



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO DE MATO GROSSO DO SUL

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Poder Judiciário do  
Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Campo Grande  
1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial,  
Embargos e demais Incidentes  
Autos: 0828056-41.2016.8.12.0001

Adriana Correa Capurro Alves  
Oficial(a) de Justiça e Avaliadora  
Matrícula: 10.847



## SUMÁRIO

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| OBJETIVO DA AVALIAÇÃO              | Página 2 |
| CONDIÇÕES PRELIMINARES             | Página 2 |
| RESSALVAS E PRINCÍPIOS             | Página 2 |
| CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA | Página 3 |
| LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO    | Página 3 |
| DATA DA VISTORIA                   | Página 3 |
| MÉTODO AVALIATIVO                  | Página 3 |
| CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO        | Página 3 |
| TOTAL DA AVALIAÇÃO                 | Página 5 |
| ASSINATURA DA AVALIADORA           | Página 6 |
| REGISTRO FOTOGRÁFICO               | Página 6 |
| NOTAS DE REFERÊNCIA                | Página 7 |
| ANEXOS                             |          |

### Notas de Referência

- (1) Conforme Artigo 872 da Lei 3105 de 16 de Março de 2015.
- (2) Silva, Luiz Claudio de Jesus. Hendawy, Asmaa Abduallah – Oficial de Justiça, competências, atribuições e responsabilidade
- (3) NBR 14653-1.
- (4) Resolução COFECI 1066/2007 Artigo 5º § 1º
- (5) Resolução COFECI 1066/2007 Artigo 5º § 2º
- (6) NBR 14653-1, item 7.3.1
- (7) NBR 14653-1, item 7.5
- (8) NBT 14653-1, item 7.7.1
- (9) Resolução COFECI 1.066/2007, Artigo 5º, § 3º

**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Campo Grande**  
**Vara de Execução Fiscal Municipal**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL <sup>(1)</sup>**

Aos cinco dias do mês de Agosto do ano de 2024, nesta Cidade de Campo Grande, no Fórum Local, onde em diligência me encontrava, eu, Adriana Correa Capurro Alves, Oficial(a) de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado de Avaliação nº.001.2024/104476-7, extraído dos autos 0828056-41.2016.8.12.0001, da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, em que o Banco do Brasil S/A, move contra **COMPRACITA COMERCIAL LTDA - EPP**. Procedi à Avaliação conforme segue:

**1- CONDIÇÕES PRELIMINARES**

A perícia de qualquer tipo de bem, pelo conjunto de uma série de elementos, constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em condições para que o trabalho represente um retrato tão fiel da realidade encontrada.

A complexidade do campo de Valorações, Avaliações e Relatório de Vistoria exigem por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimento, resultados de experiências adquiridas ao longo dos anos com atividades, não só técnicas como também administrativas. Relevante ainda, é a necessidade que tem o perito avaliador de ampliar o seu conhecimento a servo de entendimento nos diversos ramos do conhecimento técnico, dando-lhe uma visão de conjunto do trabalho, sem que extrapole sua modalidade de formação.

**2-RESSALVAS E PRINCÍPIOS**

De acordo com a Professora **Asmaa Abdullah Hendawy**, a avaliação de bens faz parte dos Atos Jurídicos, e por isso deve observar-se alguns princípios, os quais tem força cogente, devendo ser respeitado por todos, e alguns casos sobrepondo-se a lei, inclusive na elaboração do Laudo de Avaliação <sup>(2)</sup>

Além dos princípios gerais da avaliação, importa frisar que, para elaboração deste laudo foram observados:

I - todas as condições limitativas imposta pela metodologia empregada, de acordo com as normas da ABNT, NBR 14653 – 1 e NBR 14653 – 2;

II - para o estudo da propriedade foi empregado o método mais recomendado, e o laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Processo Civil.\*

**3- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO <sup>(3) e (4)</sup>**

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação trata-se do “*Lote de terreno sob nº 15 (quinze) da quadra nº 03 (três) do loteamento denominado JARDIM CARIOCA, nesta Capital, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros de frente aos fundos, e área total de 250,00 metros quadrados, limitando-se: frente, com a Rua Carlos Vellangieri Losch; fundos com o lote 33; lado direito com o lote 14; e lado esquerdo com o lote 16.,*” de acordo com a Matrícula 73.365, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição. Imóvel devidamente inscrito no Cadastro Municipal sob o nº 11650110155.

