



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**Central de Mandados Cíveis - Rio de Janeiro**

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 0066408-38.1999.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**

**EXECUTADO: ESTACAS FRANKI LTDA**

**CERTIDÃO**

**CERTIDÃO (POSITIVA EM PARTE)**

CERTIFICO que, em cumprimento ao mandado em epígrafe, me dirigi em 12 de agosto de 2024 ao logradouro indicado, Avenida Dom Helder Câmara, 3643, Del Castilho - RJ, **ONDE PROCEDI À CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL INDICADO, NA FORMA DO AUTO ABAIXO E EM ANEXO**, novamente observando o imóvel e seu entorno, **sem adentrar o terreno em razão das atividades criminosas no local**. Certifico em tempo que **O IMÓVEL SE ENCONTRA SEM QUALQUER ATIVIDADE COMERCIAL RELACIONADA A EMPRESA EXECUTADA e NÃO PODE SER ENCONTRADO ALI NENHUM REPRESENTANTE OU PESSOA LIGADA A EMPRESA, MOTIVO PELO QUAL NÃO FOI INTIMADA A EMPRESA EXECUTADA. O IMÓVEL FOI COMPLETAMENTE INTEGRADO À COMUNIDADE VIZINHA, TRATANDO-SE DE ÁREA DE RISCO, TOMADA POR ATIVIDADES CRIMINOSAS.** O referido é verdade e dou fé.

**AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO**

Certifico e dou fé que, nos termos do R. mandado, oriundo do processo 0066408-38.1999.4.02.5101/RJ onde são partes a exequente Fazenda Nacional e a executada Estacas Franki Ltda, procedi à **CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO** do imóvel penhorado, situado na Av. Dom Helder Câmara, nº3643, em Del Castilho, nesta cidade do Rio de Janeiro - RJ, NOS SEGUINTE TERMOS:

-Imóvel da Av. Dom Helder Câmara, nº3643, constituído ORIGINALMENTE de prédios

e terreno, medindo o terreno 40,56m de frente; 243,85m pelo lado direito; aproximadamente

242m pelo lado esquerdo e 72, 32m nos fundos . A metragem do imóvel (terreno)

ultrapassava os 10.000 m2, mas após DESAPROPRIAÇÃO (decreto número 14529 de

15/01/96) teve sua área diminuída em 4.906,88 m2. Suas possíveis destinações eram servir à

construção de condomínios residenciais ou centros de comércio, sendo certo que vinha

sendo utilizado para empreendimento de natureza industrial ou fabril, **mas o imóvel foi**

**atualmente completamente integrado à Favela Bandeira Dois .**

O imóvel está situado em região com acesso à serviços diversos, de natureza pública

como transportes (área urbana de importância comercial – e fica na Av. Dom Helder Câmara,

principal via de acesso e comercial local, também conhecida como Av. Suburbana) e de

natureza particular, com variados pontos comerciais, em especial o Shopping Center Norte

Shopping e o Shopping Center Nova América. **O IMÓVEL ESTÁ COMPLETAMENTE**

**DESCARACTERIZADO, COMO PUDE CONSTATAR**, fato que se observa a partir de sua

Fachada. A determinação de seu valor está nas grandes dimensões do terreno e na sua

circunstância de degradação atual, especialmente a grande favelização de seu entorno e

**do próprio imóvel, que parece ter sido ocupado, INVADIDO OU TOMADO PELA COMUNIDADE**

**QUE O CERCA. Portanto, é determinante para estabelecimento do valor do bem a situação já**

**abordada em reavaliações anteriores, QUE AQUI RATIFICO : o imóvel penhorado se encontra**

**atualmente dentro de uma comunidade ou favela, com constante ocorrência de crimes,**

**e aparenta ter sido completamente absorvido por tal favela, completamente tomado por**

**construções, vielas e becos , sendo este FATOR DE DESVALORIZAÇÃO DO PREÇO DE MERCADO**

**DO BEM NA MEDIDA EM QUE A PRÓPRIA UTILIDADE DESTE ESTÁ COMPROMETIDA.**

**Trabalhadores que moram ali e policiais ratificaram diversas vezes a existência contínua de**

**Atividades ilegais e crimes. A degradação descrita toma atualmente todo o imóvel, afetando**

**de forma extrema a expressão financeira do bem.**

FACE AO EXPOSTO, E LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO A PERDA DE 4.906,88 M<sup>2</sup>

EM RAZÃO DE DESAPROPRIAÇÃO, REVALIO O IMÓVEL EM QUESTÃO EM

R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil Reais) segundo valor de mercado do terreno **considerando sua extensão, e especialmente em razão da degradação urbanística e social do próprio imóvel e de seus arredores , sendo certo que a utilidade atual do imóvel pode estar definitivamente comprometida .** O referido é verdade e dou fé.

Paulo Maciel Magalhães

Oficial de Justiça Federal mat.12373

Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2024.

Matrícula: 12373

---

Documento eletrônico assinado por **PAULO ROBERTO MACIEL MAGALHAES, Oficial de Justiça Avaliador Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510014100291v1** e do código CRC **bdfoe733**. Informações adicionais da assinatura: Signatário (a): PAULO ROBERTO MACIEL MAGALHAES Data e Hora: 26/8/2024, às 12:22:33

---

0066408-38.1999.4.02.5101

510014100291.V1 JRJ12373© JRJ12373