



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
Central de Mandados - Macaé

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5091173-84.2019.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ALUCAR - TRANSPORTES E LOCACOES LTDA

CERTIDÃO

AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

Aos 19 dias do mês de dezembro do ano de 2025, nesta Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, de posse do Mandado nº 510017759165 e, em seu cumprimento, extraído dos autos do processo nº 5091173-84.2019.4.02.5101/RJ, em curso pelo Juízo da 7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, proposta por UNIÃO - FAZENDA NACIONAL em face de ALUCAR - TRANSPORTES E LOCACOES LTDA, compareci à Estrada do Imbuuro, lote 41, próximo ao Terminal Cehab, Parque Aeroporto, Macaé/RJ, após cumpridas as formalidades legais, **procedi à CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO** do(s) bem(ns) denominado(s) e descrito(s) a seguir:

I -BENS REAVALIADOS:

IMÓVEL 1:

Imóvel registrado sob a matrícula nº 22340, sendo a ÁREA "B", formada pelo desmembramento do lote 41, desmembrada de maior porção, situada na Gleba Mato Escuro, em Barra de Macaé, 2º distrito deste município de Macaé/RJ, não foreira e fora do perímetro urbano, que possui as seguintes medidas e confrontações: frente com 57,74m em curva para com a Estrada Campos Macaé, partindo do vértice PO5 até o vértice PO4 (coordenadas 81°22'29"): fundos medindo 70,60m com Estrada de Ferro Leopoldina, partindo do vértice PO8 até o vértice PO3 (coordenadas 75°35'47"); lado esquerdo medindo 335,00m com o lote 41-A, partindo do vértice PO3 (coordenadas 75°35'47") até O vértice PO4 (cOordenadas 81°22'\29) e pelo lado direito com a medida de 312,98m, confrontando com a Area "A", partindo do vértice PO5 ao vértice PO8, perfazendo a **área total de 20.011,73m²**.

IMÓVEL 2:

Imóvel registrado sob a matrícula nº 2498, sendo uma área de terras, denominada lote nº 41 (quarenta e um), desmembrada maior porção, situada na Gleba Mato Escura, em Barra de Macaé, 2º distrito deste Município, não foreira e fora do perímetro urbano, **medindo 78.600m²** (setenta e oito mil e seiscentos metros quadrados), ou seja, 290,00m ao norte, onde se confronta com a estrada de

Ferro Leopoldina; 252,74m do sul, onde faz testada para a estrada Macaé-Campos; 307,25m do lado oeste, onde se confronta com o lote nº39; 335,00m do lado leste, onde se confronta com o lote nº 41-A, partilhando a Paulo César de Sales.

Observações: os imóveis estavam fechados, não tendo sido possível verificar a existência de benfeitorias em seu interior. Foi possível visualizar apenas a parte externa, sendo o imóvel cercado por muros.

II- REAVALIAÇÃO:

Método de reavaliação do imóvel: Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

QUADRO AMOSTRAL DO VALOR DO IMÓVEL

Nº	Fonte	Bairro	Valor	Área	Valor do m²
01	ZAP IMÓVEIS	PARQUE AEROPORTO	R\$ 160.000	247m²	647,77
02	ZAP IMÓVEIS	PARQUE AEROPORTO	R\$ 80.000	180m²	444,44
03	VIVA REAL	PARQUE AEROPORTO	R\$ 200.000	219 m²	913,24
04	VIVA REAL	PARQUE AEROPORTO	R\$ 150.000	230 m²	652,17

Pesquisa de mercado realizada em 19/12/2025 com imóveis do tipo terreno/lote no mesmo bairro do imóvel reavaliado.

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA: MA=Soma do valor do m² das amostras /nº de amostras

$$MA= 2.657,62/ 4 = 664,40$$

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

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

$$MA + 20\% = 664,40 + 20\% = 797,28$$

$$MA - 20\% = 664,40 - 20\% = 531,52$$

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

$$M.Final = \text{Soma do valor do m2 das amostras restantes} / n.^{\circ} \text{ de amostras} \\ = 1.299,94 / 2 = \textbf{R\$ 649,97}$$

VALOR DO TERRENO: Área do IMÓVEL X Média Final

IMÓVEL 1:

$$\textbf{20.011,73 X 649,97 = R\$ 13.007.024,14}$$

IMÓVEL 2:

$$\textbf{78.600 X 649,97 = R\$ 51.087.642}$$

CONCLUSÃO

Valor Médio Estimado do Imóvel (arredondamento até máximo de + - 1 a 2%):

IMÓVEL 1: R\$ 13.007.024,14 (treze milhões, sete mil, vinte e quatro reais e catorze centavos).

IMÓVEL 2: R\$ 51.087.642 (cinquenta e um milhões, oitenta e sete mil e seiscentos e quarenta e dois reais).

Imóveis reavaliados em R\$ 13.007.024,14 (IMÓVEL 1) e R\$ 51.087.642 (IMÓVEL 2).

Macaé, 19 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico assinado por **MARCELLA MAFORT SIAS LOPES, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510018118067v1** e do código CRC **23ca7950**. Informações adicionais da assinatura: Signatário (a): MARCELLA MAFORT SIAS LOPES Data e Hora: 19/12/2025, às 13:30:39

5091173-84.2019.4.02.5101

510018118067.V1 JRJ18557© JRJ18557