



**Autos: 0801790-83.2013.8.12.0013**

**Classe: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

**Exequente: HSBC Bank Brasil SA - Banco Múltiplo**

**Executado: Antonio Bressiani e outro**

**Oficial de Justiça: Robson Juliano Duarte Canhete (1291)**

**Mandado nº 013.2019/011987-9**

## AUTO DE AVALIAÇÃO

### I. INTRODUÇÃO

O presente auto foi elaborado em cumprimento ao mandado de avaliação 013.2019/011987-9, expedido pelo Juízo da **2ª Vara** Vara Cível/Criminal da Comarca de **Jardim**, nos autos **0801790-83.2013.8.12.0013** de **Execução de Título Extrajudicial/PROC**, em que figura como autor **HSBC Ban Brasil SA - Banco Múltiplo** e executados **Antônio Bressiani** e **Antônio Renato Bressiani**.

### II. OBJETOS

Fração correspondente a 50% (cinquenta por cento) do lote de terreno urbano, determinado pelo número 112 (cento e doze), da quadra número 13 (treze), medindo a dita fração, 10,00 m X 20,00 m, totalizando 200,00m<sup>2</sup>, objeto da matrícula 11.716 (onze mil, setecentos e dezesseis). Referida fração não tem acesso para nenhuma rua. Trata-se de um terreno encravado dentro da quadra de número 112.

Definição de ENCRAVADO - sem saída, isto é, sem fazer limite com logradouro. Que necessita de uma servidão de passagem para ter acesso a rua.

### 3.0. SOLICITANTE

Nome: Juiz de Direito da 2ª Vara Cível/Criminal da Comarca de

Modelo 502743 -M5022 -

Endereço: Rua Coronel Stuck, nº 51, (67) 3251-2045 Fax: (67) 3251-3641, Centro - CEP 79240-000,  
Fone: (67) 3251-1003, Jardim-MS - E-mail: jdm-2v@tjms.jus.br



Jardim/MS.

#### 4.0. PROPRIETÁRIOS

Nome: Antônio Renato Bressiani e Hammanda Wyara Bressiani

#### 5.0. OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo: Definir o valor de mercado da área objeto da avaliação.

Finalidade: Instruir os autos **0801790-83.2013.8.12.0013**

#### 6.0. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

- a) Vistoria do imóvel avaliando e da região adjacente, tirando fotos e identificando à área do imóvel;
- b) Pesquisa na região para identificação de amostras de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos, a partir de consulta junto a proprietários e adquirentes de imóveis na região;
- c) Análise do título de propriedade;

#### 6.1. VISTORIA<sup>1</sup>

##### 6.1.1. Vistoria da Região

. Urbanização

sim	Rede de água tratada	sim	Guias e sarjetas
não	Rede coletora de esgoto	sim	Pavimentação asfáltica
sim	Telefone	sim	Calçamento
sim	Luz Pública	não	Paralelepípedo

<sup>1</sup> Consulta à Tabela de Notas Agrônomicas.



sim	Luz Domiciliar		
sim	Drenagem de Águas Pluviais		

. Serviços Comunitários(raio de 500 metros)

sim	Transporte coletivo	sim	Escolas
sim	Coleta de lixo	não	Áreas de lazer
sim	Hospital	sim	Comércio
sim	Policimento		

. Vocação Predominante

x	Residencial horizontal		institucional
	Residencial Vertical		Conjuntos Habitacionais
	Comercial		Industrial

. Padrão constru o predominante

	Proletário		Médio Superior
	Baixo		Fino
x	Médio Inferior		Luxo
	Médio		

## 7.0. AVALIA O

### 7.1 TERRENOS

#### 7.1.1 Metodologia adotada

Para a avalia o do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com

Modelo 502743 -M5022 -

Endereço: Rua Coronel Stuck, n  51, (67) 3251-2045 Fax: (67) 3251-3641, Centro - CEP 79240-000,  
Fone: (67) 3251-1003, Jardim-MS - E-mail: jdm-2v@tjms.jus.br



homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição "t" de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator Fonte

