



**Autos: 0002195-02.2006.8.12.0013**

**Classe: Execução Fiscal - Crédito Tributário**

**Exequente: Procuradoria da Fazenda Nacional no Estado de Mato Grosso do Sul - PFN/MS**

**Executado: José Antonio Pereira dos Santos**

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

**Mandado nº 013.2022/000998-7**

## **AUTO DE AVALIAÇÃO**

### **1.0. INTRODUÇÃO**

O presente auto foi elaborado em cumprimento ao mandado de avaliação 013.2022/000998-7 expedido pelo Juízo da **2ª Vara** Cível/Criminal da Comarca de **Jardim**, nos autos **0002195-02.2006.8.12.0013** de Execução Fiscal, em que figura como **exequente a Procuradoria da Fazenda Nacional no Estado de Mato Grosso do Sul** e executado José Antônio Pereira dos Santos.

### **2.0. OBJETOS**

- x Fração do lote de terreno urbano, murado em duas laterais, pertencente ao Setor nº 5 (cinco), medindo dita fração 25,00 X 19,00 metros, ou seja 475,00m<sup>2</sup>, com suas benfeitorias, objeto da matrícula 2.478 junto ao Serviço Notarial e Registral de Imóveis.

### **3.0. SOLICITANTE**

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

### **4.0. PROPRIETÁRIO**

Modelo 502745 -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





Nome: José Antônio Pereira dos Santos

## 5.0. OBJETIVO E FINALIDADE

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

Finalidade: Instruir os autos **0002195-02.2006.8.12.0013**

## 6.0. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

- a) Vistoria do imóvel avaliando e da região adjacente, 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	não	Guias e sarjetas
não	Rede coletora de esgoto	não	Pavimentação asfáltica
sim	Telefone	não	Calçamento
sim	Luz Pública	não	Paralelepípedo
sim	Luz Domiciliar		
não	Drenagem de Águas Pluviais		

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



. Serviços Comunitários(raio de 500 metros)

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

. Vocação Predominante

x	Residencial horizontal		institucional
	Residencial Vertical		Conjuntos Habitacionais
	Comercial		Industrial

. Padrão construção predominante

	Proletário		Médio Superior
	Baixo		Fino
x	Médio Inferior		Luxo
	Médio		

## 7.0. AVALIAÇÃO

### 7.1 TERRENOS

#### 7.1.1 Metodologia adotada

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:

Obs: Os fatores de homogeneização tem a função de ajustar, em termos numéricos as diferenças entre os atributos dos terrenos de comparação e os do terreno avaliando.

F1: Fonte

Este fator é utilizado para eliminar a elasticidade das ofertas.

F2: Localização

Expressa a variação de preços de um local para outro. É admitida a utilização dessa fator dentro do limite de 0,50 a 1,50.

## 7.1.2 Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1

Lote de terreno urbano, medindo 360,00 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Capitão Pizza Flores, ofertado por 70.000,00. [Fonte: Silvio Ribeiro]

$$\text{Fator(loc)} = 12,90/15,36 = 0,83$$

$$\text{Fator(fonte)} = 0,9$$

Imóvel 2

Lote de terreno urbano, medindo 486,00 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Princesa Isabel, ofertado por 35.000,00 [Fonte: Carla Bertola – func. Sanesul]

$$\text{Fator(loc)} = 12,90/12,68 = 1,01$$

$$\text{Fator(fonte)} = 1$$

Imóvel 3

Lote de terreno urbano, medindo 1.300,00m<sup>2</sup>, localizado na Rua Marechal Deodoro, ofertado por 85.000,00 [Fonte: Silvio Ribeiro]



$$\text{Fator(loc)} = 12,90/15,05 = 0,85$$

$$\text{Fator(fonte)} = 0,9$$

#### Imóvel 4

Lote de terreno urbano, medindo 450,00m<sup>2</sup>, localizado na Rua Plínio Bertola, em frente a Creche, ofertado por 50.000,00 [Fonte: 9 9816-2085]

$$\text{Fator(loc)} = 12,90/9,81 = 1,31$$

$$\text{Fator(fonte)} = 0,9$$

#### Imóvel 5

Lote de terreno urbano, medindo 800,00m<sup>2</sup>, localizado na Rua Visconde de Taunay, ofertado por 90.000,00 [Fonte: Eliane / 9 9689-4466]

$$\text{Fator(loc)} = 12,90/10,49 = 1,22$$

$$\text{Fator(fonte)} = 0,9$$

### 7.1.3 Homogeneização dos dados

#### Tabela de homogeneização:

Imóv.	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	194,44	0,83	0,90	145,25
2	72,02	1,01	1,00	72,74
3	65,38	0,85	0,90	50,02
4	111,11	1,31	0,90	131,00
5	112,50	1,22	0,90	123,52

