



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

Aos trinta dias do mês de julho do ano de 2025, em cumprimento ao mandado 510016410468, extraído dos autos do processo n.º 0000295-86.2005.4.02.5103/RJ, em que figuram como partes UNIÃO- FAZENDA NACIONAL, COOPERATIVA DOS PRODUTORES DE LEITE DE CAMPOS –COOPERLEITE LTDA e outro, compareci na Rua Professor Mesquita, n.º 56, Pecuária, Campos dos Goytacazes, e PROCEDI À CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO do bem a seguir descrito:

DA CONSTATAÇÃO: Imóvel localizado na Rua Professor Mesquita, n.º 56, Parque Pecuária, com as seguintes dimensões e confrontações: frente, onde mede 100,00m, divide-se com a rua do contorno, por um lado, ou seja, o lado do dique, medindo 174,00m de comprimento, divide-se como Rio Paraíba do Sul, pelo outro lado com a extensão de 170,00m, dividindo-se com os restantes dos terrenos pertencentes à Associação Rural de Campos, pelos fundos onde mede 100,00m de largura, divide-se, também, com o terreno da Associação Rural de Campos. O imóvel está matriculado no Cartório do 7.º Ofício de Campos dos Goytacazes, sob o n.º 15.574, fls. 108, livro 02-BG, **inscrição municipal 0000040865**. No local, existem duas edificações comerciais com diversas salas, que eram utilizadas como escritório, depósitos e oficinas; um prédio no qual funcionava a usina de beneficiamento de leite (em estado de abandono); garagem para carros, local para abastecimento de veículos. O pátio do imóvel é calçado com paralelepípedo. Uma pequena parte do prédio é utilizada como lava-jato pelo Sr. Gilberto Rosa Batista, responsável por manter o imóvel sem invasores. O uso é autorizado pelos executados, segundo Sr. Gilberto.

DA REAVALIAÇÃO: Considerando que o imóvel fica bem próximo a uma comunidade com casos de violência e tráfico de drogas, sendo a obra antiga (aproximadamente mais de 30 anos), considerando o bom material empregado na obra e seu abandono desde 2013 e, ainda, os preços de venda de imóveis disponíveis naquela região, reavalio conforme abaixo descrito: ÁREA 17.200M² X R\$ 300,00 P/M² = R\$ 5.160.000,00. ÀREA CONSTRUÍDA DE APROXIMADAMENTE 8.000M² X R\$ 700,00 P/M² = R\$ 5.600.000,00. VALOR TOTAL: R\$ 10.760.000,00 (dez milhões setecentos e sessenta mil).

Nada mais havendo, lavrei o presente auto, que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim.

Documento assinado digitalmente



ANA FLAVIA DE SOUZA COSTA SANTOS
Data: 31/07/2025 17:20:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>