F2: Fator Localização

F3: Fator Terreno Encravado

### 7.1.2 Imóveis amostrados para comparação

#### Imóvel 1

a) Lote de terreno urbano, com área de 555,00 m<sup>2</sup>, localizado na Rua João Thamaturgo Mariane – Vila Coronel Camisão, ofertado por R\$ 70.000,00. [Fonte: Juciany Mustafa]. Fator Fonte = 0,9 Fator Localização = 1,5 Fator Terreno Encravado = 0,5

#### Imóvel 2

b) Lote de terreno urbano, com área de 350,00 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Iguatemi, ofertado por R\$ 70.000,00. [Fonte: Juciany Mustafa]. Fator Fonte = 0,9 Fator localização = 1,5 Fator Terreno Encravado = 0,5

#### Imóvel 3

c) Lote de terreno urbano, com área de 750,00 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Ronaldo Frazão, ofertado por R\$ 85.000,00. [Fonte: Marlei Escudeiro Pereira]. Fator Fonte = 0,9 Fator localização = 1,5 Fator Terreno Encravado = 0,5

Modelo 502743 -M5022 -

Endereço: Rua Coronel Stuck, nº 51, (67) 3251-2045 Fax: (67) 3251-3641, Centro - CEP 79240-000,  
Fone: (67) 3251-1003, Jardim-MS - E-mail: jdm-2v@tjms.jus.br



### 7.1.3 Homogeneização dos dados

Tabela de homogeneização:

Imóv.	R\$/m2	F1	F2	F3	R\$/m2 homog.
1	126,13	0,90	1,50	0,5	85,14
2	200,00	0,90	1,50	0,5	135,00
3	113,33	0,90	1,50	0,5	153,00

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$ / m2:**

Média =  $X = \text{somatório}(Xi) / n$

$X = 98,88$

Desvio padrão =  $S = ( (\text{somatório}(X - Xi)^2) / (n-1) ) ^ 0.5$

$S = 31,58$

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,38$

Amostra 1:  $d = |85,14 - 98,88| / 31,58 = 0,44 < 1,38$  --> amostra pertinente

Amostra 2:  $d = |135,00 - 98,88| / 31,58 = 1,14 < 1,38$  --> amostra pertinente

Amostra 3:  $d = |76,50 - 98,88| / 31,58 = 0,71 < 1,38$  --> amostra pertinente

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$Li = X - tc * S / ( (n-1) ^ 0.5 )$  e  $Ls = X + tc * S / ( (n-1) ^ 0.5 )$

Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Modelo 502743 -M5022 -

Endereço: Rua Coronel Stuck, nº 51, (67) 3251-2045 Fax: (67) 3251-3641, Centro - CEP 79240-000,  
Fone: (67) 3251-1003, Jardim-MS - E-mail: jdm-2v@tjms.jus.br

Este documento é copia do original assinado digitalmente por LIRIA RAQUEL GARCIA MARQUES. Liberado nos autos digitais por LIRIA RAQUEL GARCIA MARQUES, em 11/01/2021 às 14:08. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0801790-83.2013.8.12.0013 e o código 7BDD59F.



$$Li = 98,88 - 1,89 * 31,58 / ((3 - 1) ^ 0.5) = 56,68$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 98,88 + 1,89 * 31,58 / ((3 - 1) ^ 0.5) = 141,08$$

#### **Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em +- 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 88,99 a R\$ 108,77

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

O valor unitário a ser utilizado será o valor mínimo dentro do campo de arbítrio, considerando que a situação encravada do terreno faz com que haja poucos interessados em sua aquisição.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 98,88

#### **7.1.4 Resultado final:**

Valor final (VF) = Valor unitário \* área

$$VF = 98,88 * 200,00 = \mathbf{17.798,00}$$

Haja vista que, conforme consta da matrícula, a parte pertencente ao executado corresponde a 50% (cinquenta por cento) do imóvel, o resultando final do auto corresponde a:

$$RF = 50\% * 17.798,00$$

$$RF = \mathbf{R\$ 8.899,00}$$

#### **7.2 BENFEITORIAS**

A única edificação, em madeira, existente no local, tem medida de 3,10m X 7,80m e encontra-se em péssimo estado de conservação, sendo que qualquer intervenção a ser feita no local, passará por uma reconstrução, pois a estrutura está muito prejudicada. Não tem piso no local, nem portas ou janelas.

