

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE SÃO DOMINGOS DO AZEITÃO/MA

AUTOS: 0800463-38.2024

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:



Número do documento: 25070117435806400000142079684
<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=25070117435806400000142079684>
Assinado eletronicamente por: FLAVIO DE OLIVEIRA PASSOS DIAS - 01/07/2025 17:43:58

Num. 153158088 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: IANA BRENA MELO SOARES - 08/08/2025 16:12:01
<https://pje.tjpi.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080816120108500000075168763>
Número do documento: 25080816120108500000075168763

Num. 80629978 - Pág. 2

Termo de Avaliação

Preliminarmente:

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, 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 LAUDO

Indicado que fui dentro do processo em epígrafe, o trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado dos imóveis penhorados 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 uma gleba com área superficial total 658,6729 hectares denominado Fazenda Carrasco, data trindade, município de Benedito Leite/MA, CNM nº 030908.2.0002981-05, Matricula de nº 2981, Data 25/05/2018 – Protocolo nº 4492 de 25/05/2018 do livro 02 de Registro Geral, de Propriedade do Sr. Thiago Matos Konjunki.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel ora avaliado é uma propriedade localizada na zona rural do município de Benedito Leite/MA, denominada Fazenda Carrasco, data Trindade.



Número do documento: 25070117435806400000142079684

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=25070117435806400000142079684>

Assinado eletronicamente por: FLAVIO DE OLIVEIRA PASSOS DIAS - 01/07/2025 17:43:58

Num. 153158088 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: IANA BRENA MELO SOARES - 08/08/2025 16:12:01

<https://pje.tjpi.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080816120108500000075168763>

Número do documento: 25080816120108500000075168763

Num. 80629978 - Pág. 3

MERCADO

O imóvel encontra-se localizado na zona rural do município de Benedito Leite/MA, e sua aproximação com a Br-230, a torna 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.



Número do documento: 25070117435806400000142079684

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=25070117435806400000142079684>

Assinado eletronicamente por: FLAVIO DE OLIVEIRA PASSOS DIAS - 01/07/2025 17:43:58

Num. 153158088 - Pág. 3



Assinado eletronicamente por: IANA BRENA MELO SOARES - 08/08/2025 16:12:01

<https://pje.tjpi.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080816120108500000075168763>

Número do documento: 25080816120108500000075168763

Num. 80629978 - Pág. 4

TERMO DE AVALIAÇÃO

Por todos os itens acima exposto, padrão, localização do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes, passo a proceder com o termo de avaliação do imóvel supracitado, denominado Fazenda Carrasco, data Trindade, localizada na zona rural de Benedito Leite/MA, e em seguida passei a avaliar a referida propriedade acima identificada em R\$ 3.280.000,00(três milhões e duzentos e oitenta mil reais). Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo é provisórios e sujeito a alteração. Certifico ainda que, deixei de intimar da avaliação o Sr. Thiago Matos Konjunki, proprietário do imóvel, em virtude do mesmo não residir no referido povoado. Em Seguida lavrei o presente que, lido e achado conforme, foi assinado por mim e por Flávio de Oliveira Passos Dias, também oficial de justiça. O referido é verdade e dou fé.

São Domingos do Azeitão/MA, de 1 de Julho de 2025.


Paulo S-B. Osório,
Oficial de justiça.


Flávio de O. P. Dias,
Oficial de justiça.



Número do documento: 25070117435806400000142079684

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=25070117435806400000142079684>

Assinado eletronicamente por: FLAVIO DE OLIVEIRA PASSOS DIAS - 01/07/2025 17:43:58

Num. 153158088 - Pág. 4



Assinado eletronicamente por: IANA BRENA MELO SOARES - 08/08/2025 16:12:01

<https://pje.tjpi.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080816120108500000075168763>

Número do documento: 25080816120108500000075168763

Num. 80629978 - Pág. 5



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 3.280.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	JF-Condênatórias Geral (exceto Fazenda Pública) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/07/2025 a 01/03/2026

Fator de correção do período	Dados calculados	
Percentual correspondente	243 dias	1,023613
Valor corrigido para 01/03/2026	243 dias	2,361276 %
Sub Total	(=)	R\$ 3.357.449,84
	(=)	R\$ 3.357.449,84
	(=)	R\$ 3.357.449,84
Valor total		

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