



AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0821828-79.2018.8.12.0001
Classe: Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória
Exequente: Mauro Sérgio Gioli
Executado: Mariete Barbosa Cabral
Oficial de Justiça: Valtencir Gonçalves Franco (1293)
Mandado nº 001.2023/014226-6

1.0. INTRODUÇÃO

O presente auto foi elaborado em cumprimento ao mandado de avaliação acima especificado.

2.0. OBJETO

- Uma fração denominada "A", do lote de terreno urbano determinado pelo nº 10, da quadra 77, medindo a dita fração 16,00 x 12,50 metros, ou seja, 200,00m², localizado na Rua Professor Antônio Pinto Pereira esquina com Rua Rio Grande do Sul, Vila Angélica II, Jardim.

Matrícula: 16.170

Cartório: 1º Serviço Notarial e Registral de Jardim

3.0. SOLICITANTE

- Juízo de Direito da 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial de Campo Grande-MS.

4.0. PROPRIETÁRIA

Mariete Barbosa Cabral

5.0. OBJETIVO E FINALIDADE

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

Finalidade: Instruir os autos nº **0821828-79.2018.8.12.0001**

6.0. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

a) Vistoria do imóvel avaliando e da região adjacente;





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

fls. 82

- b) Pesquisa na região para identificação de amostras de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos, a partir de consulta junto a proprietários e adquirentes de imóveis na região;
- c) Análise do título de propriedade;

7.0. VISTORIA

7.1. Vistoria da região

. Urbanização

x	Rede de água tratada		Guias e sarjetas
	Rede coletora de esgoto	x	Pavimentação asfáltica
x	telefone		Calçamento
x	Luz Pública		Paralelepípedo
x	Luz domiciliar	x	Drenagem de águas

. Serviços comunitários(raio de 500 metros)

	Transporte coletivo		Áreas de lazer
x	Coleta de lixo		Comércio
	Hospital		Escolas
x	Policiamento		

. Vocação predominante

x	Residencial horizontal		Institucional
	Residencial vertical		Conjuntos habitacionais
	Comercial		Industrial

. Padrão de construção predominante

	Proletário		Médio Superior
x	Baixo		Fino
	Médio inferior		Médio

7.2. Vistoria das Benfeitorias

. Uma casa edificada em alvenaria, medindo 7,50 x 7,22 metros, ou seja, 54,15m², coberta de telhas romanas, forro em pinus, piso em cerâmica, portas e janelas em esquadrias metálicas, com instalação elétrica e hidráulica, com as seguintes divisões: 01 cozinha, 02 quartos, 01 banheiro e 01 sala; uma varanda no fundo, medindo 5,50 x 2,90, ou seja, 15,95m², coberta de telhas de fibrocimento, no contrapiso. No geral a



construção apresenta péssimo estado de conservação. Idade aparente: 30 anos.

. Uma construção em alvenaria, medindo 7,76 x 5,80 (corpo da casa), ou seja, 45,00m², coberta de telhas de fibrocimento, piso em cerâmica, portas e janelas em esquadrias metálicas, com instalação elétrica e hidráulica, com as seguintes peças: 01 salão, 01 quarto, 01 cozinha e 01 banheiro; Uma varanda na parte da frente, com 16.81m², coberta de telhas de fibrocimento, piso no contrapiso. No geral a construção apresenta péssimo estado de conservação. Idade aparente: 30 anos.

8.0. AVALIAÇÃO

8.1. Metodologia adotada

Para avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma brasileira NBR – 14653. Por este método, o imóvel avaliando tem seu preço determinado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Os terrenos amostrados estão encravados num espaço da cidade que possui as mesmas características e valores do terreno avaliando.

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 distribuição “t” de *Student* com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

A Amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fonte

8.2. Metodologia adotada para avaliação das benfeitorias

Para avaliação das benfeitorias adotou-se o valor do CUB/MS referente ao mês de fevereiro/2023, com depreciação prevista na tabela Ross-Heidecke considerando uma obra com aparência de 30 anos, que se enquadra na letra "f". Com relação a varanda, esta por ser área aberta, possui um valor 50% inferior a área fechada, e ainda, pelas características desses espaços ali averiguados, foi inserida uma depreciação de 80% em razão da falta de acabamento (sem piso e estrutura muito precária). Idade aparente: 30 anos, enquadramento na letra "h", da tabela Ross-



Heidecke.