#### **7.3 RESULTADO DO AUTO**

Diante dos fundamentos técnicos acima demonstrados, os 50%

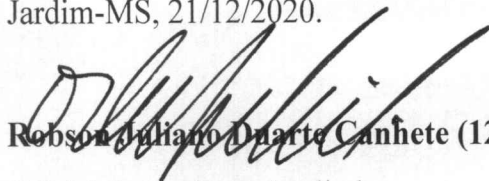
Modelo 502743 -M5022 -

Endereço: Rua Coronel Stuck, nº 51, (67) 3251-2045 Fax: (67) 3251-3641, Centro - CEP 79240-000,  
Fone: (67) 3251-1003, Jardim-MS - E-mail: jdm-2v@tjms.jus.br



(cinquenta por cento) do imóvel em pauta é avaliado pelo valor total de: R\$ 8.899,00  
(oito mil, oitocentos e noventa e nove reais)<sup>2</sup>.

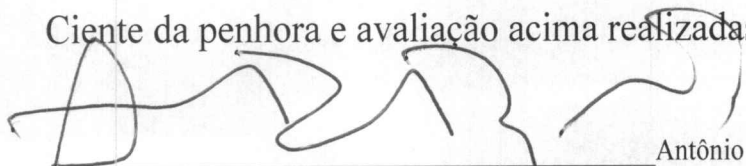
Jardim-MS, 21/12/2020.

  
Robson Juliano Duarte Canhete (1291)

Oficial de Justiça e Avaliador

## INTIMAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Ciente da penhora e avaliação acima realizadas.

  
Antônio Renato Bressiani

Jardim-MS, 29 / 12 / 2020. 13h50

<sup>2</sup> Aproximação dentro da margem de 1%, permitida ao avaliador.

## RESUMO DO AUTO DE AVALIAÇÃO

AUTOS: 0801790-83.2013.8.12.0013

DETERMINAÇÃO: Juízo da 2ª Vara Cível de Jardim

OBJETO: Fração correspondente a 50% (cinquenta por cento) do lote de terreno urbano, determinado pelo número 112 (cento e doze), da quadra número 13 (treze), medindo a dita fração, 10,00 m X 20,00 m, totalizando 200,00m<sup>2</sup>, objeto da matrícula 11.716 (onze mil, setecentos e dezesseis). Trata-se de um terreno encravado, dentro da quadra 112.

LOCALIZAÇÃO: Terreno encravado, fundos do imóvel 265, localizado na Rua XV de Novembro da Vila Caronel Camisão.

FINALIDADE: Determinação do Valor de Mercado.

METODOLOGIA: Método comparativo direto com homogeneização de fatores.

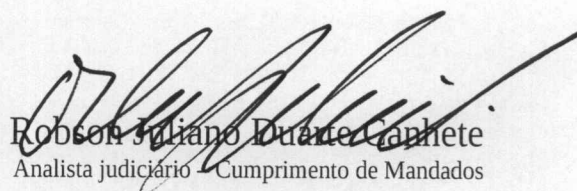
DATA DA AVALIAÇÃO: Dezembro de 2020.

### VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE AVALIAÇÃO = R\$ 8.899,00 (oito mil, oitocentos e noventa e nove reais)

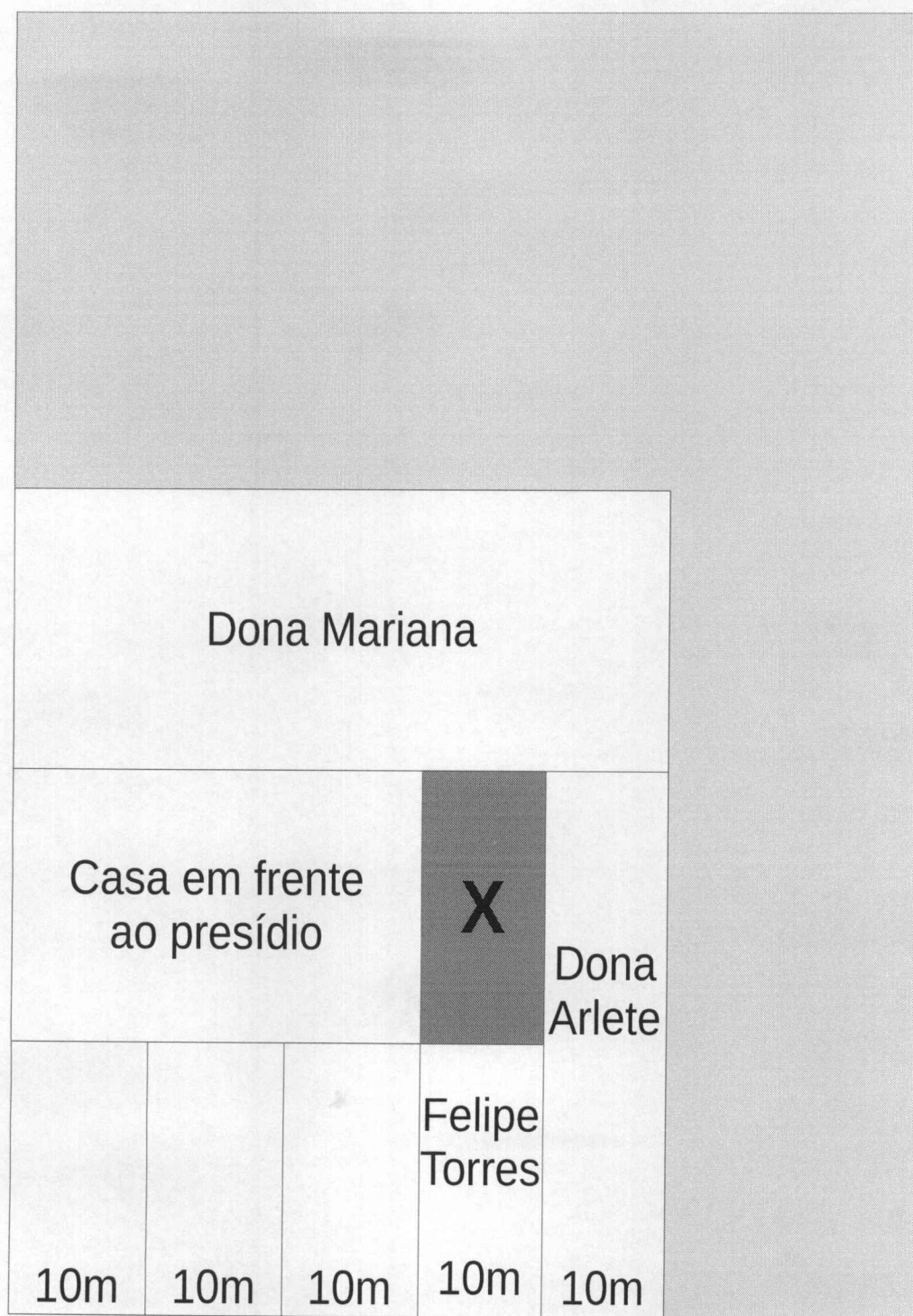
VALORES SEGREGADOS RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:	VALOR DO TERRENO = R\$ 8.899,00 VALOR DAS EDIFICAÇÕES =
---	--

Jardim-MS, 21 de dezembro de 2020.

  
 Robson Juliano Duarte Ganhete  
 Analista judiciário - Cumprimento de Mandados



Rua Antônio João



Rua XV de Novembro

**X – TERRENO AVALIADO**