H COSTA IMÓVEIS
Assessoria Imobiliária
CRECI: F14911 CRECI: F24289/CNAI:48865

PARECER DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL URBANO
(ATUALIZAÇÃO)

IMÓVEL: MATRICULA 15753

BALSAS / MA

SOLICITANTE: GRÃOS PIRES LTDA.

Balsas, 29 de julho de 2024

Celular:(46)99971-5901 E-mail: assesssoriacdspr@gmail.com

Número do documento: 24110615311939400000124447045
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24110615311939400000124447045
Assinado eletronicamente por: SONIVALTAIR DA SILVA CASTANHA - 06/11/2024 15:31:19

A solicitação do parecer é de Grãos Pires Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº. 10.597.057/0001-73, com sede na Rua 31, n.º 2,Bairro São Felix, Balsas/MA.

O objetivo do Parecer é atualizar o valor de mercado para fins de avaliação patrimonial. Procurando manter os mesmos parâmetros utilizados na avaliação de 2020, para demonstrar da melhor forma e com mais exatidão possível o valor atual do imóvel.

Este parecer de valor de mercado atende aos requisitos do Artigo 3º.Da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis. Obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14653-3.

Imóvel

Trata-se de um imóvel urbano com benfeitorias, constantes na Matricula 15.753.

Consta, Lote urbano regular nº.04, com área de 7,122,12m2, Quadra 09, Rua 31 Estanislau Batista Miranda, esquina com Rua 27 (conforme AV.4-15753, de 11 de maio de 2017.) Bairro São Felix, Balsas / MA, medindo

Número do documento: 24110615311939400000124447045
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24110615311939400000124447045
Assinado eletronicamente por: SONIVALTAIR DA SILVA CASTANHA - 06/11/2024 15:31:19

79,35m (setenta e nove metros e trinta e cinco centímetros) de frente para a Rua 31 Estanislau Batista Miranda; 87,65 (oitenta e sete metros e sessenta e cinco centímetros) na lateral direita para a Rua 27; 86,58 (oitenta e seis metros e cinquentae oito centímetros) na lateral esquerda, limitando-se com o Lote 05; e 84,47 (oitentae quatro metros e quarenta e sete centímetros) de fundo para a Rua 32.Lote cercado com muro.

Consta uma edificação, Galpão Industrial, com área construída de 2.595 m2 sendo cobertura com estrutura metálica, telha tipo zinco, piso em concreto e cerâmico na área de escritório, forrado. Parede de alvenaria. 03 galpões,02 casas de maquinas, casa das bombas, alojamento, 03 banheiros, 07 salas e cozinha, com instalações elétricas, sanitárias e hidráulicas.

As benfeitorias se mantem em boas condições e bom estado de conservaçao. As caracteristicas do imovel permanece as mesmas, para avaliar os valores de terrenos e benfeitorias. A metodologia e critérios eleitos foram respectivamente:

Para o Terreno: A metodologia utilizada, é o Método Comparativo de Dados de Mercado, os quais se encontram em oferta no mercado e diferentes fatores como tamanho da área, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação,testada e profundidade.

Para as Benfeitorias, Serão apropriadas pelo Método de Preço de Venda, o qual, por definição, é a estimativa de dispêndio necessário para se criar benfeitorias idêntica, não depreciada e com os mesmos objetivos funcionais. Consiste em, estabelecer um enquadramento da obra mediante a análise de suas dimensões, padrão dos materiais utilizados, layout construtivo, acomodações existentes e características arquitetônicas.

Não foi identificado, após os procedimentos normais de verificação da documentação oferecida, qualquer vicio que pudesse prejudicar a qualidade do resultado do trabalho, e não temos qualquer interesse financeiro sobre

Número do documento: 24110615311939400000124447045
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24110615311939400000124447045
Assinado eletronicamente por: SONIVALTAIR DA SILVA CASTANHA - 06/11/2024 15:31:19

os ativos avaliados no presente parecer.

Proprietária: Grãos Pires Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº. 10.597.057/0001-73, com sede na Rua 31, nº02, Bairro São Felix, Balsas/MA.

Características do Imóvel

A localizaçao do imovel esta em uma regiao que consta com imoveis residenciais e comerciais, regiao com bastante procura de imoveis comerciais e residenciais, tendo em vista o grande desenvolvimento da ecomomia local.

