



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
COMARCA DE JARDIM
2ª VARA CÍVEL

R.J.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0. INTRODUÇÃO

O presente laudo foi elaborado em cumprimento ao mandado de avaliação número 013.2023/006337-2, expedido pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Jardim/MS, nos autos **0002730-66.2022.8.12.0013** de Carta Precatória Cível.

2.0. OBJETO

- Fração ideal, pertencente ao executado Nildo Yahn Xavier Júnior, referente ao imóvel com área de 300,8113ha (trezentos hectares, oitenta e um ares e treze centiares) de terras pastais e lavradas denominada “Fazenda Sombra da Serra”, situada no município de Jardim-MS, imóvel descrito na matrícula nº 23.051 do CRI de Jardim/MS.

Localização: -21.816866865101527, -55.96425386949144



Parte da área, dentro dos 300,8113ha.

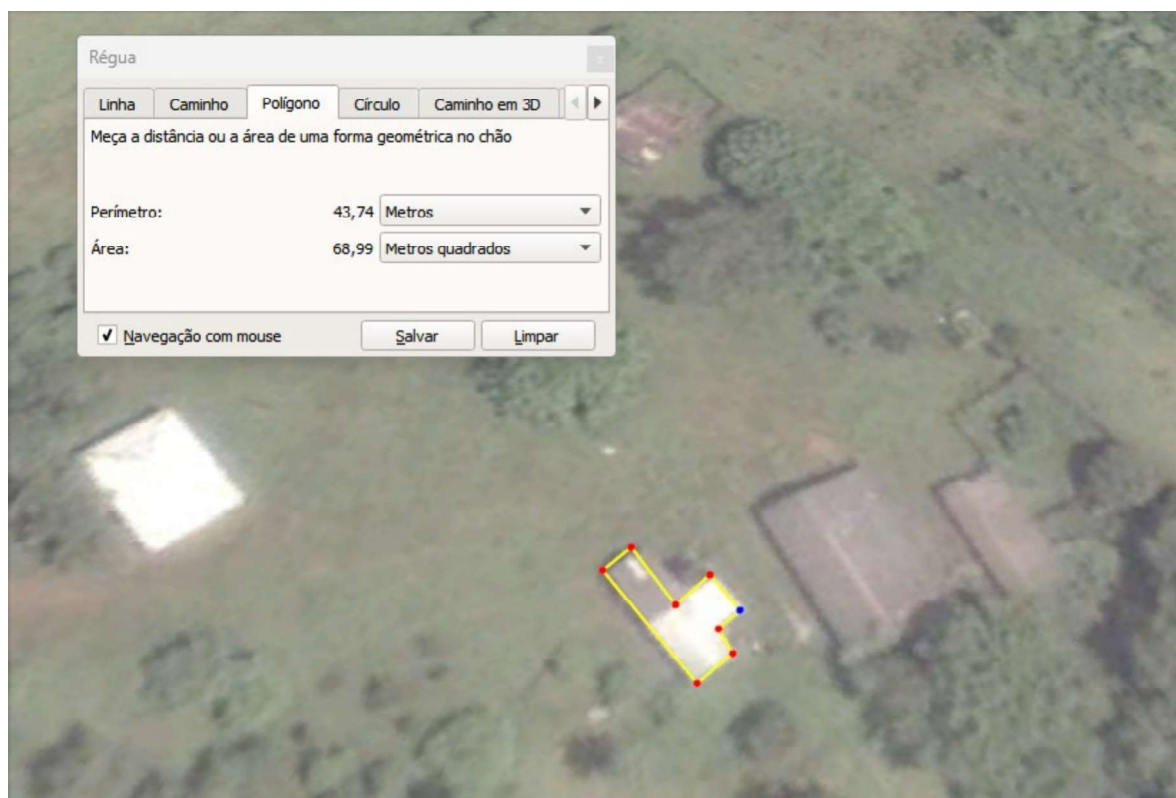
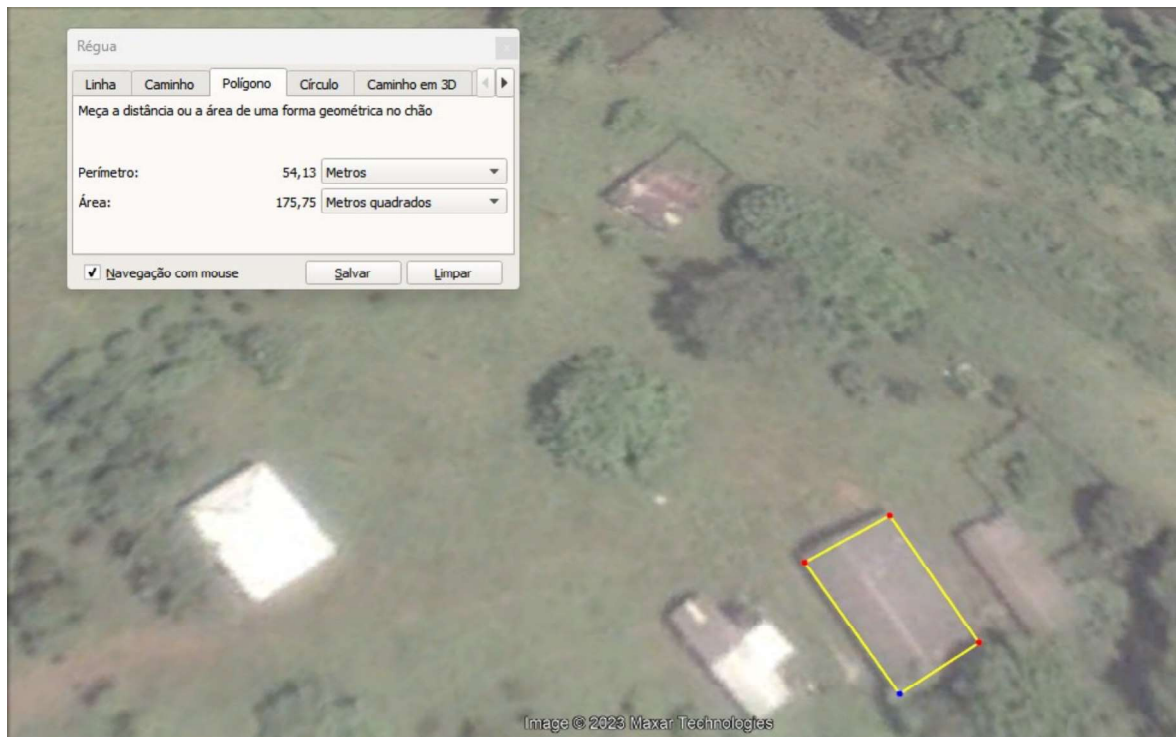
Localização : -21.81787559732542, -55.97357069215413



