



PODER JUDICIÁRIO-
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 16 dias do mês de agosto do ano de 2022, às 17h, em cumprimento ao mandado nº **510007428138**, extraído dos autos do **processo n. 0013882-98.2016.4.02.5101/RJ** para garantia do débito de **R\$ 25.965.754,12 (atualizado até 20/08/2020)**, em que figuram como exequente o **UNIÃO – FAZENDA NACIONAL** e como executado **IMOBILIARIA LETRA S/A.**, procedi à avaliação dos seguintes imóveis:

**LOTES : 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 e 19
do Loteamento denominado ZVR - I , situado na Fazenda Santa Rita do Bracuí , 2º Distrito do Município de Angra dos Reis. (matrículas: 10.269, 10.270, 10.271, 10.273, 10.274, 10.275, 10.276, 10.277, 10.278, 10.279, 10.280, 10.282, 10.283, 10.284, 10.285, 10.286 e 10.287).**

AVALIAÇÃO: Confrontando a planta do loteamento ZVR-I com as imagens de satélite, observa-se que, aparentemente, o loteamento está incluso no ZORDE - Zona Rural de Desenvolvimento Especial (ZORDE), que é aquela relacionada com o ambiente natural bucólico com característica predominantemente rural, devendo ser objeto de atividades de agropecuária, lazer e turismo rural, com implantação de meios de hospedagem com até 25 UHs e outros equipamentos de serviços e apoio à atividade turística, na forma do art. 16, da LEI Nº 2091, DE 23 DE JANEIRO DE 2009, que dispõe sobre o zoneamento municipal de Angra dos Reis. Não há via de acesso construída para os lotes. Os lotes são formados por vegetação e sem construções. Avalio por estimativa os lotes 01, 02, 03, 05, 06 e 07 em R\$50.000,00 cada; 08,09 e 10 em R\$45.000,00 cada; 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 em R\$40.000,00 cada. **Total: R\$735.000,00 (setecentos e trinta e cinco mil reais)**

LOTES : 01, 02, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 13 do Loteamento ZVR - II, situado na Fazenda Santa Rita do Bracuí , 2º Distrito do Município de Angra dos Reis. (matrículas: 10.288, 10.289, 10.290, 10.291, 10.292, 10.294, 10.295, 10.296, 10.297, 10.298, 10.299 e 10.300).

AVALIAÇÃO: Após exaustiva tentativa em localizar o loteamento ZVR-II, não obtive êxito em obter a planta do referido loteamento. Além disso, apenas com as informações constantes das certidões de ônus reais, este subscritor não conseguiu obter a localização dos lotes, ainda que aproximada. Ademais, a região de da antiga Fazenda Santa Rita do Bracuí é extremamente complexa, com áreas antropizadas, áreas rurais e áreas de proteção ambiental. Desta forma, a depender da localização do imóvel, há grande variação do valor do m². Neste sentido, deixei de avaliar os lotes constantes do loteamento ZVR-II, sendo necessário, salvo melhor juízo, a planta dos lotes para uma avaliação adequada.

LOTES : 01, 03, 06 e 07 do Loteamento denominado ZVR - III, situado na Fazenda Santa Rita do Bracuí , 2º Distrito do Município de Angra dos Reis. (matrículas: 11.645, 11646, 14.963, 14.888 e 14.889).

AVALIAÇÃO: Após exaustiva tentativa em localizar o loteamento ZVR-III, não obtive êxito em obter a planta do referido loteamento. Além disso, apenas com as informações constantes das certidões de ônus reais, este subscritor não conseguiu obter a localização dos lotes, ainda que aproximada. Ademais, a região de da antiga Fazenda Santa Rita do Bracuí é extremamente complexa, com áreas antropizadas, áreas rurais e áreas de proteção ambiental. Desta forma, a depender da localização do imóvel, há grande variação do valor do m². Neste sentido, deixei de avaliar os lotes constantes do loteamento ZVR-III, sendo necessário, salvo melhor juízo, a planta dos lotes para uma avaliação adequada.

