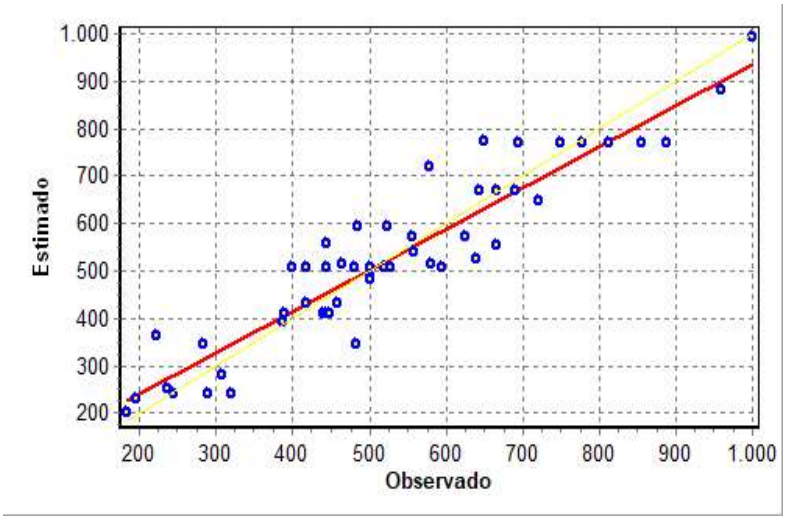
**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

