



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

JUIZO: 2ª Vara Federal de São Pedro da Aldeia

MANDADO Nº 510016002503

AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO

Aos vinte e seis dias do mês de maio do ano de 2025, em cumprimento ao mandado nº 510016002503, extraído dos autos do processo nº 0001154-87.2005.4.02.5108/RJ, para pagamento do débito de R\$ 5.844.493,84 (cinco milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e oitenta e quatro centavos), em que figuram como partes MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, ALAIR FRANCISCO CORREA e OUTRO, após as devidas formalidades legais, procedi à penhora do bem a seguir descrito:

"Imóvel: Área de terras identificadas pela letra "B", situada no Loteamento "Núcleo Agrícola e Recreativo Nossa Senhora da Assunção", em São Jacinto, em zona urbana do 2º Distrito de Cabo Frio – RJ, inscrito na Municipalidade sob o nº 102.188-0, desmembrada de maior porção com área de 44.220,00m², por sua vez oriunda do remembramento dos antigos lotes 03, 04, 05 e 06, que assim se descreve e caracteriza: 100,50m de frente para uma estrada sem denominação; 220,00m na lateral esquerda, confrontando com a área "A"; 100,50m de fundos, confrontando com terras de Norival Rodrigues de Souza e 220,00m na lateral direita, confrontando com o lote 02, perfazendo uma área total de 22.110,00m²", conforme registrado na matrícula nº 26493 do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Cabo Frio.

Realizada a penhora do bem relacionado e acima descrito, deixei de nomear depositário por não ter localizado o executado ou qualquer pessoa apta a assumir tal encargo. Nada mais havendo, lavrei o presente auto, que segue devidamente assinado por mim.

Oficiala de Justiça Avaliadora
Juliana Matos Fernandes Alves
matricula 14737

Depositário(a)



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
 SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Juízo
 2ª Vara
 Federal de
 São Pedro
 da Aldeia

Cumprimento de Sentença
 000115487.2005.4.02.5108/RJ
 Número do Mandado
 510016002503

Exequente

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Executado

ALAIR FRANCISCO CORREA E OUTRO

Localização do bem: Área em São Jacinto – Cabo Frio - RJ

Data da penhora: 26.05.2025

1- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

“Imóvel: Área de terras identificadas pela letra “B”, situada no Loteamento “Núcleo Agrícola e Recreativo Nossa Senhora da Assunção”, em São Jacinto, em zona urbana do 2º Distrito de Cabo Frio – RJ, inscrito na Municipalidade sob o nº 102.188-0, desmembrada de maior porção com área de 44.220,00m², por sua vez oriunda do remembramento dos antigos lotes 03, 04, 05 e 06, que assim se descreve e caracteriza: 100,50m de frente para uma estrada sem denominação; 220,00m na lateral esquerda, confrontando com a área “A”; 100,50m de fundos, confrontando com terras de Norival Rodrigues de Souza e 220,00m na lateral direita, confrontando com o lote 02, perfazendo uma área total de 22.110,00m²”.

O referido imóvel encontra-se inscrito no Registro de Imóveis do 1º Ofício de Cabo Frio sob a matrícula nº 26493 e tem como proprietários a Sra Juzete Trindade Correa e o Sr. Alair Francisco Correa.

2- CONTEXTO URBANO

O imóvel se situa em São Jacinto, zona de transição entre área rural e urbana no município de Cabo Frio.

3- AVALIAÇÃO

Com base na área total de 22.110 m² do lote localizado no bairro São Jacinto, município de Cabo Frio/RJ, e a partir de uma análise comparativa de terrenos

disponíveis na mesma localidade, foram identificadas as seguintes faixas de preço por metro quadrado:

- R\$ 30,00/m² – valor geralmente aplicado a áreas maiores e com menor infraestrutura;
- R\$ 99,00/m² – valor de mercado médio observado para terrenos padrão no bairro;
- R\$ 240,00/m² – valor atribuído a áreas com localização privilegiada, infraestrutura consolidada e potencial de uso imediato.

A partir desses parâmetros, as estimativas de valor do lote são as seguintes:

- $R\$ 30,00/m^2 \times 22.110 \text{ m}^2 = R\$ 663.300$
- $R\$ 99,00/m^2 \times 22.110 \text{ m}^2 = R\$ 2.188.890$
- $R\$ 240,00/m^2 \times 22.110 \text{ m}^2 = R\$ 5.306.400$

Considerando o total desconhecimento sobre o estado atual do imóvel: tipo de construção, número de pavimentos, número de cômodos, tipo de acabamento e infraestrutura existente no local, estima-se que o valor de mercado mais realista para o lote esteja entre R\$ 700.000,00 e R\$ 1.800.00,00.

4- CONCLUSÃO

Valor total do imóvel por estimativa = R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

Critérios de Avaliação – valor médio do mercado obtido através de consulta feita à corretora de imóveis da localidade, Sra. Priscila Rangel, inscrita no CRECI sob o nº 69-562 RJ.

São Pedro da Aldeia, 17 de junho de 2025.

Juliana Matos Fernandes Alves
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
Matrícula: 14.737