Edificações no local, as quais não tive acesso.

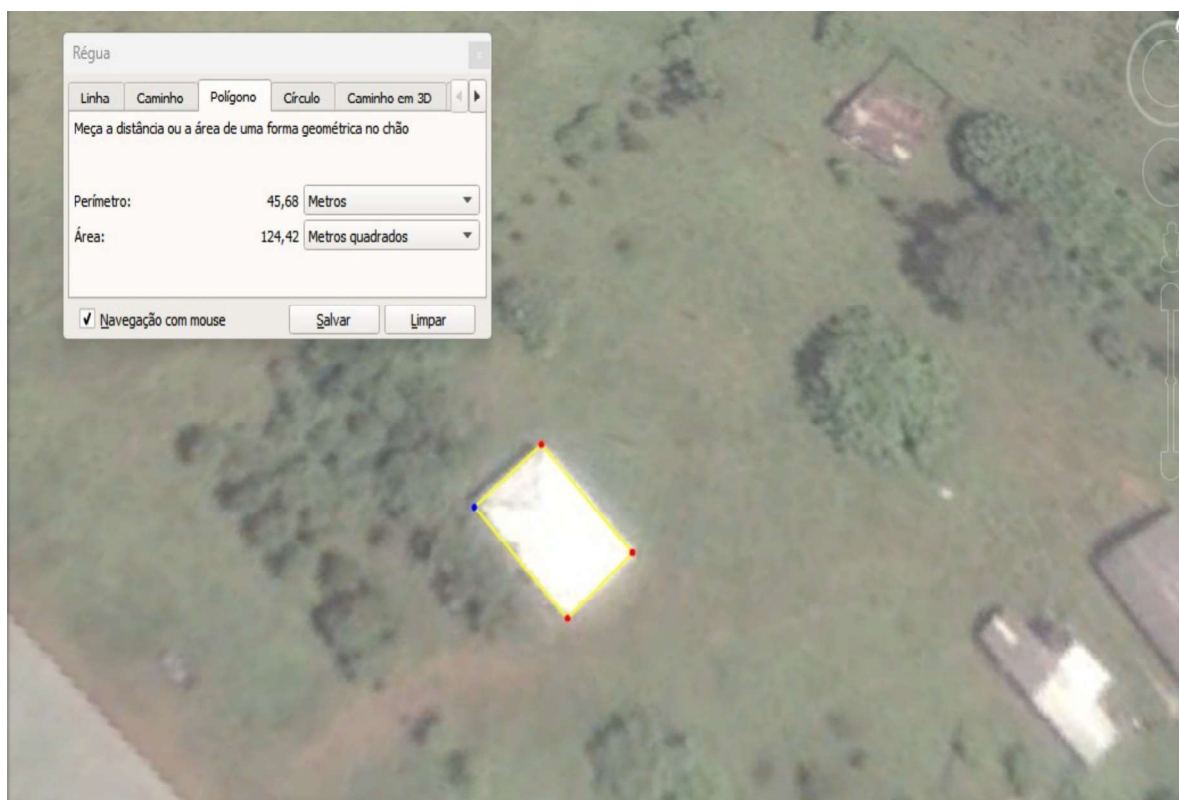
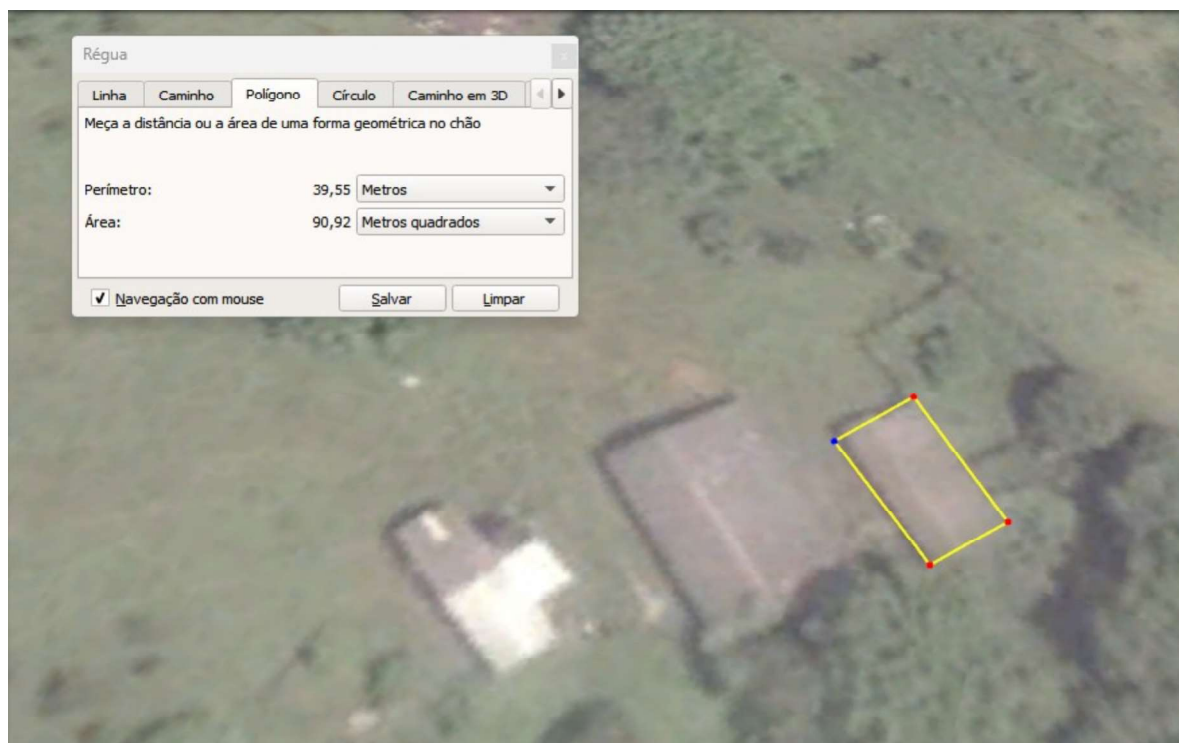
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROBSON JULIANO DUARTE CANHETE. Liberado nos autos digitais por M10964, em 18/01/2024 às 15:42:36. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/espaj>, informe o processo 0002730-66.2022.8.12.0013 e o código e6mE0vSt.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEONILDA MEDINA DIAS, liberado nos autos em 06/02/2024 às 18:31. Esta é uma cópia do documento 213196690007/2024. O original pode ser acessado em <http://www.tjms.jus.br/docdigital>. Código de verificação: 44459ad08. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjms.jus.br/espaj>, informe o processo 000000532-2020.013.8.12.0019 e código 90BEVgax.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROBSON JULIANO DUARTE CANHETE. Liberado nos autos digitais por M10964, em 18/01/2024 às 15:42:36. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0002730-66.2022.8.12.0013 e o código e6mE0vSt.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEONILDA MEDINA DIAS, liberado nos autos em 06/02/2024 às 18:31. Esta é uma cópia do documento 213.119.669.000.7/2024. O original pode ser acessado em <http://www.tjms.jus.br/docdigital>. Código de verificação: 44459ad0e. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/escritorio>, abra a conferência do documento 000000532-20.2013.8.12.0019 e código 90BEVgaX. Documento assinado digitalmente por JINORA ROCHA WACHOWSKI.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROBSON JULIANO DUARTE CANHETE. Liberado nos autos digitais por M10964, em 18/01/2024 às 15:42:36. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0002730-66.2022.8.12.0013 e o código e6mE0vSt.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEONILDA MEDINA DIAS, liberado nos autos em 06/02/2024 às 18:31. Esta é uma cópia do documento 213.119.669.000.17/2024. O original pode ser acessado em <http://www.tjms.jus.br/docdigital>. Código de verificação: 444559ad08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/escritorio>, abra a Conferência e Documentação de acordo com os procedimentos, informe o processo 000006532-20.2013.8.12.0019 e o código 90BEVgaX.

