



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro

AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

Aos 22 dias do mês de maio do ano de 2024, às 14h00m, em cumprimento ao mandado nº **510012734446**, extraído dos autos da execução fiscal n. **0000340-85.2013.4.02.5111/RJ**, em que figuram como exequente a **FAZENDA NACIONAL** e como executado **SOCIEDADE AGROPECUÁRIA INDUSTRIAL LTDA – ME – CNPJ 28.504.686/0001-77**, após as formalidades legais, constatei e reavaliei os seguintes bens:

- **LOTES 40, 41, 42 e 43 da QUADRA 15, do Loteamento Cidade Balneária do Pontal**, registrados sob a MATRÍCULA 199, do 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS. Cada lote possui área total de 360m², sem construção e possuem acesso pela Rua M, que ainda não foi construída. Os lotes estão cobertos de vegetação, do tipo gramínea e arbustiva. **AValiação:** Conforme pesquisa de preços no mercado imobiliário local, avalio em R\$150.000,00 cada lote;

- **IMÓVEL SÍTIO PONTAL P09** – registrado sob a matrícula 16785, no 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis, com área total de 85.478,23m², inscrito no INCRA sob o código de imóvel rural nº 0000359363249. Trata-se de imóvel rural, com acesso a estrada de terra, composto por densa vegetação. Trata-se de imóvel misto, sem construção, com parte inserta na ZORDE - Zona Rural de Desenvolvimento Especial, com taxa de ocupação do solo de 5% e parte na ZIAP - Zona de Interesse Ambiental de Proteção, definida como *area non aedificanti*. **AValiação:** Diante das características do imóvel, avalio em R\$870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais);

- **IMÓVEL SÍTIO PONTAL P20** – registrado sob a matrícula 16785, no 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis, com área total de 57.410,72m², inscrito no INCRA sob o código de imóvel rural nº 0000359395280. Trata-se de imóvel rural, com acesso a estrada de terra, composto por densa vegetação. Trata-se de imóvel misto, sem construção, com parte inserta na ZORDE - Zona Rural de Desenvolvimento Especial, com taxa de ocupação do solo de 5% e parte na ZIAP - Zona de Interesse Ambiental de Proteção, definida como *area non aedificanti*. **AValiação:** Diante das características do imóvel, avalio em R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais);

- **IMÓVEL SÍTIO PONTAL P21** – registrado sob a matrícula 16785, no 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis, com área total de 94.903,77m², inscrito no INCRA sob o código de imóvel rural nº 0000359395019. Trata-se de imóvel rural, com acesso a estrada de terra, composto por densa vegetação. Trata-se de imóvel misto, sem construção, com parte inserta na ZORDE - Zona Rural de Desenvolvimento Especial, com taxa de ocupação do solo de 5% e parte na ZIAP - Zona de Interesse Ambiental de Proteção, definida como *area non aedificanti*. **AValiação:** Diante das características do imóvel, avalio em R\$910.000,00 (novecentos e dez mil reais);

TOTAL DA REAVALIAÇÃO: R\$3.030.000,00 (três milhões e trinta mil reais).

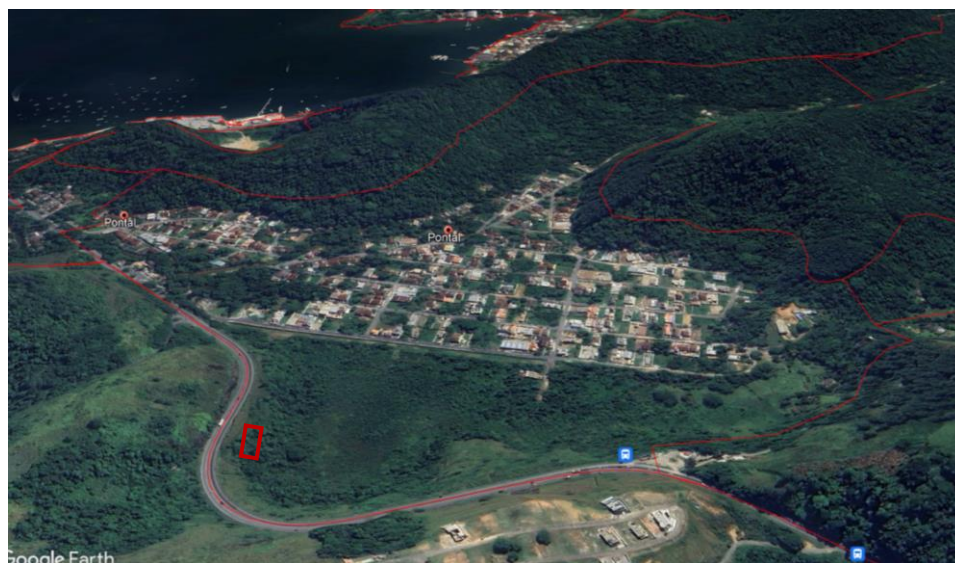
Para constar, lavrei o presente Auto de Avaliação que vai assinado por mim, RAPHAEL PEDROSA MOREIRA, Oficial de Justiça Avaliador Federal, Mat. 18208.

