

**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: [assessoriacdspr@gmail.com](mailto:assessoriacdspr@gmail.com)



Número do documento: 2503061632433900000123073046

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632433900000123073046>

Assinado eletronicamente por: SONARDO AIRIBERTOLINI COSTA em 03/07/2024 às 11:02:47:31:19

# H COSTA IMÓVEIS

Assessoria Imobiliária

CRECI: F14911

CRECI: F24289/CNAI:48865

A solicitação do parecer é de Grãos Pires Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob n°. 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 n°.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

Celular:(46)99971-5901 E-mail: [assessoriacdspr@gmail.com](mailto:assessoriacdspr@gmail.com)



Número do documento: 2503061632473900000123073946

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632473900000123073946>

Assinado eletronicamente por: SONARDO ARI DE SOUZA COSTA em 03/2025 11:02:45:31:19

Num. 133906550 - Pág. 2

## H COSTA IMÓVEIS

Assessoria Imobiliária

CRECI: F14911

CRECI: F24289/CNAI:48865

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 cinquenta e oito centímetros) na lateral esquerda, limitando-se com o Lote 05; e 84,47 (oitenta e 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 m<sup>2</sup> 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 máquinas, casa das bombas, alojamento, 03 banheiros, 07 salas e cozinha, com instalações elétricas, sanitárias e hidráulicas.

As benfeitorias se mantêm em boas condições e bom estado de conservação. As características do imóvel permanecem 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 vício que pudesse prejudicar a qualidade do resultado do trabalho, e não temos qualquer interesse financeiro sobre

Celular:(46)99971-5901 E-mail: [assessoriacdspr@gmail.com](mailto:assessoriacdspr@gmail.com)



Número do documento: 2503061632473900000123075046

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632473900000123075046>

Assinado eletronicamente por: SONARDO ARI DE SOUZA COSTA em 03/10/2025 10:24:45:31:19

# H COSTA IMÓVEIS

Assessoria Imobiliária

CRECI: F14911

CRECI: F24289/CNAI:48865

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 localização do imóvel esta em uma região que consta com imóveis residenciais e comerciais, região com bastante procura de imóveis comerciais e residenciais, tendo em vista o grande desenvolvimento da economia local.

Região possui as infraestruturas básicas tais como:

Energia Elétrica; Rede de abastecimento de água.; Redes de telefonia e Internet.; Iluminação Pública.; coleta de lixo.

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

Próximo a pontos com ruas asfaltada.

A região é próxima de Escolas, Supermercados. Rede Bancária. Loteria. Posto de Saúde.

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

Celular:(46)99971-5901 E-mail: [assessoriacdspr@gmail.com](mailto:assessoriacdspr@gmail.com)



Número do documento: 2503061632473900000123075046

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632473900000123075046>

Assinado eletronicamente por: SONARDO ARI DE SOUZA COSTA Nº 2025/11802475:31:19

### **Metodologia**

A atualização da avaliação do imóvel é para garantir que o valor da propriedade reflita as condições e tendências atuais do mercado. Tanto para considerar as benfeitorias e mudanças no mercado imobiliário.

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

Nova inspeção técnica do imóvel e as condições atuais, melhorias, reformas, alterações significativas na estrutura física da propriedade.

Análise das condições do mercado para comparando o imóvel com propriedades semelhantes.

Melhoramentos no quadro urbano do Município que agregam significativamente valores aos imóveis.

A atualização de avaliação do imóvel é essencial para manter o valor da propriedade alinhado as condições atuais do mercado para uma estimativa mais precisa do valor.

Balsas, tem se consolidado como um polo significativo de agronegócio, atraindo investimentos tanto na área rural quanto no expressivo desenvolvimento econômico da área urbana. É hoje o terceiro maior PIB do Maranhão. A região está crescendo e se desenvolvendo em todos os setores, atraindo altos investimentos na região.

Atualmente a economia de Balsas é formada pela indústria de grãos e comércio, tendo como principal atividade o cultivo da soja. Sendo um dos maiores produtores da região norte e nordeste do país. A cidade é considerada polo agrícola do Maranhão, conhecida também como a capital da nova fronteira agrícola MATOPIBA.

Celular:(46)99971-5901 E-mail: [assessoriacdspr@gmail.com](mailto:assessoriacdspr@gmail.com)



# H COSTA IMÓVEIS

Assessoria Imobiliária

CRECI: F14911

CRECI: F24289/CNAI:48865

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

Efetuada também a atualização monetária do valor do imóvel a partir do parecer elaborado em abril de 2020, para correção do valor do imóvel. Utilizado a média dos valores de 03 (três) índices financeiros INPC – Índice Nacional Preços ao Consumidor, IGPM – Índice Geral de Preço de Mercado e INCC – Índice Nacional de Custos de Construção. (tabelas em anexo)

## **Análise 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 produtor de 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 também como parâmetro de avaliação a média aritmética da atualização dos valores pelos índices financeiros.