#### 4- CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O local onde se encontra o imóvel possui, rede de energia, rede de água, iluminação pública, coleta de lixo, rede de telefonia, escola, e o posto de saúde mais próximo fica no Bairro Vila Serradinho. O arruamento não possui pavimentação asfáltica.

#### 5- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL <sup>(5)</sup>

Trata-se de um terreno plano, murado nas laterais e cercado na frente, sem edificações.

#### 6- DATA DA VISTORIA <sup>(6)</sup>

A vistoria no local foi realizada em 27 de Julho, de 2024.

#### 7- MÉTODO AVALIATIVO <sup>(7)</sup>

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo o preconizado pela NBR 14.653-1 da ABNT, após efetuar uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes às o do imóvel avaliando, no mesmo bairro, bairros vizinhos ou similares, de tal modo que a comparação fosse possibilitada, ponderado os atributos por homogeneização para formação de preços. Na presente avaliação buscou-se atender ao determinado na Resolução COFECI 1.066/2007.

##### 7-1 Dados do Terreno Avaliando

| ITEM |                          |                      |
|------|--------------------------|----------------------|
| 1    | ÁREA                     | 250,00m <sup>2</sup> |
| 2    | TESTADA                  | 10,00m               |
| 3    | PROFUNDIDADE             | 25,00m               |
| 4    | ESQUINA                  | NÃO                  |
| 5    | MELHORAMENTOS PÚBLICOS   |                      |
| 5.1  | REDE DE ÁGUA             | SIM                  |
| 5.2  | REDE DE ESGOTO           | NÃO                  |
| 5.3  | REDE DE ENERGIA ELÉTRICA | SIM                  |
| 5.4  | GALERIAS PLUVIAIS        | Não                  |
| 5.5  | REDE DE TELEFONIA        | SIM                  |
| 5.6  | ILUMINAÇÃO PÚBLICA       | SIM                  |
| 5.7  | PAVIMENTAÇÃO             | NÃO                  |
| 5.8  | GUIAS E SARGETAS         | NÃO                  |
| 5.9  | TRANSPORTE COLETIVO      | NÃO                  |
| 5.10 | TOPOGRAFIA               | PLANO                |

##### 7-2 Cálculo do Valor do Terreno

Para a determinação do valor médio do terreno naquela localidade, foram utilizados como imóveis paradigmas terrenos ofertados no Site Infoimóveis, conforme segue

## 7.2.1. Imóveis paradigmas

| N.º | ID     | BAIRRO                 | ENDEREÇO                 | ÁREA     | TESTA DA (METROS) | PROFUNDIDADE (METROS) | VALOR PEDIDO PARA A VENDA | VALOR UNITÁRIO M² | PAVIMENTAÇÃO | ESQUINA | TRANSPORTE COLETIVO |
|-----|--------|------------------------|--------------------------|----------|-------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|--------------|---------|---------------------|
| 1   | 391125 | Jardim Carioca         | Rua Elize th Cardoso     | 250,00m² | 10,00m            | 25,00m                | R\$ 70.000,00             | R\$ 280,00        | Não          | Não     | Não                 |
| 2   | 536060 | Jardim Carioca         | Rua Elize th Cardoso     | 250,00m² | 10,00m            | 25,00m                | R\$ 55.000,00             | R\$ 220,00        | Não          | Não     | Não                 |
| 3   | 288534 | Jardim Carioca         | Rua Nara Leão            | 250,00m² | 10,00m            | 25,00m                | R\$ 80.000,00             | R\$ 320,00        | Não          | Não     | Não                 |
| 4   | 536056 | Jardim Carioca         | Rua Chico Mendes         | 250,00m² | 10,00m            | 25,00m                | R\$ 55.000,00             | R\$ 220,00        | Não          | Não     | Não                 |
| 5   | 529760 | Jardim Carioca         | Rua carlos Castilho      | 275,00   | 11,00m            | 25,00m                | R\$ 80.000,00             | R\$ 290,91        | Não          | Não     | Não                 |
| 6   | 551258 | Vila Nova Campo Grande | Rua Cento e Treze        | 319,20m² | 12,00m            | 26,60m                | R\$ 75.000,00             | R\$ 234,96        | Não          | Não     | Não                 |
| 7   | 572681 | Vila Nova Campo Grande | Rua Cento e Quatorze     | 311,90m² | 11,00m            | 28,35m                | R\$ 98.000,00             | R\$ 314,20        | Não          | Não     | Não                 |
| 8   | 572550 | Vila Nova Campo Grande | Rua Cento e Vinte e Três | 324,00m² | 12,00m            | 27,00                 | R\$ 100.000,00            | R\$ 308,64        | Não          | Não     | Não                 |

