

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0802580-32.2015.8.12.0002

Classe: Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução

Exequente: Melchiades Prado

Executado: Claudinei Rodrigues Gomes e outro

Oficial de Justiça: Suzana Silva Grubert (5628)

Mandado nº 002.2025/022778-6

1.0. INTRODUÇÃO

O presente auto foi elaborado em cumprimento ao mandado de avaliação **002.2025/002778-6**, expedido pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados, nos **Autos nº 0802580-32.2015.8.12.0002** de Cumprimento de Sentença-Rescisão/ Resolução, em que figura como **Exequente: Melchiades Prado e Executados: Claudinei Rodrigues Gomes e outro**.

2.0. OBJETO

A parte ideal de 50 % do lote de terreno urbano determinado pelo nº 16 (dezesseis) da quadra 06 (seis), medindo o lote 12,50 x 50,00 metros (doze metros e cinquenta centímetros de frente por cinquenta metros ditos da frente aos fundos) ou seja, 625,00 m² (seiscentos e vinte e cinco metros quadrados), situado na Vila Camisão, nesta cidade de Jardim- MS, com os seguintes limites: Norte: 50,00 m com o lote nº 14; Sul 50,00 m com quem de direito; Leste: 12,50 m com a Rua Rui Barbosa; Oeste: 12,50 m com nº 15. Matriculado sob nº do RGI da Comarca de Jardim/MS.

3.0. SOLICITANTE

Nome: Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS.

4.0. PROPRIETÁRIO

Nome: Cláudio Gomes

5.0. OBJETIVO E FINALIDADE

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

Finalidade: Instruir os autos 0802580-32.2015.8.12.0002

6.0. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

Vistoria do imóvel avaliando e da região adjacente;

Pesquisa na região para identificação de amostras de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos;

6.1. VISTORIA

6.1.1. Vistoria da Região

Modelo 502745 -M10952 -

Endereço: Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3333-3333
Dourados-MS - E-mail: dou-4vciv@tjms.jus.br





. Urbanização

sim Rede de água tratada
sim Guias e sarjetas
sim Rede coletora de esgoto
sim Pavimentação asfáltica
sim Telefone
sim Calçamento
sim Luz Pública
não Paralelepípedo
sim Luz Domiciliar
sim Drenagem de Águas Pluviais

. Serviços Comunitários(raio de 500 metros)

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

. Vocação Predominante

Residencial horizontal

. Padrão construção predominante

Médio

. Urbanização:

sim Rede coletora de lixo
sim Drenagem de águas pluviais
sim Rede de água tratada
sim Paviment  o asfáltica
sim Telefone
sim Calçamento
sim Luz domiciliar
não Paralelepípedo
sim Luz Pública
não Cascalhamento
sim Guias e sarjetas

7.0. AVALIAÇÃO



7.1.1 Metodologia adotada

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: Fonte

7.1.2 Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1

b) Lote de terreno urbano, medindo 750 m², localizado na Rua Ronaldo Siqueira, nº 530, ofertado por R\$ 140.000,00. [Fonte: www.infoimoveis.com.br]

Imóvel 2

b) Lote de terreno urbano, medindo 560 m², localizado na Padre José de Anchieta, ofertado por R\$ 105.000,00. [Fonte: www.infoimoveis.com.br]

Imóvel 3

c) Lote de terreno urbano, medindo 750 m², localizado na Rua Ronaldo Siqueira, n 548, ofertado por R\$ 140.000,00. [Fonte: www.infoimoveis.com.br]

7.1.3 Homogeneização dos dados

Tabela de homogeneização:

Imóv.	R\$/m ² F1	R\$/m ² homog.
1	186,67 0,90	168,00
2	187,50 0,90	168,75
3	186,67 0,90	168,00

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

Média = X = somatório(Xi) / n

X = 168,25

Desvio padrão = S = ((somatório(X - Xi) ^ 2) / (n-1)) ^ 0.5

S = 0,43

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



Amostra 1: $d = |168,00 - 168,25| / 0,43 = 0,58 < 1,38$ --> amostra pertinente

Amostra 2: $d = |168,75 - 168,25| / 0,43 = 1,15 < 1,38$ --> amostra pertinente

Amostra 3: $d = |168,00 - 168,25| / 0,43 = 0,58 < 1,38$ --> 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:

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

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):

$Li = 168,25 - 1,89 * 0,43 / ((3 - 1) ^ 0.5) = 167,67$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 168,25 + 1,89 * 0,43 / ((3 - 1) ^ 0.5) = 168,83$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$ 167,67 a R\$ 168,83

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 168,25

7.1.4 Resultado final:

Valor final (VF) = Valor unitário * área

$VF = 168,25 * 625,00 = 105.156,25$

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 Metodologia adotada

Para avaliação das benfeitorias/edificações adotou-se o valor do CUB referente ao mês de Agosto/2025, aplicando-se depreciação pela Tabela Ross-Heidecke, considerando-se para as edificações relacionadas características de um 34 anos.

7.2.2 Descrição das benfeitorias

A) 01 Edificação, tipo salão em alvenaria, medindo 53 m², piso em cimento queimado, coberto com telhas 6mm, duas portas metálicas de enrolar, com um banheiro em anexo ao fundo, medindo 1,69 m²;

Valor = (CUB R1 x m²) – Depreciação

Valor = [(1757,69 X 54,69) – 36,8%

Valor = R\$ 60.752,93

B) 01 Edificação reisdencial, medindo 31,35 m², coberta com eternit 6mm, com uma varanda em frente medindo 21,5 m² e outra aos fundos medindo 13,27 m², piso em cimento queimado, janelas tipo veneziana, com uma sala dividida com pínus, um



quarto, uma cozinha e um banheiro, em mal estado de conservação;

Valor = (CUB R1 x m²) – Depreciação

Valor = [(1757,69 X 31,35) – 63,4%

Valor = R\$ 20.167,91

Valor (varandas)= [50% (CUB R1 x m²)] – Depreciação

Valor = [(878,84 X 34,77) – 63,4%

Valor = R\$ 11.183,95

C) 01 Edificação, tipo galpão depósito, em madeira, coberto com eternit 4 mm, piso de concreto, medindo 16,82;

Valor = [valor da construção em madeira x m²] – Depreciação

Valor = [(1.500,00 X 16,82) – 63,4%

Valor = R\$ 9.234,18

D01 Edificação em alvenaria, utilizada como despensa, coberta com eternit 6mm, piso em cimento queimado, rebocada, medindo 22,05 m², com uma varanda medindo 7,35 m²;

Valor = [CUB R1 x m²] – Depreciação

Valor = [(1757,69 X 22,05) – 47,3 %

Valor = R\$ 20.424,97

Valor (varanda)= [50% (CUB R1 x m²)] – Depreciação

Valor = [(878,84 X 7,35) – 47,3%

Valor = R\$ 3.404,14

8.0 RESULTADO DO AUTO

RESULTADO (R) = VALOR DO TERRENO (VT) + VALOR DAS BENFEITORIAS (VB)

R = 105.156,25 + 125.168,08

R = 230.324,33

Diante dos fundamentos técnicos acima demonstrados, o imóvel em pauta é avaliado pelo valor total de: R\$ 230.324,33 (duzentos e trinta mil, trezentos e vinte e quatro reais e trinta e três centavos).

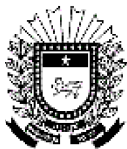
Como a determinação contida no mandado é para efetuar a avaliação de somente 50 % do imóvel descrito, para os fins a que se destinam, a avaliação é de somente a **50 % do imóvel e de suas benfeitorias, perfazendo o valor de R\$ 115.162,16 (cento e quinze mil, cento e sessenta e dois reais e dezesseis centavos).**

Dourados-MS, 15 de outubro de 2025.

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: Claudio Gomes
Diligência: 08/10/2025 as 16:23 - local: Rua Rui Barbosa, nº 410 - Vila Cel. Camisão (CEP 79240-000) - Jardim/MS (distância 0 km)