



Comarca de Campo Grande
2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes
Central de Processamento Eletrônico

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Processo nº: 0007022-53.2010.8.12.0001

Classe: Cumprimento de sentença - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução

Exequente: VALTER RIBEIRO DE ARAÚJO ADVOGADOS ASSOCIADOS

Executado: Barcellos & Aragão Ltda e outros

Mandado nº: 001.2023/050116-9

Valor do imóvel avaliando: R\$290.000,00

Imóvel avaliando

Imóvel objeto da matrícula nº 42.104, ficha 01, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS, assim descrito: Lote de terreno sob nº 02 (dois), da quadra 01 (um), no loteamento denominado JARDIM MARABÁ, nesta cidade, o qual mede 12,00 m (doze metros) de frente para a Rua Garcia D' Avila, por 30,00 m (trinta metros) da frente aos fundos, e área total de 360,00 m², limitando: à direita com o lote 03, à esquerda com o lote 01, fundos com o lote 29 e a frente com a rua referida.

Área: 360m²

Método empregado:

Para a 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 é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) 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: Localização, acesso

Handwritten signature

F2: Comércio, educação, lazer

F3: Redes de Infraestrutura (água, energia, esgoto, internet, transporte coletivo).

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno Cidade/UF Campo Grande - MS Bairro Jardim Marabá Endereço R. Garcia Dávila

Área total 333,00 m²

Área: 333m²

Valor: R\$225.000,00

Valor por metro quadrado: R\$675,68

Fator de homogeneização: Localização, acesso. 1,00

Fator de homogeneização: Comércio, educação, lazer. 1,00

Fator de homogeneização: Redes de Infraestrutura (água, energia, esgoto, internet, transporte coletivo). 1,00

Imóvel 2:

Terreno Cidade/UF Campo Grande - MS Bairro Jardim Marabá Endereço R. Sérgio Porto

- quadra 133 - lote 12 Área total 360,00 m²

Área: 360m²

Valor: R\$380.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.055,56

Fator de homogeneização: Localização, acesso. 1,00

Fator de homogeneização: Comércio, educação, lazer. 1,00

Fator de homogeneização: Redes de Infraestrutura (água, energia, esgoto, internet, transporte coletivo). 1,00

Imóvel 3:

Terreno Cidade/UF Campo Grande - MS Bairro Vila Margarida Endereço R. Fidalga Área

total 360,00 m²

Área: 360m²

Valor: R\$290.000,00

Valor por metro quadrado: R\$805,56

Fator de homogeneização: Localização, acesso. 1,00

Fator de homogeneização: Comércio, educação, lazer. 1,00

Fator de homogeneização: Redes de Infraestrutura (água, energia, esgoto, internet, transporte coletivo). 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	RS/m ²	F1	F2	F3	RS/m ² homog.
1	675,68	1,00	1,00	1,00	675,68
2	1.055,56	1,00	1,00	1,00	1.055,56
3	805,56	1,00	1,00	1,00	805,56

J. Olympe

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 845,60$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 193,08$$

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: $d = |X_i - X|/S < VC$

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

$$\text{Amostra 1: } d = |675,68 - 845,60| / 193,08 = 0,88 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |1.055,56 - 845,60| / 193,08 = 1,09 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |805,56 - 845,60| / 193,08 = 0,21 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $L_i = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $L_s = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, 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 (L_i):

$$L_i = 845,60 - 1,89 * 193,08/\sqrt{(3 - 1)} = 587,56$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$L_s = 845,60 + 1,89 * 193,08/\sqrt{(3 - 1)} = 1.103,63$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$761,04 a R\$930,16

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$805,56

J. Almeida

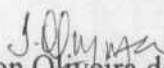
Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$805,56 * 360,00 = R\$290.000,00

Valor do imóvel avaliando: R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

Campo Grande-MS, 14 de julho de 2023.


Jerson Oliveira dos Santos
Analista Judiciário (444)