



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0809712-63.2022.8.12.0110

Classe: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

Exequente: Residencial Jose de Alencar I

Executado: Jakeline Oliveira Nunes

Oficial de Justiça: (0)

Mandado nº Número do Mandado << Informação indisponível >>

Aos 11 de junho de 2025, em cumprimento ao r. mandado, com observância das formalidades legais, **AVALIEI** o(s) seguinte(s) bem(ns):

DESCRIÇÃO: Bem imóvel com matrícula nº 121.714 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Campo Grande-MS, denominada como unidade autônoma designada por apartamento nº 12, 1º pavimento do bloco 05, do Condomínio Residencial José Alencar I, situada na Rua Padre Julião Urquiza, nº 326, Jardim Monte Alegre, em Campo Grande-MS.

Trata-se de apartamento residencial popular, com 2 (dois) quartos, sala de estar, cozinha, banheiro e 1 (uma) vaga de garagem.

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

F2: IDADE E CONSERVAÇÃO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

ID: 575730 - Wonderson Engenharia CRECI: 14273-J APARTAMENTO NO MESMO CONDOMÍNIO.

Área: 47m²

Valor: R\$190.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4.071,14

Fator de homogeneização 1,00

LOCALIZAÇÃO:

Fator de homogeneização IDADE 1,00

E CONSERVAÇÃO:

Imóvel 2:

ID: 575735 - Wonderson Engenharia CRECI: 14273-J APARTAMENTO NO MESMO CONDOMÍNIO.

Área: 47m²

Valor: R\$185.000,00

Modelo 502758 -M10846 -

Endereço: Rua Sete de Setembro, 174, Centro - CEP 79002-121, Fone: (67) 3317.8666, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-7jcentral@tjms.jus.br





Valor por metro
quadrado: R\$3.964,00
Fator de
homogeneização 1,00
LOCALIZAÇÃO:
Fator de
homogeneização IDADE 1,00
E CONSERVAÇÃO:

Imóvel 3:

569902 - Wonderson Engenharia CRECI: 14273-J APARTAMENTO NO
MESMO CONDOMÍNIO.

Área: 47m²
Valor: R\$195.000,00
Valor por metro
quadrado: R\$4.178,27
Fator de
homogeneização 1,00
LOCALIZAÇÃO:
Fator de
homogeneização IDADE 1,00
E CONSERVAÇÃO:

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	R\$/m² homog.
1	4.071,14	1,00	1,00	4.071,14
2	3.964,00	1,00	1,00	3.964,00
3	4.178,27	1,00	1,00	4.178,27

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$$X = 4.071,14$$

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

$$S = 107,14$$

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: $d = |Xi - X|/S \leq VC$

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

Amostra 1: $d = |4.071,14 - 4.071,14|$
/ 107,14 = 0,00 < 1.38 (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |3.964,00 - 4.071,14|$
/ 107,14 = 1,00 < 1.38 (amostra pertinente)

Modelo 502758 -M10846 -

Endereço: Rua Sete de Setembro, 174, Centro - CEP 79002-121, Fone: (67) 3317.8666, Campo Grande-
MS - E-mail: cgr-7jecentral@tjms.jus.br



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
7ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal

fls. 256

$$\text{Amostra 3: } d = |4.178,27 - 4.071,14| \quad \left\{ \begin{array}{l} \text{amostra pertinente} \\ \text{amostra pertinente} \end{array} \right. \\ / 107,14 = 1,00 \text{ e } 1,38$$

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):

$$Li = 4.071,14 - 1.89 * 107,14/\sqrt{(3 - 1)} = 3.927,96$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4.071,14 + 1.89 * 107,14/\sqrt{(3 - 1)} = 4.214,32$$

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\$3.927,96 a R\$4.214,32

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: 4.071,14 (amostra 1); 3.964,00 (amostra 2); 4.178,27 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4.071,14

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$4.071,14 * 46,67 = R\$190.000,00$$

AVALIAÇÃO: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). (Expedita – Nível de precisão "C" – Método do Custo e Comparativo de dados de Mercado). Fontes da Avaliação: site infoimoveis.

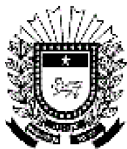
Do que para constar lavrei o presente, que lido e achado conforme, vai assinado.

Campo Grande-MS, 11 de junho de 2025.

(0)

Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Situação: Situação do Mandado << Informação indisponível >>



CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA

Autos: 0809712-63.2022.8.12.0110

Classe: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

Exequente: Residencial Jose de Alencar I

Executado: Jakeline Oliveira Nunes

Oficial de Justiça: Cleonir Maram (5548)

Mandado nº 110.2025/013992-2

Certifico que diligenciei, conforme abaixo descrito, e ali **AVALIEI** o(s)bem(s) determinado(s) no mandado, conforme laudo em anexo. Dou fé.

Campo Grande-MS, 11 de junho de 2025.

Cleonir Maram (5548)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Jakeline Oliveira Nunes

Diligência:

11/06/2025 as 07:00 - local: Tv. Ema D'Avila, nº 82 - Conjunto Aero Rancho (CEP 79084-161) - Campo Grande/MS (distância 0 km)