Regiao possui as infraestruturas basicas tais como:

Energia Eletrica; Rede de abastecimento de agua.; Redes de telefonia e Internet.; Iluminaçao Publica.; coleta de lixo.

Rua de acesso é de Chao Batido, como em grande parte da cidade, e esta em boas condiçoes.

Proximo a pontos com ruas asfaltada.

A regiao é proxima de Escolas, Supermercados. Rede Bancaria. Loterica. Posto de Saude.

O terreno tem topografia plana em relaçao a rua; solo firme. E esta inserido em área de grande trafegabilidade

Número do documento: 24110615311939400000124447045
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24110615311939400000124447045
Assinado eletronicamente por: SONIVALTAIR DA SILVA CASTANHA - 06/11/2024 15:31:19

Metodologia

A atualizaçao da avaliaçao do imovel é para garantir que o valor da propriedade reflita as condiçoes e tendencias atuais do mercado. Tanto para considerar as benfeitorias e mudanças no mercado imobiliario.

Revisamos a avaliaçao anterior, analisamos todos os dados informados anteriormente para verificarmos as mudanças ocorridas desde entao.

Nova inspeçao tecnica do imovel e as condiçoes atuais, melhorias, reformas, alteraçoes significativas na estrutura fisica da propriedade.

Analise das condiçoes do mercado pra comparando o imovel com propriedades semelhantes.

Melhoramentos no quadro urbano do Municipio que agregam significativamente valores aos imoveis.

A atualizaçao de avaliaçao do imovel é essencial para manter o valor da propriedade alinhado as condiçoes atuais do mercado para uma estimativa mais precisa do valor.

Balsas, tem se consolidado como um polo significativo de agronegocio, atraindo investimentos tanto na area rural quanto no expressivo desenvolvimento economico da area urbana. É hoje o terceiro maior PIB do Maranhao. A regiao esta crescendo e se desenvolvendo em todos os setores, atraindo altos investimentos na regiao.

Atualmente a economia de Balsas é formada pela industria de graos e comercio, tendo como principal atividade o cutivo da soja. Sendo um dos maiores produtores da regiao norte e nordeste do pais. A cidade é considerada polo agricola do Maranhao, conhedida tambem como a capital da nova fronteira agricola MATOPIBA.

Número do documento: 24110615311939400000124447045
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24110615311939400000124447045
Assinado eletronicamente por: SONIVALTAIR DA SILVA CASTANHA - 06/11/2024 15:31:19

Grandes melhoria hoje fazem parte do quadro urbano do municipio de Balsas

Efetuado tambem a atualizaçao monetaria do valor do imovel a partir do parecer elaborado em abril de 2020, para correçao do valor do imovel. Utilizado a media dos valores de 03 (três) indices financeiros INPC – Indice Nacional Preços ao Consumidor, IGPM – Indice Geral de Preço de Mercado e INCC – Indice Nacional de Custos de Construçao. (tabelas em anexo)

Analise Mercadológica

O referido imóvel encontra-se na cidade de Balsas/MA é um município que se destaca pela agricultura mecanizada e automatizada, é o maior produtorde soja do Maranhão assim como produz também em grande escala feijão, milho, algodão e arroz. A cidade possui um forte centro comercial varejista e atacadista atendendo consumidores de toda região.

Foram analisados elementos comparáveis ao imóvel, todos do mesmo município, para a correta aplicação do parecer de venda no mercado imobiliário.

Utilizamos tambem como parametro de avaliaçao a media aritmetica da atualizaçao dos valores pelos indicies financeiros.

Não foram avaliadas, maquinas e equipamentos, moveis e utensílios ou quaisquer outros bens moveis que possam existir na propriedade.

Número do documento: 24110615311939400000124447045
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24110615311939400000124447045
Assinado eletronicamente por: SONIVALTAIR DA SILVA CASTANHA - 06/11/2024 15:31:19

Valor de Mercado

Sendo o valor do terreno determinado pelo método comparativo dedados de marcado e o valor das edificações e benfeitorias calculados pelo método de quantificação de custo de benfeitorias.

