



AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0000035-82.1998.8.12.0013

Classe: Processo de Execução - IOC/IOF Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários

Exequente: COAGRI-Cooperativa Agropecuária e Industrial LTDA "em liquidação judicial"

Executado: Elízio Terra Brum e outro

Oficial de Justiça: Suzana Silva Grubert (5628)

Mandado nº 013.2020/003789-6

1.0. INTRODUÇÃO

O presente auto foi elaborado em cumprimento ao mandado de avaliação **013.2020/003789-6**, expedido pelo Juízo da **2ª Vara** Vara Cível/Criminal da Comarca de **Jardim**, nos autos **00000035-82.1998.8.12.0013** de Processo de Execução em que figura como exequente **COOOAGRI- Cooperativa Agropecuária e Industrial LTDA "em liquidação judicial"** e executado **Elizário Terra Brum**.

2.0. OBJETOS

- x Imóvel objeto da matrícula 7.972 do 1º Serviço Notarial e Registral de Imóveis de Jardim-MS. Fração dos lotes de terrenos urbanos números 09 (nove) e 12 (doze), da quadra número 152 (cento e cinquenta e dois) medindo 15 x 35 metros (quinze metros de frente por trinta e cinco da frente aos fundos, ou seja 525 m² (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), situado nesta cidade de Jardim- MS, sem benfeitorias.

3.0. SOLICITANTE

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



4.0. PROPRIETÁRIO

Nome: Elizario Acosta Terra

5.0. OBJETIVO E FINALIDADE

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

Finalidade: Instruir os autos 000035.82.1998.8.12.0013

6.0. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

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

6.1. VISTORIA¹

6.1.1. 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 Pluviais		

¹ Consulta à Tabela de Notas Agronômicas.



. Serviços Comunitários(raio de 500 metros)

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

. Vocação Predominante

x	Residencial horizontal		institucional
	Residencial Vertical		Conjuntos Habitacionais
	Comercial		Industrial

. Padrão constru o predominante

	Proletário		Médio Superior
	Baixo		Fino
	Médio Inferior		Luxo
x	Médio		

. Urbaniza o:

x	Rede coletora de lixo	x	Drenagem de águas pluviais
x	Rede de água tratada	x	Pavimenta�o asfáltica
x	Telefone	x	Calçamento
x	Luz domiciliar		Paralelep�dico
x	Luz Pública		Cascalhamento
x	Guias e sarjetas		

7.0. AVALIA O

7.1 TERRENO

7.1.1 Metodologia adotada

Para a avalia o do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneiza o por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando   avaliado por compara o 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: Fonte

7.1.2 Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1

Lote de terreno urbano, medindo 800m², localizado na Rua Sete de Setembro, ofertado por R\$ 140.000,00. [Fonte: site www.infoimoveis.com.br]

Imóvel 2

Lote de terreno urbano, medindo 400 m², localizado na Rua Cel Juvêncio, ofertado por R\$ 110.000,00. [Fonte: site www.infoimoveis.com.br]

Imóvel 3

Lote de terreno urbano, medindo 450m², localizado na Rua Edu Peixoto, ofertado por R\$ 70.000,00. [Fonte: site www.infoimoveis.com.br]

Imóvel 4

Lote de terreno urbano, medindo 925m², localizado na Rua Primeiro de Maio, ofertado por R\$ 80.000,00. [Fonte: site www.infoimoveis.com.br]

7.1.3 Homogeneização dos dados

Tabela de homogeneização:

Imóv.	R\$/m ²	F1	R\$/m ² homog.
1	175,00	0,90	157,50



2	275,00	0,90	247,50
3	155,56	0,90	140,00
4	86,49	0,90	77,84

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

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

$\bar{X} = 155,71$

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

$S = 70,09$

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

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

Amostra 1: $d = |157,50 - 155,71| / 70,09 = 0,03 < 1,54 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 2: $d = |247,50 - 155,71| / 70,09 = 1,31 < 1,54 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 3: $d = |140,00 - 155,71| / 70,09 = 0,22 < 1,54 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 4: $d = |77,84 - 155,71| / 70,09 = 1,11 < 1,54 \rightarrow$ 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:

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

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):

$Li = 155,71 - 1,64 * 70,09 / ((4 - 1)^{0.5}) = 89,34$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 155,71 + 1,64 * 70,09 / ((4 - 1)^{0.5}) = 222,08$

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\$ 140,14 a R\$ 171,28

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Considerando a localização do imóvel, localizado nos fundos de dois terrenos, sem nenhum acesso direto a nenhuma rua, tornando-se uma ilha no meio dos imóveis circundantes, utilizei o valor mínimo/m² dentro do Campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 140,14

7.1.4 Resultado final:

Valor final (VF) = Valor unitário * área

VF = 140,14 * 525,00 = 73.573,50

8.0 RESULTADO DO AUTO

Diante dos fundamentos técnicos acima demonstrados, o imóvel em pauta é avaliado pelo valor total de: **R\$ 73.573,50 (setenta e três mil, quinhentos e setenta e três reais e cinquenta centavos).**

Jardim-MS, 25 de março de 2021.

Suzana Silva Grubert (5628)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Elizário Acosta Terra

Diligência:

21/12/2020 as 09:20 - local: Rua Cel Juvêncio, nº 917 - centro (CEP 79240-000) - Jardim/MS (distância 0 km)





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	Atualização avaliação
Valor Nominal	R\$ 73.573,50
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	25/03/2021 a 01/04/2024

Dados calculados

Fator de correção do período	1103 dias	1,107922
Percentual correspondente	1103 dias	10,792206 %
Valor corrigido para 01/04/2024	(=)	R\$ 81.513,70
Sub Total	(=)	R\$ 81.513,70
Valor total	(=)	R\$ 81.513,70

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