



MANDADO Nº 510011855592

**AUTO DE CONSTATAÇÃO
LAUDO DE REAVALIAÇÃO**

Aos quatorze dias do mês de dezembro de 2023, em cumprimento ao r. mandado referido, expedido por determinação do **MM. Juiz Federal Sandro Valério Andrade do Nascimento**, da Vara Federal de Nova Friburgo, e extraído dos autos da ação de execução fiscal nº 0055892-15.1997.4.02.5105/RJ, proposta por **UNIÃO – FAZENDA NACIONAL** em face de **BUCSKY & CIA LTDA e outros**, observadas as formalidades legais e sendo recebido pelo Sr. **Alexandre José Bucsky**, **CONSTATEI**, *in loco*, o imóvel sob constrição, localizado na Ponte da Saudade, às margens da Rodovia RJ 116 km 76,5, lado esquerdo no sentido Rio de Janeiro, em frente ao Hotel Bucsky (acessos pela rodovia), com área total de 131.475,16m2 (cento e trinta e um mil, quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados) de terras, matriculado sob o nº 11.911, ficha 01, R-\$, nos assentamentos do Cartório do 1º Ofício do RGI desta Cidade e Comarca de Nova Friburgo/RJ, com confrontações descritas na matrícula, com cobertura de Mata Atlântica nativa ou de reflorestamento, com topografia em aclave (aproximados 70%). No terreno, há duas casas geminadas, muito antigas e rústicas, de dois quartos, sala, cozinha e banheiro, com pouquíssimo valor econômico, utilizadas por funcionários do hotel.

Quanto à **REAVALIAÇÃO**, do bem penhorado, com lastro nas poucas informações que pude obter de corretores com atuação em Mury acerca do preço médio praticado pelo mercado imobiliário naquelas cercanias, nas características do imóvel e nos anúncios publicados na internet de terrenos nus à venda similares e próximos ao imóvel ora penhorado, **ESTIMO** o valor da área total do imóvel em **R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais)**. Salvo engano, o Sr. **Oficial de Justiça Avaliador Federal Jorge Alberto Aguiar Gomes** penhorou, nos idos de 1999, aproximadamente 73% (setenta e três por cento) da área total do imóvel, de propriedade da então única executada Bucsky & Cia Ltda. Chego, portanto, à **estimativa final de valor: R\$9.100.000,00 (nove milhões e cem mil reais)**.

É o que me cumpria portar por fé.

DATA DA DILIGÊNCIA	HORA	LOCAL	DESCRIÇÃO DA DILIGÊNCIA
14/12/2023	15h20min	RJJ 116, km 76,5 – Ponte da Saudade nesta Cidade – Hotel Bucsky.	Mandado cumprido conforme acima certificado.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



Nova Friburgo, 20 de dezembro de 2023.

Christiano Jardim Teixeira leite
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula: 12.796

Lianna Bucsky
Depositária
CPF/MF: 776.660.707-72
RG: 044.251.48-6 (DIC-DETRAN/RJ)