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

Celular:(46)99971-5901 E-mail: [assessoriacdspr@gmail.com](mailto:assessoriacdspr@gmail.com)



Número do documento: 2503061632433900000123075046

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632433900000123075046>

Assinado eletronicamente por: BERNARDO AIRIBES RIBEIRO COSTA em 03/10/2025 10:31:19

Num. 133906550 - Pág. 6

**H COSTA IMÓVEIS**  
*Assessoria Imobiliária*

CRECI: F14911

CRECI: F24289/CNAI:48865

**Valor de Mercado**

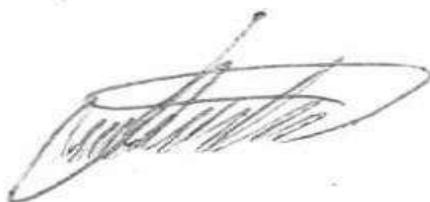
Sendo o valor do terreno determinado pelo método comparativo dedados de mercado e o valor das edificações e benfeitorias calculados pelo método de quantificação de custo de benfeitorias.

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)**

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

Balsas, 29 de julho de 2024



CRECI F 24289 / CNAI 48865

Celular:(46)99971-5901 E-mail: [assessoriacdspr@gmail.com](mailto:assessoriacdspr@gmail.com)



Número do documento: 2503061632433900000123073046

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632433900000123073046>

Assinado eletronicamente por: RONALDO RIBES CORTES ANO: 2025 / 07 / 29 10:24:45:31:19

*H COSTA IMÓVEIS*  
*Assessoria Imobiliária*

CRECI: F14911

CRECI: F24289/CNAI:48865



Celular:(46)99971-5901 E-mail: [assessoriacdspr@gmail.com](mailto:assessoriacdspr@gmail.com)



Número do documento: 2503061632433900000123073946

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632433900000123073946>

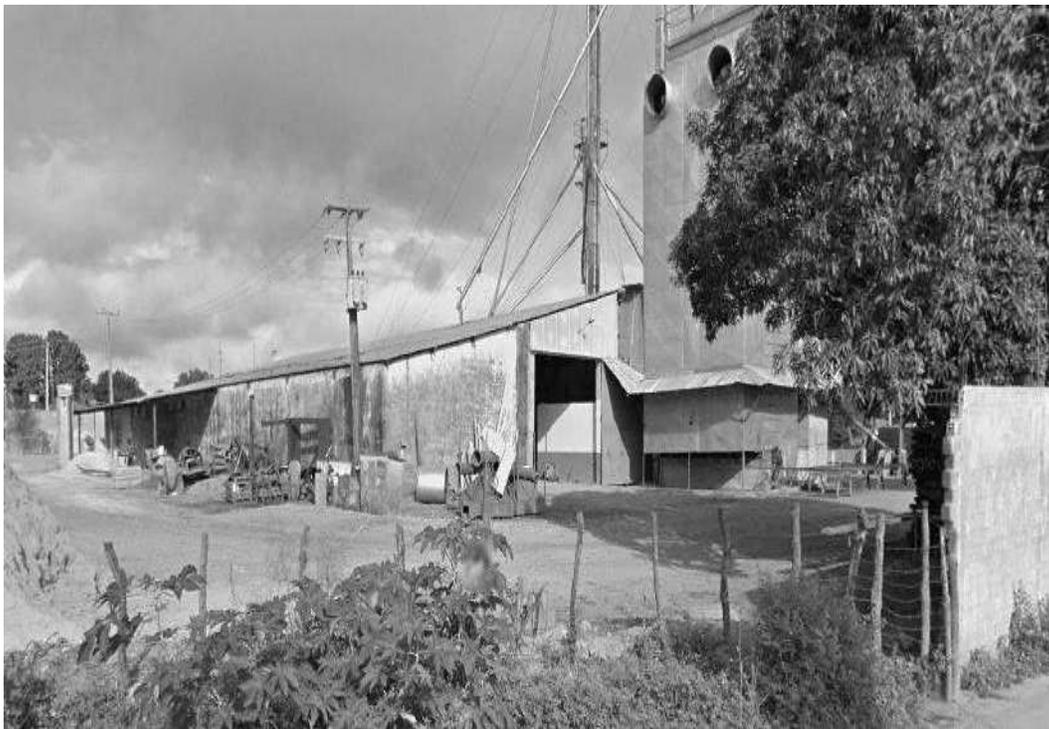
Assinado eletronicamente por: **BONARDIRIBERTALCZSTANISLAW** em 03/10/2025 10:24:45:31:19

Num. 133906550 - Pág. 9

**H COSTA IMÓVEIS**  
*Assessoria Imobiliária*

CRECI: F14911

CRECI: F24289/CNAI:48865



Celular:(46)99971-5901 E-mail: [assessoriacdspr@gmail.com](mailto:assessoriacdspr@gmail.com)



Número do documento: 2503061632433900000123073946

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632433900000123073946>

Assinado eletronicamente por: SONARDO AIRIBERTOLINI COSTA em 03/10/2025 10:24:45:31:19