- Uma área aproximada de 1.873.135,59 m² desmembrada da “Fazenda Bracuí” 2º distrito de Angra dos Reis. (matrícula 3217).

AVALIAÇÃO: Após exaustiva tentativa em localizar o , não obtive êxito em obter a planta do referido loteamento. Além disso, apenas com as informações constantes das certidões de ônus reais, este subscritor não conseguiu obter a localização dos lotes, ainda que aproximada. Ademais, a região de da antiga Fazenda Santa Rita do Bracuí é extremamente complexa, com áreas antropizadas, áreas rurais e áreas de proteção ambiental. Desta forma, a depender da localização do imóvel, há grande v.ariação do valor do m². Neste sentido, deixei de avaliar os lotes constantes do loteamento ZVR-III, sendo necessário, salvo melhor juízo, a planta dos lotes para uma avaliação adequada.

- Área 2-C oriunda do desmembramento da Gleba 2 da área 20 do Loteamento denominado “ Porto Bracuí”, situado no 2º Distrito de Angra dos Reis. (matrícula 16.386)

AVALIAÇÃO: Trata-se de uma área de 19.144,19m², sem construções, coberta com vegetação (arbóreas e arbustivas), de frente para a Av. Boulevard Marazul, com parte do imóvel em aclive (confrontando ladeira dos namorados). O terreno se localiza no interior do condomínio Porto Bracuí, de alto padrão, com segurança 24h, canais navegáveis, marinas secas e molhadas, estacionamento e outras comodidades. Diante das características do imóvel, **avalio o bem em R\$8.550.000,00 (oito milhões, quinhentos e cinquenta mil reais).**

- Gleba 03 da Área 40 do Loteamento denominado “ Porto Bracuhy” situado no 2º Distrito de Angra dos Reis (matrícula 16.387).

AVALIAÇÃO: Trata-se de uma área de 2.561,28m², plana, sem construções, coberta basicamente por gramíneas. De frente para o trevo na confluência entre a Av. do Marlim e a Rua do Delfim. O terreno se localiza no interior do condomínio Porto Bracuí, de alto padrão, com segurança 24h, canais navegáveis, marinas secas e molhadas, estacionamento e outras comodidades. Diante das características do imóvel, **avalio o bem em R\$2.050.000,00 (dois milhões e cinquenta mil reais).**

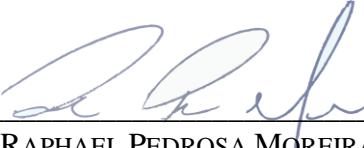
- Área 2-B oriunda do desmembramento da Gleba 2 da Área 20 do Loteamento denominado “ Porto Bracuí”, situado no 2º Distrito de Angra dos Reis. Matricula 16.385).

AVALIAÇÃO: Trata-se de uma área de 826,89m², plana, coberta por espécies arbóreas. Aparentemente, no terreno, há uma construção em alvenaria, com duas antenas de telefonia. O terreno tem frente voltada para Av. Boulevard Marazul e se localiza no interior do condomínio Porto Bracuí, de alto padrão, com segurança 24h, canais navegáveis, marinas secas e molhadas, estacionamento e outras comodidades. Diante das características do imóvel, **avalio o bem em R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).**

- Área 2-A oriunda do desmembramento da Gleba 2 da área 20 do Loteamento denominado “Porto Bracuí”, situado no 2º Distrito de Angra dos Reis. (matrícula 16.384).

AVALIAÇÃO: Trata-se de uma área de 1.178,92m², plana, sem construções, coberta por espécies arbóreas. O terreno tem frente voltada para Av. Boulevard Marazul e se localiza no interior do condomínio Porto Bracuí, de alto padrão, com segurança 24h, canais navegáveis, marinas secas e molhadas, estacionamento e outras comodidades. Diante das características do imóvel, **avalio o bem em R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais).**

TOTAL DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS: R\$12.835.000,00 (doze milhões, oitocentos e trinta e cinco mil reais.)