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual o valor aproximado do imóvel é de:

Valor total do imóvel: R$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais)

Liquidaçao forçada: R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)

Balsas, 29 de julho de 2024



CRECI F 24289 / CNAI 48865

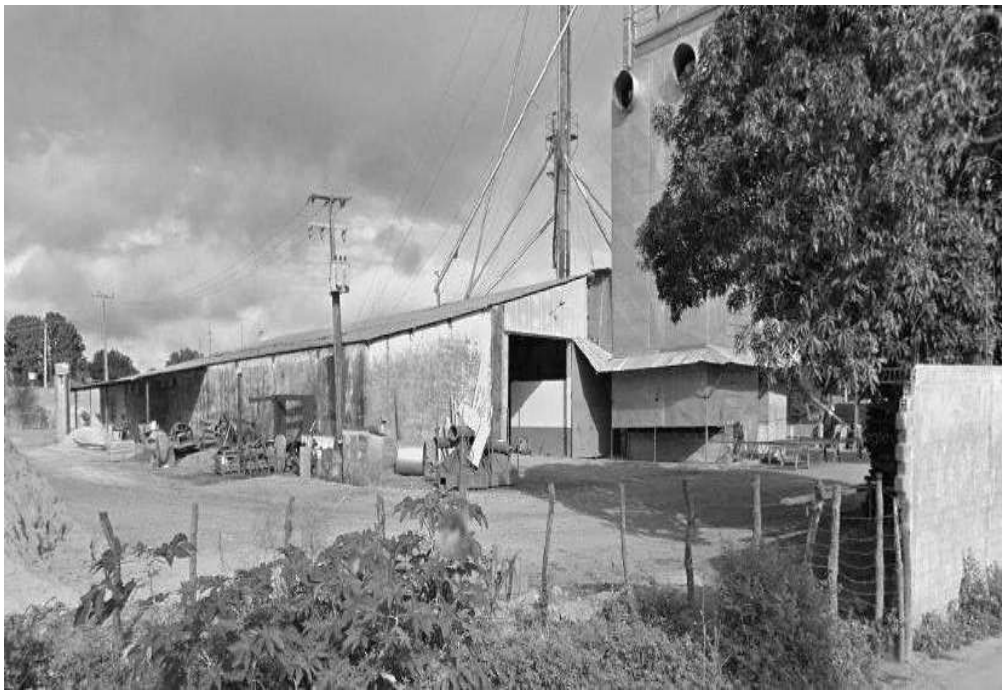
Número do documento: 24110615311939400000124447045
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24110615311939400000124447045
Assinado eletronicamente por: SONIVALTAIR DA SILVA CASTANHA - 06/11/2024 15:31:19





Número do documento: 24110615311939400000124447045
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24110615311939400000124447045
Assinado eletronicamente por: SONIVALTAIR DA SILVA CASTANHA - 06/11/2024 15:31:19





Número do documento: 24110615311939400000124447045
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24110615311939400000124447045
Assinado eletronicamente por: SONIVALTAIR DA SILVA CASTANHA - 06/11/2024 15:31:19





Celular:(46)99971-5901 E-mail: assesssoriacdspr@gmail.com





Celular:(46)99971-5901 E-mail: assesssoriacdspr@gmail.com

Atualização de um valor por um índice financeiro com juros

Atualização de R$6.900.000,00 de 30-Abril-2020 e 29-Julho-2024 pelo índice INPC - Índ. Nac. de Preços ao Consumidor, com juros compostos de 0,000% ao mês, pro-rata die.

Valor original:	R$6.900.000,00
Valor atualizado pelo índice:	R$8.992.506,93
Valor atualizado pelo índice, com juros:	**R$8.992.506,93**

Memória do Cálculo

Variação do índice INPC - Índ. Nac. de Preços ao Consumidor entre 30-Abril-2020 e 29-Julho-2024

