

AUTOS DE: Execução de Título Extrajudicial
PROCESSO N. 0814629-65.2002.8.12.0001
REQUERENTE : Petrobrás Distribuidora S.A
REQUERIDO: Sinuelo Auto Posto LTDA
Mandado nº: 001.2021/061752-8

LAUDO DE AVALIAÇÃO

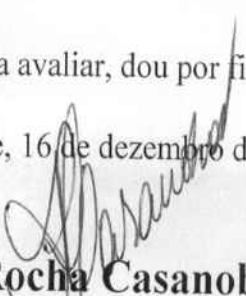
O ANALISTA JUDICIÁRIO – ÁREA FIM, que este subscreve, em cumprimento ao r. Mandado de Avaliação expedido nos autos supra, passa a AVALIAR INDIRETAMENTE o seguinte bem:

- Lote A – Resultante do Remembramento dos lotes 01 e 02 da quadra 28, Bairro Universitário, secção A, nesta cidade, medindo 24,40 metros de frente por 30,00 ditos da frente aos fundos e área total de 732,00 metros quadrados, limitando: ao Norte com o lote 03; ao Sul com a Rua Enzo Ciantelli; ao Leste com os lotes 19 e 20 e ao Oeste com a BR 163. Imóvel registrado sob o nº 52.355, ficha 01, livro 02 da 1º CRI desta capital, conforme cópia da matrícula de f. 489-493 (anexa), que faz parte de uma Oficina, sendo que no referido lote há um galpão coberto, onde estão duas salas de montagem e troca de óleo, montadas com divisórias móveis, onde há uma pia e um banheiro pequeno em alvenaria interditado. Conforme demonstrativo da Prefeitura Municipal, o imóvel está em débito, com uma dívida ativa de R\$ 23.267,27 e com dívida ajuizada de R\$ 220.745,80, o valor total do imóvel avalio em R\$ 642.988,75 (seiscentos e quarenta e dois mil, novecentos e oitenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

FONTES: Prefeitura Municipal, Câmara de Valores Imobiliários – CVI, consultas em sites da internet.

Nada mais para avaliar, dou por findo o presente laudo.

Campo Grande, 16 de dezembro de 2021.


Aline da Rocha Casanobas Leone
Analista Judiciário – Área Fim

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$642.988,75

Imóvel avaliando

Lote A – Resultante do Remembramento dos lotes 01 e 02 da quadra 28, Bairro Universitário, seção A, nesta cidade, medindo 24,40 metros de frente por 30,00 metros de fundo e área total de 732,00 metros quadrados, limitando: ao Norte com o

Área: 732m²

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.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: localização

F2: área construída

F3: estado conservação

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Rua Ucy Nagamine

Área:	360m ²
Valor:	R\$350.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$972,22
Fator de homogeneização localização:	0,90
Fator de homogeneização área construída:	0,80
Fator de homogeneização estado conservação:	0,90

Imóvel 2:

Av. Costa e Silva

Área:	360m ²
Valor:	R\$698.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.938,89
Fator de homogeneização localização:	0,90
Fator de homogeneização área construída:	0,80

Fator de homogeneização estado conservação: 0,90

Imóvel 3:

Av. Paes Barreto

Área: 200m²

Valor: R\$260.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.300,00

Fator de homogeneização localização: 0,80

Fator de homogeneização area construída: 0,90

Fator de homogeneização estado conservação: 0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	972,22	0,90	0,80	0,90	630,00
2	1.938,89	0,90	0,80	0,90	1.256,40
3	1.300,00	0,80	0,90	0,80	748,80

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 878,40$

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

$S = 332,70$

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: $d = |630,00 - 878,40| / 332,70 = 0,75 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |1.256,40 - 878,40| / 332,70 = 1,14 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |748,80 - 878,40| / 332,70 = 0,39 < 1,38$ (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):

$$Li = 878,40 - 1.89 * 332,70/\sqrt{(3 - 1)} = 433,76$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 878,40 + 1.89 * 332,70/\sqrt{(3 - 1)} = 1.323,04$$

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\$790,56 a R\$966,24

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 não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$878,40

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$878,40 * 732,00 = R\$642.988,75$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$642.988,75