## 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**



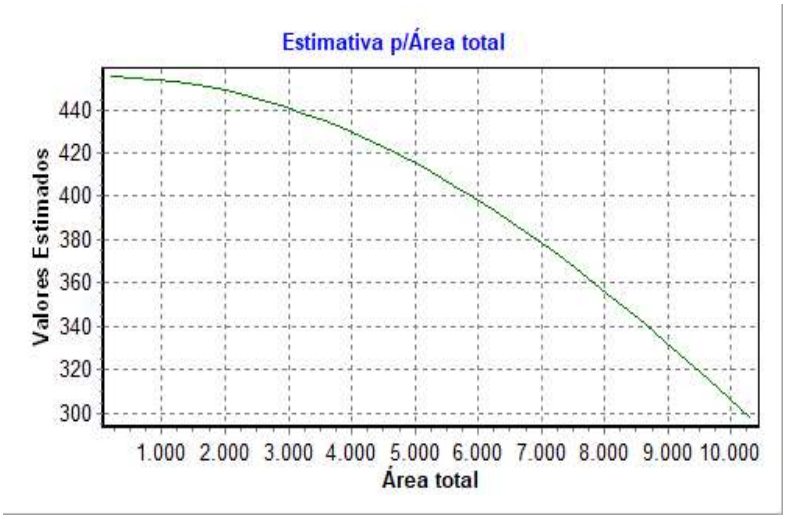


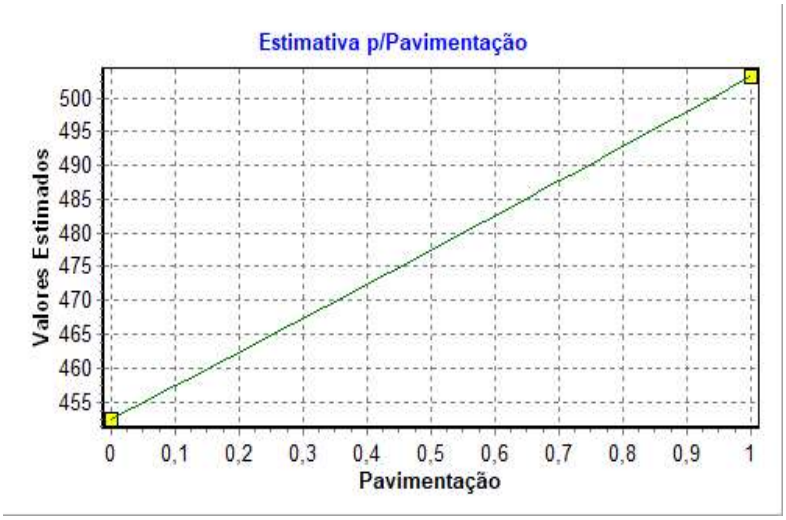

**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



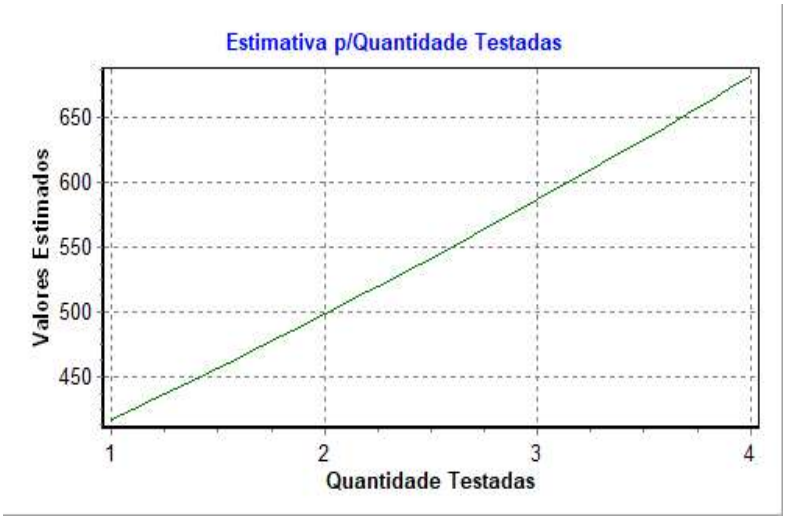



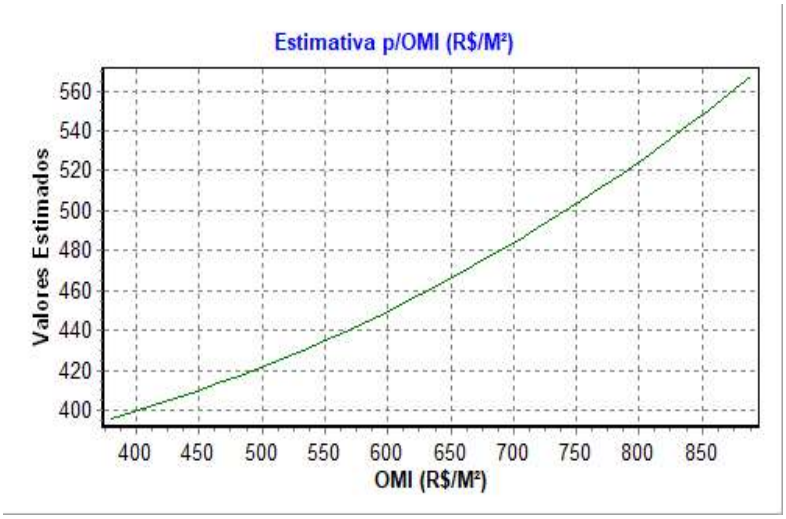



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**



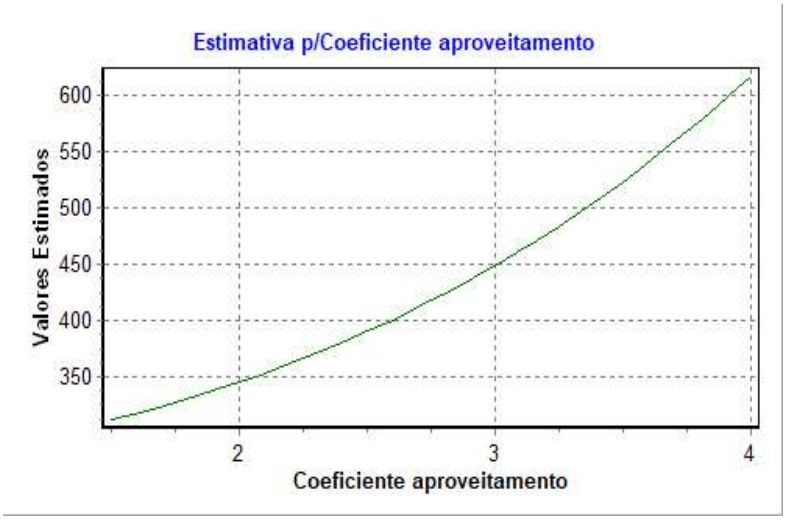






**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**






**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

**Variáveis Texto:**

| ID | Desabilitado | Identificação do dado | Informante | Data | Bairro |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | * | 20 | 4656 | 21/08/2025 | MATA DO JACINTO |
| 2 | * | 483 | TRANSACAO | 21/01/2025 | NOVA LIMA |
| 3 | * | 3773 | 9759-J | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS |
| 4 | * | 13276 | 5931 | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS |
| 5 | * | 1888 | 4368 | 23/01/2026 | CORONEL ANTONINO |
| 6 | * | 14338 | 13656 | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS |
| 7 | * | 13106 | 5931 | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS |
| 8 | * | 1336 | | 21/08/2025 | MATA DO JACINTO |
| 9 | * | 1307 | 7577-J | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO |
| 10 | * | 876 | 5873 | 21/08/2025 | NOVOS ESTADOS |
| 11 | * | 906 | 11427 | 21/08/2025 | NOVOS ESTADOS |
| 12 | * | 972 | 6229 | 21/08/2025 | MATA DO JACINTO |
| 13 | | 936 | 15240-J | 21/08/2025 | MARGARIDA |
| 14 | | 1003 | 4013 | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO |
| 15 | | 888 | 14271-J | 22/08/2025 | MATA DO JACINTO |
| 16 | | 1046 | 3284 | 21/08/2025 | NOVA LIMA |
| 17 | | 1050 | 7883-J | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO |
| 18 | | 1059 | 7577-J | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO |
| 19 | | 1154 | 7580-J | 21/08/2025 | MATA DO JACINTO |
| 20 | | 1164 | 16507 | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO |
| 21 | | 1170 | | 21/08/2025 | NOVOS ESTADOS |
| 22 | | 1172 | 8296-J | 22/08/2025 | MATA DO JACINTO |
| 23 | | 1191 | 11194 | 22/08/2025 | MATA DO JACINTO |
| 24 | | 1196 | 11194 | 22/08/2025 | MARGARIDA |
| 25 | | 1223 | | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO |
| 26 | | 1228 | 8717 | 21/08/2025 | MARGARIDA |
| 27 | | 1247 | 2570 | 22/08/2025 | MATA DO SEGREDO |
| 28 | | 1302 | 11569 | 22/08/2025 | MARGARIDA |
