

Laudo de avaliação

CRECI: 8864-J

DOURADOS/MS

Protocolo: 2

Nº Laudo: 0002-2018



Proponente:	AGRO JANGADA LTDA	Data recebimento doc.:	25/02/2026
Endereço:	Rua JOÃO VICENTE FERREIRA	APTO.:	315
Bloco.:	APTO 204	Bairro:	JD. TROPICAL
Cidade:	DOURADOS	Cep.:	79800-000
		UF.:	MS
		Data Visita:	26/02/2026

Tipo de operação	REGRA:
VALOR DE MERCADO	NÃO

Matrícula imóv 8596	
Cartório do registro de imoveis de:	COMARCA DE DOURADOS/MS

Qtde. vagas de garagem:	1	Descobertas:	0	Cobertas:	1
Cond. Possui vagas?	0				

Áreas			Vagas autônomas	
MATRÍCULA	IPTU	ESTIMADA	Matrícula:	
Terreno: 16625	Terreno: 0	Terreno: 0		0
Construída: 71,77	Construída: 0	Construída: 0	Nº Vaga:	0
Comum: 66			Áreas:	
Garagem: 12			Matrícula	IPTU
Depósito: 0			0	0
Total: 71,77			Áreas sem averbação (m²)	
Fração ideal: 0			0	

Valor de Liquidez
R\$ 366.000,00
(TREZENTOS E SESENTA E SEIS MIL REAIS)

Comercialização:	BOM	Condições de habitabilidade:	SIM
Localização:	BOM		
Regime de Ocupação:	OCUPADO		
Tipo Imóvel:	APARTAMENTO	Qtde. Quartos:	2
Idade Aparente:	8	Imóvel residencial com uso comercial?	NÃO

Comentários:
 Trata-se de um apartamento, Nº204 locado 02 pavimento, fundos do prédio, lado nascente, Edifício Residencial Veredas, possui 08 pavimentos, com 04 apto por andar, total de 16 aptos, idade aparente do edifício 8 anos, prédio aparentemente em regular estado de conservação, possui 01 elevador e 01 vaga de garagem coberta, alimentado por gás encanado. Região residencial, classe de média e média baixa. Está localizada aprox. 3km do centro comercial de Dourados/MS.
 Avaliação realizada por amostragem e aspecto externo do imóvel.

Documento assinado digitalmente

gov.br PAULO SERGIO RODRIGUES DA SILVA
 Data: 27/02/2026 16:42:52-0300
 Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Local:	DOURADOS/MS	CORRETOR / AVALIADOR	PAULO SÉRGIO R. DA SILVA
Data laudo:	26/02/2026	CRECI	9043/MS

Laudo de avaliação

CRECI	8864-J	DOURADOS/MS	Protocolo:	2	Nº Laudo:	0002-2018
-------	--------	-------------	------------	---	-----------	-----------

ADENDO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fator Valorizante	NAO SE APLICA
-------------------	---------------

Fator desvalorizante:	NAO SE APLICA
-----------------------	---------------

***Outros:	-
------------	---

Visualmente foi verificado risco ambiental?	NÃO
---	-----

Imóvel em construção?	NÃO SE APLICA
-----------------------	---------------

Caso positivo:	
----------------	--

% atual de obra:	0
------------------	---

Quais os serviços faltantes para término da obra:	0
---	---

Características do prédio em que se encontra a unidade (NO CASO DE APARTAMENTO)

Uso do Prédio:	RESIDENCIAL
Qtde. Pavimentos:	4
Qtde. Subsolos:	0
Qtde. Unidades por andar:	4
Qtde. Elevadores:	1
Estado de conservação do prédio:	BOM
Piscina:	SIM
Playground:	SIM
Salão de Festas:	0
Quadra:	0
Churrasqueira:	SIM
Gerador:	0

Estado de conservação do Condomínio:	BOM
--------------------------------------	-----

SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	RUA JOÃO VICENTE FERREIRA, 315 APTO. 204				
BAIRRO	VL AURORA	MUNICIPIO	DOURADOS	UF	MS
CLASSE	RESIDENCIAL	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA ÚTIL	66,00 m ²	VAGAS	1,00 vaga(s)
SITUAÇÃO	CONDOMÍNIO	IDADE	8 anos
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos
ÍNDICE LOCAL	110,00	FOC	0,945

