



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



MANDADO Nº 510018164746
EXECUÇÃO FISCAL Nº 0144370-44.2016.4.02.5101/RJ
11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

CERTIDÃO (POSITIVA)

CERTIFICO e dou fé que em cumprimento ao presente mandado, tendo em vista que a atividade de cumprimento de ordens judiciais foi balizada para comunicação dos atos processuais de forma presencial e remota conforme o disposto na Portaria JFRJ-PGD-2021/00007 e nas demais Portarias subsequentes no tocante à autorização para cumprimento dos expedientes judiciais por meio remoto, bem como a PORTARIA Nº JFRJ-PGD-2022/00007, DE 11 DE MARÇO DE 2022 que dispõe sobre o restabelecimento das atividades presenciais, fiz contato telefônico pelo número 981825677 com a Senhora Mirna Machado, representante legal do EXECUTADO: SOCIEDADE ESPANHOLA DE BENEFICENCIA por ocasião do cumprimento dos expedientes MANDADO Nº 510018164751, MANDADO Nº 510018164749, MANDADO Nº 510018164748, MANDADO Nº 510018164747, MANDADO Nº 510018164746, tendo esta me orientado a comparecer no dia 27/01/2026 às 10h à rua do Riachuelo, nº 302, Centro Rio de Janeiro RJ onde corresponde atualmente a uma unidade do Hospital Espanhol (Sociedade Espanhola de Beneficência) porque seria o local ponto de partida onde seria atendido por pessoa que em seguida faria a abertura e exibição dos imóveis objetos do mandados. Em 27/01/2026 dirigi-me pessoalmente ao local rua do Riachuelo, nº 302 indicado e lá dei ciência da existência do presente MANDADO Nº **510018164746** a Sr. Clóvis Ferreira Júnior, contador, ID 371270637 SSP, que franqueou a entrada ao ENDEREÇO: Avenida Henrique Valadares, 145, Centro, Rio de Janeiro/RJ – 20231031 e lá procedi à CONSTATAÇÃO e à REAVALIAÇÃO do bem, nos termos do LAUDO DE REAVALIAÇÃO anexo.

Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2026.

Luiz Otávio Alves de Azevedo
Analista Judiciário/Execução de Mandados
Matrícula: 10.981

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0144370-44.2016.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: SOCIEDADE ESPANHOLA DE BENEFICENCIA

MANDADO Nº 510018164746

11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

DATA DA PENHORA: **14/06/2021**

Localização do bem: Avenida Henrique Valadares, 145, Centro, Rio de Janeiro/RJ – 20231031, Eu Oficial de Justiça Avaliador Federal, em cumprimento ao r. Mandado, após as devidas formalidades legais, dirigi-me à Avenida Henrique Valadares, 145, Centro, Rio de Janeiro/RJ - 20231031, e lá procedi à **reavaliação** de:

ENDEREÇO DO BEM: O imóvel/apt se encontra na Avenida Henrique Valadares, 145, Centro, Rio de Janeiro/RJ – 20231031, trata-se de logradouro com trânsito pesado constituído por carros e muitas linhas de ônibus pois recebe todo o fluxo de veículos originários das regiões do Sambódromo e da Tijuca através do Túnel Martim de Sá, que corta o Morro de Santa Teresa onde está a Rua Paula Matos, a região comporta muitos hospitais e clínicas, conforme informações gerais obtidas em <<https://asruasdoria.blogspot.com/2009/07/#:~:text=As%20fotos%20aqui%20mostradas%20registram%20o%20in%C3%ADcio, Henrique%20Valadares%20recebe%20todo%20o%20fluxo%20de>>.

REAVALIAÇÃO:

.Imóvel /apt localizado na Avenida Henrique Valadares, 145, Centro, Rio de Janeiro/RJ – 20231031, imóvel sob a matrícula 24.998 ficha 01 do 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO CERTIDÃO Nº 20/017515, prédio e respectivo, inscrito no FRE sob o nº 103.635, C.L. 6120, no local foi CONSTATADO que atualmente o prédio encontra-se desabitado e possui dois pavimentos em razão de um pavimento ter sido adaptado posteriormente, possui vestiário e sala de descanso para funcionários, tem piso inferior com sinais de rampa de garagem que se descontinua em forma de piso para usuários e clientes que vai da portaria da rua Henrique Valadares 145, atualmente bloqueada por

motivo de segurança, até a divisa do prédio da rua do Riachuelo, nº 302 – Centro – Rio de Janeiro/RJ onde pequena parte da rampa se comunica entre os dois prédios, no térreo há ainda uma pequena porta no andar térreo que serve de passagem e comunicação com o prédio de nº 147 da Avenida Henrique Valadares, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Para ter acesso ao primeiro andar da construção deve-se acessar outra rampa que também se localiza no interior do citado prédio à rua do Riachuelo, nº 302 – Centro – Rio de Janeiro/RJ. No segundo andar possui benfeitoria e sala de descanso, cujo acesso se dá por um girau cujo acesso é feito por uma escada de ferro, que segundo os padrões mercadológicos de fechamento de bens similares na região, atualmente, reavalio em R\$ 5.960.000,00 (cinco milhões, novecentos e sessenta mil reais).

De modo que IMPORTA a presente **REAVALIAÇÃO** o valor **TOTAL** de R\$ R\$ 5.960.000,00 (cinco milhões, novecentos e sessenta mil reais).

MÉTODO AVALIATÓRIO:

Foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** para realizar o conjunto de operações que levaram à determinação do valor do imóvel mediante o critério indicativo de valoração dos padrões de mercado atualmente praticados para imóveis à venda na mesma região e imediações, conforme parâmetros obtidos em <<https://www.lopes.com.br/imovel/REO897525/venda-casa-3-quartos-rio-de-janeiro-centro?listFrom=busca&listPosition=45>>;
<https://www.quintoandar.com.br/imovel/894670852/comprar/casa-5-quartos-santa-teresa-rio-de-janeiro?from_route=%22search_results%22&search_id=%22e626feeb-ebfd-4b0f-ab79-fde1bf5daad7%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A3%2C%22personalization%22%3Atrue%7D>;
<https://www.quintoandar.com.br/imovel/893403848/comprar/casa-3-quartos-centro-rio-de-janeiro?from_route=%22search_results%22&search_id=%22e626feeb-ebfd-4b0f-ab79-fde1bf5daad7%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A1%2C%22personalization%22%3Atrue%7D>;
<<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-janelas-de-aluminio-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-75m2-id-2710970908/?source=ranking%2Crp>> (630.000,00), <<https://www.lopes.com.br/imovel/REO1151844/venda-lajes-corporativas-2-vagas-rio-de-janeiro-centro?listFrom=busca&listPosition=66>>;

<[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sobrado-com-3-quartos-a-venda-270-m-por-r\\$-4.500.000-3018587658.html?](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sobrado-com-3-quartos-a-venda-270-m-por-r$-4.500.000-3018587658.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=11)

n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=11>;

<[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-3026364703.html?](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-3026364703.html?n_src=Listado&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=14)

n_src=Listado&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=14>;

<[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-3019843953.html?](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-3019843953.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=18)

n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=18>, bem como consultas verbais a ocupantes de sobrados localizados nos arredores do local, e valores praticados para venda de imóveis similares localizados nas proximidades. Fonte de consulta: "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA OFICIAIS DE JUSTIÇA, Consultor Externo: Dr. Joao Diniz Marcello, material impresso do *CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS* ministrado nas dependências de PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA FEDERAL Seção Judiciária do Rio de Janeiro, páginas 11/12.