| 29 | | 790 | 9213 | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO |
| 30 | | 1312 | 9417 | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO |
| 31 | | 668 | | 21/08/2025 | CORONEL ANTONINO |
| 32 | | 500 | 16005-J | 22/08/2025 | MARGARIDA |
| 33 | | 543 | 8591 | 23/01/2026 | MONTE CASTELO |
| 34 | | 444 | 1784 | 21/08/2025 | MARGARIDA |
| 35 | | 13757 | 6051-J | 23/01/2026 | NOVA LIMA |
| 36 | | 13068 | 6991 | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO |
| 37 | | 840 | 5937-J | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO |
| 38 | | 422 | | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO |
| 39 | | 1066 | 577-J | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS |
| 40 | | 382 | 5937-J | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO |



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 41 | | 13205 | 14628 | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO |
| 42 | | 1823 | 5429-J | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO |
| 43 | | 287 | 3896 / 11657 | 22/08/2025 | MARGARIDA |
| 44 | | 13851 | 5733 | 23/01/2026 | CORONEL ANTONINO |
| 45 | | 13233 | 5423-J | 23/01/2026 | MONTE CASTELO |
| 46 | | 13260 | 3355 | 23/01/2026 | NOVA LIMA |
| 47 | | 2122 | 6610 | 23/01/2026 | NOVA LIMA |
| 48 | | 13266 | 12658-J | 23/01/2026 | NOVA LIMA |
| 49 | | 2139 | 11227 | 23/01/2026 | NOVA LIMA |
| 50 | | 285 | 13084-J | 22/08/2025 | CORONEL ANTONINO |
| 51 | | 2271 | 12166 | 23/01/2026 | CORONEL ANTONINO |
| 52 | | 2484 | 3355 | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO |
| 53 | | 3139 | 9805-J | 23/01/2026 | MARGARIDA |
| 54 | | 3144 | 3355 | 23/01/2026 | MARGARIDA |
| 55 | | 3745 | 2832 | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO |
| 56 | | 266 | 3822 | 21/08/2025 | MARGARIDA |
| 57 | | 3874 | 2725 | 23/01/2026 | MATA DO SEGREDO |
| 58 | | 3911 | 7577-J | 23/01/2026 | NOVA LIMA |
| 59 | | 3916 | 5067-J | 23/01/2026 | NOVA LIMA |
| 60 | | 3922 | 7883-J | 23/01/2026 | NOVOS ESTADOS |
| 61 | | 3983 | 9782 | 23/01/2026 | ESTRELA DALVA |
| 62 | | 1239 | TRANSACAO | 21/02/2025 | NOVA LIMA |
| 63 | | 1496 | TRANSACAO | 25/02/2025 | NOVA LIMA |
| 64 | | 6146 | TRANSACAO | 01/09/2025 | NOVA LIMA |
| 65 | | 1194 | TRANSACAO | 14/02/2025 | NOVA LIMA |
| 66 | | 5597 | TRANSACAO | 29/07/2025 | NOVA LIMA |
| 67 | | 222 | 3010 | 22/08/2025 | MATA DO SEGREDO |
| 68 | | 8083 | TRANSACAO | 05/11/2025 | NOVA LIMA |
| 69 | | 4042 | TRANSACAO | 10/06/2025 | NOVA LIMA |