#### Valores homogeneizados (Xi), em R\$ / m<sup>2</sup>:

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

$$X = 104,51$$

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

$$S = 40,93$$



### **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:  $VC = 1,38$

Amostra 1:  $d = |145,25 - 104,51| / 40,93 = 1,00 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 2:  $d = |72,74 - 104,51| / 40,93 = 0,78 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 3:  $d = |50,02 - 104,51| / 40,93 = 1,33 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 4:  $d = |131,00 - 104,51| / 40,93 = 0,65 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 5:  $d = |123,52 - 104,51| / 40,93 = 0,46 < 1,65 \rightarrow$  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):

$Li = 104,51 - 1,53 * 40,93 / ((5 - 1)^{0.5}) = 73,19$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 104,51 + 1,53 * 40,93 / ((5 - 1)^{0.5}) = 135,82$

### **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\$ 94,06 a R\$ 114,96

### **Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

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

O valor unitário do imóvel avaliando será a média do Campo de Arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 104,51



### 7.1.4 Resultado final:

Valor final (VF) = Valor unitário \* área

VF = 104,51 \* 475,00 = 49.640,43

## 7.2 BENFEITORIAS

### 7.2.1 Metodologia adotada

Para avaliação das benfeitorias/edificações adotou-se o valor do CUB referente ao mês de abril/2021<sup>2</sup>, aplicando-se depreciação pela Tabela Ross-Heidecke, considerando-se para a edificação a característica de imóvel com aparência de 60 anos, pois encontra-se em péssimo estado de conservação, necessitando o imóvel de reparos importantes, podendo inclusive ser considerado sem valor se considerado apenas como útil para moradia. No entanto, a avaliação só foi possível graças ao valor das madeiras que sustentam a edificação, que podem ser aproveitadas.

### 7.2.2 Descrição das benfeitorias

A) 01 Edificação em madeira, tipo residencial, em péssimo estado de conservação, coberto com telhas 4mm, bastante quebradas, piso em cerâmica (modelo bastante antigo), paredes de forros (madeira). A edificação possui:

A) Uma varanda aberta, anexa a edificação residencial, coberta com telhas 4mm, caibros e ripões, medindo 23,28.m<sup>2</sup>.

B) Um banheiro externo, anexo a edificação residencial, medindo, 1,34m x 1,90m, que totalizam 2,54m<sup>2</sup>, sem cobertura, em péssimo estado de conservação.

C) Corpo interno da casa, medindo 11,76m X 7,38m, que totalizam 86,78m<sup>2</sup>.

D) Uma estrutura que aparenta ser um galinheiro antigo, sem condições de uso e de se mensurar valor enquanto edificação, haja vista que não há como estabelecer parâmetro para tal propósito, medindo 2,70m X 3,90m, sem piso, telhas 4mm, o qual encontra-se. Não possui piso.

<sup>2</sup> <http://www.sindusconms.com.br>



$$\begin{aligned}\text{Valor} &= \{[50\%(\text{CUB PIS X área( m}^2)] + (\text{CUB PIS X área( m}^2)\} - \text{Depreciação} \\ \text{Valor} &= \{50\% (938,60 \times 25,82) + (938,60 \times 86,78)\} - 87,1,8\% \\ \text{Valor} &= \{12.117,32 + 81.451,70\} - 87,1,8\% \\ \text{Valor} &= 10.780,40\end{aligned}$$

## 8.0 RESULTADO DO AUTO

RESULTADO (R) = VALOR DO TERRENO (VT) + VALOR DAS BENFEITORIAS (VB)

$$R = 49.640,43 + 10.780,40$$

$$R = 60.420,83$$

Diante dos fundamentos técnicos acima demonstrados, o imóvel em pauta é avaliado pelo valor total de: R\$ 60.420,00 (sessenta mil, quatrocentos e vinte reais)<sup>3</sup>.

Jardim-MS, 17 de maio de 2022.

Robson Juliano Duarte Canhete (1291)  
Analista Judiciário  
(assinado por certificação digital)

### INTIMAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Ciente da avaliação acima.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/2022.

<sup>3</sup> Aproximação dentro da margem de 1%, permitida ao avaliador.





**Autos: 0002195-02.2006.8.12.0013**

**Classe: Execução Fiscal - Crédito Tributário**

**Exequente: Procuradoria da Fazenda Nacional no Estado de Mato Grosso do Sul - PFN/MS**

**Executado: José Antonio Pereira dos Santos**

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

**Mandado nº 013.2022/000998-7**

**CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA**

Certifico que, diligenciei, conforme abaixo descrito e ali **AVALIEI** o(s)bem(s) determinado(s) no mandado, conforme laudo em anexo.

Certifico ainda que, **INTIMEI** o executado, conforme determinado.

Jardim-MS, 19 de maio de 2022.

Robson Juliano Duarte Canhete (1291)

Analista Judiciário

(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: José Antonio Pereira dos Santos

Diligência:

18/05/2022 as 15:39 - local: Rua 1º de Maio, nº 579 - Centro (CEP 79230-000) - Guia Lopes da Laguna/MS (distância 0 km)

