

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE LORETO/MA

AUTOS: 0800414-81.2024.8.10.0094

Proc. de origem nº 0000279-57.2019.8.16.0047

que tramita perante a Vara Cível e Anexo da Comarca de Assaí/PR

EU, Paulo S. B. Osório, oficial de Justiça, mat. 106815, vem muito respeitosamente à presença de Vossa Excelência, na qualidade de Avaliador nomeado nos Autos, apresentar o seguinte

TERMO DE AVALIAÇÃO

Com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel, da maneira com segue:



TERMO DE AVALIAÇÃO

Preliminarmente:

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do termo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor de venda, o valor transacionável e realizável. Tendo que ser, aliás, o critério de transação à vista obrigatória nesses casos, pois as licitações em hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, não sendo admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado.

OBJETO DO TERMO DE AVALIAÇÃO

Indicado que fui dentro do processo em epígrafe, o trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel penhorado para garantir a execução da sentença. Portanto o trabalho que ora apresentado é o resultado do estudo técnico que cheguei a cerca de vários imóveis localizado na região.

DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço é de propriedade da Sra. Albina Maria Muller Carioba Arndt, registrado no Cartório de Ofício Único de São Félix de Balsas/MA.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel, ora avaliado é uma propriedade localizada na data salto, no município de São Félix de Balsas/MA, denominadas Fazenda Carioba II, Data Salto, com área de 280 ha(duzentos e oitenta hectares), matrícula: 2.300, do Livro 02 de Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de São Félix de Balsas/MA.



MERCADO

O imóvel encontram-se localizados na zona rural de São Félix de Balsas/MA, sua aproximação com a Br-230, torna-se de boa aceitação no mercado.

METODOLOGIA

Para determinarmos a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após verificar a existência de outros imóveis sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações do imóvel ora avaliado, faremos a opção pelo método comparativo, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método.

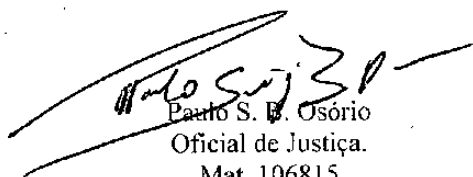
O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.



AVALIAÇÃO

Por todos os itens acima exposto, padrão, acabamento e localização do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito, na região para tomada de preço de imóveis semelhantes, passo a **Proceder a Avaliação do imóvel supracitado, qual seja, Fazenda Cariobá II, Data Salto, com área de 280 ha(duzentos e oitenta hectares) em R\$ 10.000,00(dez mil reais) o hectare. Sendo assim, avalio toda a área em questão em R\$ 2.800.000,00(dois milhões e oitocentos mil reais).** Vale ressaltar, que os valores fixados no presente auto é provisório e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que os preços tendem a sofrer ligeira oscilação. Em seguida lavrei o presente que, lido e achado conforme, foi assinado por mim. Certifico ainda que deixei de intimar da avaliação a executada Sra. Albina Maria Muller Carioba Arndt, em virtude de ter sido informado que a mesma reside no Estado do Paraná.. Por ser verdade, dou fé.

Loreto/MA, 24 de setembro de 2024.



Paulo S. B. Osório
Oficial de Justiça.
Mat. 106815
Portaria-GP nº 1129



Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 2.800.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	INPC-IBGE - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2024 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	730 dias	1,092389
Percentual correspondente	730 dias	9,238907 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 3.058.689,40
Sub Total	(=)	R\$ 3.058.689,40
Valor total	(=)	R\$ 3.058.689,40

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	2.800.000,00
Data inicial	01/09/2024
Data final	01/09/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/09/2024	01/10/2024	0,4800 (%)	2.813.440,00
01/10/2024	01/11/2024	0,6100 (%)	2.830.601,98
01/11/2024	01/12/2024	0,3300 (%)	2.839.942,97
01/12/2024	01/01/2025	0,4800 (%)	2.853.574,70
01/01/2025	01/02/2025	0,0000 (%)	2.853.574,70
01/02/2025	01/03/2025	1,4800 (%)	2.895.807,60
01/03/2025	01/04/2025	0,5100 (%)	2.910.576,22
01/04/2025	01/05/2025	0,4800 (%)	2.924.546,99
01/05/2025	01/06/2025	0,3500 (%)	2.934.782,90
01/06/2025	01/07/2025	0,2300 (%)	2.941.532,90
01/07/2025	01/08/2025	0,2100 (%)	2.947.710,12
01/08/2025	01/09/2025	-0,2100 (%)	2.941.519,93
01/09/2025	01/10/2025	0,5200 (%)	2.956.815,83
01/10/2025	01/11/2025	0,0300 (%)	2.957.702,88
01/11/2025	01/12/2025	0,0300 (%)	2.958.590,19
01/12/2025	01/01/2026	0,2100 (%)	2.964.803,23
01/01/2026	01/02/2026	0,3900 (%)	2.976.365,96
01/02/2026	01/03/2026	0,5600 (%)	2.993.033,61
01/03/2026	01/04/2026	0,9100 (%)	3.020.270,22
01/04/2026	01/05/2026	0,8100 (%)	3.044.734,41

Valor total

(=)

R\$ 3.058.689,40

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

