



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

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0001266-44.2014.4.02.5107/RJ  
2ª Vara Federal de Itaboraí

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Aos dois dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e três, em cumprimento ao mandado nº 510010206739, extraído dos autos do processo supramencionado, em que figura como exequente UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e como executado HOSPITAL COLONIA RIO BONITO LTDA e outros, com observância das formalidades legais, **PROCEDI À CONSTATAÇÃO/REAVALIAÇÃO do bem penhorado e indicado à leilão:**

**- Uma área de terras não foreira com 123.550,00m<sup>2</sup>, situada em Rio dos Índios, zona rural do Município de Rio Bonito/RJ, medindo 232,00m de frente, 100,00m de fundos, 652,00m pelo lado direito e 696,00m, com as confrontações e descrições conforme matrícula 154, item 2 do 2º Ofício de Rio Bonito, de propriedade do HOSPITAL COLONIA RIO BONITO LTDA**

Características: o imóvel está localizado em Rio dos Índios, área rural de Rio Bonito/RJ. O acesso é por meio de rua não pavimentada em condições não muito boas, que costuma ser dificultado quando chove no local, até mesmo pela falta de asfalto. Não há comércio em sua adjacência. Está localizado próximo à BR 101 (cerca de 1km de distância), sentido Norte. O imóvel acima descrito abrangia o antigo setor de manutenção do hospital, a antiga área de lazer, o campo de futebol, os antigos pavilhões 1 e 2 do hospital e, ainda, é composto por terras nuas. Não é completamente plano e possui área de morros e mata. As partes construídas que abrangiam o antigo Hospital Colônia continuam desativadas, abandonadas, sem manutenção e deteriorando-se a cada dia. Portanto, apesar de não conseguir visualizar seu interior, aparentemente, não vislumbrei agregação/acréscimo de valor às benfeitorias. Considerando, ainda, que na área e proximidades do imóvel não houve nenhum desenvolvimento ou fato novo que interferisse na valorização do bem ou aceleração de seu preço, sendo, ainda, que o mercado imobiliário não está tão aquecido, reavalio o bem em questão no mesmo valor da última avaliação, realizada em 04/05/2022, ou seja, R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), julgando-o coerente com as características do imóvel e com os valores de mercado para a localidade.

Nada mais havendo, lavrei o presente auto que, após lido e achado conforme, segue assinado por mim, Karlla Assad da Silva, Oficiala de Justiça Avaliador Federal.

**Karlla Assad da Silva**  
**Oficial de Justiça Avaliador Federal**  
**Matrícula nº 18506**