



CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA

Autos: 0860187-88.2024.8.12.0001
Classe: Carta Precatória Cível - Diligências
Exequente e Deprecante: Banco Daycoval S/A e outro
Deprecado e Executado: Vara Regional de Falências, Recuperação e CP Cíveis - Campo Grande - MS e outro
Oficial de Justiça: Tércio Jesus Pinto da Silva (11368)
Mandado nº 001.2025/062949-7

Certifico que diligenciei, conforme abaixo descrito, e **AVALIEI** o(s)bem(s) determinado(s) no mandado, conforme laudo anexo. Certifico que foi recolhido a guia de um ato só, o qual foi deprecado, ou seja, somente a avaliação, sendo que não foi deprecada a intimação, como se vê das f. 49, 61-22 e f. 97. Campo Grande-MS, 09 de junho de 2025.

Tércio Jesus Pinto da Silva (11368)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Delcio Alves da Cunha

Diligência:

24/05/2025 as 14:35 - local: rua Zacarias de Paula Nantes, 83, quadra 3, lote 11 (distância 0 km)





**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES
Valor do imóvel avaliando: R\$ 350.000,00**

1) IMÓVEL AVALIANDO

Lote de terreno com 300m², meio de quadra, na qual há uma casa edificada em alvenaria, coberta com telha, muro de alvenaria, portão de elevação e pedestre separados em metalão, piso cerâmico, esquadrias de ferro, calçadas interna e externa, pintura látex, rua com asfalto, conforme matrícula 26624 indicada no mandado n. 001.2025/062949-7. Em bom estado de conservação.

2) 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: CONSERVAÇÃO.

3) IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO

Imóvel 1: lote de terreno de com 300m², meio de quadra, no qual está edificada uma casa em alvenaria, com área da frente coberta com telha, calçadas interna e externa, dois portões de elevação e um de pedestre separados em metalão, piso cerâmico, esquadrias de ferro, em rua asfaltada. Estado de conservação bom. [<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-conjunto-uniao/589612>]. Área: 300m². Valor: R\$ 550.000,00. Valor por metro quadrado: R\$ 1.833,33. Fator de homogeneização CONSERVAÇÃO: 0,80.

Imóvel 2:

Lote de terreno com 200m², meio de quadra, com portão de elevação e pedestre independentes numa mesma peça, em rua asfaltada, piso cerâmico, esquadrias de ferro, pintura de grafiato e látex. Estado de conservação bom. [<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-pq-residencial-uniao-ii/505069>]. Área: 200m². Valor: R\$ 380.000,00. Valor por metro quadrado: R\$ 1.900,00. Fator de homogeneização CONSERVAÇÃO: 0,80.



Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.186,11 + 1.89 * 532,79 / \sqrt{(3 - 1)} = 1.898,15$$

6) 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 de Campo de arbítrio entre R\$ R\$1.067,50 a R\$ 1.304,72.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio acima, isto é, valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 1.186,11.

7) TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO

O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Nesse tomo, vale ressaltar que a avaliação é expedita, consistindo em um trabalho executado de forma simplificada, no qual o avaliador limita os seus deslocamentos e o tempo gasto para sua execução, visando atender a critério de celeridade e limitação de custos, podendo ou não se pautar por metodologia definida nas normas técnicas, ou sem comprovação expressa dos elementos ou critérios que levaram à convicção de valor (juízo de valor). Além disso, deve-se considerar a liberdade de negociação numa venda real, o que pode oscilar no preço para maior ou menor, conforme interesse dos contratantes acerca do imóvel, sua localização, comodidades e o preço ofertado. Dessa forma, o valor unitário do imóvel avaliando é de R\$ 1.186,11.

7.1) RESULTADO FINAL

Tem-se assim: Valor final = Valor unitário * área.

Dessa forma, chega-se ao Valor final = R\$ 1186,11*300 = R\$ 355.833,38.

Com efeito, considerando uma venda real, onde há negociação entre os interessados como acima ponderado, avalio o imóvel indicado no mandado em **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**.

Campo Grande, 9 de junho de 2025.

Tércio Jesus Pinto da Silva
Oficial de Justiça