Em percentual: 30,3262%
Em fator de multiplicação: 1,303262

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:
Abril-2020 = -0,23%; Maio-2020 = -0,25%; Junho-2020 = 0,30%; Julho-2020 = 0,44%; Agosto-2020 = 0,36%; Setembro-2020 = 0,87%; Outubro-2020 = 0,89%; Novembro-2020 = 0,95%; Dezembro-2020 = 1,46%; Janeiro-2021 = 0,27%; Fevereiro-2021 = 0,82%; Março-2021 = 0,86%; Abril-2021 = 0,38%; Maio-2021 = 0,96%; Junho-2021 = 0,60%; Julho-2021 = 1,02%; Agosto-2021 = 0,88%; Setembro-2021 = 1,20%; Outubro-2021 = 1,16%; Novembro-2021 = 0,84%; Dezembro-2021 = 0,73%; Janeiro-2022 = 0,67%; Fevereiro-2022 = 1,00%; Março-2022 = 1,71%; Abril-2022 = 1,04%; Maio-2022 = 0,45%; Junho-2022 = 0,62%; Julho-2022 = -0,60%; Agosto-2022 = -0,31%; Setembro-2022 = -0,32%; Outubro-2022 = 0,47%; Novembro-2022 = 0,38%; Dezembro-2022 = 0,69%; Janeiro-2023 = 0,46%; Fevereiro-2023 = 0,77%; Março-2023 = 0,64%; Abril-2023 = 0,53%; Maio-2023 = 0,36%; Junho-2023 = -0,10%; Julho-2023 = -0,09%; Agosto-2023 = 0,20%; Setembro-2023 = 0,11%; Outubro-2023 = 0,12%; Novembro-2023 = 0,10%; Dezembro-2023 = 0,55%; Janeiro-2024 = 0,57%; Fevereiro-2024 = 0,81%; Março-2024 = 0,19%; Abril-2024 = 0,37%; Maio-2024 = 0,46%; Junho-2024 = 0,25%.

Atualização
Valor atualizado = valor * fator = R$6.900.000,00 * 1,3033
Valor atualizado (VA) = R$8.992.506,93

Juros
Juros percentuais (JP) = 0,00000 %
Valor dos juros (VJ) = VA * JP = 0,0000
Valor total com juros = VA + VJ = R$8.992.506,93

Observações sobre os juros:
Fórmula dos juros compostos: Juros = ((1 + taxa / 100) ^ períodos) - 1
períodos = 1/30 (prop. Abril-2020) + 50 (de Maio-2020 a Junho-2024) + 28/31 (prop. Julho-2024) = 50,9366
Juros = ((1 + 0,00000 / 100) ^ 50,9366) - 1 = 0,00000%

Atualização de um valor por um índice financeiro com juros

Atualização de R$6.900.000,00 de 30-Abril-2020 e 29-Julho-2024 pelo índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção, com juros compostos de 0,000% ao mês, pro-rata die.

Valor original:	R$6.900.000,00
Valor atualizado pelo índice:	R$9.841.046,35
Valor atualizado pelo índice, com juros:	**R$9.841.046,35**

Memória do Cálculo

Variação do índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção entre 30-Abril-2020 e 29-Julho-2024

Em percentual: 42,6239%
Em fator de multiplicação: 1,426239

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:
Abril-2020 = 0,22%; Maio-2020 = 0,20%; Junho-2020 = 0,34%; Julho-2020 = 1,17%; Agosto-2020 = 0,72%; Setembro-2020 = 1,16%; Outubro-2020 = 1,73%; Novembro-2020 = 1,28%; Dezembro-2020 = 0,70%; Janeiro-2021 = 0,89%; Fevereiro-2021 = 1,89%; Março-2021 = 1,30%; Abril-2021 = 0,90%; Maio-2021 = 2,22%; Junho-2021 = 2,16%; Julho-2021 = 0,85%; Agosto-2021 = 0,46%; Setembro-2021 = 0,51%; Outubro-2021 = 0,86%; Novembro-2021 = 0,67%; Dezembro-2021 = 0,35%; Janeiro-2022 = 0,71%; Fevereiro-2022 = 0,38%; Março-2022 = 0,86%; Abril-2022 = 0,95%; Maio-2022 = 2,28%; Junho-2022 = 2,14%; Julho-2022 = 0,86%; Agosto-2022 = 0,09%; Setembro-2022 = 0,09%; Outubro-2022 = 0,12%; Novembro-2022 = 0,36%; Dezembro-2022 = 0,09%; Janeiro-2023 = 0,46%; Fevereiro-2023 = 0,05%; Março-2023 = 0,30%; Abril-2023 = 0,14%; Maio-2023 = 0,59%; Junho-2023 = 0,71%; Julho-2023 = 0,10%; Agosto-2023 = 0,17%; Setembro-2023 = 0,34%; Outubro-2023 = 0,20%; Novembro-2023 = 0,07%; Dezembro-2023 = 0,31%; Janeiro-2024 = 0,27%; Fevereiro-2024 = 0,13%; Março-2024 = 0,28%; Abril-2024 = 0,52%; Maio-2024 = 0,86%; Junho-2024 = 0,71%.

