



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

AUTO DE PENHORA & 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 510011395319 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 a 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 2498, sendo uma **área de terras**, denominada lote nº 41 (quarenta e um), desmembrada maior porção, situada na Gleba Mato Escura, em Barra de Macaé, 2º distrito deste Município, não foreira e fora do perímetro urbano, medindo 78.600m² (setenta e oito mil e seiscentos metros quadrados), ou seja, 290,00m ao norte, onde se confronta com a estrada de Ferro Leopoldina; 252,74m do sul, onde faz testada para a estrada Macaé-Campos; 307,25m do lado oeste, onde se confronta com o lote nº 39; 335,00m do lado leste, onde se confronta com o lote nº 41-A, partilhando a Paulo César de Sales.

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

II- AVALIAÇÃO:

a- Medida do imóvel = 78.600m²

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

QUADRO AMOSTRAL DO VALOR DO IMOVEL

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

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

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**

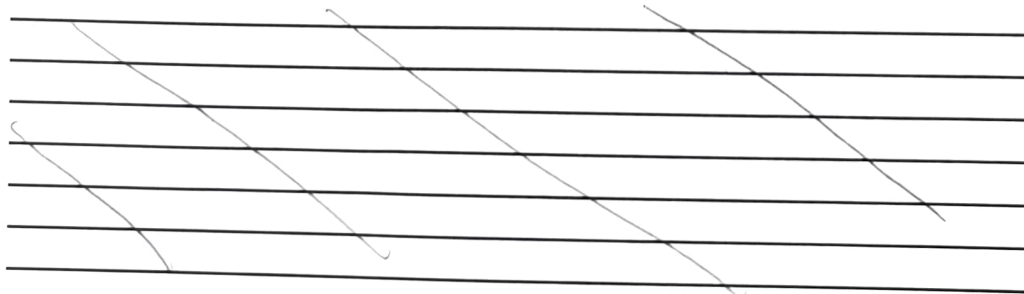
- VALOR DO TERRENO: Área do IMÓVEL X Média Final

$$78.600 \times 476,19 = \underline{\underline{\text{R\$ 37.428.534,00}}}$$

- **CONCLUSÃO**

Valor Médio Estimado do Imóvel (arredondamento até máximo de +-1 a 2%) = **R\$ 37.428.534,00 (trinta e sete milhões, quatrocentos e vinte e oito mil e quinhentos e trinta e quatro reais)**

Imóvel avaliado em **R\$ 37.428.534,00.**



~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

Macaé, 18 de dezembro de 2023.

Marcella Lopes

Marcella Mafort Sias Lopes

OJAF – mat. 18557

