



Governo do Estado do Rio de Janeiro

Instituto Estadual do Ambiente

Presidência

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

TAC.INEA nº. 021/2025
 Processo nº SEI E-07/002.13301/2013

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA
(TAC) que entre si celebram o Instituto Estadual do Ambiente (Inea) com a empresa Arley A. Carvalho e Filho Ltda.

O Instituto Estadual do Ambiente, doravante denominado **Inea**, com sede na Avenida Venezuela nº 110, Saúde, Rio de Janeiro – RJ, CEP: 20.081-312, inscrito no CNPJ sob o nº. 10.598.957/0001-35, neste ato representado por seu Presidente **Renato Jordão Bussiere**, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 96487657, inscrito no CPF/MF sob o nº 024.812.977-50, e por seu Diretor das Superintendências Regionais (Dirsup), **João Pedro Rabelo Paixão**, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 28.909.496-3, inscrito no CPF sob o nº 105.311.717-52, doravante designado simplesmente **Compromitente** e, de outro lado, a empresa **Arley A. Carvalho e Filho Ltda.** com sede na Av. Rui Barbosa, nº 1.600 – Parte, Cajueiros, Macaé, RJ, CEP 27.915-012, inscrita no CNPJ sob o nº 29.690.153/0001-90, neste ato representada por **Vander José de Carvalho**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade nº 08235139-6 expedida pelo Detran-RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.925.567-20, doravante designada simplesmente **Compromissada**.

CONSIDERANDO que, nos termos da Constituição Federal, todos têm direito ao ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida (art. 225, caput, da Constituição Federal de 1988);

CONSIDERANDO que é dever do poder público e da coletividade a defesa e a preservação do meio ambiente para as presentes e futuras gerações;

CONSIDERANDO a atuação do Estado do Rio de Janeiro, no sentido de viabilizar uma política ambiental voltada para o incremento da qualidade de vida da população e da geração de empregos e renda compatíveis com o desenvolvimento econômico sustentável;

CONSIDERANDO o disposto no art. 79-A, da Lei Federal 9.605/98 e no art. 5º, parágrafo 6º, da Lei Federal nº 7.347/85;

CONSIDERANDO que a Compromissada não tem cumprido integralmente suas obrigações ambientais e está disposta a sanar todas as demandas indicadas pelo órgão de controle ambiental;

CONSIDERANDO que o Conselho Diretor do Inea, na sua 35º Reunião Ordinária de Assuntos Gerais de 20/12/2010, deliberou pelo Embargo Cautelar das atividades da empresa por constatação de movimentação de terra em corte e aterro sem qualquer tipo de licenciamento;

CONSIDERANDO que foram autuados os processos E-07/512.520/2010 e E-07/506.266/2011, nos quais foram emitidos os Auto de Infração nº COFISEAI/00136484 e nº COFISEAI/00135466, ambos de Embargo;

CONSIDERANDO que o Auto de Infração nº COFISEAI/00136484 (E-07/512.520/2010) não foi entregue e o Auto de Infração nº COFISEAI/00135466 (E-07/506.266/2011) foi entregue em 07/11/2011;

CONSIDERANDO a emissão da Licença Municipal de Instalação (LMI 273/2012), em 17/02/2012, para implantação de loteamento voltado ao ramo industrial, contemplando 93 lotes, numa área total de 709.012,97m² (setecentos e nove mil e



doze e metros quadrados), sob o registro geral de imóveis e inscrito na matrícula nº 35.329 e localizada nas coordenadas geográficas 22°22'43.71" S; 41°49'56.90" E UTM 24K 208327 E 7522488 N (SAD 69);

CONSIDERANDO que a área licenciada ultrapassa os 50 hectares, estando sujeita, portanto, à elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (Eia) e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (Rima), nos termos do Art. 1º, inciso XIV da Lei Estadual N° 1.356/1988;

CONSIDERANDO que, para essas características, o licenciamento é de competência Estadual;

CONSIDERANDO que não foi observado o procedimento de elaboração do Estudo de Impacto Ambiental e do seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (Eia/Rima) para emissão da licença Municipal;

CONSIDERANDO que inicialmente a Procuradoria do Inea, através do Parecer MCC nº 08/2014 (fls. 181 a198, SEI 37325303), entendeu que houveram vícios sanáveis de forma e de competência no licenciamento do empreendimento, sugerindo a convalidação da licença municipal mediante a celebração de um TAC a fim de regular como será o procedimento para essa convalidação e a realização de Eia/Rima pelo empreendedor;

CONSIDERANDO o Relatório de Vistoria nº 064/14, de 29/04/2014, que, em resposta aos questionamentos feitos pela Procuradoria do Inea no parecer supracitado, informou que: (i) existia a necessidade de medidas emergenciais, como a apresentação e execução de um Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas (Prad), prevendo medidas que visassem à revegetação (estabilização biológica) e medidas geotécnicas (estabilização física) para os taludes e saias de aterro com solo exposto; (ii) houve supressão de aproximadamente 1,3 hectares de floresta secundária em estágio médio de regeneração natural; (iii) foram realizadas intervenções em Área de Preservação Permanente (APP); e (iv) foi realizada a canalização e o aterramento de um curso d'água que atravessa o empreendimento;

CONSIDERANDO que o Conselho Diretor do Inea em sua 226ª Reunião Ordinária de Assuntos Gerais, do dia 09/02/2015 ratificou a suspensão, sendo emitido, em 25/01/2016, o Auto de Infração COGEFISEAI/00145450 de suspensão total das atividades pela implantação de loteamento industrial, contemplando 93 lotes, em uma área total de 709.012,97m² sem elaboração, submissão e aprovação do Estudo de Impacto Ambiental (Eia) e Relatório de Impacto Ambiental (Rima), descumprindo o que versa a Lei Estadual 1.356/1988, nos autos do processo E-07/002.1620/2015;

CONSIDERANDO que o Conselho Diretor do Inea em sua 340ª Reunião Ordinária de Assuntos Gerais, do dia 29/06/2017 indeferiu a impugnação ao Auto de Infração COGEFISEAI/00145450, nos autos do processo E-07/002.1620/2015, mantendo a suspensão até que fosse celebrado o TAC;