RAPHAEL PEDROSA MOREIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Mat.: RJ18.208

LOTES ZVR - I

Prefeitura Municipal de A. dos Reis

A F l o

EM 29 DE AGOSTO DE 1977
DIRETORIA DE PLANEJAMENTO
ASSESSOR DE ENGENHARIA

NÚCLEO RURAL — ZVR - I
PROJETO DE LOTEAMENTO

NUMERO	157 / 064 - I	CLIENTE
DATA	JUN 77	LOCAL
DES.	MASCARENHAS	PROJETO

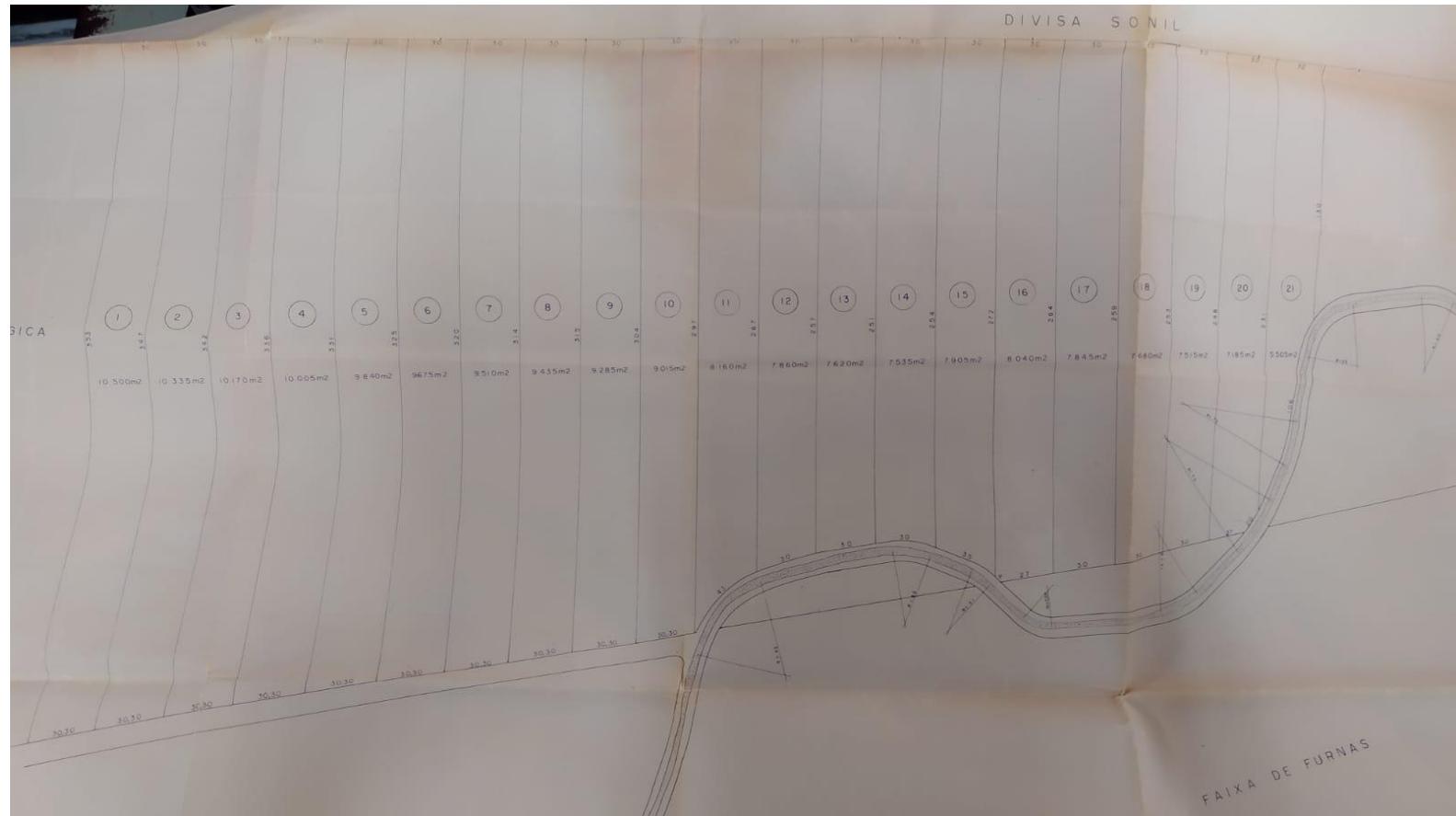
BRACUÍ ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS/PARTICIPAÇÕES LTDA

