



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. 154

AUTO DE AVALIAÇÃO POSITIVA

Autos: 0807344-25.2019.8.12.0001

Classe: Execução de Título Extrajudicial - Promessa de Compra e Venda

Exequente: Hedge Comércio de Terrenos Ltda

Executado: Marcos Luiz Pereira

Oficial de Justiça: Sergio Ricardo da Silva Carrapateira (13450)

Mandado nº 001.2021/100793-6

Certifico que efetuei pesquisa no(s) órgão(s) competente(s) e diligenciei ao(s) endereços(s), conforme abaixo descrito, e ali **AVALIEI** bem(s)do(s) executado(s), conforme auto em anexo.

Imóvel avaliando

: Imóvel de Matrícula nº 74.393, Folha 01, Livro nº 2, 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande/MS, sendo lote de terreno sob nº 35 (trinta e cinco) da quadra nº 04 (quatro), do loteamento denominado Portal Caiobá II, nesta Capital, O imóvel contem muro em toda sua extensão, quintal cimentado, contendo duas casas, na primeira: com piso cerâmico 2ª linha sem forro, contendo dois quartos, 01 varanda com telha eternit, sala, banheiro, sala, telhado eternit; casa 02) contém: piso cerâmico 2ª linha forro PVC contendo dois quartos, 01 varanda com telha eternit, sala. A área construída é de aproximadamente 123,99m². A avaliação foi feita "in loco". Fonte de pesquisa *www.Infoimoveis.Com.Br; Sistema de tributação da Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS;*

<https://calculoexato.com.br/parsecun.aspx?codMenu=PeriAvaliaImov>

Área: 200m²

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: luz

F2: água,

F3: sem asfalto

Modelo 502744 -M4266 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3533, Campo Grande-MS - E-mail: 1vet.extra@tjms.jus.br



É cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO RICARDO DA SILVA CARRAPATEIRA, liberado nos autos em 28/10/2021 às 17:34 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0807344-25.2019.8.12.0001 e código YMNix4iU.



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. 155

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

DADOS DO IMÓVELID: 406183 Tipo Casa-Térrea Cidade/UF Campo Grande - MS
Bairro Portal Caiobá II Endereço R. Otaviano Inácio de Souza, 567 Área total 200,00
m² Área construída 80,00 m² R\$ 1.187,50/m² VALOR TOTAL: R\$ 95.000,00

Área:	200m²
Valor:	R\$95.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$475,00
Fator de homogeneização luz:	1,00
Fator de homogeneização água, :	1,00
Fator de homogeneização sem asfalto:	1,00

Imóvel 2:

DADOS DO IMÓVELID: 429383 Tipo Casa-Térrea Cidade/UF
Campo Grande - MS Bairro Portal Caiobá II Endereço R.
Cachoeira do Campo Área total 200,00 m² Área construída
122,40 m² R\$ 898,69/m² VALOR TOTAL: R\$ 110.000,00

Área:	200m²
Valor:	R\$110.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$550,00
Fator de homogeneização luz:	1,00
Fator de homogeneização água, :	1,00
Fator de homogeneização sem asfalto:	1,00

Imóvel 3:

DADOS DO IMÓVELID: 399854 Tipo Casa-Térrea Cidade/UF Campo Grande - MS
Bairro Portal Caiobá II Endereço R. Diógenes Inácio de Souza, 1100 Área total
200,00 m² Área construída 68,00 m² R\$ 1.838,24/m² VALOR TOTAL: R\$
125.000,00 Similar

Área:	200m²
Valor:	R\$125.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$625,00
Fator de homogeneização luz:	1,00
Fator de homogeneização água, :	1,00
Fator de homogeneização sem asfalto:	1,00

Imóvel 4:

DADOS DO IMÓVELID: 372972 Tipo Casa-Térrea Cidade/UF
Campo Grande - MS Bairro Loteamento Rancho Alegre II
Endereço R. Gravateiro, 362 Área total 250,00 m² Área
construída 90,00 m² VALOR TOTAL: R\$ 150.000,00

Área:	250m²
Valor:	R\$150.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$600,00
Fator de homogeneização luz:	1,00

Modelo 502744 -M4266 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3533, Campo Grande-MS - E-mail: 1vet.extra@tjms.jus.br



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. 156

Fator de homogeneização água, : 1,00
Fator de homogeneização sem asfalto: 1,00

Imóvel 5:

DADOS DO IMÓVELID: 340138 Tipo Casa-Térrea Cidade/UF Campo Grande - MS
Bairro Riviera Park Endereço R. Libânio Figueiró, 799 Área total 205,00 m² Área
construída 50,00 m²

Área: 205m²
Valor: R\$75.000,00
Valor por metro quadrado: R\$365,85
Fator de homogeneização luz: 1,00
Fator de homogeneização água, : 1,00
Fator de homogeneização sem asfalto: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	475,00	1,00	1,00	1,00	475,00
2	550,00	1,00	1,00	1,00	550,00
3	625,00	1,00	1,00	1,00	625,00
4	600,00	1,00	1,00	1,00	600,00
5	365,85	1,00	1,00	1,00	365,85

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 523,17$

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

$S = 104,95$

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: $d = |X_i - X|/S \leq VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = |475,00 - 523,17| / 104,95 = 0,46 \leq 1,65$ (amostra pertinente)

Modelo 502744 -M4266 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3533, Campo Grande-MS - E-mail: 1vet.extra@tjms.jus.br



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. 157

Amostra 1: $d = 20,26 - 523,17 / 104,95 = 0,26 \leq 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 625,00 - 523,17 / 104,95 = 0,97 \leq 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 600,00 - 523,17 / 104,95 = 0,73 \leq 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 365,85 - 523,17 / 104,95 = 1,50 \leq 1,65$	(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: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 523,17 - 1,53 * 104,95 / \sqrt{(5 - 1)} = 442,88$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 523,17 + 1,53 * 104,95 / \sqrt{(5 - 1)} = 603,46$$

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\$470,85 a R\$575,49

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 sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 475,00 (amostra 1); 550,00 (amostra 2).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$520,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$520,00 * 200,00 = R\$104.000,00$$

Valor do imóvel avaliando: 104.000,00

Modelo 502744 -M4266 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3533, Campo Grande-MS - E-mail: 1vet.extra@tjms.jus.br



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. 158

Campo Grande-MS, 25 de outubro de 2021.

Sergio Ricardo da Silva Carrapateira (13450)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Marcos Luiz Pereira

Diligência:

25/10/2021 as 11:30 - local: Rua Diógenes Inácio de Souza, nº 341 - Portal Caiobá II (CEP 79096-707) - Campo Grande/MS (distância 0 km)



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 104.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	25/10/2021 a 01/03/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	1588 dias	1,084104
Percentual correspondente	1588 dias	8,410364 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 112.746,78
Sub Total	(=)	R\$ 112.746,78
Valor total	(=)	R\$ 112.746,78

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