8.2. Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1

a) Lote de terreno urbano com área de 15,00 x 40,00 metros, ou seja, 600,00m², localizado na Rua Três Lagoas, Vila Angélica II, Jardim.

Ofertado por Aleksander Trindade – fone 99228-2090

Valor: R\$ 150.000,00

Imóvel 2

b) Lote de terreno urbano com área de 600,00m², localizado na Rua Corumbá, quadra 96, lote 08, Vila Angélica II, Jardim, sobresquina com Rua Emílio Roa Escobar..

Ofertado por Vinicius L. Lima – fone 99914-1148

Valor: R\$ 100.000,00

Imóvel 3

c) Lote de terreno urbano com área de 560,00m², localizado na Rua Emílio Roa Escobar, Vila Angélica II, Jardim.

Ofertado por Walker - construtor – fone 99608-8908

Valor: R\$ 140.000,00

8.3. Homogeneização dos dados

Tabela de Homogeneização

IMÓVEL	R\$	F1	R\$/m ² homog.
1	250,00	0,90	225,00
2	166,67	0,90	150,00
3	250,00	0,90	225,00

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

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

$\bar{X} = 200,00$

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



$$S = 43,30$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$$

Valor Crítico para 3 amostras, pela tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

$$\text{Amostra 1: } d = |225,00 - 200,00| / 43,30 = 0,58 < 1,38 \gg \text{ amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 2: } d = |150,00 - 200,00| / 43,30 = 1,15 < 1,38 \gg \text{ amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 3: } d = |225,00 - 200,00| / 43,30 = 0,58 < 1,38 \gg \text{ amostra pertinente}$$

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:

$$Li = \bar{X} - t_c * S / ((n-1) ^ 0.5) \text{ e } Ls = \bar{X} + t_c * S / ((n-1) ^ 0.5)$$

Onde t_c 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)

$$Li = 200,00 - 1,89 * 43,30 / ((3-1) ^ 0.5) = 142,13$$

$$Ls = 200,00 + 1,89 * 43,30 / ((3-1) ^ 0.5) = 257,87$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de Arbítrio: de R\$ 180,00 a 220,00

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário do m² do imóvel avaliando: R\$ 220,00

8.3. Resultado apurado para o terreno

$$\text{Valor final (VF) = Valor unitário * área}$$



$$VF = 220,00 * 200,00$$

$$VF = 44.000,00$$

8.3.1 Resultado apurado para a benfeitoria

8.6.2. Casa 01	Varanda
Valor = [(CUB PP-4 x m ²) - 46,2%	Valor = [(CUB PP-4 x m ²) - 50%] - 80,00%
Valor = [(1.847,26 x 54,15m ²) - 46,2%	Valor = [(1.847,70 x 15,95 m ²) - 50%] - 80,0%
Valor = 100.029,12 - 46,2%	Valor = 2.947,08
Valor = 53.815,67	

8.6.3. Casa 02	Varanda
Valor = [(CUB PP-4 x m ²) - 46,2%	Valor = [(CUB PP-4 x m ²) - 50%] - 80,00%
Valor = [(1.847,26 x 45,00m ²) - 46,2%	Valor = [(1.847,70 x 16,81 m ²) - 50%] - 80,0%
Valor = 83.126,70 - 46,2%	Valor = 3.105,98
Valor = 44.722,16	

9.0. VALOR APURADO PARA O IMÓVEL

Resultado (R) = Valor do Terreno (VT) + Valor das Benfeitorias (VB)

$$\text{Resultado (R)} = 44.000,00 + 104.590,89$$

$$\text{Resultado (R)} = \mathbf{148.590,89}$$

9.0. RESULTADO DO AUTO

Diante dos fundamentos Técnicos acima demonstrados, o imóvel em pauta é avaliado pelo valor de R\$ **150.000,00** (Cento e cinquenta mil reais)¹

10.0. OBSERVAÇÃO

O valor final da avaliação refere-se a uma transação à vista na data do laudo, com o imóvel sem ônus.

Jardim-MS, 20 de março de 2023.

Valtencir Gonçalves Franco (1293)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

¹ Aproximação dentro da margem de 1% permitida pela norma.