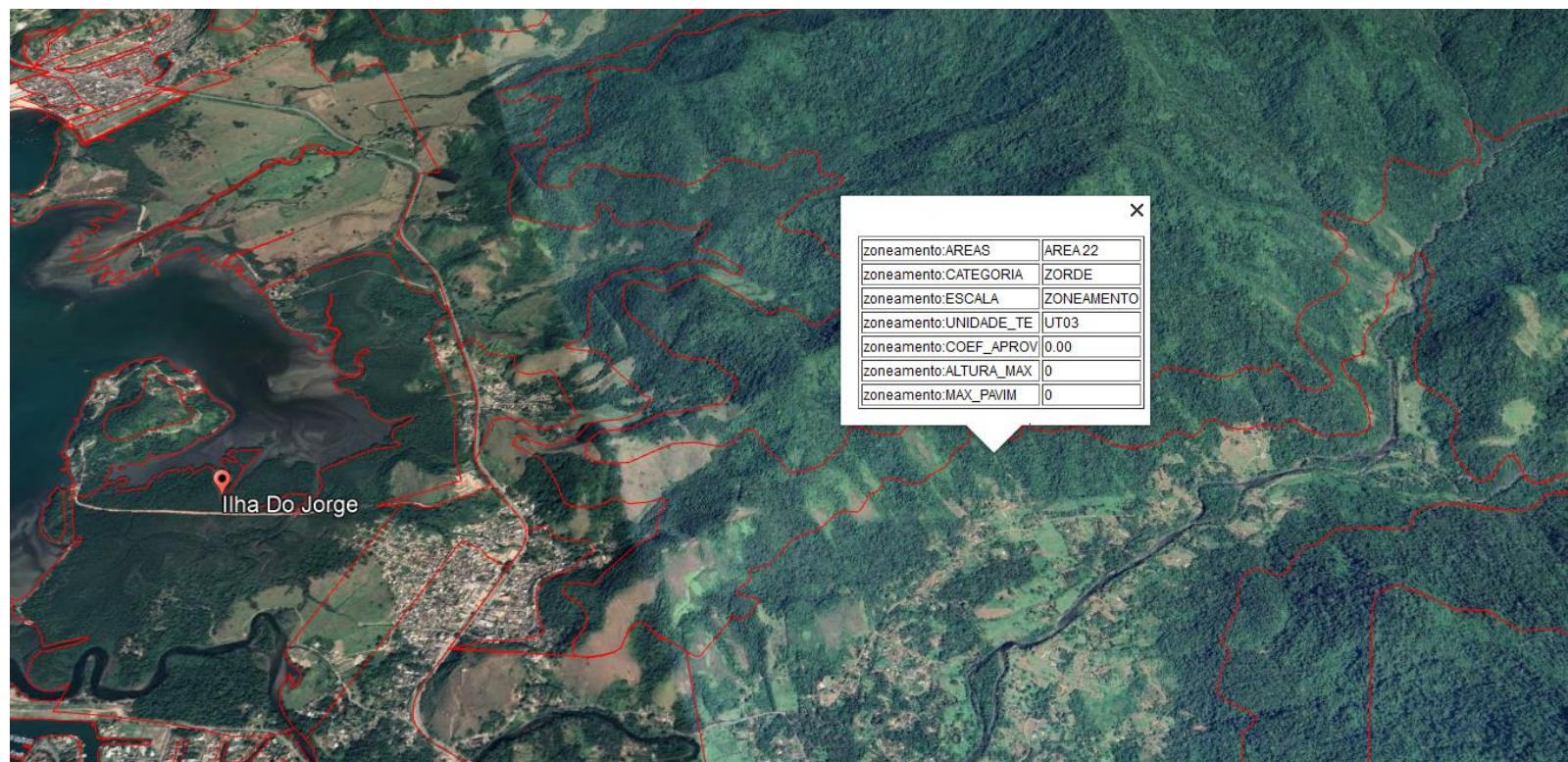
