



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. 194

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0807991-88.2017.8.12.0001
Classe: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Residencial Saint Romain
Executado: Albina de Souza Silva e outro
Oficial de Justiça: Sergio Ricardo da Silva Carrapateira (13450)
Mandado nº 001.2026/053307-7

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$154.585,52





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. 195

Imóvel avaliando

Unidade autônoma designada por apartamento nº 101, primeiro pavimento, tipo padrão, Bloco "G", do Condomínio Residencial Saint Romain T-10, situado na Rua Saint Romain, nº 312, Campo Grande – MS, matriculado sob o nº 87.856, na 2ª CRI desta Comarca
Área: 48m²

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: asfalto
F2: rede de energia elétrica
F3: linha de ôniúbua

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Apartamento no térreo, condomínio Leonel Brizola, contendo dois quartos, banheiro social, sala de estar, cozinha com armários e fogão cooktop, área de serviço e garagem.

Área:	54m ²
Valor:	R\$160.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.962,96
Fator de homogeneização asfalto:	1,00
Fator de homogeneização rede de energia elétrica:	1,00
Fator de	1,00

Modelo 502745 -M4266 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, 4º Andar, Bloco I, 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. 196

homogeneização
linha de ônibus:

Imóvel 2:

O apartamento contém dois quartos, um banheiro social, uma cozinha planejada, lavanderia e piso de cerâmica.

Área: 45m²
Valor: R\$200.000,00
Valor por metro quadrado: R\$4.446,42
Fator de homogeneização
asfalto: 1,00
Fator de homogeneização
rede de energia elétrica: 1,00
Fator de homogeneização
linha de ônibus: 1,00

Imóvel 3:

apartamento contendo 02 quartos, banheiro, vaga na garagem descoberta, com 49,54m² de área construída

Área: 50m²
Valor: R\$160.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3.203,84
Fator de homogeneização
asfalto: 1,00
Fator de homogeneização
rede de energia elétrica: 1,00
Fator de homogeneização
linha de ônibus: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2.962,96	1,00	1,00	1,00	2.962,96
2	4.446,42	1,00	1,00	1,00	4.446,42
3	3.203,84	1,00	1,00	1,00	3.203,84

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

$$\text{Média: } X = \sum(Xi)/n$$

Modelo 502745 -M4266 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, 4º Andar, Bloco I, 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. 197

$$X = 3.537,74$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum (X - X_i)^2) / (n-1)}$$
$$S = 796,10$$

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

Amostra 1: $d = 2.962,96 - 3.537,74 / 796,10 = 0,72 \leq 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 4.446,42 - 3.537,74 / 796,10 = 1,14 \leq 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 3.203,84 - 3.537,74 / 796,10 = 0,42 \leq 1,38$	(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: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ 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):

$$Li = 3.537,74 - 1.89 * 796,10 / \sqrt{(3 - 1)} = 2.473,81$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 3.537,74 + 1.89 * 796,10 / \sqrt{(3 - 1)} = 4.601,68$$

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\$3.183,97 a R\$3.891,52

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.



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. 198

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3.700,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R\$3.700,00 * 48,25 = R\$178.525,00

Valor do imóvel avaliando:

R
\$
1
7
8
.
5
2
5
,
0
0

Campo Grande-MS, 23 de abril de 2026.

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: Albina de Souza Silva

Diligência:

23/04/2026 as 10:30 - local: Rua Saint Romain, nº 312, Apartamento 101 Bloco G - Jardim Tijuca (CEP 79094-530) - Campo Grande/MS (distância 0 km)