| ID | Desabilitado | Endereço |
|---|---|---|
| 1 | * | R. Kamiei Simabuco, 48 |
| 2 | * | R CONSUL ASSAF TRAD |
| 3 | * | R. Itaitinga |
| 4 | * | R. Marques de Leão |
| 5 | * | R. Santa Catarina |
| 6 | * | R TEVIOT |
| 7 | * | Av. Ana Rosa Castilho Ocampo |
| 8 | * | R. Areti Deligeorges Vavas |
| 9 | * | R. Falcão |
| 10 | * | R. Juacema |
| 11 | * | R. Juacema |



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

| | | |
|---|---|---|
| 12 | * | R. José Anache, 316 |
| 13 | | R. Amadeu da Luz |
| 14 | | R. Manoel Moreira |
| 15 | | R. Areti Deligeorges Vavas |
| 16 | | R. Hipócrates |
| 17 | | R. Germino Ceni |
| 18 | | R. Pelicano |
| 19 | | R. Miguel Sebá, 551 |
| 20 | | R. Xororó |
| 21 | | R. Biritinga, 309 |
| 22 | | R. Jamil Basmage |
| 23 | | R. Focho |
| 24 | | R. Jandiatuba, 22 |
| 25 | | R. Pedro Batistote |
| 26 | | R. Siqueira Bueno |
| 27 | | R. Jorge Budib |
| 28 | | R. Jardim |
| 29 | | R. Travessa Carlos Leite |
| 30 | | R. Pelicano |
| 31 | | R. Carlos de Carvalho, 603 |
| 32 | | R. Sergio Porto |
| 33 | | Av. Norte, 1975 |
| 34 | | Av. Ciro Araújo França |
| 35 | | R LUIZ CARLOS SIUFI |
| 36 | | R. João Duailibi - quadra 23 - lote 21 |
| 37 | | R. Manoel José Lopes |
| 38 | | R. Pelicano |
| 39 | | R. Manduba |
| 40 | | R. Pitassilgo |
| 41 | | R. Luciane Martins Budib |
| 42 | | R. Manoel José Lopes |
| 43 | | R. Sérgio Porto |
| 44 | | R SAO LUIZ GONZAGA |
| 45 | | R. Albatróz, 9 |
| 46 | | R. Celina Bais Martins |
| 47 | | R. Hipócrates |
| 48 | | R. Padre Antonio Franco |
| 49 | | R. Sebastião Leme |
| 50 | | R. Luiz Vasco Alvisco Alves |
| 51 | | R. Germino Ceni |
| 52 | | R. Julia Budib |



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

| | | |
|---|---|---|
| 53 | | R. João Araújo Franca, 107 |
| 54 | | R. Siqueira Bueno |
| 55 | | R. Manoel José Lopes |
| 56 | | R. Sergio Porto, 106 |
| 57 | | R. Manoel José Lopes |
| 58 | | Av. Gualter Barbosa, 2055 |
| 59 | | R. Nefe Pael |
| 60 | | Av. Nsr. do Bonfim, 1319 |
| 61 | | R. Adélia Rodrigues Puia - quadra 46 |
| 62 | | R EUGENIO SILVERIO |
| 63 | | R JARAUCU |
| 64 | | AV ZULMIRA BORBA |
| 65 | | R JARAUCU |
| 66 | | R JARAUCU |
| 67 | | R. Osmar Assis Saueia |
| 68 | | R SANTO INACIO DE LOIOLA |
| 69 | | AV CONSUL ASSAF TRAD |