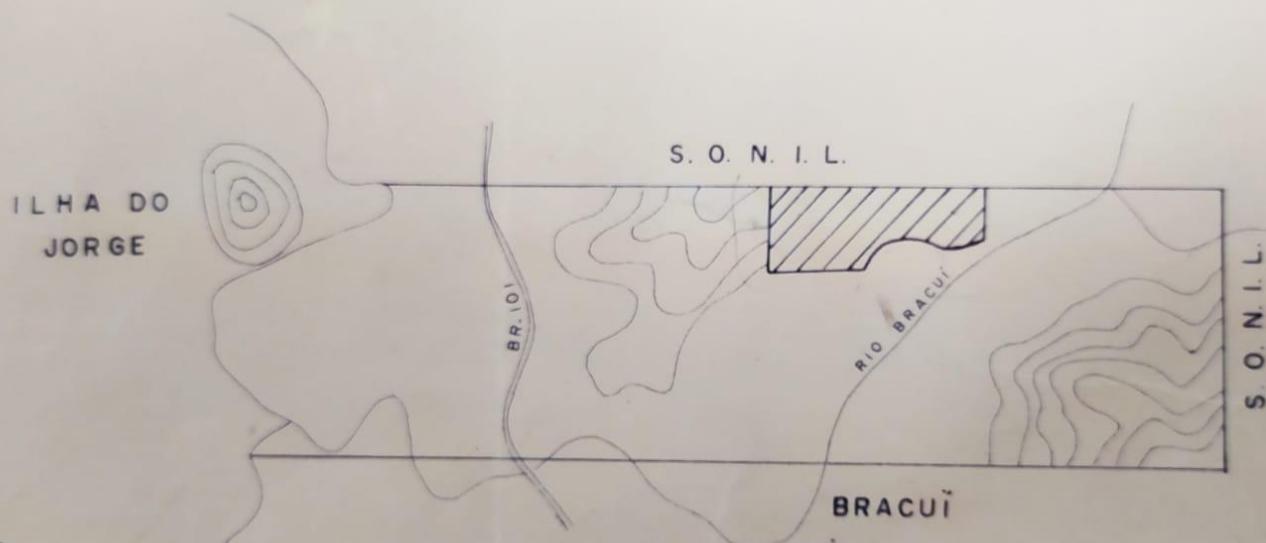
ANGRA DOS REIS — R.J.