3.0. SOLICITANTE

Nome: Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Jardim/MS.

4.0. PROPRIETÁRIOS

Nome: Nildo Yahn Xavier Júnior

5.0. OBJETIVO E FINALIDADE

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

Finalidade: Instruir os autos **0002730-66.2022.8.12.0013**

6.0. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

- Análise do título de propriedade e pesquisas junto a proprietários de terras para localização do imóvel.
- Vistoria do imóvel avaliando e da região adjacente, identificando a área do imóvel;
- 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;



A ÁREA POSSUI BENFEITORIAS. CONTUDO, DIANTE DA RECUSA DO ARRENDATÁRIO GUILHERME EM AUTORIZAR A VISTORIA DAS BENFEITORIAS, DIZENDO QUE DEVERIA SER ALGO DO EXECUTADO, O DIMENSIONAMENTO DAS CONSTRUÇÕES FOI REALIZADO ATRAVÉS DO GOOGLE EARTH. A AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO IMPACTARÁ EM MUITO NO VALOR DO BEM, HAJA VISTA QUE SERÁ TOTALMENTE ABSORVIDA PELO VALOR DA TERRA, QUE TEM VALOR MUITO SUPERIOR.

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 *Crítério 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: Fonte

7.1.2 Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1



infoimóveis
SUA REFERÊNCIA EM IMÓVEIS

DADOS DO IMÓVEL 

ID: 542417

Tipo	Fazenda
Cidade/UF	Jardim - MS
Bairro	Zona Rural
Área total	175 ha

VALOR TOTAL: **R\$ 12.250.000,00**

[Simular financiamento](#)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 

175 hectares. Casa: 2 quartos e cozinha americana com varanda, wi-fi e sinal aberto, baração 15x10m com 2 quartos com 1 banheiro. Rio Cachoeirinha de divisa, Mangueira cordualho, coberto e completo, 2,5 hectares de formação capiaçu, sentido B.

OBSERVAÇÕES 

Em Jardim/MS, 1,500m, rodovia 080.

VENDE




[Imprimir](#) [Reportar erro](#)

CONTATO COM O ANUNCIANTE 

Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário.



Marlei Escudeiro Pereira
Corretor(a) de Imóveis
CRECI: 3583

Nome

E-mail

Telefone

Cidade / UF

Olá, Gostaria de obter mais informações sobre este imóvel que estou vendo para comprar no Infoimóveis. (Avise seu contato, obrigado!)

Imóvel 2



SUA REFERÊNCIA EM IMÓVEIS

DADOS DO IMÓVEL

ID: 490762

Tipo	Chácara
Cidade/UF	Guia Lopes da Laguna - MS
Bairro	Zona Rural
Endereço	Estrada MS 382
Área total	32 ha

VALOR TOTAL: **R\$ 3.200.000,00**

[Simular financiamento](#)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Água
- Casa sede
- Galpão
- Pasto
- Rede elétrica
- Curral
- Lago
- Pomar

Topografia plana. Contém 01 casa sede, 01 galpão pré moldado e 01 curral

OBSERVAÇÕES

Área próxima a cidade, a apenas 01 km do trevo para Bonito. À margem da MS 382.