CONSIDERANDO as orientações trazidas no novo Parecer da Procuradoria do Inea MCC nº 24/2015, de 25/03/2015, que: (i) concluiu pela possibilidade de substituição da exigência de Eia/Rima pela elaboração do Relatório Ambiental Simplificado (Ras) e Prad; (ii) recomendou a paralisação das obras até que fosse apontada a necessidade das intervenções pleiteadas pelo empreendedor, e até que fosse expedida pelo Inea uma autorização para a execução das obras emergenciais; (iii) recomendou a realização, se possível, de estudos que verificassem a situação ambiental da área antes do loteamento ter sido instalado, considerando inclusive o meio físico, biológico e socioeconômico, bem como a análise dos impactos ambientais, para que fossem definidas as medidas mitigadoras e a estipulação da compensação ambiental; e (iv) destacou que deveria ser observada a necessidade de o empreendedor proceder à medida de compensação ambiental prevista no art. 36 da Lei nº 9.985/2000;

CONSIDERANDO que em atendimento à Notificação nº SUPMANOT/01055867, recebida em 13/08/2015, foram autuados os seguintes processos administrativos: E-07/002.13302/2015 (requerimento de Autorização Ambiental para aprovação do Projeto de Reposição Florestal), E-07/002.13303/2015 (requerimento de Autorização Ambiental para aprovação de Obras Emergenciais, que foi transformado em requerimento de Autorização Ambiental para limpeza e desassoreamento dos trechos do Córrego da Raquel, Córrego do Morro e Córrego Sem Nome 01) e E-07/002.13304/2015 (requerimento de demarcação de Faixa Marginal de Proteção - FMP);

CONSIDERANDO que, no processo E-07/002.13304/2015, foi emitido a Certificado de Faixa Marginal de Proteção (CFMP IN051343), em 29/05/2020, que contemplou a demarcação de FMP do Córrego da Raquel, do Córrego do Morro e dos Córregos sem nome 01, 02 e 03, todas com 30 metros de largura;

CONSIDERANDO que a Compromissada também apresentou o Diagnóstico Ecológico Rápido (DER), a Certidão de Inteiro Teor da área referente ao 7º Prolongamento e proposta das medidas compensatórias para manutenção do trecho do córrego sem nome 02 e requereu a redução da FMP para os 15 metros da ocupação do trecho do córrego sem nome 01;

CONSIDERANDO a Manifestação Técnica 712 (nº SEI 39527877) elaborada pela Supma concordando com as ações propostas e, consequentemente, com a celebração do TAC;

CONSIDERANDO o despacho do Chefe do Servfam (nº SEI 54580962), de 26/06/2023, onde foi ratificado o posicionamento anterior, mantendo a FMP demarcada conforme a Certificado Ambiental de Faixa Marginal de Proteção

CFMP nº IN051343 (nº SEI 39286014);

CONSIDERANDO o Parecer Técnico Gerlirh (nº SEI 68925669), no qual apontou as ações que deverão ser adotadas quanto as medidas compensatórias aos córregos sem nome 02 e 03, medidas reparatórias à FMP do córrego sem nome 01 e a manutenção do estado de todas as FMPs, sendo vedadas edificações, edículas ou qualquer tipo de intervenção, com exceção dos casos autorizados pelo órgão licenciador, bem como a necessidade de complementações que viabilizassem a análise referente ao capeamento do corpo hídrico que corta o empreendimento;

CONSIDERANDO que a Compromissada apresentou as devidas informações complementares indicadas no Parecer Técnico Gerlirh (nº SEI 68925669) referentes a canalização do corpo hídrico que corta o empreendimento, a saber: Projetos de redimensionamento da canalização e documentos afins, e plantas do 6º prolongamento do loteamento;

CONSIDERANDO o Parecer Técnico nº 011/2024/GERLIRH (nº SEI 80892687) que (i) não se opõe a permanência da canalização em seção fechada do córrego sem nome 02, (ii) não se opõe a permanência das intervenções na FMP do córrego sem nome 03 (parte de um galpão, parte de um muro e parte do pátio), a ser apreciada e deliberada pelo Condir pela teoria do ganho ambiental, e (iii) traz como obrigações a recomposição da FMP do córrego sem nome 1 e a opção, a título de medida compensatória, pela implantação de Projeto de Restauração Florestal ou pelo mecanismo financeiro de compensação florestal, de acordo com a Resolução Seas nº 12/2019;

CONSIDERANDO que o Condir, em sua 746ª Reunião Ordinária de Licenciamento Ambiental, do dia 02/10/2024, no âmbito do processo E-07/002.13301/2013, decidiu *“autorizar a intervenção em APP das benfeitorias (parte de um galpão, parte de um muro e parte do pátio) na FMP do córrego sem nome 03 e determinou a inclusão das obrigações a seguir: (A) como medida compensatória, no TAC a ser celebrado: ‘(A.1) optar pela implantação de Projeto de Restauração Florestal que deverá ser executado de acordo com o disposto na Resolução Inea nº 143/2017, adotando a proporção mínima de 8:1 em relação à área que sofreu intervenção, na FMP dos córregos sem nome 02 e 03 e tendo como base para o cálculo a área de 30.216m² ou pelo mecanismo financeiro de compensação florestal, de acordo com a Resolução Seas nº 12/2019’; e ‘(A.2) recompor, na proporção de 1:1, a FMP do córrego sem nome 01, no trecho do empreendimento’; e (B) como condições de validade da eventual Autorização Ambiental de Funcionamento a ser emitida por conta do TAC a ser celebrado: ‘(B.1) realizar manutenções periódicas e os reparos necessários na(s) intervenção(ões) hidráulica(s) implantada(s) para manter o(s) corpo(s) hídrico(s) em condições adequadas de escoamento’; ‘(B.2) manter em bom estado de conservação a FMP do córrego da Raquel e do córrego do Morro’; e ‘(B.3) observar e cumprir que na FMP demarcada são vedadas edificações, edículas ou qualquer tipo de intervenção, com exceção dos casos autorizados pelo órgão licenciador, com exceção do galpão, parte de um muro e parte do pátio’”;*

