



PODER JUDICIÁRIO-
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 12 do mês de janeiro do ano de 2022, em cumprimento ao r. mandado nº **510004173125**, extraído dos autos do **processo n. 0069399-25.2015.4.02.5101/RJ** para garantia do débito de **R\$ 752.689,48 (sujeito à atualização)**, em que figuram como exequente a **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** e como executado **CLINICA DE ULTRASSONOGRRAFIA MEIER LTDA-EPP**, após as formalidades legais, avaliei e penhorei o seguinte bem:

ÁREA DESMEMBRADA 2, oriunda do desmembramento da “Área 8 – remanescente 3”, esta oriunda da Área de 1.976.150,00m², situada no lugar denominado FAZENDA JAPUÍBA, 2º Distrito deste Município, cuja área apresenta as seguintes características e confrontações: **DESCRIÇÕES DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES:** Área (m²): 53.853,6799 – Perímetro (m): 1.071,83 – o perímetro do imóvel descrito abaixo, esta Georreferenciado no sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no ponto denominado Ponto P1, de coordenadas Planas Retangulares Relativas, Sistema UTM – Datum WGS84, E = 572.543,691m e N = 7.460.122,328m, referentes ao Meridiano Central 39 Wgr, localizado confrontando com Área Remanescente, com azimuth de 165°46’00” e distância de 469,35m, segue até o Ponto P2 de coordenada - E = 572.659,091m - N = 7.459.667,387m; segue com azimuth de 165°46’00” e distância de 469,35m, segue até o Ponto P2 de coordenada - E = 572.659,091m - N = 7.459.667,387m; agora, confrontando com CNS: 08.878-1 | Mat. 7050 | Área 11; segue com azimuth de 259°06’37” e distância de 138,40m, segue até o Ponto P3 de coordenada – E = 572.523,179m – N = 7.459.641,240m; agora, confrontando com Área Desmembrada de 3.5ha; segue com azimuth de 349°19’57” e distância de 461,94m, segue até o Ponto P4 de coordenada – E = 572.453,565m – N = 7.460.097,909m; agora, confrontando com Área Desmembrada da Área 8F; segue com azimuth de 74°50’25” e distância de 93,38m, segue até o Ponto P1 de coordenada – E = 572.543,691m – N = 7.460.122,328m; chegando ao início desta descrição.

O referido bem imóvel, conforme descrição *supra*, encontra-se registrado sob a matrícula nº. 23711 no Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de Angra dos Reis.

ASPECTOS LEGAIS RELEVANTES: Após obtenção de dados junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Angra dos Reis, localizada na Rua do Comércio, 17, Centro, Angra dos Reis, constatou-se que o imóvel, quase em sua totalidade, está inserto na “ZIAP” – Zona de Interesse Ambiental de Proteção, conforme art. 13, da Lei Municipal nº 2091/2009. O art. 36, da Lei 2092/2009, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de angra dos reis, institui a ZIAP como “Área não edificante”.

AVALIAÇÃO: Trata-se de terreno, coberto por vegetação nativa, sem benfeitorias. Devido ao fato de o imóvel estar inserto, quase em sua totalidade, em *area non aedificante*, não foi possível realizar a avaliação por método comparativo de preços, haja vista a ausência de anúncios no mercado imobiliário de imóveis com as mesmas características. Sendo certo que a restrição de construção reduz por demais o valor de mercado, avalio o imóvel por estimativa em **R\$1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais).

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