



## **AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO**

Aos seis dias do mês de maio de 2024, em cumprimento ao mandado de n.º 510012839679, extraído dos autos do processo n.º 0023720-25.2017.4.02.5103/RJ, em que figuram como partes **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL** e **HIDROLUMEN CONSTRUTORA LTDA**, compareci na Avenida Lourival Martins Beda, n.º 990, parque Tropical, nesta cidade, com escopo de realizar a **CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO** do seguinte bem:

*Imóvel situado na Avenida Lourival Martins Beda, n.º 990, parque Tropical, Sede da empresa Hidrolumen Construtora Ltda. O imóvel está matriculado no Cartório do 4.º Ofício, matrícula 9987, fls. 016, livro 2A1, com a denominação “Sítio São Domingos e São Manoel”.*

**DA CONSTATAÇÃO:** No local, fui recebida pela funcionária Mônica Carvalho, que me acompanhou em toda a diligência. Percorri toda a parte interna do prédio, no qual se encontra o escritório da empresa, e a área externa. **CONSTATEI** que as instalações se encontram nas mesmas condições constantes no auto de penhora, ou seja, em perfeito estado de conservação e funcionamento, inclusive, no momento da diligência, constatei no local a presença de empresa de limpeza fazendo a manutenção da parte externa o imóvel. No local, funciona a sede da empresa Hidrolumen e da empresa M Paes Videira. **DA REAVALIAÇÃO:** Considerando o estado de conservação do bem e após observação detalhada das características do imóvel, pesquisas em imóveis naquela região, bem como consulta a profissionais experientes na venda imóveis, realizei a reavaliação da seguinte forma: foi incluído ao valor do bem o valor de obra do muro divisório e da área pavimentada em paralelepípedo sobre base de brita corrida (E= 20cm), foi atualizado o valor das obras civis pelo INCC e o valor da terra nua foi atualizado pelo valor de mercado, conforme abaixo:

**1 - MURO DIVISÓRIO:** Área total de 2.602,71m<sup>2</sup>, valor do metro quadrado R\$ 210,00 (duzentos e dez reais), totalizando R\$ 546.569,10



(quinhentos e quarenta e seis mil, quinhentos e sessenta e nove reais e dez centavos);

**2 - ÁREA PAVIMENTADA:** Área total de 8.889,25, valor do metro quadrado R\$ 220,00 (duzentos e vinte reais), totalizando R\$ 1.955.635,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos e trinta e cinco reais);

**3 - VALOR CORRIGIDO DAS CONSTRUÇÕES:** Área total de 2.664.198, índice 1,3581%, totalizando R\$ 3.618.247,30 (três milhões, seiscentos e dezoito mil, duzentos e quarenta e sete reais e trinta centavos);

**4 - VALOR DA ÁREA NUA:** Área total 20.656,08, valor do metro quadrado R\$ 600,00 (seiscentos reais), totalizando R\$ 12.393.648,00 (doze milhões, trezentos e noventa e três mil e seiscentos e quarenta e oito reais).

**TOTAL DA REAVALIAÇÃO:** R\$ 18.514.099,40 (dezoito milhões, quinhentos e quatorze mil, novecentos e noventa e nove reais e quarenta centavos)

Nada mais havendo, lavrei o presente auto, assinando-o.

**Dene Kátia Castro Colares Ramos**  
**Oficiala de Justiça Avaliadora Federal**  
**matrícula 13155**