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Testada | Área total | Pavimentação | Quantidade Testadas | OMI (R$/M²) | Coeficiente aproveitamento | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | * | 15,00 | 525,00 | 1,00 | 2,00 | 690,48 | 4,00 | 933,33 |
| 2 | * | 30,00 | 3.600,00 | 1,00 | 3,00 | 388,89 | 3,00 | 833,33 |
| 3 | * | 12,50 | 412,50 | 1,00 | 1,00 | 744,71 | 3,00 | 1.333,33 |
| 4 | * | 20,00 | 500,00 | 1,00 | 1,00 | 744,71 | 3,00 | 896,00 |
| 5 | * | 15,00 | 600,00 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 750,00 |
| 6 | * | 12,00 | 396,00 | 1,00 | 1,00 | 744,71 | 3,00 | 707,07 |
| 7 | * | 27,00 | 837,00 | 1,00 | 2,00 | 744,71 | 3,00 | 1.194,74 |
| 8 | * | 19,85 | 694,75 | 1,00 | 1,00 | 690,48 | 4,00 | 1.000,36 |
| 9 | * | 14,20 | 453,89 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 352,51 |
| 10 | * | 12,00 | 420,00 | 1,00 | 1,00 | 744,71 | 3,00 | 678,57 |
| 11 | * | 12,00 | 420,00 | 1,00 | 1,00 | 744,71 | 3,00 | 595,24 |
| 12 | * | 12,00 | 420,00 | 1,00 | 1,00 | 690,48 | 4,00 | 904,76 |
| 13 | | 15,00 | 529,44 | 1,00 | 3,00 | 888,89 | 4,00 | 1.000,00 |
| 14 | | 21,00 | 487,50 | 1,00 | 2,00 | 722,22 | 3,00 | 523,08 |
| 15 | | 12,00 | 420,00 | 1,00 | 1,00 | 690,48 | 4,00 | 690,48 |
| 16 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 388,89 | 3,00 | 388,89 |