VENDA

Chácara em Guia Lopes da Laguna

[Vista aérea](#)



[Imprimir](#) [Reportar erro](#)

CONTATO COM O ANUNCIANTE

Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário.



Imóvel 3



SUA REFERÊNCIA EM IMÓVEIS

DADOS DO IMÓVEL

ID: 525486

Tipo	Chácara
Cidade/UF	Guia Lopes da Laguna - MS
Bairro	Zona Rural
Endereço	Estrada MS 382, km 08
Área total	24,12 ha

VALOR TOTAL: **R\$ 1.550.000,00**

[Simular financiamento](#)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Água
- Rede elétrica
- Caixa de água
- Curral
- Pasto
- Reserva
- Asfalto
- Árvores frutíferas
- Casa sede
- Galpão
- Poço artesiano

Área total 24,12 ha. Topografia plana, reserva legal, legalizada. Infraestrutura: 01 casa de madeira, 01 galpão de madeira, 01 curral de madeira, água encanada nos pastos.

OBSERVAÇÕES

Excelente localização. À margem da MS 382 (Asfaltada). À 07 km de Guia Lopes sentido Antônio João.

VENDA

Chácara em Guia Lopes da Laguna

[Vista aérea](#)



[Imprimir](#) [Reportar erro](#)

CONTATO COM O ANUNCIANTE

Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário.



Olá, Gostaria de obter mais informações sobre este

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROBSON JULIANO DUARTE CANHETE. Liberado nos autos digitais por M10964, em 18/01/2024 às 15:42:36. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0002730-66.2022.8.12.0013 e o código e6mEOvSt.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEONILDA MEDINA DIAS, liberado nos autos em 06/02/2024 às 18:31. Esta é uma cópia do documento 213.119.669.000.7/2024. O original pode ser acessado em <http://www.tjms.jus.br/docdigital>. Código de verificação: 44459ad0e Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/escritorio>, informe o processo 000000532-20.2013.8.12.0019 e código 90BEVgaX.

7.1.3 Homogeneização dos dados

Tabela de homogeneização:

Imóv.	R\$/m2	F1	R\$/m2 homog.
1	7,00	0,90	6,30
2	10,00	0,90	9,00
3	6,43	0,90	5,78

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

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

$$X = 7,03$$

$$\text{Desvio padrão} = S = \left(\frac{\text{somatório}(X - \bar{X}_i)^2}{(n-1)} \right)^{0.5}$$

$$S = 1.73$$

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

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

Amostra 1: $d = |6,30 - 7,03| / 1,73 = 0,42 < 1,38 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 2: $d = |9,00 - 7,03| / 1,73 = 1,14 < 1,38 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 3: $d = |5,78 - 7,03| / 1,73 = 0,72 < 1,38 \rightarrow$ 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:

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

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):

$$Li = 7,03 - 1.89 * 1,73/\sqrt{(3 - 1)} = 4,72$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 7,03 + 1.89 * 1,73/\sqrt{(3 - 1)} = 9,34$$

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\$ 6,33 a R\$ 7,73

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.

Será adotado o menor valor dentro do Campo de Arbítrio, considerando a localização do imóvel avaliando e as dimensões do imóvel avaliando em relação a dois imóveis comparando.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 6,33

7.1.4 Resultado final:

Valor final (VF) = Valor unitário * área

$$VF = 6,33 * 3.008.113 =$$

$$VF = 19.041.355,29$$

8.0 RESULTADO DO AUTO

Conforme apurado e diante dos fundamentos técnicos a área de 300,8113ha (trezentos hectares, oitenta e um ares e treze centiares) de terras pastais e lavradas denominada “Fazenda Sombra da Serra”, situada no município de Jardim-MS, imóvel descrito na matrícula nº 23.051 do CRI de Jardim/MS é avaliada pelo valor de R\$ 19.042.000,00 (**dezenove milhões e quarenta e dois mil reais**)¹

Jardim-MS, 18/01/2024.

Robson Juliano Duarte Canhete (1291)

Oficial de Justiça e Avaliador

¹ Aproximação dentro da margem de 1%, permitida ao avaliador.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	Atualização avaliação
Valor Nominal	R\$ 8.239.473,40
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	18/01/2024 a 01/07/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	530 dias	1,054862
Percentual correspondente	530 dias	5,486153 %
Valor corrigido para 01/07/2025	(=)	R\$ 8.691.503,56
Sub Total	(=)	R\$ 8.691.503,56
Valor total	(=)	R\$ 8.691.503,56

[Retornar](#) [Imprimir](#)