CONSIDERANDO que o Condir, em sua 776ª Reunião Ordinária de Licenciamento Ambiental, do dia 30/05/2025, no âmbito do processo SEI E-07/002.13301/2013, aprovou a revisão da *“decisão do Condir referente ao item 5 da 746ª Reunião Ordinária de Licenciamento Ambiental, do dia 02/10/2024, para revisão da medida compensatória: (a) passando o item A.1 da referida ata de: (...) (A) como medida compensatória, no TAC a ser celebrado: ‘(A.1) optar pela implantação de Projeto de Restauração Florestal que deverá ser executado de acordo com o disposto na Resolução Inea nº 143/2017, adotando a proporção mínima de 8:1 em relação à área que sofreu intervenção, na FMP dos córregos sem nome 02 e 03 e tendo como base para o cálculo a área de 30.216m² ou pelo mecanismo financeiro de compensação florestal, de acordo com a Resolução Seas nº 12/2019’ (...)’, para (...) (A.1) Apresentar definição da compensação ambiental, no prazo de 90 dias a partir da emissão da licença, tendo como referência o disposto na Resolução INEA nº 89/2014, adotando a proporção mínima de 5:1 em relação à área que sofreu intervenção, na FMP do córrego sem nome 02, e tendo como base para o cálculo a área de 27.120m², ou optar pelo mecanismo financeiro de compensação florestal, de acordo com a Resolução SEAS nº 12/2019’; e (b) a inclusão do item a seguir: ‘(A.3) Apresentar definição da compensação ambiental, no prazo de 90 dias a partir da emissão da licença, tendo como referência o disposto na Resolução INEA nº 89/2014, adotando a proporção mínima de 8:1 em relação à área que sofreu intervenção, na FMP do córrego sem nome 03, e tendo como base para o cálculo a área de 3.096 m², ou optar pelo mecanismo financeiro de compensação florestal, de acordo com a Resolução SEAS nº 12/2019’”;*

CONSIDERANDO que a Compromissada apresentou Carta datada de 13/09/2025 (nº SEI 114186779), optando pela destinação de área para conservação, com as mesmas características ecológicas, na mesma bacia hidrográfica, sempre que possível na mesma microbacia hidrográfica, nos termos do art. 4º inciso I da Resolução Inea nº 89/2014, em consonância com a decisão do Condir acima;

CONSIDERANDO que a Compromissada não tem cumprido integralmente suas obrigações ambientais;

CONSIDERANDO que a Cedae, por meio da Correspondência nº 027/2024 (nº SEI 88200092) declarou que foram parcialmente cumpridas as exigências previstas no DPA 006/2017 (Revalidada II) referente ao sistema de abastecimento de água do Loteamento Novo Cavaleiros 7º Prolongamento, de propriedade do Sr. Arley Amaral de Carvalho, pendente a interligação da distribuição das redes internas à rede pública, contemplada no Plano de Ação (Anexo I) do presente TAC;

CONSIDERANDO que a Secretaria Municipal de Saneamento da Prefeitura Municipal de Macaé, apresentou a Declaração de Possibilidade de Esgoto – DPE nº 632/2025 (nº SEI 102029574) referente ao sistema de esgotamento sanitário do Loteamento Novo Cavaleiros, 7º Prolongamento, de propriedade do Sr. Arley Amaral de Carvalho, restando pendente a coleta das redes internas à rede pública, contemplada no Plano de Ação (Anexo I) do presente TAC;

CONSIDERANDO que a Compromissada apresentou três avaliações (nº SEI 116894299, 116895861 e 116895892) referentes aos quatro lotes anexos objeto da Matrícula nº 49.110, apresentados como garantia do presente TAC, nos termos da Cláusula Nona, de forma a comprovar o valor previsto na Cláusula Sexta deste Termo;

CONSIDERANDO o que consta nos procedimentos administrativos nº SEI E-07/002.13301/2013 (Licenciamento Ambiental), E-07/506.266/2011 (Auto de Infração COFISEAI/00135466 – embargo), E-07/002.1620/2015 (Auto de Infração COGEFISEAI/00145450 - suspensão parcial ou total das atividades), E-07/002.13302/2015 (requerimento de Autorização Ambiental para aprovação do Projeto de Reposição Florestal), E-07/002.13303/2015 (requerimento de Autorização Ambiental para aprovação de Obras Emergenciais, que foi transformado em requerimento de Autorização Ambiental para limpeza e desassoreamento do Canal da Raquel), E-07/002.13304/2015 (requerimento de demarcação de Faixa Marginal de Proteção - FMP - CFMP nº IN051343);

RESOLVEM celebrar, com eficácia de título executivo extrajudicial, o presente **Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 - O presente **Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)** tem como objeto estabelecer os prazos e condições para que a Compromissada promova, fiel e integralmente: (A) as necessárias adequações de suas atividades em suas instalações situada na Fazenda Nossa Senhora da Glória, 7º Prolongamento do Loteamento Novo Cavaleiros, Macaé/RJ, visando à conclusão da implantação de Loteamento Industrial/Comercial contemplando 93 lotes, numa área total de 709.012,97m², sob o registro geral de imóveis e inscrito na matrícula nº 35.329 e localizada nas coordenadas geográficas 22°22'43.71" S; 41°49'56.90" E UTM 24K 208327 E 7522488 N (SAD 69); (B) a recomposição da FMP do córrego sem nome 1; (C) a adoção das medidas compensatórias pela intervenção em APP do capeamento implantado na FMP do córrego sem nome 02 e das benfeitorias (parte de um galpão, parte de um muro e parte do pátio) na FMP do córrego sem nome 03, no Município de Macaé, e (D) a adoção das medidas compensatórias pelos impactos causados pela instalação e permanência da obra; conforme estabelecido neste TAC e segundo as exigências das autoridades ambientais competentes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1 - O prazo de vigência do presente TAC é de 3 (três) anos, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, mediante justificativa, na forma da Lei.

Parágrafo único: O prazo de vigência deste Termo poderá ser prorrogado por igual período, mediante a celebração de Termo Aditivo, com base em justificativa apresentada pela Compromissada até 60 dias antes do vencimento, se o Inea considerar pertinente.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSADA

3.1 - A Compromissada obriga-se a:

3.1.1 – Requerer, no prazo de até 7 (sete) dias úteis a partir da publicação deste TAC no Diário Oficial do Estado, Autorização Ambiental de Funcionamento (AAF) para conclusão das obras de implantação do Loteamento, contemplando as medidas de recuperação e estabilização do meio físico do empreendimento;

3.1.2 – Implantar, no prazo de 33 (trinta e três) meses a contar da assinatura do presente TAC, as ações previstas no Plano de Ação (Anexo I), referentes às reparações ambientais e à finalização da instalação do empreendimento, adequando-o à Legislação Ambiental;

3.1.3 – Dar prosseguimento ao processo E-07/002.13303/2015 atualmente referente ao requerimento de Autorização Ambiental para limpeza e desassoreamento do Canal da Raquel, Córrego do Morro e Córrego Sem Nome 01.

