



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação: R\$ 690.000,00.

1) BEM AVALIADO

Trata-se do imóvel com matrícula n. **47096** da **2ª CRI**, localizado na rua Jojsé Rosa, 277, quadra 9, lote 36, bairro **Belo Horizonte**, em Campo Grande-MS, cujo lote possui **480m²**, conforme consta na referida matrícula.

1.1) CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

Um lote de terreno descrito acima, no qual está edificado um sobrado em alvenaria, coberto com telha cerâmica, esquadrias de metal, piso cerâmico, pintura látex e grafiato, murado pintado, portão de elevação para veículo independente do portão de acesso de pedestre, calçadas (interna e externa), com piscina, em rua com asfalto, lote de sobre-esquina, em bom estado. Imóvel com acesso pela rua Albert Sabin, próximo do supermercado Legal, colégio Nova Geração, Hiper Center Comper Brilhante, e outras lojas, serviços e comodidades próximas.

2) DA AVALIAÇÃO

2.1) 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: CONSERVAÇÃO.

2.2) IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO

IMÓVEL 1: sobrado, em alvenaria, com esquadrias de metal, piso cerâmico, pintura látex, murado pintado, portão de elevação para veículo independente do portão de acesso de pedestre, calçadas (interna e externa), com piscina, em rua com asfalto, lote com área de 360m² e área edificada de 249,82m², próximo do supermercado Legal, colégio Nova Geração, Hiper Center Comper Brilhante e outros serviços da região. Em bom estado de conservação.

[<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-sobrado-vila-taveiropolis/618233>]

Área: 360m²; Valor: R\$ 790.000,00;

Valor por metro quadrado: R\$ 2.194,44; Fator de homogeneização CONSERVAÇÃO: 0,80.

IMÓVEL 2:

sobrado, em alvenaria, coberto com telha cerâmica, muro chapiscado, esquadrias de ferro, piso cerâmico, portão de elevação independente do portão de acesso do pedestre, calçadas (interna e externa), rua com asfalto, lote de esquina, lote com área de 360m² e área edificada de 270,80m², com estado de conservação razoável. Imóvel próximo do supermercado Legal, colégio Nova Geração, Hiper Center Comper Brilhante e outros serviços da região.

[<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-sobrado-vila-taveiropolis/641087>]

Área: 360.000m²; Valor: R\$ 750.000,00; Valor por metro quadrado: R\$ 2083,33; Fator de homogeneização CONSERVAÇÃO: 0,60.



IMÓVEL 3:

sobrado, coberto, esquadrias de blindex, pintura látex, portão de elevação, jardim, piso cerâmico, calçadas (interna e externa), rua com asfalto, em excelente estado de conservação, lote com 450² e área edificada de 167m². [<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-sobrado-vila-taveiropolis/603479>].

Área: 450m²; Valor R\$ 665.000,00; Valor por metro quadrado: R\$ 1477,78; Fator de homogeneização CONSERVAÇÃO: 0,90.

2.3) TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	F1	R\$/m ² homog.
1	2.194,44	0,80	1.755,56
2	2.083,33	0,60	1.250,00
3	1.477,78	0,90	1.330,00

2.4) TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

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

Média: $X = \sum (Xi) / n$

$X = 1.445,19$

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

$S = 271,75$

2.5) 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: $d = |Xi - X| / S < VC$.

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

Amostra 1: $d = |1.755,56 - 1.445,19| / 271,75 = 1,14 < 1,38$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |1.250,00 - 1.445,19| / 271,75 = 0,72 < 1,38$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |1.330,00 - 1.445,19| / 271,75 = 0,42 < 1,38$ (amostra pertinente)

2.6) 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 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 1.445,19 - 1,89 * 271,75 / \sqrt{(3 - 1)} = 1.082,01$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 1.445,19 + 1,89 * 271,75 / \sqrt{(3 - 1)} = 1.808,36$

2.7) 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\$ 1.300,67 a R\$1.589,70.

2.8) TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO

O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Nesse tomo, vale ressaltar que a avaliação é expedita, consistindo em um trabalho executado de forma simplificada, no qual o avaliador limita os seus deslocamentos e o tempo gasto para sua execução, visando atender a critério de celeridade e limitação de custos, podendo ou não se pautar por metodologia definida nas normas técnicas, ou sem comprovação expressa dos elementos ou critérios que levaram à convicção de valor (juízo de valor).



Portanto, considerando o estado de conservação do imóvel avaliando, sua área edificada, sua localização no bairro, adoto como valor do campo de arbítrio a média do campo de arbítrio acima, ou seja, R\$ 1.445,185.

2.9.) RESULTADO

Valor = Valor unitário * área

Valor = R\$ 1.445,185 * 480 = R\$ 693.688,80.

2.9.1. VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Por fim, deve-se considerar a liberdade de negociação numa venda real, o que pode oscilar no preço para maior ou menor, conforme interesse dos contratantes acerca do imóvel, sua localização, comodidades e o preço ofertado.

Com efeito, avalio o imóvel descrito no mandado em **R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)**.

FONTES:

a) INFOIMOVEIS;

b) SINDUSCON-MS (Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção Civil do Estado de Mato Grosso do Sul); e

c) outros imóveis no local do imóvel avaliando.

Campo Grande, 16 de setembro de 2025.

Tércio Jesus Pinto da Silva
Analista Judiciário Área Fim – Externo - Oficial de Justiça
assinado digitalmente