

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
COMARCA DE ANAURILÂNDIA  
VARA ÚNICA**

**PROCESSO NA ORIGEM Nº 0002834-11.2002.8.26.0097  
CARTA PRECATÓRIA Nº 0000035-83.2020.8.12.00222**

**TAMARA RODRIGUES LAURIANO ARAUJO  
ANALISTA JUDICIÁRIO – CUMPRIMENTO DE MANDADOS E AVALIAÇÕES  
MATRÍCULA: 15075**



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 0000035-83.2020.8.12.00222

Aos 31 (trinta e um) dias do março (03) do ano de 2022 nesta cidade e comarca de Anaurilândia MS no Fórum local onde em diligência me encontrava eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado de avaliação – Exequente: Procuradoria da Fazenda Nacional no Estado de Mato Grosso do Sul – PFN/MS e Executado: Percy Putz e outro, procedi a **AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito:

## 1. Zona e Logradouro <sup>1 2 3</sup>

### a. Localização

O Imóvel objeto do presente auto de avaliação trata-se daquele constante das **MATRÍCULA** n.º 1.574 Primeiro Serviço Notarial de Anaurilândia/MS e tem como proprietário PERCY PUTZ, sem benfeitorias. Segundo ficha cadastral obtida junto ao setor de cadastro imobiliário da Prefeitura de Anaurilândia, a qual segue anexa ao presente, o bem se encontra localizado na Rua Floriano Peixoto, cadastrado sob n.º 69/2022, Inscrição do Imóvel 001.D.46.12.001 consta como contribuinte José Manoel de Oliveira.

Ainda, a área total do terreno diverge da constante no CRI, sendo que na Prefeitura Municipal, consta como área 462,00 m<sup>2</sup>, e, no Cartório de Registro de Imóveis área de 484,00 m<sup>2</sup>.

A presente avaliação foi realizada com base de dados quanto à área do imóvel constante do Cartório de Registro de Imóveis.

### b. Condições de infraestrutura urbana

---

1 *Conforme artigo 872 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015*

2 *NBR 14653-1, item 10.1*

3 *Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, §1º*

O local onde se encontra o imóvel conta com asfalto, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola, posto de saúde, casa de materiais de construção e rede bancária nas proximidades, excelente localização.

### **c. Perspectivas de mercado <sup>4</sup>**

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços. Em consulta a imobiliária local, constatamos que há alguns imóveis semelhantes que aguardam venda por período superior há seis meses.

## **2. Descrição do Imóvel <sup>5</sup>**

Segundo informações fornecidas pela municipalidade e em vistoria ao local, consta apenas área de terreno, sem edificações e/ou benfeitorias.

## **3. Data da vistoria <sup>6</sup>**

A vistoria no local foi realizada em: quarta-feira, 23 de março de 2022.

## **4. Registro Fotográfico do imóvel <sup>7</sup>**

---

4 *NBR 144653-1, item 7.7.2*

5 *Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, §2º*

6 *NBR 14653-1, item 7.3.1*

7 *Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, §3º*



## 5. Método avaliatório e definição do valor de mercado <sup>8</sup>

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, porém, em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. Na presente avaliação buscou-se atender ao preconizado na resolução COFECI 1.066/2007.

### TABELA AMOSTRAL

Número da	Bairro	Área do imóvel avaliando em m <sup>2</sup>	Valor pedido para venda	Valor do M <sup>2</sup> (1)

<sup>8</sup> NBR 14653-1.3.10 – Dados de mercado é o conjunto de informações coletadas no mercado relacionados a um determinado bem.

amostra				
1	Centro	484,00	R\$ 65.000,00	R\$ 134,29
2	Anel Viário (Rua Padre São João Calábria)	413,71	R\$ 60.000,00	R\$ 145,02
3	Anel Viário (Rua Padre São João Calábria)	410,91	R\$ 60.000,00	R\$ 146,01
4	Anel Viário (Rua Padre São João Calábria)	408,96	R\$ 55.000,00	R\$ 134,48
5	0			

(1) valor total pedido dividido pela quantidade de m<sup>2</sup> de construção ou terreno, conforme o caso.

Número da Amostra	Referências de localização dos imóveis amostra
1	Imobiliária Rafaela GZ – DATA 23/03/2022
2	Imobiliária Rafaela GZ – DATA 23/03/2022
3	Imobiliária Rafaela GZ – DATA 23/03/2022
4	Imobiliária Rafaela GZ – DATA 23/03/2022
5	0

Item	Fator de Ponderação	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5
1	Fator de Oferta	5%	5%	5%	5%	0%
2	Profundidade do terreno	0%	0%	0%	0%	0%
3	Fator de esquina	0%	0%	0%	0%	0%

#### 4 Melhoramentos públicos diversos:

4.1	Rede de Água	0%	0%	0%	0%	0%
4.2	Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%
4.3	Rede de energia elétrica	0%	0%	0%	0%	0%
4.4	Galerias pluviais	0%	0%	0%	0%	0%

4.5	Rede Telefônica	0%	0%	0%	0%	0%
4.6	Iluminação Pública	0%	0%	0%	0%	0%
4.7	Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%
4.8	Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%
4.9	Transporte Coletivo	0%	0%	0%	0%	0%
4.10	Gás de Rua	0%	0%	0%	0%	0%
11	Fator Topografia	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total do Fator de Moderação</b>		5%	5%	5%	5%	
Valor do Metro Quadrado do imóvel amostra		R\$ 134,29	R\$ 145,02	R\$ 146,01	R\$ 134,48	
Valor do Metro Quadrado homogeneizado		R\$ 127,58	R\$ 137,77	R\$ 138,71	R\$ 127,76	R\$ -

<b>Preço Médio do metro quadrado <sup>9</sup></b>	R\$ 139,95
---	------------

#### CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

<b>Tamanho do imóvel avaliando (m<sup>2</sup> de edificação ou terreno)</b>	<b>484,00 <sup>10</sup></b>
<b>Valor do imóvel avaliando</b>	<b>R\$ 67.735,80</b>
<b>Margem de Arredondamento</b>	<b>R\$ 677,35</b>
<b>Valor final arredondado do imóvel avaliando</b>	<b>R\$ 67.000,00</b>
<b>Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)</b>	<b>R\$ 73.700,00</b>
<b>Limite do intervalo de confiança para baixo (-10%)</b>	<b>R\$ 60.700,00</b>

**Conclusão:** Desta forma, **AVALIO O IMÓVEL** em R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais), sendo que é provável que seja comercializado dentro do

<sup>9</sup> Valor do metro quadrado divide pela quantidade de amostras

<sup>10</sup> Metro quadrado do imóvel multiplico pelo preço médio do metro quadrado

intervalo de confiança, ou seja, entre 73.700,00 (setenta e três mil e setecentos reais) e R\$ 60.700,00 (sessenta mil e setecentos reais).<sup>11</sup>

TAMARA RODRIGUES LAURIANO ARAUJO  
Analista Judiciário – Cumprimento de Mandado e Avaliações  
Matrícula 15075  
(assinado por certificação digital)

---

11 NBR 14653-1, item 7.7.1

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	Atualização avaliação
Valor Nominal	R\$ 67.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	31/03/2022 a 01/02/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	1038 dias	1,034578
Percentual correspondente	1038 dias	3,457803 %
Valor corrigido para 01/02/2025	(=)	R\$ 69.316,73
Sub Total	(=)	R\$ 69.316,73
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 69.316,73</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)