



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª VARA FEDERAL DE ANGRA DOS REIS

AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

No dia 21 do mês de novembro do ano de 2023, às 08h30m, em cumprimento ao r. mandado nº **510011876950**, extraído dos autos da execução fiscal n. **0026552-07.2017.4.02.5111/RJ**, em que figuram como exequente a **FAZENDA NACIONAL** e como executado **SOCIEDADE AGROPECUÁRIA INDUSTRIAL LTDA – ME – CNPJ 28.504.686/0001-77**, após as formalidades legais, constatei e reavaliei os seguintes bens:

- LOTES 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, todos da QUADRA 35 do Loteamento Cidade Balneária do Pontal, registrados sob a MATRÍCULA 199, do 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS.

CONSTATAÇÃO: Há uma construção nas proximidades do terreno, com um pasto em anexo, que a RL da executada afirma ter sido fruto de invasão. Diante da ausência de demarcação *in loco* dos lotes, este subscritor não conseguiu identificar se a ocupação realizada por terceiros abarca os lotes em questão, ainda que parcialmente. Contudo, aparentemente, não há construções nos lotes, sendo os mesmos constituídos de gramíneas e algumas espécies arbustivas.

AVALIAÇÃO: Conforme pesquisa de preços no mercado imobiliário local, avalio os **lotes 9, 10, 11, 12 e 13 cada um em R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), totalizando R\$ 725.000,00 (setecentos e vinte e cinco mil reais)**. Avalio os **lotes 15, 16 e 17 cada um em R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)**, por serem um pouco maiores que os anteriores, totalizando **R\$ 465.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**. Por fim, avalio os **lotes 14 e 18, cada um em R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**, em razão da metragem superior em relação aos demais lotes, totalizando **R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**.

TOTAL DA REAVALIAÇÃO: R\$1.610.000,00 (um milhão, seiscentos e dez mil reais).

Angra dos Reis, 21 de novembro de 2023

RAPHAEL PEDROSA MOREIRA
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL

LOCALIZAÇÃO DOS LOTES 09 A 18, DA QUADRA 35 – CIDADE BALNEÁRIA DO PONTAL