(Fonte: Infoimóveis <https://www.infoimoveis.com.br>)

## 7.2.2 Tratamento das amostras

| ITEM                          | FATOR DE PONDERAÇÃO               | IMÓVEL 1     | IMÓVEL 2 | IMÓVEL 3 | IMÓVEL 4 | IMÓVEL 5 | IMÓVEL 6 | IMÓVEL 7 | IMÓVEL 8 |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1                             | Fator Oferta                      | 0,9          | 0,9      | 0,9      | 0,9      | 0,9      | 0,9      | 0,9      | 0,9      |
| 2                             | Profundidade do Terreno           | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1,06     | 1,13     | 1,08     |
| 3                             | Fator Esquina                     | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 4                             | Fatores de Melhoramentos Públicos |              |          |          |          |          |          |          |          |
| 4.1                           | Rede de Água                      | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 4.2                           | Rede de Esgoto                    | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 4.3                           | Rede de Energia Elétrica          | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 4.4                           | Galerias Pluviais                 | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 4.5                           | Rede Telefônica                   | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 4.6                           | Iluminação Pública                | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 4.7                           | Pavimentação                      | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 4.8                           | Guias e Sarjetas                  | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 4.9                           | Transporte Coletivo               | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 4.10                          | Fator Topografia                  | 1            | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| Total do Fator de Ponderação  |                                   | 0,9          | 0,9      | 0,9      | 0,9      | 0,9      | 0,95     | 1,01     | 0,97     |
| Valor do m² do Imóvel amostra |                                   | 280,00       | 220,00   | 320,00   | 220,00   | 290,91   | 234,96   | 314,20   | 308,64   |
| Valor do metro Homogeneizado  |                                   | 252,00       | 198,00   | 288,00   | 198,00   | 261,82   | 223,21   | 317,34   | 299,38   |
| Σ                             |                                   | R\$ 2.037,75 |          |          |          |          |          |          |          |
| Preço do m² (Média)           |                                   | R\$ 254,72   |          |          |          |          |          |          |          |

### 7.2.3 Cálculo do desvio padrão

|   | VALOR<br>DO<br>METRO<br>QUADR<br>ADO<br>(X <sub>2</sub> ) | MÉDIA (X <sub>1</sub> ) | (X <sub>2</sub> -X <sub>1</sub> ) | (X <sub>2</sub> -X <sub>1</sub> ) <sup>2</sup> |
|---|-----------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| 1 | 252,00                                                    | 254,72                  | -2,72                             | 7,40                                           |
| 2 | 198,00                                                    | 254,72                  | -56,72                            | 3217,16                                        |
| 3 | 288                                                       | 254,72                  | 33,28                             | 1107,56                                        |
| 4 | 198                                                       | 254,72                  | -56,72                            | 3217,16                                        |
| 5 | 261,82                                                    | 254,72                  | 7,10                              | 50,41                                          |
| 6 | 223,21                                                    | 254,72                  | -31,51                            | 992,88                                         |
| 7 | 317,34                                                    | 254,72                  | 62,62                             | 3921,26                                        |
| 8 | 299,38                                                    | 254,72                  | 44,66                             | 1994,51                                        |
| Σ |                                                           |                         |                                   | 14,508,34                                      |

$$DP = 120,45 / 2,65$$

$$DP = 45,45$$

### 7.2.4 Determinação do coeficiente de variação

$$cv = (\bar{\sigma} / \bar{X}) \cdot 100$$

$$cv = 17,84\%$$

$$cv > 15\%$$

### Cálculo de confiança segundo a Variação "t" de Student, para n-1 = 7

$$\text{Limite superior: } R\$ 254,72 + (1,42 \times 45,45 / \sqrt{8-1}) = R\$ 254,72 + R\$ 24,35 = R\$ 279,07$$

$$\text{Limite inferior: } R\$ 254,72 - (1,42 \times 45,45 / \sqrt{8-1}) = R\$ 254,72 - R\$ 24,35 = R\$ 230,37$$

