



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
VARA FEDERAL ÚNICA DE MACAÉ/RJ

Execução Fiscal: 5059088-06.2023.4.02.5101/RJ
Exequente: UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL
Executado: FERPAN COMERCIO DE METAIS LTDA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao presente mandado, no dia 22 de fevereiro de 2024, nesta cidade de Macaé/RJ, de posse do mandado em epígrafe, após cumpridas as formalidades legais, procedi à **PENHORA e AVALIAÇÃO** do bem denominado e descrito, na forma abaixo:

I) Descrição do Bem:

Sítio nº 421 (quatrocentos e vinte e um), da quadra 33 (trinta e três), do loteamento Balneário Lagomar, em Barra de Macaé, 2º distrito deste Município, não foreiro e dentro do perímetro urbano, medindo 5.250,00m², ou seja, com as seguintes dimensões e confrontações: 52,50m de frente com a Avenida W-5; 52,50m de fundos, com o sítio nº 419; 100,00m de um lado, com a Avenida W-26; e, 100,00m de outro lado, com o sítio nº 422; matriculado no 3º Ofício de Macaé/RJ, em 09 de junho de 1987, no livro 2Q, fls. 29, matrícula nº 2822.

II) Da Avaliação:

a) – **MEDIDA DO TERRENO:** 5.250 m²

b) **VALOR DO TERRENO:**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
VÁRA FEDERAL ÚNICA DE MACAÉ/RJ

b.1) Medida do terreno = 5.250 m²

b.2) Método de avaliação do terreno: Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

QUADRO AMOSTRAL DO VALOR DO IMÓVEL				
Fonte	Bairro	Metragem (m2)	Valor	Valor do m2
VIVA REAL	LAGOMAR	7.500	R\$ 2.900.000,00	R\$ 386,66
VIVA REAL	LAGOMAR	4.000	R\$ 1.600.000,00	R\$ 400,00
VIVA REAL	SÃO JOSÉ DO BARRETO	4.982	R\$ 2.500.000,00	R\$ 501,80
VIVA REAL	SÃO JOSÉ DO BARRETO	525	R\$ 270.000,00	R\$ 514,28
ZAP IMÓVEIS	SÃO JOSÉ DO BARRETO	525	R\$ 285.000,00	R\$ 542,85
VIVA REAL	SÃO JOSÉ DO BARRETO	525	R\$ 260.000,00	R\$ 495,23
ZAP IMÓVEIS	SÃO JOSÉ DO BARRETO	525	R\$ 190.000,00	R\$ 361,90
ZAP IMÓVEIS	PARQUE AEROPORTO	20.000	R\$ 6.900.000,00	R\$ 345,00
Pesquisa de mercado de terrenos realizada em 21/02/2024, no mesmo bairro do avaliado e em bairros adjacentes.				

- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITIMÉTICA: MA=soma do valor do m² das amostras/nº de amostras

$$MA = 38.582 / 8 = 4.822,75$$

- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL (Considerando-se um intervalo de desvio de 20%)

$$MF = MA + 20\% \text{ e } MA - 20\%$$

$$MA + 20\% = 4.822,75 + 20\% = 5.787,30$$

$$MA - 20\% = 4.822,75 - 20\% = 3.858,20$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
VÁRA FEDERAL ÚNICA DE MACAÉ/RJ

$$MF = (400,00 + 501,80)/2 = 450,90$$

- VALOR DO TERRENO: Área do Imóvel x Média Final

$$5.250 \text{ m}^2 \times 450,90 = \text{R\$ } 2.367.225,00$$

III - Conclusão:

Valor total do imóvel (matrícula 2.822): R\$ 2.367.225,00

Arredondamento até o máximo de +- 1 a 2%: R\$ 2.400.000,00

Imóvel (matrícula 2.822) AVALIADO em R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais).

Registre-se que a presente avaliação se refere apenas ao terreno do imóvel, desconsiderando as eventuais benfeitorias existentes, tendo em vista a ausência de informações em relação a estas.

Macaé/RJ, 22 de fevereiro de 2024.

Diego David Rogério
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula: 18524