Atualização
Valor atualizado = valor * fator = R$6.900.000,00 * 1,4262
Valor atualizado (VA) = R$9.841.046,35

Juros
Juros percentuais (JP) = 0,00000 %
Valor dos juros (VJ) = VA * JP = 0,0000
Valor total com juros = VA + VJ = R$9.841.046,35

Observações sobre os juros:
Fórmula dos juros compostos: Juros = ((1 + taxa / 100) ^ períodos) - 1
períodos = 1/30 (prop. Abril-2020) + 50 (de Maio-2020 a Junho-2024) + 28/31 (prop. Julho-2024) = 50,9366
Juros = ((1 + 0,00000 / 100) ^ 50,9366) - 1 = 0,00000%

Atualização de um valor por um índice financeiro com juros

Atualização de R$6.900.000,00 de 30-Abril-2020 e 29-Julho-2024 pelo índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado, com juros compostos de 0,000% ao mês, pro-rata die.

Valor original:	R$6.900.000,00
Valor atualizado pelo índice:	R$10.158.937,77
Valor atualizado pelo índice, com juros:	**R$10.158.937,77**

Memória do Cálculo

Variação do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 30-Abril-2020 e 29-Julho-2024

Em percentual: 47,2310%
Em fator de multiplicação: 1,472310

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:
Abril-2020 = 0,80%; Maio-2020 = 0,28%; Junho-2020 = 1,56%; Julho-2020 = 2,23%; Agosto-2020 = 2,74%; Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%; Janeiro-2021 = 2,58%; Fevereiro-2021 = 2,53%; Março-2021 = 2,94%; Abril-2021 = 1,51%; Maio-2021 = 4,10%; Junho-2021 = 0,60%; Julho-2021 = 0,78%; Agosto-2021 = 0,66%; Setembro-2021 = -0,64%; Outubro-2021 = 0,64%; Novembro-2021 = 0,02%; Dezembro-2021 = 0,87%; Janeiro-2022 = 1,82%; Fevereiro-2022 = 1,83%; Março-2022 = 1,74%; Abril-2022 = 1,41%; Maio-2022 = 0,52%; Junho-2022 = 0,59%; Julho-2022 = 0,21%; Agosto-2022 = -0,70%; Setembro-2022 = -0,95%; Outubro-2022 = -0,97%; Novembro-2022 = -0,56%; Dezembro-2022 = 0,45%; Janeiro-2023 = 0,21%; Fevereiro-2023 = -0,06%; Março-2023 = 0,05%; Abril-2023 = -0,95%; Maio-2023 = -1,84%; Junho-2023 = -1,93%; Julho-2023 = -0,72%; Agosto-2023 = -0,14%; Setembro-2023 = 0,37%; Outubro-2023 = 0,50%; Novembro-2023 = 0,59%; Dezembro-2023 = 0,74%; Janeiro-2024 = 0,07%; Fevereiro-2024 = -0,52%; Março-2024 = -0,47%; Abril-2024 = 0,31%; Maio-2024 = 0,89%; Junho-2024 = 0,81%.

Atualização
Valor atualizado = valor * fator = R$6.900.000,00 * 1,4723
Valor atualizado (VA) = R$10.158.937,77

Juros
Juros percentuais (JP) = 0,00000 %
Valor dos juros (VJ) = VA * JP = 0,0000
Valor total com juros = VA + VJ = R$10.158.937,77

Observações sobre os juros:
Fórmula dos juros compostos: Juros = ((1 + taxa / 100) ^ períodos) - 1
períodos = 1/30 (prop. Abril-2020) + 50 (de Maio-2020 a Junho-2024) + 28/31 (prop. Julho-2024) = 50,9366
Juros = ((1 + 0,00000 / 100) ^ 50,9366) - 1 = 0,00000%

PODER JUDICIÁRIO

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

CORREÇÃO MONETÁRIA(MM/AAAA)

Termo Inicial: 07/2024

Termo Final: 07/2026

PRINCIPAL(moeda da época)

Valor Principal: 9.500.000,00

ACESSÓRIOS (%)

Juros(mês-%):

Multa(%):

Advogado(%):

Consultar

PRINCIPAL ATUALIZADO: R$ 10.455.120 , 50

JUROS: R$ 0 , 00

MULTA: R$ 0 , 00

ADVOGADO: R$ 0 , 00

TOTAL: R$ 10.455.120 , 50

Aviso: Calculo realizado com sucesso.