3.1.4 - Dar prosseguimento ao processo E-07/002.13302/2015, referente ao requerimento de Autorização Ambiental para aprovação do Projeto de Restauração Florestal (PRF) para a recomposição, na proporção de 1:1, da FMP do córrego sem nome 01, no trecho do empreendimento, nos termos da Resolução Inea nº 143/2017.

3.1.4.1 – Caso a Compromissada não consiga atingir os parâmetros necessários para a quitação do Projeto de Restauração Florestal dentro da vigência do TAC, o projeto permanecerá sendo acompanhado no âmbito da Autorização Ambiental requerida, sob o Processo administrativo E-07/002.13302/2015, não inviabilizando a quitação deste Termo, desde que a área técnica do Inea que acompanha o projeto não se oponha, com base na avaliação de sua execução.

3.1.5 – No prazo de 90 dias a contar da assinatura do presente TAC, à título de medida compensatória pela intervenção em APP:

3.1.5.1 - Do capeamento implantado na FMP do córrego sem nome 02, destinar área para conservação, com as mesmas características ecológicas, na mesma bacia hidrográfica, sempre que possível na mesma microbacia hidrográfica, adotando a proporção mínima de 5:1 em relação à área que sofreu intervenção, na FMP do córrego sem nome 02, tendo como base para o cálculo a área de 27.120m²;

3.1.5.2 - Das benfeitorias (parte de um galpão, parte de um muro e parte do pátio) na FMP do córrego sem nome 03, destinar área para conservação, com as mesmas características ecológicas, na mesma bacia hidrográfica, sempre que possível na mesma microbacia hidrográfica, adotando a proporção mínima de 8:1 em relação à área que sofreu intervenção, na FMP do córrego sem nome 03, tendo como base para o cálculo a área de 3.096m².

3.1.6 – A título de medidas compensatória pela supressão realizada de 1,3 hectares (13.000m²) de vegetação secundária em estágio médio realizada, nos termos do disposto na Lei 11.428/2006 c/c os Artigos 27 do Decreto 6.660/2008 que a regulamenta e o 9-A da Lei 6.938/81, a Compromissada deverá, num prazo de 90 dias a contar da assinatura do presente TAC, destinar área de 13.000m² para conservação, com as mesmas características ecológicas, na mesma bacia hidrográfica, sempre que possível na mesma microbacia hidrográfica;

3.1.6.1 – Caso não seja possível o cumprimento da obrigação do item 3.1.6 no prazo estabelecido, a Compromissada deverá aderir ao mecanismo financeiro, no prazo de 6 (seis) meses a contar do término do prazo de cumprimento do item 3.1.6, por meio da celebração de Termo de Compromisso de Restauração Florestal (TCRF), referente à área de 13.000m², nos termos da Resolução Conjunta Seas/Inea nº 23/2020.

3.1.7 - Implementar medida(s) compensatória(s) pelo dano causado ao meio ambiente, mediante a celebração de Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA), no prazo de 12 (doze) meses, no valor de R\$ 56.500,00 (cinquenta e seis mil e quinhentos reais) correspondente ao percentual (0,5%) sobre o custo de implantação do empreendimento declarado em R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais); e

3.1.8 – Requerer, no prazo de 28 meses a contar da assinatura do presente TAC, Certidão Ambiental de Regularidade, que será emitida após atestado pelo Compromitente o cumprimento integral de todas as obrigações estabelecidas no presente termo, garantindo a regularidade ambiental do empreendimento.

3.2 - Sem prejuízo de outras obrigações constantes deste TAC, a Compromissada obriga-se a:

3.2.1 - Comunicar ao Compromitente quaisquer alterações em seus dados, especialmente em seu endereço e em sua situação societária; e

3.2.2 - Apresentar relatório ao final do prazo de cada uma das ações realizadas, demonstrando o completo cumprimento das obrigações assumidas no presente Termo e no seu Plano de Ação (Anexo I).

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

4.1 – O Compromitente obriga-se a:

4.1.1 - Submeter ao Conselho Diretor do Inea (Condir), no prazo de 30 dias a contar da assinatura do presente TAC, os processos E-07/506.266/2011 e E-07/002.1620/2015 referentes respectivamente aos Auto de Infração COFISEAI/00135466 (Embargo) e Auto de Infração COGEFISEAI/00145450 (Suspensão de Atividades) para deliberar quanto ao cancelamento do Embargo e da Suspensão Total das atividades;

4.1.2 – Emitir, em até 45 (quarenta e cinco) dias após a data da abertura do processo, Autorização Ambiental de Funcionamento, nos termos do art. 41 do Decreto Estadual nº 46.890/2019 e da Resolução Inea nº 103/2015, com validade não superior à data de vigência do TAC;

4.1.2.1 – A AAF será emitida tendo como condicionantes o atendimento das obrigações previstas no TAC e o estabelecido pelo Condir em sua 746ª Reunião Ordinária de Licenciamento Ambiental, do dia 02/10/2024;

4.1.2.1.1 - realizar manutenções periódicas e os reparos necessários na(s) intervenção(es) hidráulica(s) implantada(s) para manter o(s) corpo(s) hídrico(s) em condições adequadas de escoamento;

4.1.2.1.2 - manter em bom estado de conservação a FMP do córrego da Raquel e do córrego do Morro; e

4.1.2.1.3 - observar e cumprir que na FMP demarcada são vedadas edificações, edículas ou qualquer tipo de intervenção, com exceção dos casos autorizados pelo órgão licenciador, com exceção do galpão, parte de um muro e parte do pátio.

4.1.2.2 – Na análise da AAF serão consideradas as informações constantes do Ras – Relatório Ambiental Simplificado, apresentado pelo empreendedor em substituição ao Eia/Rima.

4.1.3 - Após a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento e o cumprimento das obrigações fixadas neste TAC, o Inea concederá, mediante requerimento pela Compromissada conforme estabelecido no item 3.1.8 da Cláusula Terceira do presente Termo, Certidão Ambiental de Regularização (CAR), atestando a regularidade ambiental do empreendimento.

