



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Grande

2ª Vara Cível

Central de Processamento Eletrônico

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Processo nº: 0843525-30.2016.8.12.0001

Classe: Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel

Requerente: Espólio de Fayez Hanna Rizk e outros

Requerido: Carlos Alberto dos Santos Lopes – Me (“casa dos Fogões”) e outros

Mandado nº: 001.2022/117691-9

Valor do imóvel avaliando: R\$337.172,88

Imóvel avaliando

Lote 03 (três) da quadra 05 (cinco) do loteamento Clube Campestre Ypê, nesta cidade, medindo 12 x 36 metros e área total de 432m², limitando-se: frente para a Rua Coronel Zózimo; fundos com o lote 11; de um lado com o lote 02 e do outro lado com o lote 04, matriculada no CRI da 1ª Circunscrição sob o nº 147.656

Área: 432m²

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: Localização, acesso

F2: Comércio, educação, lazer

F3: Redes de Infraestrutura (água, energia, esgoto, internet, transporte coletivo).

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Casa-Térrea Cidade/UF Campo Grande - MS Bairro Clube Campestre Ypê Endereço
R. Antonina Castro Faria, 1456 Área total 360,00 m² Área construída 140,00 m²

Área: 360m²
Valor: R\$380.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.055,56
Fator de homogeneização: Localização, acesso. 0,90
Fator de homogeneização: Comércio, educação, lazer. 0,90
Fator de homogeneização: Redes de Infraestrutura (água, energia, esgoto, internet, transporte coletivo). 0,90

Imóvel 2:
Casa-Térrea Cidade/UF Campo Grande - MS Bairro Monte Castelo Endereço R. Antônia de Castro Faria, 1207
Área: 360m²
Valor: R\$450.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.250,00
Fator de homogeneização: Localização, acesso. 0,80
Fator de homogeneização: Comércio, educação, lazer. 0,80
Fator de homogeneização: Redes de Infraestrutura (água, energia, esgoto, internet, transporte coletivo). 0,80

Imóvel 3:
Casa-Térrea Cidade/UF Campo Grande - MS Bairro Monte Castelo Endereço R. Antonino de Castro Faria, 1456 Área total 350,00 m²
Área: 350m²
Valor: R\$380.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.085,71
Fator de homogeneização: Localização, acesso. 0,90
Fator de homogeneização: Comércio, educação, lazer. 0,90
Fator de homogeneização: Redes de Infraestrutura (água, energia, esgoto, internet, transporte coletivo). 0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	1.055,56	0,90	0,90	0,90	769,50
2	1.250,00	0,80	0,80	0,80	640,00
3	1.085,71	0,90	0,90	0,90	791,49

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 733,66$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 81,86$

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: $d = |769,50 - 733,66| / 81,86 = 0,44 < 1,38$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |640,00 - 733,66| / 81,86 = 1,14 < 1,38$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |791,49 - 733,66| / 81,86 = 0,71 < 1,38$ (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: $Li = \bar{X} - t_c * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S / \sqrt{(n-1)}$, 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):

$$Li = 733,66 - 1.89 * 81,86 / \sqrt{(3 - 1)} = 624,27$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 733,66 + 1.89 * 81,86 / \sqrt{(3 - 1)} = 843,06$$

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\$660,30 a R\$807,03

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: 769,50 (amostra 1); 791,49 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$780,49

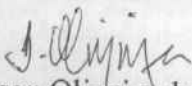
Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$780,49 * 432,00 = R\$337.172,88$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 337.172,88 (trezentos e trinta e sete mil, cento e setenta e dois reais e oitenta e oito centavos)

Campo Grande-MS, 14 de julho de 2023.


 Jerson Oliveira dos Santos
 Analista Judiciário (0)