



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
Vara Federal de Macaé

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 18 dias do mês de dezembro do ano de 2023, nesta Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, de posse do Mandado nº 510011395321 e, em seu cumprimento, extraído dos autos do processo nº 5091173-84.2019.4.02.5101/RJ, em curso pelo Juízo da 7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, proposta por UNIÃO - FAZENDA NACIONAL em face de ALUCAR – TRANSPORTES E LOCAÇÕES LTDA, compareci à Estrada do Imbuuro, lote 41, próximo ao Terminal Cehab, Parque Aeroporto, Macaé/RJ, e aí, após cumpridas as formalidades legais, procedi à PENHORA e AVALIAÇÃO do(s) bem(ns) denominado(s) e descrito(s) a seguir:

I- BEM PENHORADO E AVALIADO:

Imóvel registrado sob a matrícula nº 22340, sendo a **ÁREA "B"**, formada pelo desmembramento do lote 41, desmembrada de maior porção, situada na Gleba Mato Escuro, em Barra de Macaé, 2º distrito deste município de Macaé/RJ, não foreira e fora do perímetro urbano, que possui as seguintes medidas e confrontações: frente com 57,74m em curva para com a Estrada Campos – Macaé, partindo do vértice P05 até o vértice P04 (coordenadas 81°22'29"); fundos medindo 70,60m com Estrada de Ferro Leopoldina, partindo do vértice P08 até o vértice P03 (coordenadas 75°35'47"); lado esquerdo medindo 335,00m com o lote 41-A, partindo do vértice P03 (coordenadas 75°35'47") até o vértice P04 (coordenadas 81°22'29) e pelo lado direito com a medida de 312,98m, confrontando com a Área "A", partindo do vértice P05 ao vértice P08, perfazendo a área total de 20.011,73m².

Observações: O IMÓVEL ESTAVA FECHADO, NÃO TENDO SIDO POSSÍVEL VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE BENEFÍCIOS EM SEU INTERIOR. FOI POSSÍVEL VISUALIZAR APENAS A PARTE EXTERNA, SENDO O IMÓVEL CERCADO POR MURTO.

II- AVALIAÇÃO:

a - Medida do imóvel = 20.011,73m²

b - Método de avaliação do imóvel: Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

QUADRO AMOSTRAL DO VALOR DO IMÓVEL

N.º	Fonte	Bairro	Valor	Área	Valor do m ²
01	VIVA REAL	LAGOMAR	R\$ 6.300.000	9000 m ²	R\$ 700,00
02	VIVA REAL	SÃO JOSÉ DO BARRETO	R\$ 250.000	525m ²	R\$ 476,19
03	VIVA REAL	SÃO JOSÉ DO BARRETO	R\$ 850.000	1.195,57m ²	R\$ 710,95
04	VIVA REAL	SÃO JOSÉ DO BARRETO	R\$ 1.600.000	5.150m ²	R\$ 310,67
05	VIVA REAL	CABIÚNAS	R\$ 415.000	1250 m ²	R\$ 332,00
06	ZAP IMÓVEIS	LAGOMAR	R\$ 8.000.000	10150 m ²	R\$ 788,17
07	ZAP IMÓVEIS	CABIÚNAS	R\$ 5.600.000	16000 m ²	R\$ 350,00
08	ZAP IMÓVEIS	PARQUE AEROPORTO	R\$ 6.900.000	20000 m ²	R\$ 345,00

Pesquisa de mercado realizada em 04/12/2023 com imóveis do tipo terreno/lote comercial no mesmo bairro, em bairros adjacentes e em bairros próximos ao imóvel avaliado.

- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA: $MA = \text{soma do valor do m}^2 \text{ das amostras} / \text{n}^\circ \text{ de amostras}$

$$MA = 4.012,98 / 8 = 501,62$$

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL (Considerando-se um intervalo de desvio de 20%)

$$MF = MA + 20\% \text{ e } MA - 20\%$$

$$MA + 20\% = 501,62 + 20\% = 601,94$$

$$MA - 20\% = 501,62 - 20\% = 401,29$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

M.Final = Soma do valor do m² das amostras restantes/n.^o de amostras = **R\$ 476,19**

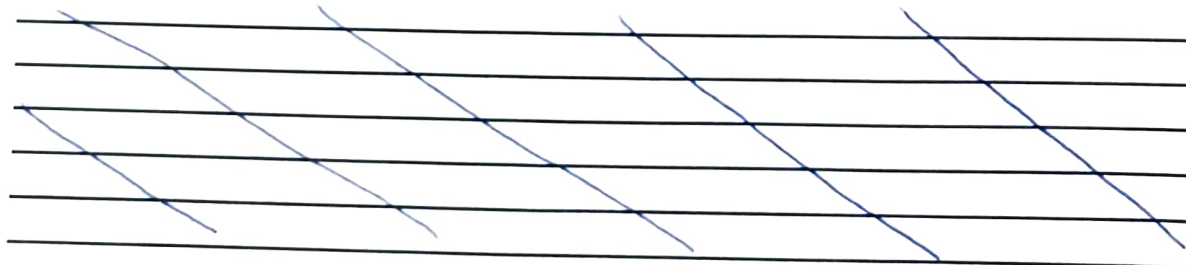
- VALOR DO TERRENO: Área do IMÓVEL X Média Final

$$20.011,73\text{m}^2 \times 476,19 = \underline{\underline{\text{R\$ 9.529.385,70}}}$$

- **CONCLUSÃO**

Valor Médio Estimado do Imóvel (arredondamento até máximo de +-1 a 2%) = **R\$ 9.529.385,70** (nove milhões, quinhentos e vinte e nove mil, trezentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos).

Imóvel avaliado em **R\$ 9.529.385,70.**





Macaé, 18 de dezembro de 2023.

marcella Lopes

Marcella Mafort Sias Lopes

OJAF – mat. 18557