Autos: 0801243-67.2018.8.12.0013
Classe: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
Exequente: Banco do Brasil S/A
Executado: Janes Maltiner dos Santos
Oficial de Justiça: (1293) Valtencir Gonçalves Franco
Mandado nº 013.2025/001936-0

AUTO DE AVALIAÇÃO

1.0. INTRODUÇÃO

O presente auto foi elaborado em cumprimento ao mandado de avaliação acima especificado.

2.0. OBJETO

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE JARDIM - MS
AV. FERNANDO ARANHA, 1118 - VILA MAJOR COSTA - CEP 79240-000 - Tel.: (67) 3251-1333
JARDIM – MATO GROSSO DO SUL
CNPJ: 03.967.577/0001-65
Gil Messias Fleming
Tabelião/Registrador

MATRÍCULA 16.834 | FICHA 001

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE JARDIM-MS
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 16.834 (DEZESSEIS MIL OITOCENTOS E TRINTA E QUATRO).

PROTOCOLO NÚMERO 49.888, EM DATA DE 18/01/2010, DO IMÓVEL SEGUINTE:

Lote de terreno urbano determinado pelo número 44 (QUARENTA E QUATRO), da Quadra número 04 (QUATRO), medindo o dito lote 336,00m² (TREZENTOS E TRINTA E SEIS METROS QUADRADOS), situado no Loteamento denominado "RESIDENCIAL COLIBRI", nesta cidade de Jardim-MS, com as seguintes confrontações: FRENTE, 14,00 metros com a Rua Rodrigo Peixoto – lado PAR de numeração, esquina com a Rua Ágata; LADO DIREITO, 23,00 metros, com o lote nº Rua Ágata; LADO ESQUERDO, 25,00 metros com o Lote n.º 45; FUNDOS, 14,00 metros com o lote nº 43.

Endereço: Rua Rodrigo Peixoto esquina com Rua Ágata, Residencial Colibri, Jardim – MS.

Cartório: 1º Serviço Notarial e Registral de Jardim

3.0. SOLICITANTE

- Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Jardim.

4.0. PROPRIETÁRIO

Janes Maltiner dos Santos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALTENCIR GONCALVES FRANCO, liberado nos autos em 28/07/2025 às 15:57 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801243-67.2018.8.12.0013 e código uDzHkQer.

5.0. OBJETIVO E FINALIDADE

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

Finalidade: Instruir os autos nº **0801243-67.2018.8.12.0013**

6.0. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

a) Vistoria do imóvel avaliando e da região adjacente;

b) Pesquisa na região para identificação de amostras de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos, a partir de consulta junto a proprietários e adquirentes de imóveis na região;

7.0. VISTORIA

7.1.Vistoria da região

não	Rede de água tratada	não	Guias e sarjetas
não	Rede coletora de esgoto	não	Pavimentação asfáltica
não	telefone	não	Calçamento
não	Luz Pública	não	Paralelepípedo
não	Luz domiciliar	não	Drenagem de águas

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

x	Residencial horizontal		Institucional
	Residencial vertical		Conjuntos habitacionais

	Proletário		Médio Superior
X	Baixo		Fino
	Médio inferior	Médio	

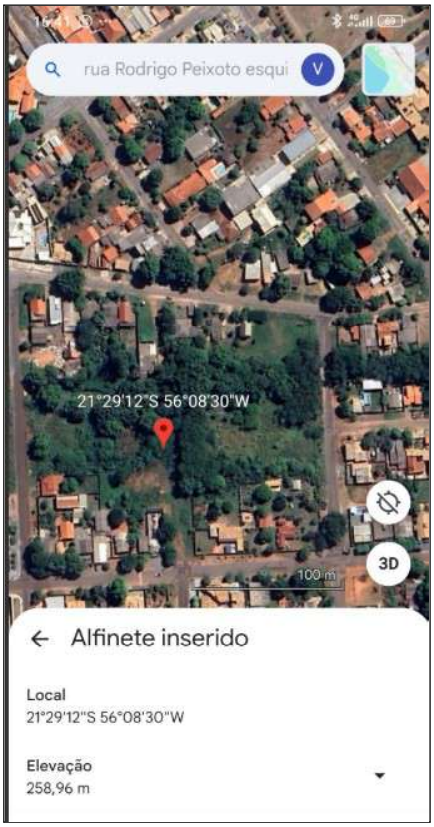
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALTENCIR GONCALVES FRANCO, liberado nos autos em 28/07/2025 às 15:57 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801243-67.2018.8.12.0013 e código uDzHkQer.

Obs. **Trata-se de um terreno sem nenhum tipo de infraestrutura, inclusive depende de abertura da rua para acesso ao terreno.**

7.1.Vistoria das benfeitorias

Benfeitoria

Imóvel sem benfeitorias



8.0. AVALIAÇÃO

8.1. Metodologia adotada para avaliação dos terrenos

Para 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 tem seu preço determinado 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 distribuição "t" de *Student* com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALTENCIR GONCALVES FRANCO, liberado nos autos em 28/07/2025 às 15:57 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801243-67.2018.8.12.0013 e código uDzHkQer.

confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

A Amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fonte

F2: localização

8.3. Terrenos amostrados para comparação

Imóvel 1

a) Lote de terreno urbano localizado na Rua Teodorina Duarte Gonçalves, Vila Jardim Dom Bosco, Jardim MS.