RAPHAEL PEDROSA MOREIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Mat. 18208

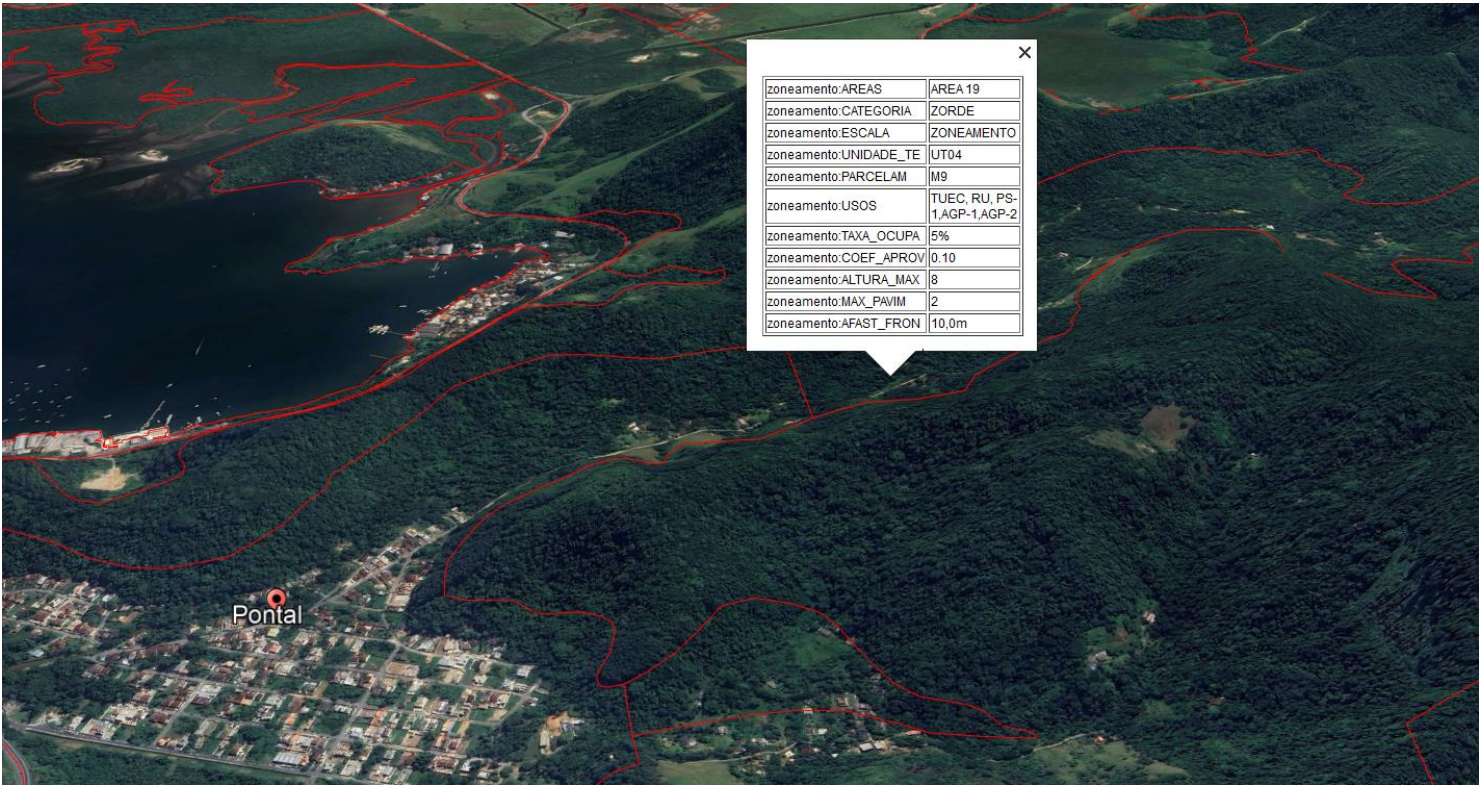