*H COSTA IMÓVEIS*  
*Assessoria Imobiliária*

CRECI: F14911

CRECI: F24289/CNAI:48865



Celular:(46)99971-5901 E-mail: [assessoriacdspr@gmail.com](mailto:assessoriacdspr@gmail.com)



Número do documento: 2503061632433900000123073946

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632433900000123073946>

Assinado eletronicamente por: **BONARD AIRIBERTOLINI** em 03/10/2025 10:24:45:31:19

H COSTA IMÓVEIS  
Assessoria Imobiliária

CRECI: F14911

CRECI: F24289/CNAI:48865



Celular:(46)99971-5901 E-mail: [assessoriacdspr@gmail.com](mailto:assessoriacdspr@gmail.com)



Número do documento: 2503061632433900000123075946

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632433900000123075946>

Assinado eletronicamente por: **SONARDO AIRIBORSI ALVES** em 03/10/2025 10:24:45:31:19

Num. 133966556 - Pág. 12

**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  
 $Juros = ((1 + 0,00000 / 100) ^ 50,9366) - 1 = 0,000000\%$



Número do documento: 2503061632433900000123073946

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632433900000123073946>

Assinado eletronicamente por: SONARDO ARIEBSON TAVARES STANISLAU Nº 03/2023 11802475:31:19

**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
<b>Valor atualizado pelo índice, com juros:</b>	<b>R\$9.841.046,35</b>

**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 =  $((1 + 0,00000 / 100) ^ 50,9366) - 1 = 0,000000\%$



Número do documento: 2503061632433900000123073946

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632433900000123073946>

Assinado eletronicamente por: SONARDO AIRIBES RIBEIRO COSTA Nº 2023/11802475-31:19

**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
<b>Valor atualizado pelo índice, com juros:</b>	<b>R\$10.158.937,77</b>

**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 =  $((1 + 0,00000 / 100) ^ 50,9366) - 1 = 0,000000%$



Número do documento: 2503061632433900000123073946

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2503061632433900000123073946>

Assinado eletronicamente por: SONARDO AIRIBES RIBEIRO COSTA Nº 2023/11802475-31:19

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

AGENOR VALMIR ROSA

GRAOS PIRES LTDA - ME

## DECISÃO

Trata-se de execução de título extrajudicial em que o exequente, por meio da petição de ID 143299212, formula diversos pedidos visando ao prosseguimento dos atos executivos, notadamente a alienação judicial do bem penhorado.

### I. DO PEDIDO DE PRIORIDADE TRAMITACIONAL

O exequente requer a aplicação do benefício da prioridade na tramitação processual previsto no art. 71 da Lei 10.741/2003 (Estatuto do Idoso), comprovando sua condição mediante apresentação de documento de identidade.

O pleito encontra amparo legal no dispositivo citado, que assegura prioridade na tramitação dos processos e procedimentos em que figure como parte pessoa com idade igual ou superior a 60 anos. Verifico que o exequente fez prova de sua idade, cumprindo os requisitos legais.

**DEFIRO** o pedido de prioridade tramitacional, determinando que seja anotada essa circunstância em local visível nos autos.

### II. DA CONCORDÂNCIA COM A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

O exequente manifesta concordância com a avaliação realizada nos processos nº 0803673-70.2019.8.10.0026 e nº 0803627-81.2019.8.10.0026, que atribui ao imóvel registrado sob a matrícula 15.753 o valor de R\$ 9.500.000,00 para venda normal ou R\$ 9.000.000,00 para liquidação forçada.

Nos termos do art. 871, inciso I, do Código de Processo Civil, não se procederá à avaliação quando uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra. A concordância expressa do exequente com os valores apresentados dispensa nova avaliação judicial.

**HOMOLOGO** a avaliação já realizada, fixando o valor do imóvel em R\$ 9.500.000,00 para venda em condições normais e R\$ 9.000.000,00 para liquidação forçada.

### III. DO DÉBITO ATUALIZADO

O exequente apresenta cálculo do débito atualizado no montante de R\$ 7.906.293,30, com base na sentença de conversão (ID 127004367) e aplicação da tabela prática do TJMA, considerando INPC, juros legais de 1% ao mês, multa de 1% e honorários advocatícios de 10%, desde 30/07/2020 até 30/01/2025.

O cálculo apresentado está fundamentado em título judicial e segue metodologia adequada para atualização de débitos executivos.

**HOMOLOGO** o débito atualizado no valor de R\$ 7.906.293,30, ressalvada a necessidade de nova atualização por ocasião do efetivo pagamento.

### IV. DOS ATOS DE ALIENAÇÃO

O exequente requer o início dos atos de alienação do imóvel penhorado mediante leilão judicial eletrônico, com fundamento nos arts. 879, inciso II, e 880 do CPC.



# ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

PRINCIPAL ATUALIZADO: R\$  
9.458.903 , 70

JUROS: R\$ 0 , 00

MULTA: R\$ 0 , 00

ADVOGADO: R\$ 0 , 00

---

TOTAL: R\$ 9.458.903 , 70

Aviso: Calculo realizado com s