4.1.3.1 – Caso a Compromissada não consiga atingir os parâmetros necessários para a quitação do Projeto de Restauração Florestal dentro da vigência do TAC, conforme previsto no subitem 3.1.4.1 da Cláusula Terceira do presente Termo, será incluída condição de validade na CAR referente à conclusão do PRF.

4.2 - O Compromitente não será responsável por quaisquer ônus, direitos ou obrigações relativas à legislação tributária, previdenciária, trabalhista ou securitária, decorrentes da execução deste TAC, cujo cumprimento e responsabilidade caberão, exclusivamente, à Compromissada.

4.3 - O Compromitente não será responsável por quaisquer compromissos assumidos pela Compromissada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente TAC, bem como por qualquer dano ou indenização a terceiros, em decorrência de atos da Compromissada, de seus dirigentes, empregados, prepostos ou subordinados.

CLÁUSULA QUINTA – FISCALIZAÇÃO

5.1 - O disposto no presente TAC não limita, impede ou suspende a fiscalização ampla, irrestrita e permanente da Compromissada, pelo Compromitente ou pelos demais órgãos e instituições ambientais do Estado do Rio de Janeiro ou o exercício de suas demais atribuições e prerrogativas legais.

5.2 - A existência e atuação da fiscalização em nada restringe a responsabilidade única, integral e exclusiva da Compromissada, no que concerne às obrigações ajustadas e às suas consequências e implicações próximas ou remotas.

CLÁUSULA SEXTA - VALOR PREVISTO

6.1 - O valor total estimado do investimento previsto neste TAC é de R\$ 1.828.200,00 (Hum milhão, oitocentos e vinte e oito mil e duzentos reais), sendo R\$ 1.311.500,00 (hum milhão, trezentos e onze mil e quinhentos reais) referentes à implantação das ações previstas no Plano de Ação (Anexo I), R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) referentes à medida compensatória pela intervenção na APP dos córregos sem nome 02 e córrego sem nome 03, R\$ 90.200,00 (noventa mil e duzentos reais) referentes à medida compensatória pela supressão realizada de 1,3 hectares de vegetação secundária em estágio médio e R\$ 56.500,00 (cinquenta e seis mil e quinhentos reais) referentes ao Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA).

6.2 - O valor total deste TAC, referido no item 6.1 desta cláusula, não contempla eventual dano causado a terceiro em função da degradação.

6.3 - O desembolso será realizado de acordo com o Plano de Ação (Anexo I).

6.4 - O desembolso do valor da Câmara de Compensação será efetuado através de depósito bancário em uma parcela conforme dados fornecidos pela Seas.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESCISÃO

7.1 - O presente TAC considerar-se-á rescindido quando descumpridas quaisquer de suas cláusulas, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior, devidamente comprovados.

7.2 - A decisão quanto à rescisão do presente termo, juntamente com a aplicação da multa prevista na cláusula oitava, “c”, será tomada pelo Compromitente e comunicada ao interessado por meio de notificação.

7.3 - A ocorrência de caso fortuito ou força maior que impeça a execução total ou parcial das obrigações previstas neste instrumento deverá ser comunicada ao Inea, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, não ocorrendo a cobrança das multas previstas na cláusula oitava, “a” e “b”, salvo se a comunicação se der fora deste prazo ou se a alegação não for devidamente comprovada.

7.4 - Se a impossibilidade ou inexequibilidade do cumprimento das obrigações for de caráter temporário, poderá o Inea, a seu exclusivo critério, considerar os prazos e as metas, estabelecidos neste TAC, prorrogados durante o tempo em que perdurar o impedimento.

7.5 - Alterações na política monetária, fiscal, ou cambial não serão, em hipótese alguma, consideradas caso fortuito ou força maior.

7.6 - A eventual utilização, pelo Compromitente, da faculdade prevista no item 7.4, não vincula a sua utilização em ocasiões futuras.

CLÁUSULA OITAVA – DAS MULTAS

8.1 - O não cumprimento de quaisquer das obrigações aqui assumidas, sem prejuízo da prerrogativa do Compromitente de optar, cumulativamente ou não, pela rescisão deste TAC, sujeitará a Compromissada ao pagamento das seguintes multas:

a) multa moratória de 10% (dez por cento) ao mês, *pro rata*, do valor estimado na cláusula sexta, em caso de atraso no cumprimento de cada prazo previsto neste TAC, até o trigésimo dia de atraso, a ser aplicada pelo Inea;

b) multa moratória de 20% (vinte por cento) ao mês, *pro rata*, do valor estimado na cláusula sexta, em caso de atraso no cumprimento de prazo previsto neste TAC, a partir do trigésimo primeiro dia até o sexagésimo dia de atraso, a ser aplicada pelo Inea;

c) multa rescisória de 70% (setenta por cento) do valor estipulado na cláusula sexta, no caso de rescisão, sem prejuízo das multas previstas nas alíneas anteriores, a ser aplicada pelo Compromitente.

8.2 - A notificação das multas aplicadas será remetida ao endereço da Compromissada, constante deste TAC e será considerada válida pela sua simples entrega no referido endereço.

8.3 - Depois do recebimento da comunicação prevista no item anterior, a Compromissada terá 10 (dez) dias úteis para o recolhimento da multa aos cofres do Inea.

8.4 - Não recolhida a multa, na forma e no prazo estipulado nesta cláusula, poderá ser considerado rescindido o presente TAC com a cobrança executiva da dívida.

8.5 - O não pagamento do valor estipulado a título de multa ou medida compensatória no prazo estipulado fará incidir para a Compromissada juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além da atualização monetária.

8.6 - As multas previstas na presente cláusula não têm caráter compensatório e, assim, o seu pagamento não eximirá a Compromissada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes de infrações a este TAC ou à legislação ambiental.

CLÁUSULA NONA – DA GARANTIA

9.1 - Em garantia das obrigações assumidas neste TAC, a Compromissada apresenta, em favor do órgão ambiental do Estado do Rio de Janeiro, o caucionamento de Terreno composto por 4 Lotes medindo uma área total de 918,95m², situado na Rua da Igualdade nº 566, Bairro Imbetiba, Macaé/RJ, com inscrição imobiliária nº 01.1.054.0341.0001, no valor de R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais), sob a matrícula nº 49.110 no Registro Geral de Imóveis (RGI) do

Cartório do 2º Ofício de Macaé, conforme cópia da Certidão Eletrônica - RGI constante do Anexo II do presente Instrumento.