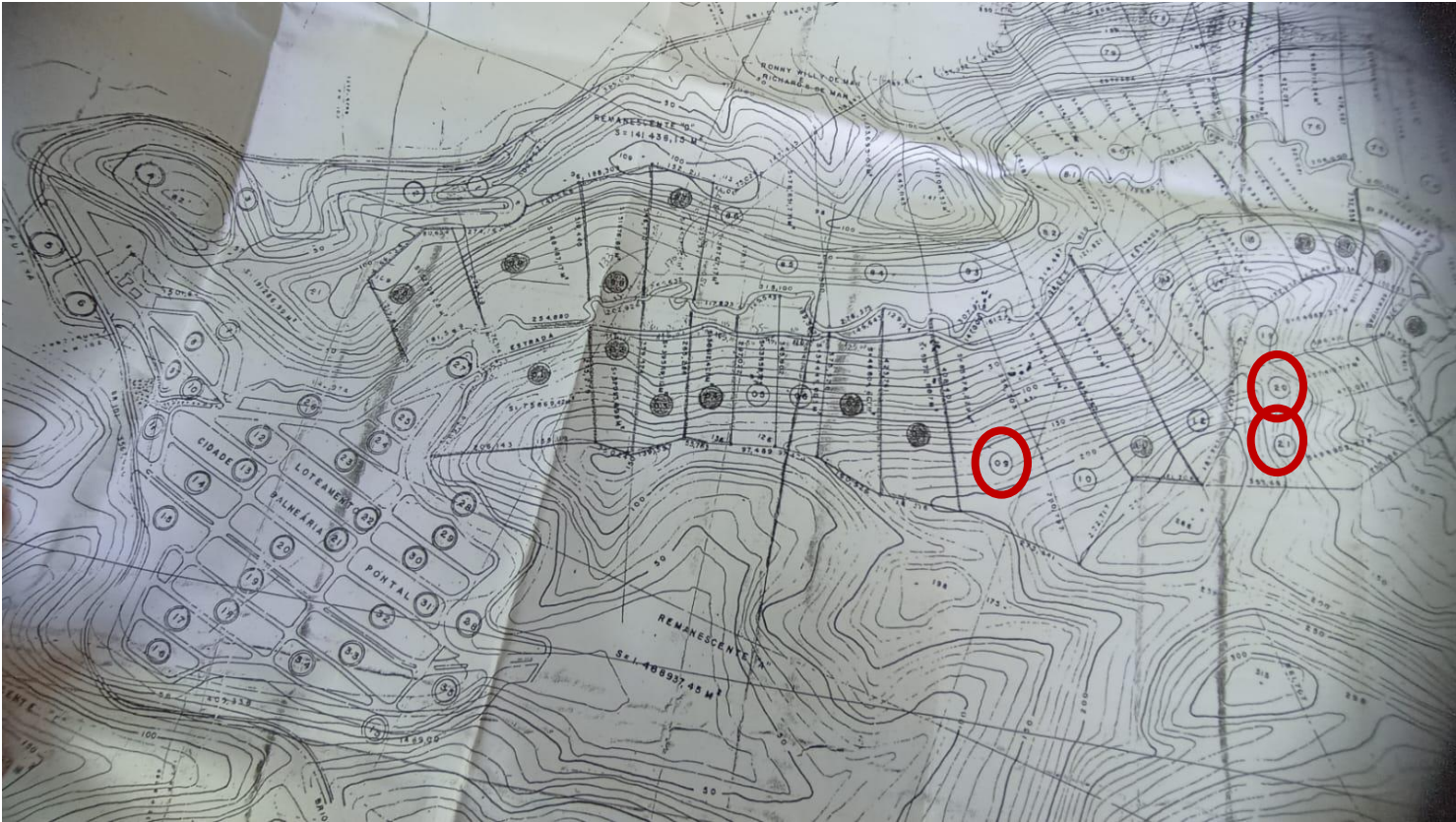
LOTES, 40, 41, 42 E 43 DA QUADRA 15, DA CIDADE BALNEÁRIA DO PONTAL