Área: 14,00 x 30,00 metros, ou seja, 420,00m².

Ofertado por 99924-9123

Valor: R$ 50.000,00

Imóvel 2

Imóvel 2

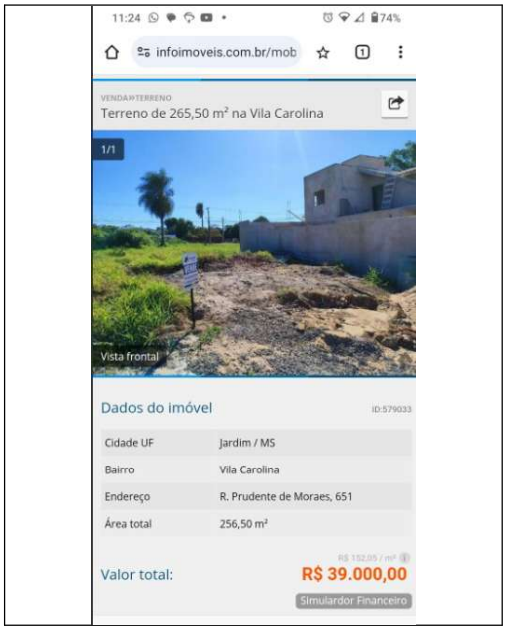
a) Lote de terreno urbano localizado na Rua Prudente de Morais, Vila Jardim Dom Bosco, Jardim MS.

Área: 256,50m².

Fonte: Infoimóveis

Valor: R$ 39.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALTENCIR GONCALVES FRANCO, liberado nos autos em 28/07/2025 às 15:57 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801243-67.2018.8.12.0013 e código uDzHkQer.



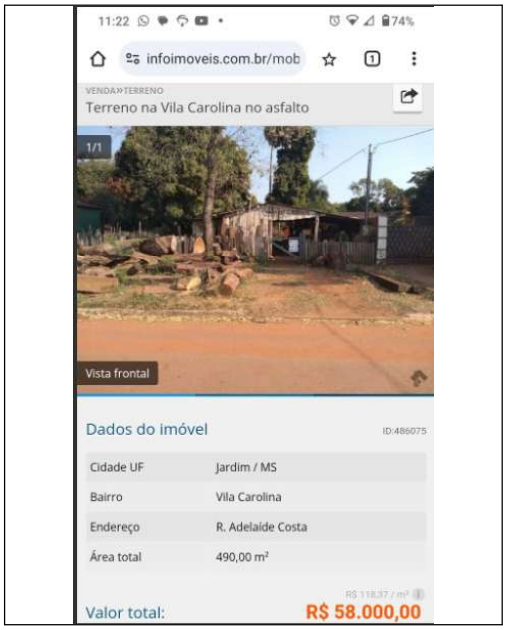
Imóvel 3

a) Lote de terreno urbano localizado na Rua Fernando Augusto Freitas, Vila Carolina, Jardim MS.

Área: 490,00m².

Fonte: Infoimóveis

Valor: R$ 58.000,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALTENCIR GONCALVES FRANCO, liberado nos autos em 28/07/2025 às 15:57 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801243-67.2018.8.12.0013 e código uDzHkQer.

8.3. Homogeneização dos dados

IMÓVEL	R$	F1	F2	R$/m² homog
1	119,05	0,90	1,20	128,57
2	152,05	0,90	1,20	164,21
3	118,37	0,90	1,20	127,84

Valores homogeneizados (Xi), em R$ / m²

Média = X = somatório (Xi) / n

X = 140,21

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

S = 20,79

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 = |128,57 – 140,21| / 20,79 = 0,56 < 1,38 » amostra pertinente

Amostra 2: d = |164,21 – 140,21| / 20,79 = 1,15 < 1,38 » amostra pertinente

Amostra 3: d = |127,84 – 140,21| /20,79 = 0,59 < 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 = 140,21 – 1,89 * 20,79 / ((3-1) ^ 0.5) = 112,42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALTENCIR GONCALVES FRANCO, liberado nos autos em 28/07/2025 às 15:57 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801243-67.2018.8.12.0013 e código uDzHkQer.

Ls = 140,21 + 1,89 * 20,79 / ((3-1) ^ 0.5) = 167,99

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de Arbítrio: de R$ 126,19 a 154,23

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário do imóvel avaliando: R$ 128,57 (m²)

8.3. Resultado apurado para o valor dos terrenos

Valor final (VF) = Valor unitário * área

VF = 128,57 * 336,00m²

VF = **43.000,00**

8.4. Resultado apurado para o valor das benfeitorias

9.0. RESULTADO DO AUTO

Diante dos fundamentos técnicos acima demonstrados, fica atribuído ao imóvel o valor de R$ **43.000,00** (quarenta e três mil reais)[1].

10.0. OBSERVAÇÃO

O valor final da avaliação refere-se a uma transação à vista na data do auto, com o imóvel sem ônus.

Valtencir Gonçalves Franco
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

[1] A norma possibilita o arredondamento para mais ou para menos até o limite de 1%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALTENCIR GONCALVES FRANCO, liberado nos autos em 28/07/2025 às 15:57 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801243-67.2018.8.12.0013 e código uDzHkQer.