9.2 – A Compromissada deverá averbar na matrícula do terreno registrado sob o nº 49.110, dentro do prazo de 30 dias da assinatura deste TAC, a informação de seu caucionamento como garantia do presente TAC e encaminhar uma cópia da Certidão do RGI com a averbação para o Inea;

§ 1º - Obriga-se a Compromissada, na hipótese de inadimplemento das obrigações previstas neste instrumento, a dispor do valor correspondente à garantia real prevista nesta Cláusula, o qual deverá, no prazo de 15 (quinze dias), estar disponível em conta-corrente a ser formalmente indicada pelo Compromitente.

§ 2º - O valor a que se refere o parágrafo anterior será aplicado em consonância com as prescrições do Compromitente, em ações ambientais que revertam em benefício da comunidade situada no entorno do empreendimento ou atividade degradadora.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICAÇÃO DE EXTRATO

10.1 - Dentro do prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de sua assinatura, deverá o extrato do presente TAC ser publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, correndo os respectivos encargos por conta da Compromissada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO

11.1 - Este TAC somente poderá ser alterado por escrito, mediante a celebração de termo aditivo.

11.2 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir questões ou disputas, envolvendo o presente TAC, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

11.3 - A Compromissada concorda em receber todas as comunicações relativas a este instrumento nos seguintes endereços eletrônicos: vandercarvalho@uol.com.br e arleycarvalho@uol.com.br; ficando dispensado, portanto, o encaminhamento de correspondência via Correios.

E, por estarem assim justos e acordados, assinam o presente Termo obrigando-se a fazê-lo firme e valioso por si e seus eventuais sucessores.

Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2025.

Renato Jordão Bussiere
Presidente do Inea

João Pedro Rabelo Paixão
Diretor das Superintendências Regionais do
Inea (Dirsup)

Vander José de Carvalho
Arley A. Carvalho e Filho Ltda.

Testemunha
Nome: Vitor Hugo Carvalho Nogueira
CPF/MF: 145.746.687-25
RG: 14914300 - SSP/MG

Testemunha
Nome: Magno Grativil Peixoto
CPF/MF: 113.313.767-93
RG: 20.355.226-0 - Detran/RJ

ANEXO 1

Cláusula	Ações propostas	Prazo Final (em meses)**	Investimento
	Dar prosseguimento no RAS – Relatório Ambiental Simplificado e executar todas as ações propostas, após aprovação por parte do INEA, em substituição da elaboração de EIA/RIMA conforme indicado parecer MCC nº 24/2015 da Procuradoria, conforme itens a seguir:		
4.2	<p>4.2.1 Recuperação e estabilização do meio físico com eliminação dos processos erosivos, tais como os sulcos e ravinas e identificados na área do loteamento.</p> <p>4.2.2 Regularização dos taludes através de obras de geotécnicas, contemplando a adequação dos ângulos de inclinação; implantação de drenagem com dissipadores de energia; e cobertura vegetal com espécies gramíneas.</p> <p>4.2.2 Regularização das saias de aterro, com construção de muro de arrimo, drenagem e implantação de cobertura vegetal com espécies de gramíneas</p> <p>4.2.3 Realização da Limpeza e desassoreamento do corpo hídrico nº03 (correço sem nome 01); e limpeza das galerias de águas pluviais e, saídas próximo aos corpos hídricos que por ventura estiverem obstruídas, após aprovação do requerimento objeto do processo E-07/002.13303/2015.</p> <p>4.2.4 Dar prosseguimento a implantação do sistema de drenagem de águas pluviais, com a instalação de galerias, caixas de inspeção, sarjetas e boca de lobos, conforme projeto aprovado junto ao Município de Macaé</p> <p>4.2.5 Dar prosseguimento na instalação do sistema público de abastecimento de água conforme Declaração de Possibilidade de Abastecimento DPA 006/2017 (Revalidada II)</p> <p>Implantar a Infraestrutura necessária à interligação ao sistema público disponibilizado pela Concessionária BRK Ambiental.</p>	<p>18 meses</p> <p>24 meses</p> <p>30 meses</p> <p>18 meses</p> <p>30 meses</p> <p>30 meses</p>	<p>R\$ 90.000,00</p> <p>R\$ 150.000,00</p> <p>R\$ 80.000,00</p> <p>R\$ 50.000,00</p> <p>R\$ 200.000,00</p> <p>R\$ 180.000,00</p>

	4.2.6	Enquanto o não houver interrupção ao sistema público e até o atingimento da carga orgânica de 25 kg DBO deverá ser exigido a implantação de sistemas individualizados por lotes, de acordo com a carga orgânica	30 meses	R\$ 250.000,00
	4.2.7	Execução da Pavimentação	33 meses	R\$ 200.000,00
4.3		Dar prosseguimento ao processo SEI-070002/013791/2024, referente ao requerimento de Autorização Ambiental para aprovação do Projeto de Restauração Florestal (PRF) para as áreas de preservação permanente - APP possíveis de serem recuperadas inseridas no empreendimento, totalizando 1,68 hectares, executando-o, após aprovação, realizando, ainda, as devidas manutenções até o pleno sucesso da recuperação	Inicio após a emissão da Autorização Ambiental para implantação do PRF em consonância com o cronograma de plantio	111.500,00

** Prazos a partir da assinatura do TAC e obtenção dos instrumentos a serem concedidos pelo INEA

1.311.500,00

ANEXO 2



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE MACAÉ
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - Lei nº 8.935/1994
DOMINGOS DA COSTA PEIXOTO - NOTÁRIO E REGISTRADOR
Rua Marechal Deodoro 351- CENTRO- MACAE/RJ
TEL: (22) 2762.0450 2oficiomacac@gmail.com