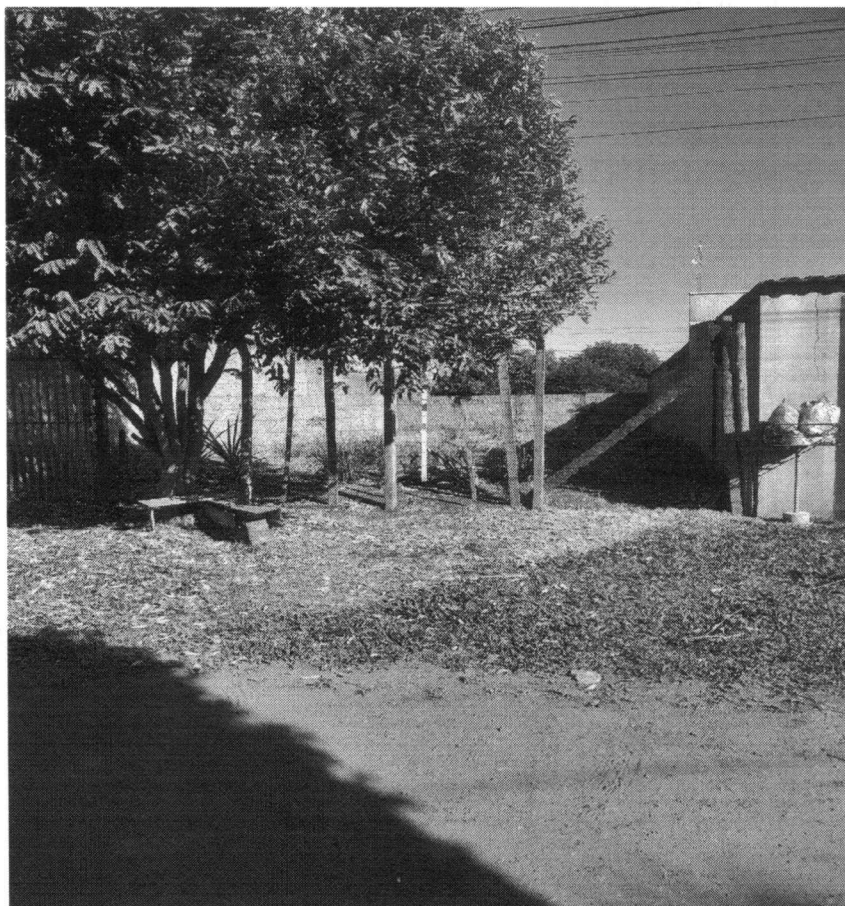
Uma vez que apenas duas amostras estão contidas no intervalo de confiança, adota-se como valor médio do metro quadrado para esta avaliação, o valor da média aritmética das quatro amostras:  $(R\$ 252,00 + R\$ 261,82) = R\$ 513,82 / 2 = R\$ 256,91$

### 7.2.5 Valor do terreno

Levando-se em conta que a área do terreno é de 250,00m<sup>2</sup>, e que o valor do metro quadrado adotado para esta avaliação, é de R\$ 256,91, de acordo com o Método Comparativo de Dados de Mercado, o valor do terreno é de R\$ 64.227,50 (Sessenta e quatro mil, duzentos e vinte e sete Reais e cinquenta centavos).

**7-3 Total da Avaliação**

Desta forma **AVALIO O IMÓVEL** em R\$ 64.227,50 (Sessenta e quatro mil, duzentos e vinte e sete Reais e cinquenta centavos), o qual arredondo para R\$ 64.000,00 (Sessenta e quatro mil Reais), podendo o imóvel ser comercializado dentro de um intervalo de confiança de 10%, ou seja, entre R\$ 57.600,00 (Cinquenta e sete mil e seiscentos Reais) e R\$ 71.000,00 (Setenta e um mil Reais).

**8 - REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**Adriana Correa Capurro Alves**  
**Oficiala de Justiça e Avaliadora**  
**Matrícula 10.847**

### Notas de Referência

- (1) Conforme Artigo 872 da Lei 3105 de 16 de Março de 2015.
- (2) Silva, Luiz Claudio de Jesus. Hendawy, Asmaa Abduallah – Oficial de Justiça, competências, atribuições e responsabilidade
- (3) NBR 14653-1.
- (4) Resolução COFECI 1066/2007 Artigo 5º § 1º
- (5) Resolução COFECI 1066/2007 Artigo 5º § 2º
- (6) NBR 14653-1, item 7.3.1
- (7) NBR 14653-1, item 7.5
- (8) NBT 14653-1, item 7.7.1
- (9) Resolução COFECI 1.066/2007, Artigo 5º, § 3º