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m ²	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Fa	F	Homog
1	R\$ 420.000,00	0,90	R\$ 378.000,00	92,00	R\$ 4.108,70	1,25	0,93	1,10	0,98	1,04	1,00	R\$ 5.362,68
2	R\$ 380.000,00	0,90	R\$ 342.000,00	94,00	R\$ 3.638,30	1,25	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	R\$ 5.228,76
3	R\$ 375.000,00	0,90	R\$ 337.500,00	66,00	R\$ 5.113,64	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6.392,05
4	R\$ 580.000,00	0,90	R\$ 522.000,00	90,00	R\$ 5.800,00	1,00	0,93	0,88	0,95	1,04	1,00	R\$ 4.724,72
5	R\$ 350.000,00	0,90	R\$ 315.000,00	74,00	R\$ 4.256,76	1,25	1,00	1,10	1,00	1,03	1,00	R\$ 6.028,61

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA

GRAU III	GRAU II	GRAU I
< = 30%	< = 40%	< = 50%
Intervalo de confiabilidade		20,12%
Grau de Precisão		III
Grau de Fundamentação		GRAU II

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	5.547,37
Limite superior	R\$	7.211,57
Limite inferior	R\$	3.883,16
Média Saneada	R\$	5.547,37
Desvio Padrão	R\$	662,84
Coefficiente de variação		11,95%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	9,14%	R\$ 6.054,64
Inferior	-9,14%	R\$ 5.040,29
Valor Total do Imóvel		R\$ 366.126,10

CÁLCULOS AVALIATIVOS

Construção	R\$	2.510,00	x	109,37 m ²	x	1,41	x	0,94	=	R\$	366.126,10
Total	=	R\$								R\$	366.126,10

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e o imóvel avaliado
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ifoos Reideck a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliado
F	Fator	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todos os dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajustável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

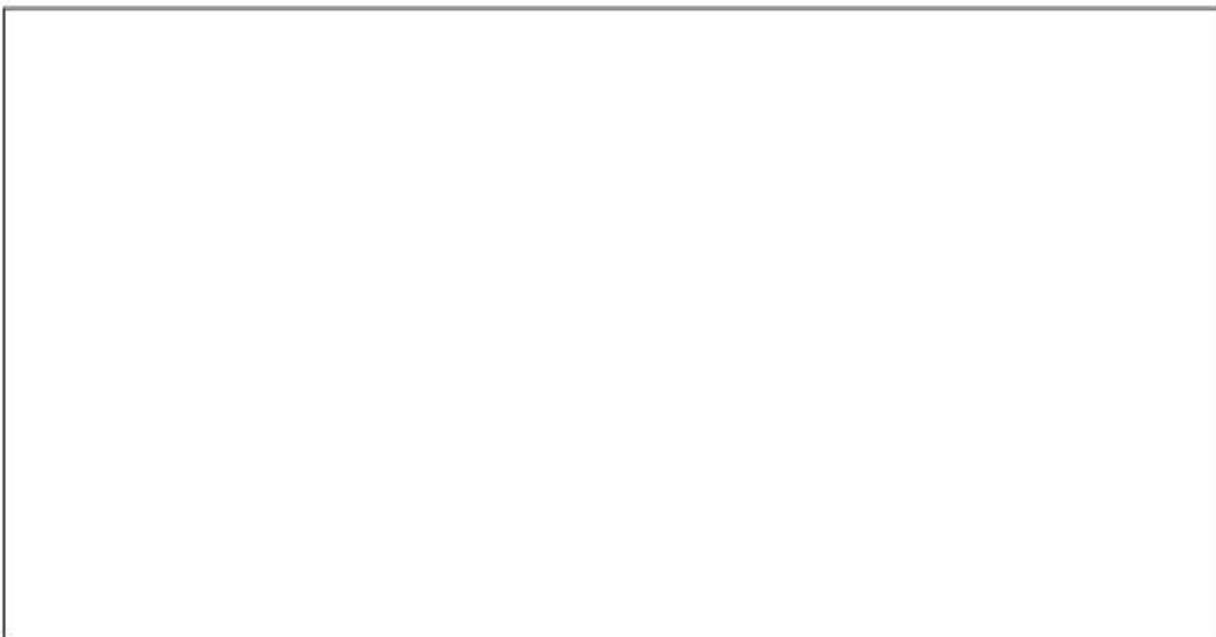
DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	20,12%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Inserir croqui e planta no formato que achar conveniente.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE QUADRA



Laudo de avaliação

CRECI: 8864-J

DOURADOS/MS

Protocolo: 2

Nº Laudo: 0002-2018

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista lateral esquerda



Edifício Veredas



Garagens terrea fundos cobertas



Vista lateral direita

Foto imóvel

DORMITÓRIO 1

Foto imóvel

BANHEIRO SOCIAL

Foto imóvel

DORMITÓRIO 2

Foto imóvel

SUITE