



Autos: 0800701-54.2015.8.12.0013

Classe: Execução Fiscal - Dívida Ativa

Exequente: Estado de Mato Grosso do Sul

Executado: Gallo Distribuição de Alimentos Ltda - ME e outros

Oficial de Justiça: Valtencir Gonçalves Franco (1293)

Mandado nº 013.2021/006227-3

AUTO DE AVALIAÇÃO

1.0. INTRODUÇÃO

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

2.0. OBJETO

- 50% (cinquenta por cento) da FRAÇÃO A, do lote de terreno urbano nº 135(cento e trinta e cinco), da quadra nº 16(dezesseis), situado na Vila Coronel Camisão, nesta cidade de Jardim, medindo 13,00 x 27,50 metros, ou seja, 357,50m² (trezentos e cinquenta e sete metros quadrados, cinquenta centímetros quadrados). Frente para Rua Walter Luís do Vale Gomes, que desemboca na Avenida 11 de Dezembro, Vila Camisão, Jardim.

Matrícula: 16.951

Cartório: 1º Serviço Notarial e Registral de Jardim

3.0. SOLICITANTE

- Juízo de Direito da 1ª vara Cível da Comarca de Jardim.

4.0. PROPRIETÁRIO

Willian Rosalino Areco

5.0. OBJETIVO E FINALIDADE

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

Finalidade: Instruir os autos nº 0800701-54.2015.8.12.0013

6.0. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:





- a) Vistoria do imóvel avaliando e da região adjacente;
- 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

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
sim	Luz domiciliar	sim	Drenagem de águas

. Serviços comunitários(raio de 500 metros)

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

. Vocação predominante

	Residencial horizontal		Institucional
	Residencial vertical		Conjuntos habitacionais
x	Comercial		Industrial

. Padrão de construção predominante

	Proletário		Médio Superior
	Baixo		Fino
	Médio inferior	x	Médio

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.

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

F2: Localização

8.2. Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1

a) Lote de terreno urbano com área de 400,00m², localizado na Rua Rui Barbosa, Vila Coronel Camisão, Jardim.

Ofertado por Juciany Mustafá – corretora de imóveis

Valor: R\$ 200.000,00

Imóvel 2

b) Lote de terreno urbano com área de 421,00m², localizado com frente para BR 060, Jardim.

Ofertado por Juciany Mustafá – corretora de imóveis

Valor: R\$ 105.000,00

Imóvel 3

c) Lote de terreno urbano com área de 435,00m², localizado no loteamento Jardim Bela Vista, Jardim.

Ofertado por Juciany Mustafá – corretora de imóveis

Valor: R\$ 100.000,00

d) Lote de terreno urbano com área de 320,00m², localizado com frente para Avenida 11 de Dezembro esquina com Rua Bela Vista, Vila Camisão, Jardim.

Ofertado por Wilson Molina Brito – corretor de imóveis

Valor: R\$ 380.000,00



8.3. Homogeneização dos dados

Tabela de Homogeneização

IMÓVEL	R\$	F1	F2	R\$/m² homog.
1	500,00	0,90	1,00	450,00
2	249,41	0,90	1,50	336,70
3	229,89	0,90	1,00	206,90
4	1.312,50	0,90	1,00	1.181,25

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

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

$X = 553,71$

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

$S = 436,48$

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 4 amostras, pela tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = |450,00 - 553,71| / 436,48 = 0,21 < 1,54$ » amostra pertinente

Amostra 2: $d = |336,70 - 553,71| / 436,48 = 0,47 < 1,54$ » amostra pertinente

Amostra 3: $d = |206,90 - 553,71| / 436,48 = 0,77 < 1,54$ » amostra pertinente

Amostra 4: $d = |1.181,25 - 553,71| / 436,48 = 1,46 < 1,54$ » 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:

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

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)

$$Li = 543,71 - 1,64 * 436,48 / ((4-1) ^ 0.5) = 130,43$$

$$Ls = 543,71 + 1,64 * 436,48 / ((4-1) ^ 0.5) = 956,99$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de Arbítrio: de R\$ 5489,34 a 598,08

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 543,71

9.3. Resultado final

Valor final (VF) = Valor unitário * área

$$VF = 543,71 * 357,50$$

$$VF = 194.376,50$$

9.4 BENFEITORIAS

9.2.1 Metodologia adotada

Para avaliação das benfeitorias/edificações adotou-se o valor SINAP/IBGE de setembro/outubro/2021, aplicando depreciação pela tabela Ross-Heidecke, considerando-se uma edificação com características de idade aparente entre 20 a 50 anos, que necessita de reparos simples até sem valor.

9.2.2 Descrição das benfeitorias

A) edificação em alvenaria com 13,1772m², cômodo único, coberto com telhas de fibrocimento 4mm, com piso em cimento queimado, chapiscado por fora, reboco por dentro, sem forro;

$$\text{Valor} = [(\text{custo m}^2 \times \text{área})] - \text{depreciação}$$

$$\text{Valor} = [(1.444,08 \times 13,1772)] - 61,80\%$$

$$\text{Valor} = \text{R\$ } 7.269,06$$

B) edificação em alvenaria, com 4,944m², em péssimo estado de conservação, coberto com telhas de fibrocimento 4mm, piso rústico, sem forro, sem portas, janelas com vidros quebrados;



Valor = [(custo m² x área)] – depreciação

Valor = [(1.444,08 x 4,944)] – 70,40%

Valor = R\$ 2.113,30

9.0. RESULTADO DO AUTO

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

R = 194.376,50 + 9.382,36

R = 203.758,86

Diante dos fundamentos técnicos acima demonstrados, os 50% da fração do imóvel em pauta fica avaliado pelo valor de R\$ **101.879,43** (cento e um mil, oitocentos e setenta e nove reais e quarenta e três centavos).

Ressalto que por conta da metragem do terreno avaliando ser de apenas 357,50, conforme Lei Complementar nº 105/2013, de 09/04/2013, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do município de Jardim-MS, verifica-se a impossibilidade de fracionamento da área em 50%, pois reza o artigo 9º da referida Lei Municipal:

Art. 9º. Os projetos de parcelamentos devem obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I – os lotes terão área mínima de 250,00m²(duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros), com exceção dos parcelamentos de interesse social, onde o lote mínimo poderá ter 200,00m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 (dez metros).

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, 10 de outubro de 2021.

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