CERTIDÃO ELETRÔNICA – RGI

MATRICULA nº 49110

DATA: 06 de novembro de 2023

IMÓVEL: 4 lotes de terrenos anexos que mede a área total de 918,95 metros quadrados, sítio nesta cidade de Macaé-RJ, não foreiro e dentro do perímetro urbano, na Rua da Igualdade, esquina da Rua 01 (um) do Bairro Beira-Mar, confrontando-se no seu todo da seguinte maneira: frente com a Rua da Igualdade; fundos, com quem de direito; do lado direito com a Rua 1 (um) e lado esquerdo com Dr. Ricardo Moacir Leite e Santos. Proprietária: Maria Carla Amadei, brasileira, divorciada, industrial, CI nº. 91600806-3, expedida pelo IPF, inscrita no CPF nº. 321.890.367-04, residente e domiciliada à rua Velho Campos, 367/102 - Macaé - RJ. Título anterior: - Livro 3-U, fls. 239, sobº nº de ordem 13960. Forma de aquisição: Dissolução de Sociedade. Forma do título, sua procedência e caracterização: Escritura pública de 28.07.92, lavrada nas notas do cartório do 2º distrito deste Município, livro 254, fls. 27/29. Valor do contrato: - Cr\$ 2.000.000,00, devidamente. Eu, Gustavo Graeff Silva, Substituto, matr. 94/5598, digitei. O Oficial: (a) Gustavo Graeff Silva.

Av1 M49110. Protocolo 1J nº 150219. Averbação. De acordo com documentação comprobatória que fica arquivada neste Cartório. Averba-se a inserção de medidas no imóvel constante da matrícula de acordo com a Lei 6.015 de 31/12/1973, artigo 213, inciso II da seguinte maneira: Inicia-se no marco M-01, confrontando com a Rua da Igualdade, deste segue até o marco M-02 com distância de 26,25m confrontando com a Rua da Igualdade, deste segue até o marco M-03 com distância de 4,75m em curva confrontando com a Rua da Igualdade e Travessa Barreto, deste segue até o marco M-04 com distância de 28,85m confrontando com a Travessa Barreto, deste segue até o marco M-05 com distância de 20,11m confrontando com Sr. Sandro Ferreira de Oliveira, deste segue até o marco M-06 com distância de 8,51m confrontando com Sr. Arley Amaral de Carvalho, deste segue até o marco M-01 com distância de 31,80m confrontando com Sr. Arley Amaral de Carvalho, perfazendo a área total de 918,95m². Custas cobradas: EMOLS. R\$ 160,69; FETJ/RJ-(20%): R\$ 32,13; FUNDPERJ-(5%): R\$ 8,03; FUNPERJ-(5%): R\$ 8,03; FUNARPEN-(4%): R\$ 6,42; Lei Estadual 6.370/12 – PMCMV -(2%): R\$ 3,20; ISS: R\$ 8,03; Selo de Fiscalização: R\$ 2,48. TOTAL: R\$ 229,01. Macaé, 06 de novembro de 2023. Selo de fiscalização eletrônico nº EEOX 63290 JLO. Eu, Gustavo Graeff Silva, Substituto, matr. 94/5598, digitei. O Oficial: (a) Gustavo Graeff Silva.

Av2 M.49110 Protocolo 1J nº. 152377. Averbação. De acordo com documentação comprobatória que fica arquivada neste Cartório, averba-se a inscrição municipal do imóvel constante da matrícula, qual seja de: 01.1.054.0341.0001. Custas cobradas: EMOLS. R\$ 168,26; FETJ/RJ-(20%): R\$ 33,65; FUNDPERJ-(5%): R\$ 8,41; FUNPERJ-(5%): R\$ 8,41; FUNARPEN-(4%): R\$ 6,73; Lei Estadual 6.370/12 – PMCMV -(2%): R\$ 3,35; ISS: R\$ 8,41. TOTAL: R\$ 239,81. Macaé, 08 de fevereiro de 2024. Selo de fiscalização nº EERB 62568 ACF. Maria Vitória Gomes dos Santos, Auxiliar de Cartório, digitei. O Oficial: (a) Gustavo Graeff Silva.

R3 M49110. Protocolo 1J nº 152377. Transmitente: Maria Carla Amadei, já qualificada. Adquirente: Arley Amaral de Carvalho, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 80.678.518-4, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03.03.2017, inscrito no CPF sob o nº 034.083.107-34, casado com Arleia José de Carvalho, brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade nº 20.157.143-7, expedida pelo DETRAN/RJ, em 04.04.2003, inscrita no CPF sob o nº 045.077.247-08, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a vigência da lei

6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Rui Barbosa, nº 1600, Cajueiros, Macaé/RJ. Título:- Compra e venda. Forma do título, sua procedência e caracterização:- Escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do Cartório do 3º Ofício de Macaé/RJ, no livro 136, fls.181-183, ato nº 053 em 14 de dezembro de 2023. Valor do contrato:- R\$ 1.100.000,00 (hum milhão e cem mil reais). Recebidos. Este registro refere-se a transmissão total do imóvel constante da matrícula. O imposto de transmissão de bens imóveis foi pago conforme a guia de ITBI de nº 00055296, recolhida em data de 26.12.2023, no valor de R\$ 37.243,86. Consulta nº. 01609.24.02.08.02.076, relativas ao disposto no Art. 242, VI, "h", item 1 (informações de atos da Lei 11.441/2007) a partir de 05.01.2007). Custas cobradas sobre a avaliação fiscal de R\$ 1.862.193,18, fixados pela Prefeitura Municipal de Macaé. EMOLS. R\$ 5.070,58; FETJ/RJ-(20%): R\$ 1.014,11; FUNDPERJ-(5%): R\$ 253,52; FUNPERJ-(5%): R\$ 253,52; FUNARPEN-(4%): R\$ 202,82; Lei Estadual 6.370/12 – PMCMV -(2%): R\$ 101,26; ISS: R\$ 253,53. TOTAL: R\$ 7.179,89. Macaé, 08 de fevereiro de 2024. Selo de fiscalização nº **EERB 62570 KMP**. Maria Vitória Gomes dos Santos, Auxiliar de Cartório, digitei. O Oficial: (a) Gustavo Graeff Silva.

