



AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

Aos 04 dias do mês de junho do ano de 2024, em cumprimento ao Mandado 510013366709, extraído dos autos do Processo 0000837-36.2007.4.02.5103/RJ (12ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro), para pagamento do débito de R\$79.773,32 atualizado até 04/02/2022, em que figuram como partes **UNIÃO – FAZENDA NACIONAL e Ricardo Sampaio Araújo e outro**, dirigi-me à **Av. Visconde do Rio Branco, 316, casa III, Centro, Campos/RJ**, e após as devidas formalidades legais, procedi à **constatação e reavaliação** do bem a seguir descrito:

Prédio (casa) na **Rua Visconde do Rio Branco, 316, casa III, nesta cidade**, 1º subdistrito do 1º distrito municipal, compreendendo residência com as instalações e benfeitorias existentes e o respectivo terreno próprio que mede 11,90 m de largura por 17,00 m de comprimento, dividindo-se na frente com uma saída de servidão para a Avenida Visconde do Rio Branco, por um lado com a casa I, de Francisco Galdino Araújo e sua mulher D. Marta Sampaio Araújo, pelo outro lado com sucessores de José de Vasconcelos Cruz e pelos fundos com Dr. Paulo Joaquim da Silva Pinto, sucessores de José de Paula Loureiro (texto constante do registro do imóvel).

Registro: Matrícula 7.324, Livro 2-AA, fls. 284, Cartório 7º Ofício de Campos (Ficha 001).

Descrição: Casa de alvenaria, telhado telha de cerâmica, com dois andares. Descrição: no térreo, 2 salas conjugadas, um cômodo lateral, uma copa, jardim de inverno, uma suíte, lavabo, cozinha, uma área interna de lavanderia, despensa, dependência de empregada com banheiro e, na lavanderia, uma escada que sobe para uma laje coberta. No andar de cima da casa (acesso por escada), dois quartos com closet e banheiro e um quarto com banheiro. A casa não possui acesso direto à rua/calçada, dependendo de servidão (via pública). Servidão essa que é fechada, há muitos anos, com um portão. Da calçada não se vê a casa. Casa localizada no final da servidão (última casa). Aparentando muitos anos de construção. Nessa data a casa apresenta vários pontos de infiltração com forte cheiro de mofo/umidade, paredes com pintura estufada, com vários pontos soltando massa e reboco, carecendo de manutenção e reforma geral. O teto de gesso da cozinha bem como parte do teto de gesso de alguns cômodos caiu devido à infiltração. Banheiros com revestimento quebrado ou partes sem revestimento. Casa ainda com histórico de infestação de cupim, tendo sido feita, de acordo com executado, uma descupinização recente, eis que os cupins estavam invadindo a casa vizinha. Casa não possui água encanada (rede pública), mas sim água de poço. Possui rede pública de esgoto. Casa encontra-se desocupada, fechada e sem manutenção. Na servidão há ainda uma casa ao lado (casa de número I), onde atualmente reside a prima do executado com sua família.

REAVALIAÇÃO: considerando o imóvel (terreno e construção), seu atual estado geral precário, a carência de manutenção e reforma geral, localização (centro da cidade) e os preços praticados pelo mercado imobiliário dessa cidade (comparação com outras casas de mesmo padrão anunciadas nessa cidade, sem servidão e em bom estado). reavalio o imóvel em **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**.

Documento assinado digitalmente



JULIANO ALBERTO BELLONI
Data: 04/06/2024 17:59:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Oficial de Justiça Avaliador Federal