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | | 10,00 | 250,00 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 520,00 |
| 18 | | 15,99 | 426,88 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 527,08 |
| 19 | | 12,00 | 420,00 | 1,00 | 1,00 | 690,48 | 4,00 | 666,67 |
| 20 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 500,00 |
| 21 | | 12,00 | 420,00 | 1,00 | 1,00 | 744,71 | 3,00 | 464,29 |
| 22 | | 12,00 | 420,00 | 1,00 | 1,00 | 690,48 | 4,00 | 690,48 |
| 23 | | 12,00 | 420,00 | 1,00 | 1,00 | 690,48 | 4,00 | 642,86 |
| 24 | | 12,07 | 200,36 | 1,00 | 1,00 | 888,89 | 4,00 | 648,83 |
| 25 | | 15,00 | 412,50 | 1,00 | 2,00 | 722,22 | 3,00 | 484,85 |
| 26 | | 12,00 | 491,25 | 1,00 | 1,00 | 888,89 | 4,00 | 812,21 |
| 27 | | 15,75 | 330,87 | 1,00 | 2,00 | 380,00 | 1,50 | 483,57 |
| 28 | | 15,00 | 450,00 | 1,00 | 1,00 | 888,89 | 4,00 | 777,78 |
| 29 | | 10,00 | 250,00 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 500,00 |
| 30 | | 14,90 | 400,80 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 399,20 |
| 31 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 444,44 |
| 32 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 888,89 | 4,00 | 888,89 |
| 33 | | 12,00 | 1.721,00 | 1,00 | 1,00 | 780,50 | 3,00 | 639,16 |
| 34 | | 12,50 | 375,00 | 1,00 | 2,00 | 888,89 | 4,00 | 960,00 |
| 35 | | 12,00 | 396,00 | 0,00 | 1,00 | 388,89 | 3,00 | 222,22 |
| 36 | | 15,00 | 450,00 | 0,00 | 1,00 | 380,00 | 1,50 | 244,44 |
| 37 | | 30,37 | 655,37 | 1,00 | 2,00 | 380,00 | 1,50 | 282,28 |
| 38 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 416,67 |
| 39 | | 12,00 | 396,00 | 1,00 | 1,00 | 744,71 | 3,00 | 580,81 |
| 40 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 500,00 |
| 41 | | 10,00 | 250,00 | 0,00 | 1,00 | 380,00 | 1,50 | 320,00 |
| 42 | | 78,51 | 8.185,30 | 1,00 | 1,00 | 380,00 | 1,50 | 183,26 |
| 43 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 888,89 | 4,00 | 888,89 |
| 44 | | 14,00 | 420,00 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 595,24 |
| 45 | | 20,10 | 415,20 | 1,00 | 3,00 | 780,50 | 3,00 | 578,03 |
| 46 | | 60,00 | 1.800,00 | 1,00 | 3,00 | 388,89 | 3,00 | 555,56 |
| 47 | | 24,00 | 720,00 | 1,00 | 2,00 | 388,89 | 3,00 | 500,00 |
| 48 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 388,89 | 3,00 | 438,89 |
| 49 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 388,89 | 3,00 | 444,44 |
| 50 | | 10,00 | 250,00 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 480,00 |
| 51 | | 10,00 | 250,00 | 1,00 | 1,00 | 722,22 | 3,00 | 520,00 |
| 52 | | 20,00 | 500,00 | 0,00 | 1,00 | 380,00 | 1,50 | 290,00 |
| 53 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 888,89 | 4,00 | 694,44 |
| 54 | | 12,00 | 491,25 | 1,00 | 1,00 | 888,89 | 4,00 | 854,96 |
| 55 | | 67,08 | 6.333,60 | 1,00 | 1,00 | 380,00 | 1,50 | 195,78 |
| 56 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 888,89 | 4,00 | 750,00 |
| 57 | | 40,00 | 4.668,40 | 1,00 | 1,00 | 380,00 | 1,50 | 235,63 |
| 58 | | 120,00 | 7.200,00 | 1,00 | 4,00 | 388,89 | 3,00 | 625,00 |
| 59 | | 60,00 | 3.240,00 | 1,00 | 3,00 | 388,89 | 3,00 | 444,44 |
| 60 | | 75,00 | 5.250,00 | 1,00 | 3,00 | 744,71 | 3,00 | 721,90 |
| 61 | | 63,37 | 2.469,70 | 1,00 | 2,00 | 603,68 | 3,00 | 558,77 |
| 62 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 388,89 | 3,00 | 388,89 |



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

SisDea

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 63 | | 24,00 | 2.400,00 | 0,00 | 2,00 | 388,89 | 3,00 | 416,67 |
| 64 | | 54,00 | 3.600,00 | 1,00 | 3,00 | 388,89 | 3,00 | 666,67 |
| 65 | | 24,00 | 2.400,00 | 0,00 | 2,00 | 388,89 | 3,00 | 458,33 |
| 66 | | 24,00 | 2.400,00 | 1,00 | 2,00 | 388,89 | 3,00 | 500,00 |
| 67 | | 10,49 | 260,54 | 1,00 | 1,00 | 380,00 | 1,50 | 307,05 |
| 68 | | 12,00 | 360,00 | 1,00 | 1,00 | 388,89 | 3,00 | 447,22 |
| 69 | | 50,00 | 10.312,50 | 1,00 | 1,00 | 388,89 | 4,00 | 387,88 |

## 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 506,61 | 10,52% | |
| Valor Médio | 566,16 | - | III |
| Valor Máximo | 629,03 | 11,10% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Identificação do dado | | - |
| Informante | | - |
| Data | | - |
| Bairro | NOVOS ESTADOS | - |
| Endereço | RUA HENRIQUE SILVA | - |
| Área total | 8.353,07 | Não |
| Pavimentação | 1,00 | Não |
| Quantidade Testadas | 3,00 | Não |
| OMI (R$/M²) | 744,71 | Não |
| Coeficiente aproveitamento | 3,00 | Não |



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
Fones (67): • VIVO: 3023-2627 • CLARO: 3253-8457 / 3253-8458 / 3253-9105 / 3253-9155
Barão do Rio Branco, 1079, Centro, 79002-175, Campo Grande-MS • cartorio1oficioregistro@uol.com.br



