



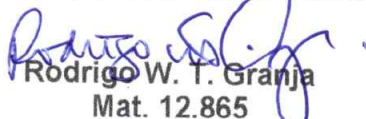
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

NÚCLEO DE CONTROLE DE MANDADOS (NCOM) (SEMCI)

AUTO DE PENHORA

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0144370-44.2016.4.02.5101/RJ
EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: SOCIEDADE ESPANHOLA DE BENEFICENCIA
MANDADO Nº 510004469356
DESTINATÁRIO: SOCIEDADE ESPANHOLA DE BENEFICENCIA
ENDEREÇO: RUA DO RIACHUELO, Nº 333, E ENTRE Nº 272 E 278 - CENTRO - 20230013 - RIO DE JANEIRO (COMERCIAL)
VALOR DA DÍVIDA: R\$ 6.551.360,31 (22/11/2016)
C.D.A.: 129565903 E 443280240

Aos **05** dias do mês de **março** do ano de **2021**, às _____h, em cumprimento ao mandado nº **MANDADO Nº 510004469356**, extraído dos autos do processo nº **0144370-44.2016.4.02.5101/RJ**, para pagamento do débito de **R\$ 6.551.360,31 (22/11/2016)**, em que figuram como partes **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** e **SOCIEDADE ESPANHOLA DE BENEFICENCIA**, na(o) **11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**, após as formalidades legais, penhorei o(s) seguinte(s) bem(ns): **IMÓVEIS SOB AS MATRÍCULAS Nº 13.663**, sala 417, do edifício situado na Rua do Riachuelo, nº 333, Centro, **E 69.688**, lote 1 do PA. 41.489, situado na Rua do Riachuelo, onde existem os prédios 274 e 276 pela mesma rua, **REGISTRADOS NO 2º OFÍCIO DE RGI DO RIO DE JANEIRO**. Nada mais havendo, lavrei o presente auto, devidamente assinado.


Rodrigo W. T. Granja
Mat. 12.865
Oficial(a) de Justiça Avaliador Federal

Rodrigo W. T. Granja
Oficial de Justiça Avaliador Federal
TRF 2ª Região - SJRJ - Mat. 12865



19m2
0974,374-1
704m2
0136.725-9



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0144370-44.2016.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: SOCIEDADE ESPANHOLA DE BENEFICENCIA

MANDADO Nº 510004469356

452909

DESTINATÁRIO: SOCIEDADE ESPANHOLA DE BENEFICENCIA

ENDEREÇO: RUA DO RIACHUELO, Nº 333, E ENTRE Nº 272 E 278 - CENTRO -

20230013 - RIO DE JANEIRO (COMERCIAL)

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 6.551.360,31 (22/11/2016)

Localização do(s) bem(ns): Rua do Riachuelo, 274 e 276, Centro

Valor médio estimado: **R\$ 5.000.000,00**; Valor avaliação: **R\$ 4.500.000,00**

Em cumprimento ao r. mandado em referência, dirigi-me até a Rua do Riachuelo, 302, no HOSPITAL ESPANHOL, atualmente desativado, onde fui atendido pela Sra. MIRNA MACHADO, CPF 020.220.037-72, e **PROCEDI À AVALIAÇÃO INDIRETA** do(s) imóvel referido. Utilizado o **MÉTODO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** (ênfase que os imóveis que utilizados na tabela são os mais próximos do avaliado em razão da localização e idade), foi determinado um valor de **R\$ 4.994.598,40** e uma média final de m² de **R\$ 7.094,60**. Foi considerada a área do imóvel em aproximadamente **704 m²**, o que resultou em **valor médio estimado de R\$ 5.000.000,00** (resultado já arredondado). Pelas razões expostas no anexo, adotei a variação máxima de 10%, que resultou num limite inferior de R\$ 4.500.000,00 e limite

ANEXO

Avaliação de imóvel localizado na **Rua do Riachuelo, 274 e 276**, Centro, em 24/05/2021.

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO

Nº	Bairro Centro: Rua	Área Total/Útil m ²	Valor R\$	Valor R\$/m ²
1	da Carioca	826	1.950.000,00	2.360,78
2	da Quitanda	588	7.500.000,00	12.755,10
3	Frei Caneca (ex-Sec-Est Fazenda)	4.711	18.000.000,00	3.820,84
4	Mem-de-Sá (tombado)	520	5.500.000,00	10.756,92
5	Alfândega	5.700	33.500.000,00	5.877,19
6	do Ouvidor	2.490	19.840.000,00	7.967,87
7	Esquina Alfândega x Ouvidor. Edif. Sulacap	7.200	75.000.000,00	10.416,67
8	do Riachuelo	409	5.000.000,00	12.224,93
9	do Senado	750	5.000.000,00	6.666,67
10	Lapa	528	2.500.000,00	4.734,85
11	Próximo Av. Rio Branco	2.490	24.000.000,00	9.638,55
12	do Riachuelo	539	2.200.000,00	4.081,63
13	do Riachuelo	1.502	3.000.000,00	1.997,34
14	do Lavradio, 180	2.200	10.000.000,00	4.545,45
15	de Santana	3.250	30.000.000,00	9.230,77
16	de Resende	2.680	10.000.000,00	3.731,34
17	Frei Caneca	2.403	8.500.000,00	3.537,25
18	do Riachuelo	1.500	2.600.000,00	1.733,33
19	Gonçalves Dias	375	2.950.000,00	7.866,67
20	Barão de Tefé	5.000	50.000.000	10.000,00

A- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

MA = Soma do valor do m² das amostras/15 (nº de amostras) = 133.944,15/20 amostras = 6.697,21

B - DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL



Eliminam-se as amostras acima do limite superior (2, 4, 7, 8, 11, 15 e 20) e abaixo do limite inferior (1, 3, 10, 12, 13, 14, 16, 17 e 18).

M. FINAL = Soma do Valor das Amostras Restantes/nº de amostras restantes (4)

= 28.378,40/4 = R\$/m² 7.094,60

MÉDIA FINAL = R\$/m² 7.094,60

Valor do Imóvel = Área Edificada do Imóvel x Média Final

Valor do Imóvel = 704m² x 7.094,60 R\$/m² = R\$ 4.994.598,40

C - CONCLUSÃO


Rafaela de S. O. J.

[Handwritten signature]

superior de R\$ 5.500.000,00. Considerando a situação da pandemia, a crescente
degradação da região, avalio o imóvel em seu valor mínimo **R\$ 4.500.000,00**.

Informo, ainda, que o valor venal do imóvel para fins de ITBI é de R\$ 3.828.154,18
(conforme simulação em anexo), enquanto para fins de IPTU é de R\$ 1.410.154,00
(notificação de IPTU em anexo).

Rio de Janeiro, 24 de maio de 2021.


RODRIGO W. T. GRANJA
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Mat. 12.865

VALOR MÉDIO ESTIMADO **R\$ 5.000.000,00** (arredondamento)

Varição de 01 a 10% - margem de erro. Adotei o valor máximo, de 10%, tendo em vista não ter tido acesso ao imóvel.

Limite inferior: **R\$ 4.500.000,00**

Limite superior: **R\$ 5.500.000,00**



RODRIGO W. T. GRANJA

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Mat. 12.865