



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro

AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

Aos vinte dias do mês de junho do ano de 2024, eu, LIZANDRA VARGAS MENDONÇA DE OLIVEIRA, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal - Matrícula 14.435, ao final assinado, em cumprimento ao mandado **510012969300**, expedidos pelo MM. Juiz da, nos autos do processo nº 5068482-42.2020.4.02.5101/RJ, dirigi-me a Rua Pedro Paes(antiga Estrada do Galinheiro), Cajueiro, São João da Barra-RJ, onde, após as formalidades legais, **procedi à constatação e reavaliação do imóvel rural DENOMINADO “COLEGINHO”, LOCALIZADO NO 6º DISTRITO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BARRA – RJ, MATRÍCULA Nº 11.287 NO OFÍCIO ÚNICO DE SÃO JOÃO DA BARRA**, nos seguintes termos:

DA CONSTATAÇÃO

Conforme a certidão de inteiro teor do imóvel acima(evento processual 37), a propriedade denominada “Coleginho” possui área total em torno de 83.600 m².

Em diligência no imóvel acima, constatei as seguintes edificações, cuja área ocupada é de 1350,00m²:

- (a) uma casa antiga, modesta, em alvenaria, com telha, portas e janelas em madeira e forro de PVC, com área total construída em torno de 80 m², contendo dois quartos, uma sala, uma varanda;
- (b) um galpão em alvenaria, cobertura feita com telha, com banheiro e cozinha, cuja área total construída é de aproximadamente 160 m²;
- (c) uma edificação simples, em alvenaria, utilizada para criação de porcos(curral), com área de aproximadamente 50 m²;
- (d) duas edificações em alvenaria e telha, sem destinação específica, com área de aproximadamente 80m² cada uma;
- (e) aparentemente três viveiros naturais escavados utilizados para criação de peixes(não foi possível aferir a existência de peixes), nos quais visualizei apenas água em sua estrutura. Os três viveiros ocupam aproximadamente 900m²(novecentos metros quadrados) de área.

No local, há vários coqueiros e outras árvores frutíferas, porém a área total do imóvel é predominantemente livre, ocupada por pasto.

DA REAVALIAÇÃO

O imóvel acima está situado em localidade próxima à área portuária, em rota de acesso ao Porto do Açú, complexo industrial portuário do Oceano Atlântico Sul. O imóvel possui acesso à iluminação pública e saneamento básico, e o logradouro em frente ao imóvel é asfaltado, com acesso(cerca de 3 km de distância) à rodovia BR 356.

Assim, considerando o estado de conservação das edificações e a localização da área em distrito do Município, após consulta ao valor de imóveis (legalizados e perfeitamente registrados) na região, atribuo o valor ao metro quadrados em três tipos, abaixo informados:

- R\$ 30,00(trinta reais) - o metro quadrado correspondente à área não edificada; área não edificada($83.600 \text{ m}^2 - 1.350 \text{ m}^2$) = $82.250 \text{ m}^2 \times \text{R}\$30,00 = \text{R}\$2.467.500,00$;
- R\$ 35,00(trinta e dois reais) - o metro quadrado correspondente à área destinada ao viveiro de peixes(900 m^2) = $900 \times 35,00 = \text{R}\$ 31.500,00$;
- R\$ 120,00(cento e vinte reais) – o metro quadrado correspondente à área construída ($450,00 \text{ m}^2$ - casa, galpões e prédios rústicos) = $120 \times 450,00 = \text{R}\$54.000,00$.

Nestes termos, avalio o imóvel em sua integralidade, com todas as benfeitorias acima, no valor de R\$2.553.000,00(dois milhões, quinhentos e cinquenta e três mil reais).

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
Lizandra Vargas M Oliveira
Matrícula 14435