



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro

AUTO DE CONTESTAÇÃO E REAVALIAÇÃO

Aos 31 dias do mês de outubro de 2024, no Condomínio Angra Green Coast –Residence Service & Marina, localizado no Pontal, Angra dos Reis/RJ, em cumprimento ao Mandado de Constatação e Reavaliação nº 510014535176, expedido nos autos do **Processo nº 0176552-49.2017.4.02.5101/RJ (Juízo de Origem: 9ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro)** que a **FAZENDA NACIONAL** move contra **VERDE MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A. (CNPJ: 04154204000138)**, após as formalidades legais, **PROCEDI À CONSTATAÇÃO E À REAVALIAÇÃO** do seguinte bem de propriedade da executada:

IMÓVEL: Unidade 01 do Empreendimento Imobiliário denominado Angra Green Coast-Residence Service & Marina do Edifício Residencial VI, internamente identificado como “Edifício Antares IV”, com área privativa de 68,84m², descrito e caracterizado na matrícula 17.046 do 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis, com direito a uma vaga de estacionamento de veículo de passeio em local indeterminado na área descoberta do estacionamento coletivo e, ainda, o direito ao uso de uma vaga seca na garagem de barcos, integrante do complexo “Marina” e a fração ideal de 0,217451 do respectivo terreno foreiro à União Federal, o qual está inteiramente descrito e caracterizado na matrícula 10.076, fls. 210 do livro 2-AL.

CARACTERÍSTICAS: O imóvel, objeto da REAVALIAÇÃO, está localizado do Condomínio Angra Green Coast – Residence Service & Marina. É composto por um apartamento duplex, com área de 68,84m² (primeiro andar: sala, cozinha, lavabo e varanda; segundo andar: duas suítes), em ótimo estado de conservação, com direito ao uso de uma vaga de garagem (descoberta) e uso de uma vaga seca para barcos na marina do condomínio. Além da área construída, o imóvel possui fração ideal de 0,217451, o que totaliza uma área aproximada de 40.270m², conforme consta da Cláusula 92, da Convenção do Condomínio (doc. anexo). A Convenção, conforme **parágrafo primeiro da cláusula 92, reserva a destinação dessa área à Incorporadora para posterior ampliação do empreendimento com novas edificações destinadas a conter novas unidades imobiliárias**, estipulando que a fração de terreno de 0,217451, hoje atribuída à unidade 01 do Edifício Antares IV, será reduzida a 0,004556 quando da aprovação das novas construções e a parte restante será rateada entre as novas unidades imobiliárias de forma proporcional.

INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO: O Condomínio Angra Green Coast localiza-se no Bairro Pontal. Trata-se de condomínio fechado (controle de acesso) com ampla área de lazer, composta por piscina, sauna, hidromassagem, academia, restaurante, quadras de esportes, marina e heliponto.

AVALIAÇÃO: Diante da peculiaridade do imóvel, levou-se em consideração quando da pesquisa de preços na *Web* tanto a parte edificada (68,84m²), bem como a fração de terreno vinculada ao imóvel (cerca de 40.270m²), destinada à construção de novas unidades imobiliárias, contando com grande potencial econômico. Assim, avalio o apartamento 01 do Edifício Antares IV em R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais) e a área de cerca de 40.270m² (fração de terreno de 0,217451) em R\$ 7.050.000,00 (sete milhões e cinquenta mil reais), **totalizando R\$ 7.425.000,00 (sete milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil reais).**

Para constar, lavrei o presente Auto de Penhora e Avaliação, que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Raphael Pedrosa Moreira, Oficial de Justiça Avaliador Federal, Mat. 18.208.

RAPHAEL PEDROSA MOREIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Mat.: 18.208