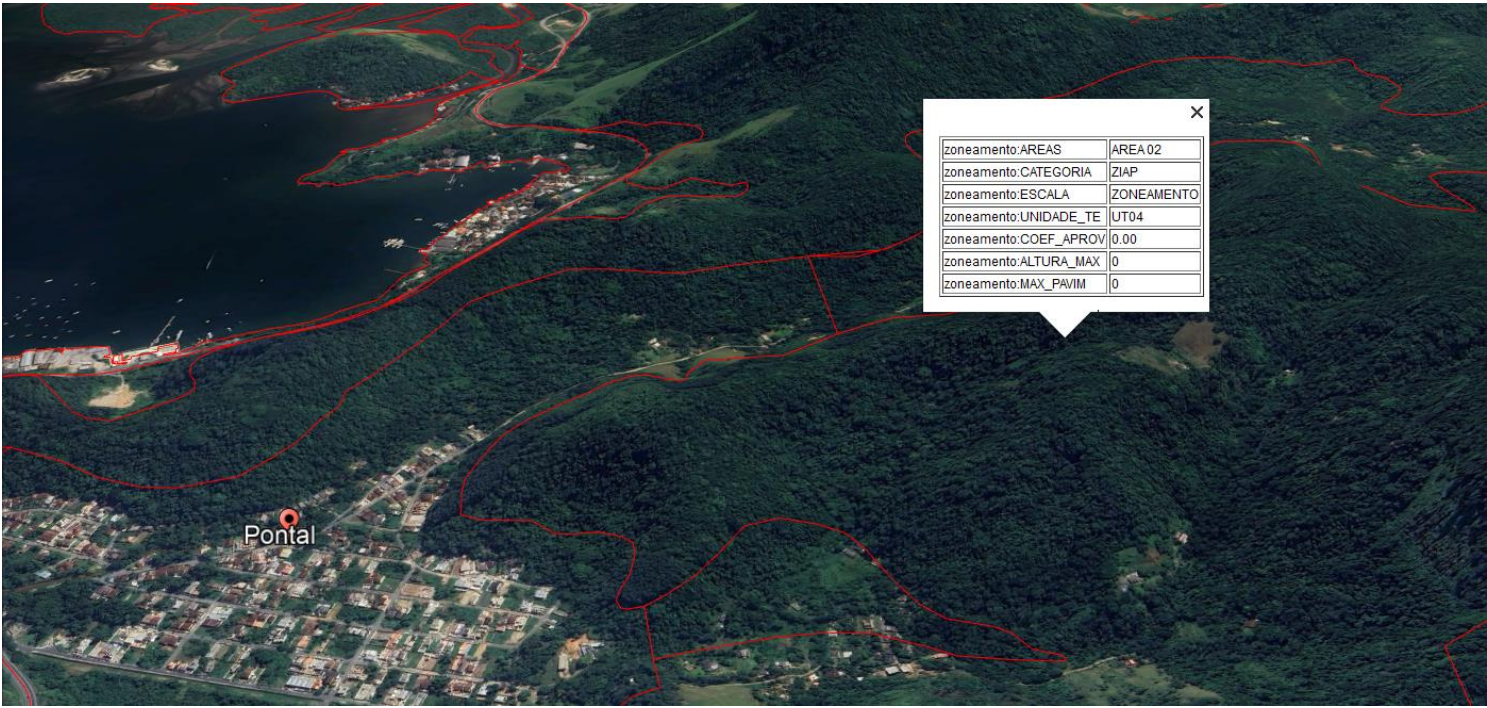
LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DOS LOTES



IMÓVEIS SÍTIO PONTAL P09, P20 E P21



zoneamento:AREAS	AREA 19
zoneamento:CATEGORIA	ZORDE
zoneamento:ESCALA	ZONEAMENTO
zoneamento:UNIDADE_TE	UT04
zoneamento:PARCELAM	M9
zoneamento:USOS	TUEC, RU, PS-1, AGP-1, AGP-2
zoneamento:TAXA_OCUPA	5%
zoneamento:COEF_APROV	0.10
zoneamento:ALTURA_MAX	8
zoneamento:MAX_PAVIM	2
zoneamento:AFAST_FRON	10,0m



X	
zoneamento:AREAS	AREA 02
zoneamento:CATEGORIA	ZIAP
zoneamento:ESCALA	ZONEAMENTO
zoneamento:UNIDADE_TE	UT04
zoneamento:COEF_APROV	0.00
zoneamento:ALTURA_MAX	0
zoneamento:MAX_PAV/IM	0