



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
4ª Vara Criminal

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0501185-91.2009.8.12.0001

Classe: Cautelar Inominada Criminal - Fato Atípico

Autor: GAECO - GRUPO DE ATUAÇÃO ESPECIAL DE REPRESSÃO AO CRIME ORGANIZADO

Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>: Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>

Oficial de Justiça: (0)

Mandado nº Número do Mandado << Informação indisponível >>

Aos 16 de junho de 2023, em cumprimento ao r. mandado, com observância das formalidades legais, **AVALIEI** o(s) seguinte(s) bem(ns):

DESCRIÇÃO: Trata-se de uma gleba de terras pastais e lavradas com área de 15 hectares e 1.050 metros quadrados, no município de Rio Negro/MS, sob a matrícula nº 6.730, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Rio Verde de MT – Mato Grosso do Sul.

A área se situa em região de serra e encontra-se em situação de abandono, possui uma casa em alvenaria, sem acabamento, coberto em eternit, conforme imagens em anexo. A área é cercada, porém, carecendo de correções. É servida de rede de energia e telefonia. É de fácil acesso, próxima a rodovia, entre Rio Negro e São Gabriel D'Oeste.

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: BENFEITÓRIAS

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

ID: 515140 André Fioreze Corretor(a) de Imóveis CRECI: 9961
Área: 220.000m²
Valor: R\$900.000,00
Valor por metro quadrado: R\$4,09
Fator de homogeneização: 1,00

Modelo 502758 -M10846 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 1º andar - Bloco II - CEP 79002-919, Fone: 3317-3463, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-4vcrim@tjms.jus.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CLEONIR MARAM e ARIANE ZATORRE FARIAS. Liberado nos autos digitais por M14639, em 25/06/2023 às 20:21:05. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0501185-91.2009.8.12.0001 e o código 5E572E0.

Esta é uma cópia do documento digital. O original pode ser acessado em <http://www.tjms.jus.br/docdigital>. Código de verificação: 94570a67eG
Liberado nos autos por: ERIKA YURI KUROSE CANZI em 13/07/2023 16:08:59. Documento assinado digitalmente por [ERIKAYURI KUROSE]



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
4ª Vara Criminal

LOCALIZAÇÃO:

Fator de
homogeneização 0,50
BENFEITORIAS:

Imóvel 2:

ID: 464875 André Fioreze Corretor(a) de Imóveis CRECI: 9961

Área: 100.000m²

Valor: R\$550.000,00

Valor por metro
quadrado: R\$5,50

Fator de
homogeneização 0,60

LOCALIZAÇÃO:

Fator de
homogeneização 0,50

BENFEITORIAS:

Imóvel 3:

ID: 396294 Bruno Martins Pinto Corretor(a) de Imóveis CRECI: 5810

Área: 220.000m²

Valor: R\$1.100.000,00

Valor por metro
quadrado: R\$5,00

Fator de
homogeneização 0,60

LOCALIZAÇÃO:

Fator de
homogeneização 0,50

BENFEITORIAS:

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	4,09	1,00	0,50	2,05
2	5,50	0,60	0,50	1,65
3	5,00	0,60	0,50	1,50

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 1,73$$

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

$$S = 0,28$$

Modelo 502758 -M10846 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 1º andar - Bloco II - CEP 79002-919, Fone:
3317-3463, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-4vcrim@tjms.jus.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CLEONIR MARAM e ARIANE ZATORRE FARIAS. Liberado nos autos digitais por M14639, em 25/06/2023 às 20:21:05. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0501185-91.2009.8.12.0001 e o código 5E572E0.

Esta é uma cópia do documento digital. O original pode ser acessado em <http://www.tjms.jus.br/docdigital>. Código de verificação: 94570a67eG
Liberado nos autos por: ERIKA YURI KUROSE CANZI em 13/07/2023 16:08:59. Documento assinado digitalmente por [ERIKA YURI KUROSE]



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
4ª Vara Criminal

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: $d = |X_i - \bar{X}| / S \ll VC$

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

Amostra 1: $d = |2,05 - 1,73| / 0,28 = 1,11 \ll 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |1,65 - 1,73| / 0,28 = 0,29 \ll 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |1,50 - 1,73| / 0,28 = 0,82 \ll 1,38$ (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: $Li = \bar{X} - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + tc * S / \sqrt{(n-1)}$, 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):

$$Li = 1,73 - 1.89 * 0,28 / \sqrt{(3 - 1)} = 1,36$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1,73 + 1.89 * 0,28 / \sqrt{(3 - 1)} = 2,11$$

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\$1,56 a R\$1,90

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 há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Modelo 502758 -M10846 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 1º andar - Bloco II - CEP 79002-919, Fone: 3317-3463, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-4vcrim@tjms.jus.br



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
4ª Vara Criminal

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1,65

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$1,65 * 151.050,00 = R\$249.232,52

AVALIAÇÃO: R\$ 249.232,52 (duzentos e quarenta e nove mil, duzentos e trinta e dois reais e cinquenta e dois centavos). (Expedita – Nível de precisão "C" – Método do Custo e Comparativo de dados de Mercado). Fontes da Avaliação: infoimoveis.com.br

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

Campo Grande-MS, 19 de junho de 2023.

(0)

Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Situação: Situação do Mandado << Informação indisponível >>

ANEXO – IMAGENS



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
4ª Vara Criminal



Modelo 502758 -M10846 -
Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 1º andar - Bloco II - CEP 79002-919, Fone:
3317-3463, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-4vcrim@tjms.jus.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CLEONIR MARAM e ARIANE ZATORRE FARIAS. Liberado nos autos digitais por M14639, em 25/06/2023 às 20:21:05. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0501185-91.2009.8.12.0001 e o código 5E572E0.

*Esta é uma cópia do documento digital. O original pode ser acessado em <http://www.tjms.jus.br/docdigital>. Código de verificação: 94570a67eG
Liberado nos autos por: ERIKA YURI KUROSE CANZI em 13/07/2023 16:08:59. Documento assinado digitalmente por [ERIKA YURI KUROSE]*



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
4ª Vara Criminal



Modelo 502758 -M10846 -
Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 1º andar - Bloco II - CEP 79002-919, Fone:
3317-3463, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-4vcrim@tjms.jus.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CLEONIR MARAM e ARIANE ZATORRE FARIAS. Liberado nos autos digitais por M14639, em 25/06/2023 às 20:21:05. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0501185-91.2009.8.12.0001 e o código 5E572E0.

*Esta é uma cópia do documento digital. O original pode ser acessado em <http://www.tjms.jus.br/docdigital>. Código de verificação: 94570a67eG
Liberado nos autos por: ERIKA YURI KUROSE CANZI em 13/07/2023 16:08:59. Documento assinado digitalmente por [ERIKA YURI KUROSE]*