CERTIFICO ser esta a REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DO ASSENTAMENTO À QUE SE REFERE, contendo a SITUAÇÃO JURÍDICA, INTEIRO TEOR e conforme data também o histórico VINTENÁRIO DA MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO ACIMA; e caso a presente certidão expresse imóvel definido com titularidade regular SEU CONTEÚDO É SUFICIENTE PARA FINS DE COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE, DIREITOS, ÔNUS REAIS; AÇÕES REAIS PESSOAIS E REPERSECUTORIAS E AINDA RESTRIÇÕES SOBRE O IMÓVEL - ART. 19, § 11 DA LEI Nº 6.015/73. Certifico que as custas foram de: Emols.: R\$ 98,00; FETJ: R\$ 19,60; FUNDPERJ: R\$ 4,90; FUNPERJ: R\$ 4,90; FUNARPEN: R\$ 3,92 PMCMV: R\$ 1,96; ISS: R\$ 7,49; TOTAL: R\$ 140,77. O referido é verdade e dou fé. DADA E PASSADA, nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, ao dia oito (08) do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024). Eu, Katriel de Abreu Ribeiro, auxiliar de cartório, matr. 94/23688 a digitei e conferi. Eu, Gustavo Graeff Silva, O Oficial, subscrevo, dou fé e assino. **Pedido de Certidão nº 093895. Recibo nº. 0020598/23.**

Em testemunho da Verdade
firmo a presente por meio digital.

DOMINGOS DA COSTA PEIXOTO
DELEGATÁRIO
Matrícula nº. 06/2886

Devidamente assinado por: Gustavo Graeff Silva /Substituto. Matr. 94/5598.



SEI@C
S@E

Esse documento foi assinado digitalmente por GUSTAVO GRAEFF SILVA - 08/02/2024 15:42
SIGA JUÍZO DA JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO
Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça

ANEXO 3

Macaé, RJ, 13 de outubro de 2025.

Ilmo. Sr. Arley Amaral de Carvalho.
Av. Rui Barbosa, Nº 1.600
centro, Macaé, RJ.

Prezado Sr. Arley Amaral de Carvalho,

Em atenção a solicitação de V.Sa. em relação a avaliação do imóvel sito na Rua da Igualdade Nº 566 esquina com travessa Barreto, Imbetiba, Macaé, RJ, temos o seguinte:

Lote de terreno com 918,95 m², plano, murado, cujo entorno apresenta várias edificações de uso predominantemente residencial e que também apresenta um bom número de estabelecimentos de serviços tais como clínicas médicas, colégios e sobretudo a sede da Petrobras em Macaé. Apresenta elevado nível de segurança patrimonial e a vizinhança sem ocupações desordenadas e ainda ótimos espaços para lazer.

O imóvel destaca-se por seu posicionamento de esquina e metragem incomum para região. Dada a proximidade ao mar e ao rio Macaé, RJ, e sua vocação para preços de apartamentos residenciais ou até mesmo salas comerciais, assim podemos concluir que seu valor de mercado é de R\$ 1.950.000,00 (Hum milhão novecentos e cinquenta mil reais).

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos

Atenciosamente,



Itagildo Thomaz Ferreira
CRECI/RJ 25.727

THOMAZ FERREIRA IMÓVEIS LTDA.
Rua Nelson Carvalhaes 201 loja 3, Macaé, RJ.

Ilmo. Sr. Arley A. Carvalho.
Av. Rui Barbosa Nº 1.600
Macaé, RJ.

Prezado Senhor,

Em atendimento a solicitação de avaliação do imóvel designado como lote de terreno sítio na confluência das ruas da Igualdade Nº 566 e travessa Barreto:

Lote plano, murado livre de construções, servidos pelos serviços essenciais como energia elétrica abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, pavimentação de rua .

O local apresenta ótimo nível de segurança com a presença do Forte Mal Hermes e Delegacia da Polícia Civil, tem sua vizinhança já consolidada com ótimas construções, e na região não se encontram muitas ofertas, sobretudo com a metragem de 918,95 m² e esquina, permitindo assim um excelente aproveitamento arquitetônico visto sua proximidade ao mar de Imbetiba e ao Rio Macaé.

Avalio o imóvel em R\$ 1.900.000,00 (Hum milhão e novecentos mil reais).

Atenciosamente.

Macaé, RJ, 08 de outubro de 2026


Aristeu Fabiano de Souza
CRECI/RJ 38813

Pablo de Assis Gomes Berbat

CPF.: 090.390.797-65

Av. Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, 1551, Novo cavaleiros.
Macaé - RJ, CEP.: 27930-070, TEL: (22)2773-3921

Creci.: 29.698

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO: 04 (quatro) Lotes de terrenos anexos com área de 918,95m² (metros quadrados), situados na cidade de Macaé – RJ, Rua da Igualdade, 566, Bairro Imbetiba, CEP 27.9913,140, Insc. Municipal 01.1.054.0341.0001, registrada no cartório de segundo ofício de Macaé, matrícula 49.110.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA.

Apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel ora apresentado.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Como premissa básica para este estudo, após análise da situação do imóvel no tocante à localização, área, enquadramento no contexto da região e vocação ocupacional, adotou-se para a propriedade em análise, o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a terrenos e imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

A região caracteriza-se por uma ocupação basicamente residencial com tipologia Vertical e comercial, com grandes proximidades a clínicas, bancos, empresas e centros comerciais em geral.

Observadas as premissas e conceitos básicos estabelecidos e com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada, nas características gerais do local e do objeto, e nas atuais condições de liquidez do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** a propriedade em questão admitindo o valor de VENDA de **R\$1.950.000,00 (hum milhão, novecentos e cinquenta mil reais).**

A presente avaliação foi feita com dados locais / externos considerando a data de 02 (dois) de outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente

PABLO DE ASSIS GOMES BERBAT
Data: 16/10/2025 13:15:27-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Macaé, 06 de OUTUBRO de 2025.

Pablo de Assis Gomes Berbat
CRECI 29.698

OBS.: Este laudo de Avaliação é composto de 2 (duas) folhas devidamente rubricadas.



Documento assinado eletronicamente por **VANDER JOSE DE CARVALHO**, Usuário Externo, em 28/11/2025, às 12:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **VITOR HUGO CARVALHO NOGUEIRA**, Usuário Externo, em 28/11/2025, às 12:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Magno Grativil Peixoto, Coordenador Técnico**, em 28/11/2025, às 13:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **João Pedro Rabelo Paixão, Diretor**, em 28/11/2025, às 13:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Renato Jordão Bussiere, Presidente**, em 28/11/2025, às 17:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **119787614** e o código CRC **180F2DEC**.