ESCALA 1:1.000

TOP RESP PEDRO MARCOVICZ CREA - Nº 15.105-D 21a. REGIÃO

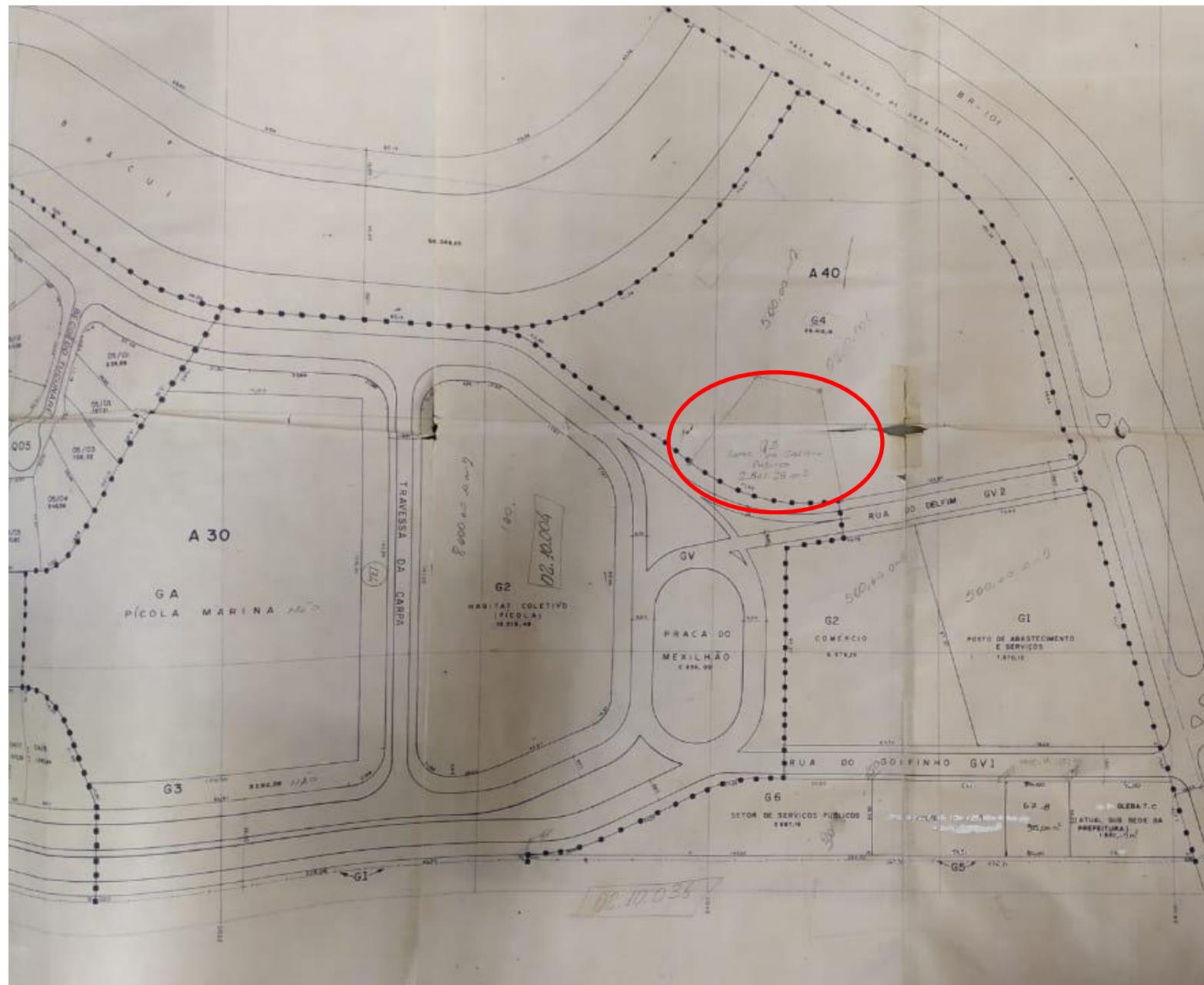
DIVISA SONIL



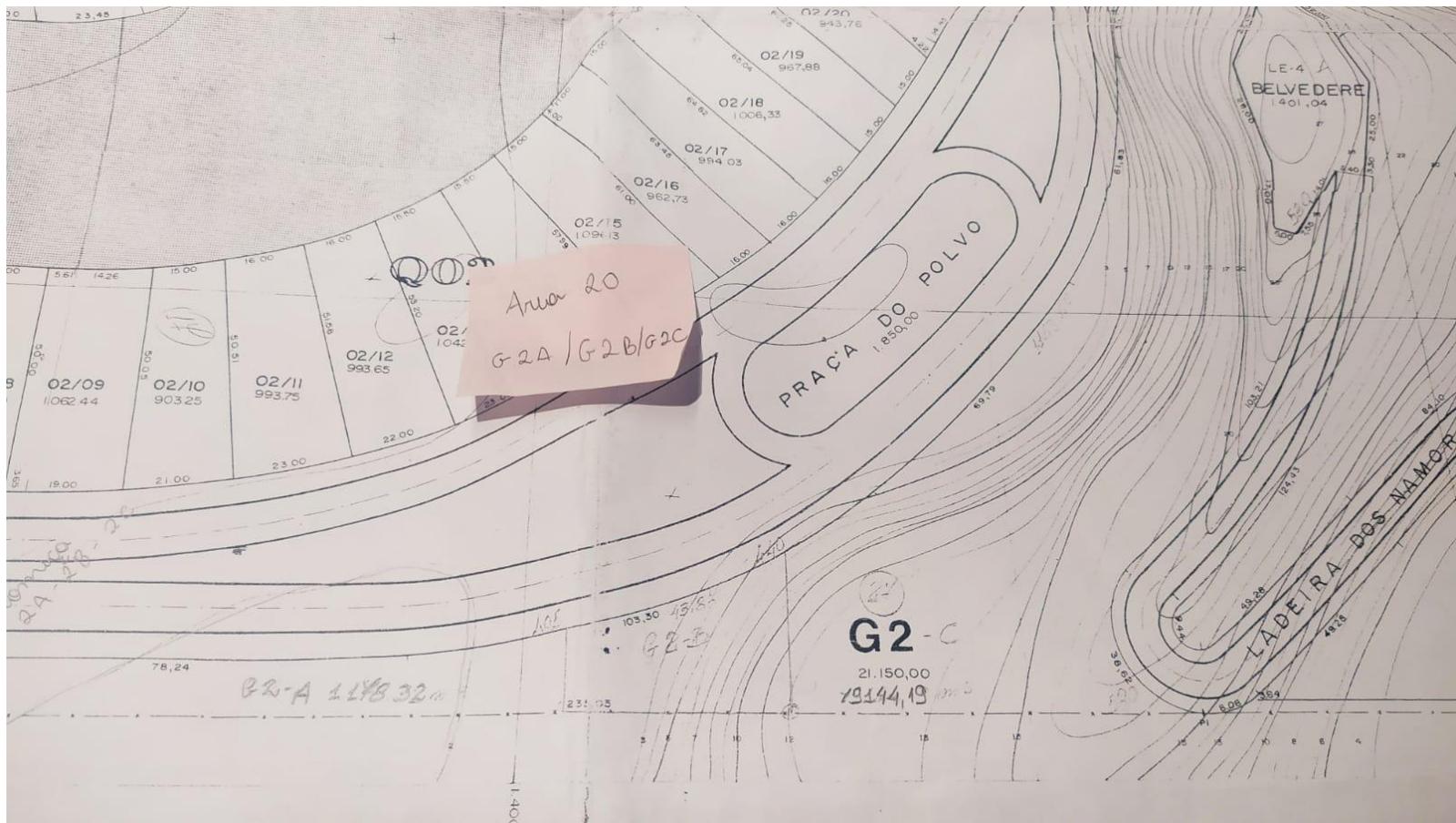


LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – GLEBA 3 DA ÁREA 40 – LOTEAMENTO PORTO BRACUÍ





ÁREAS 2-A; 2-B E 2-C DA GLEBA 2 DA ÁREA 20



CONSTRUÇÃO LOCALIZADA NA ÁREA 2-B, DA GLEBA 2 DA ÁREA 20

