



MANDADO N° 510012120765

AUTOR (Exeqüente, Expropriante, etc...)

UNIAO - Fazenda Nacional

Réu (Executado, Expropriado, etc...)

Cibrapel SA Industria de Papel e Embalagens

Depositário

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Data da Penhora

XXXXXXXXXX

Fernanda Oliveira de Queiroz, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, em cumprimento ao respeitável **MANDADO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO**, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao endereço de localização do(s) bem(s), onde procedi à avaliação do(s) bem(s) a seguir descrito(s).

- *Imóvel: Unidade nº 177, Loteamento Mansões do Paquequer, Bairro da Prata, Teresópolis, matrícula nº 4618, devidamente registrado no 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Teresópolis. Com área total de 2.120m² e de frente 230 metros para a Rua das Árvores, conforme planta do Loteamento.*

Segundo a localização aproximada do imóvel, identificada através da planta do Loteamento Mansões do Paquequer fornecida pela Secretaria Municipal de Planejamento, trata-se de um terreno em aclave, com mata fechada, em região montanhosa de Teresópolis, sem construções no local. Não há água na região e o acesso ao terreno é feito por meio de uma estrada de chão, chamada Rua das Árvores. Não há transporte público, nem comércio próximos, sendo uma região erma, com poucas casas construídas. Não identifiquei no local a demarcação física do lote (não vi cercas, grades ou qualquer outra limitação), mas percorrendo a rua com o mapa foi possível identificar onde aproximadamente ele se encontraria.

Reavaliação: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)

Obs. Para chegar ao valor da reavaliação acima levei em consideração os fatores de localização, características do imóvel, comércio, transporte e segurança na localidade. Foram utilizados como parâmetro comparativo anúncios de imóveis com características similares na região e nas proximidades, bem como consultei alguns corretores de imóveis da cidade, os quais me orientaram quanto ao valor do metro quadrado na localidade e quanto ao valor de mercado atual do terreno.