CNM 157933.2.0283206-75

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

| MATRÍCULA | FICHA FRENTE |
|---|---|
| 283.206 | 01 |

Campo Grande, MS, 21/11/2023

**IMÓVEL: Lote BA1 - com área de 8.353,07 m²**, resultante do desdobro do lote BA, integrante do Parcelamento Jardim Montevidéu, situado no Bairro Novos Estados, localizado com frente para a Rua Henrique Silva, lado ímpar, esquina com a Avenida Ana Rosa Castilho Ocampo, com a seguinte descrição perimétrica: partindo do marco 1, deste segue com azimute de 300°11'08" e medida de 165,97 metros, até atingir o marco 2, deste segue com azimute de 306°14'53" e medida 7,27 metros, até atingir o marco 3, deste segue com azimute de 316°54'10" e medida de 9,69 metros, até atingir o marco 4, deste segue com azimute de 323°44'14" e medida de 5,13 metros, até atingir o marco 5, deste segue com azimute de 330°46'04" e medida de 14,94 metros, até atingir o marco 6, deste segue com azimute de 40°14'10" e medida de 20,70 metros, até atingir o marco 7, deste segue com azimute de 114°19'16" e medida de 191,97 metros, até atingir o marco 8, deste segue com azimute de 204°19'26" e medida de 53,49 metros, até atingir o marco 8, fechando-se, assim, o perímetro, confrontando-se: norte, entre os marcos 7 e 8, com parte do lote de matrícula nº 191.692 - 1ª CRI; sul, entre os marcos 1 e 2, com a Avenida Ana Rosa de Castilho Ocampo e entre os marcos 2 ao 6, com o lote BA2; leste, entre os marcos 8 e 1, com a Rua Henrique Silva; oeste, entre os marcos 6 e 7, com o lote BA2. Tudo conforme Planta e Memorial Descritivo, elaborados pelo engenheiro cartógrafo, Adriano Trevejo Zanotti, CREA-MS 60.350, aprovados pela SEMADUR, através do processo nº 96552/2023-93, em 30.10.2023.

**PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE/MS.**, CNPJ nº 03.501.509/0001-06.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 283.205 de 21.11.2023, deste Registro de Imóveis.

**EMOLUMENTOS:** NIHIL.

**O OFICIAL**

EKNS

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª C R I / CG-MS

CONTINUA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fones: (67) 3023-2627 / 3253-8457 / 3253-9105 - Campo Grande, MS



HASH: 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO**
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
Fones (67): • VIVO: 3023-2627 • CLARO: 3253-8457 / 3253-8458 / 3253-9105 / 3253-9155
Barão do Rio Branco, 1079, Centro, 79002-175, Campo Grande-MS • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

**CERTIDÃO MATRICULA ISENTO**

Certifico que esta fotocopia é reprodução fiel da matricula Nº 283206

Selo Digital nº AAI66281-494-IGB

**Campo Grande - MS,** 21/11/2023.
Consultas do selo em:
www5.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php
**Protocolo:** 783497

Raylana dos Santos Fernandes
Escrevente Autorizada

**VALOR COBRADO PELA CERTIDÃO**

Emolumento: **ISENTO**

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CRI Campo Grande-MS
Raylana dos Santos Fernandes
Escrevente

DFPA/DCIC/SEMADUR
AVERBAÇÃO E TRANSFERÊNCIA
Nº 806 580 Lº 1596 Fls. 080
Processo: 96552/23-93
Insc.: 0323006040-0
14/12/23

Ricardo Rocha Salina
GFPA/SUFG/SEMADUR

EM BRANCO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª C R I / CG-MS

EM BRANCO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª C R I / CG-MS



**HASH:** 45e03ef271ff8e6e67e1b4c8e680802e510dda01da02022602b220dd3e671ad2. Verifique as assinaturas na última página. Juntado em 09/10/2026 16:44:04 por Amanda Silva.

FLOWBEE

## 6 - Laudo de Avaliação

Código do documento: 5Z4V-Z8AU-5X62-Q4Z6

### Autenticação Eletrônica

Valide em https://compras.campogrande.ms.gov.br/flowbee-pub/#/validar/5Z4V-Z8AU-5X62-Q4Z6
Ou digite o código: 5Z4V-Z8AU-5X62-Q4Z6
Assinado em conformidade à Medida Provisória nº 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

## Assinaturas

Externa

**MONALISA BRUNETTO FOSSATI**
**Em:** 01/09/2026 16:40