



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



MANDADO Nº 510012178856  
EXECUÇÃO FISCAL Nº 0509210-15.2001.4.02.5101/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, dirigi-me pessoalmente ao endereço retro Avenida Presidente Vargas, 482, sala 1005, Centro, Rio de Janeiro – RJ em 11/01/2024 às 17h30min e encontrei a sala toda fechada, sem ninguém para atender à porta. Em 19/01/2024 às 10h45min dirigi-me ao endereço retro e lá encontrei a sala 1005 toda fechada, sem ninguém para atender à porta. Em 08/02/2024 às 14h30min dirigi-me ao endereço retro e lá encontrei a sala 1005 toda fechada, sem ninguém para atender à porta e na portaria do prédio fui informado pelo Sr. Eduardo da Rocha Souza, ID 0207044801, porteiro no local há 12 anos, de que o atual inquilino da sala 1005 raramente comparece ao local e que consta como proprietário da sala NIKKON EQUIPAMENTOS, e como não tive acesso ao interior da sala procedi à sua reavaliação por estimativa, conforme LAUDO DE REAVALIAÇÃO anexo, razão pela qual devolvo o presente mandado à secretaria para as devidas providencias.

Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2024.

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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**MANDADO Nº 510012178856**

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 0509210-15.2001.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**

**EXECUTADO: NIKKON EQUIPAMENTOS TECNICOS E MATERIAIS LTDA**

**EXECUTADO: FRANCISCO ARRAIS DE LIMA**

11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

Data da Penhora: 13/07/2006

Localização do bem: Av. Presidente Vargas, n. 482 – sala 1005, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Depositário: FRANCISCO ARRAIS DE LIMA

Eu Oficial de Justiça Avaliador Federal, em cumprimento ao r. Mandado, após as devidas formalidades legais, dirigi-me à Av. Presidente Vargas, n. 482 – sala 1005, Centro, Rio de Janeiro/RJ, e lá procedi à **reavaliação** de:

ENDEREÇO DO BEM: Avenida Presidente Vargas, 482, Sala 1005, Centro, Rio de Janeiro/RJ – 20071000 (Comercial), no prédio denominado Condomínio do Edifício Palácio Mercantil, cujo acesso à portaria do prédio se dá também pela entrada compartilhada pelo número 105 da rua Miguel Couto, Centro, Rio de Janeiro - RJ, trata-se de edificação antiga e desde o término da sua construção o Condomínio do Edifício Palácio Mercantil tem a classificação C, possui um total de 23 andares com lajes a partir de 810 m<sup>2</sup>, com um total de 621 salas, é ocupado por pequenas e médias empresas, dotado de portaria adaptada para acessibilidade a PCD – Pessoas Com Deficiência Física e cadeirantes em geral, dispondo o condomínio de 6 (seis) elevadores sociais que se encontram em pleno funcionamento, servido de porteiros e agentes de segurança no local, sendo a parte térrea da fachada reformada em granito e ostentando no interior de seus corredores excelente asseio e limpeza, sem direito a vaga de garagem mas com possibilidade de aluguel de vaga de garagem mensalista em estacionamento rotativo situado na mesma rua na calçada de lado par cujo acesso pode ser também pela Rua Teófilo Otoni 89 denominado Condomínio do Edifício Garagem Automática Ideal como também pelo próprio acesso da Rua Miguel Couto na calçada par em posição estrategicamente em frente a este **endereço** de construção dos bens através da entrada por uma guarita de fixação de limite de velocidade onde se encontra afixada a placa “Garagem do Hotel”, bem como possibilidade de aluguel de diária de vaga de garagem no estacionamento da rua Miguel Couto n.86 que se localiza ao lado do primeiro estacionamento referido, conforme informações gerais obtidas no prédio e em <

comercial/palacio-mercantil-miguel-couto-1227>

e

<[https://www.casamineira.com.br/condominio/palacio-mercantil\\_avenida-presidente-vargas\\_482\\_centro\\_rio-de-janeiro\\_rj](https://www.casamineira.com.br/condominio/palacio-mercantil_avenida-presidente-vargas_482_centro_rio-de-janeiro_rj)>.

**ENTORNO DO ENDEREÇO:** o endereço Avenida Presidente Vargas, 482, Sala 1005, Centro, Rio de Janeiro/RJ – 20071000 (Comercial), no prédio denominado Condomínio do Edifício Palácio Mercantil, cujo acesso à portaria do prédio se dá também pela entrada compartilhada pelo número 105 da rua Miguel Couto, Centro, Rio de Janeiro - RJ, se localiza bem centralizado e próximo a condução de ônibus para diversos pontos da cidade do Rio de Janeiro, próximo ao acesso Candelária do VLT – Veículo Leve sobre Trilhos, e da estação do metrô Uruguaiana nas proximidades, atualmente as imediações já se encontram com as obras de reforma do calçamento da rua Miguel Couto concluídas em frente ao sobrado de número 98/102 que encontra-se para alugar, e na parte do calçamento até a esquina da rua Teófilo Otoni, no horário da noite é possível avistar no **entorno** da rua Miguel Couto pessoas que são moradoras de rua, no horário do dia verifica-se na rua Miguel Couto sob o ponto de vista de atividade comercial a existência somente de 4 (quatro) restaurantes abertos ao público em geral na calçada ímpar podendo ser encontrados nesse grupo lanchonete, restaurante a quilo, churrascaria e restaurante *a la carte*, contudo também nota-se na sequência da rua Miguel Couto diversas lojas vazias, não existindo papelarias nem lojas que produzem cópias reprográficas para escritórios, estando vazias as lojas dos números 109, 111, 117-A e com placa de “alugo”, bem como encontra-se desocupada a loja do número 119 que faz esquina com a rua Teófilo Otoni, bem como na calçada par fazendo esquina da rua Miguel Couto com a Avenida Presidente Vargas encontra-se loja comercial esvaziada e sem inquilino que outrora foi ocupada pelo Banco Santander e atualmente ao seu redor possui presença de vendedores ambulantes, quiosque de chaveiro e cadeira de engraxate de sapato na altura do número 117 da rua Miguel Couto com Avenida Presidente Vargas, compondo um cenário de ‘terra arrasada’ atual do centro da cidade do Rio de Janeiro que se encontra esvaziado de trabalhadores passantes nas calçadas das ruas por conta da Pandemia Covid-19 e com diversos imóveis com placas “aluga-se” e “vende-se” no entorno da região demonstrando para o momento atual quadro de muitas ofertas e pouca procura por imóveis ocasionado drástica redução do preço dos imóveis em relação ao mercado imobiliário praticados em anos anteriores, conforme informações obtidas mediante observação presencial do entorno do condomínio e consulta a vizinhos do local.

**REAVALIAÇÃO:**

.Imóvel: **sala 1005** do prédio n. 482 da Av. Presidente Vargas, e sua correspondente fração ideal de 0,00220 do respectivo terreno, matrícula 78868, inscrita no 2 Ofício de Registro de Imóveis, que não teve acesso ao interior da sala e que **Reavalio** por estimativa **em R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, de modo que Importa a presente o **total de R\$ 100.000,00 (cem 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 no mesmo condomínio conforme parâmetros obtidos em <https://www.vivareal.com.br/condominio/edificio-palacio-mercantil-centro-id-86229648-494a/>, bem como consultas verbais a ocupantes de salas, 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.