

CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA

Autos: 0019206-12.2008.8.12.0001
Classe: Execução Fiscal - Crédito Tributário
Exequente: 'Estado de Mato Grosso do Sul e outro
Executado: Star Computadores Ltda. e outro
Oficial de Justiça: Telma Regina Juvência da Silva (14244)
Mandado nº 001.2024/122708-0

Imóvel Transcrito sob nº 34.829, livro 2, folha 1 do loteamento denominado Jardim Centenário - Registro do Imóvel da 2ª Circunscrição - Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca denominado pelo lote de terreno da quadra 02, lote 20, do loteamento denominado Jardim Centenário, nesta Capital, medindo e limitando-se: Frente: 12,00 metros, com a rua Veleiros, lado direito, 30,00 metros, com o lote 21, lado esquerdo, 30,00 metros, com o lote 11A; fundos, 12,00 metros com o lote 12, com área total de 360,00 metros quadrados. O imóvel está murado na frente, lado direito e fundos, muro sem reboco. O terreno é retangular, possui topografia plana, não possui asfalto, calçadas, tendo algumas plantas frutíferas e não tem edificação. A região possui rede de água tratada, coleta de lixo, energia.

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.

Fotografia do imóvel em 29/10/2024



Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Lote de terreno na rua do Socorro, Jardim Centenário

Área: 360m²

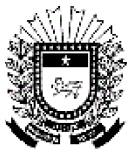
Valor: R\$95.000,00

Valor por metro quadrado: R\$263,89

Modelo 502745 -M3781 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 4º andar - Bloco III, Jardim dos Estados
Bloco III - CEP 79002-919, Fone: 3317-3397, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-vefest@juiz.jus.br





Imóvel 2:

Lote de terreno na rua Seis de Outubro, contendo uma casa construída de 45m² sem acabamento, Jardim Centenário

Área: 360m²
Valor: R\$120.000,00
Valor por metro quadrado: R\$333,33

Imóvel 3:

Lote de terreno na rua Baliza, 94, murado, com asfalto, Jardim Centenário

Área: 1.080m²
Valor: R\$360.000,00
Valor por metro quadrado: R\$333,33

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	263,89	263,89
2	333,33	333,33
3	333,33	333,33

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$$X = 310,19$$

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

$$S = 40,09$$

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

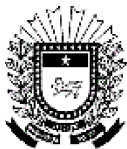
Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

$$\text{Amostra 1: } d = |263,89 - 310,19| / 40,09 = 1,15 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |333,33 - 310,19| / 40,09 = 0,58 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |333,33 - 310,19| / 40,09 = 0,58 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual

fls. 400

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):

$$Li = 310,19 - 1.89 * 40,09/\sqrt{3 - 1} = 256,60$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 310,19 + 1.89 * 40,09/\sqrt{3 - 1} = 363,77$$

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\$279,17 a R\$341,20

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: 333,33 (amostra 2); 333,33 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$333,33

Resultado final:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} * \text{área}$$

$$\text{Valor final} = R\$333,33 * 360,00 = R\$120.000,00$$

O valor da avaliação do imóvel avaliando é de R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).
Dou fé.

Campo Grande-MS, 03 de novembro de 2024.

Telma Regina Juvência da Silva (14244)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)