



LAUDO DE AVALIAÇÃO

VARA: 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro
EXECUÇÃO FISCAL Nº EXECUÇÃO FISCAL Nº 5028494-43.2022.4.02.5101/RJ
Exequente: UNIÃO (FAZENDA NACIONAL)
Executado: FOCUS CONSTRUCOES EIRELI - CNPJ: 04.870.840/0001-66

Localização dos Bens: Avenida José Silva de Azevedo Neto, 200, bloco 05, salas 306, 307 e 308, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ
Depositário: XXXX
Data da avaliação: 05/03/2024

Fabiana de Freitas Gouvêa, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, em cumprimento ao respeitável MANDADO AVALIAÇÃO, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao endereço acima referido, onde procedi às diligências determinadas, com relação aos bens a seguir descritos.

- IMÓVEIS CONSTITUÍDOS PELAS SALAS 306, 307 E 308 DO BLOCO 05 (NATURE) NO CONDOMÍNIO O2 CORPORATE & OFFICES, SITUADO NA AVENIDA JOSÉ DA SILVA DE AZEVEDO NETO, 350, BARRA DA TIJUCA, COM MEDIDAS, CONFRONTAÇÕES E DEMAIS ESPECIFICAÇÕES DESCRITAS, RESPECTIVAMENTE, NAS MATRÍCULAS Nº 340284, 340285 E 340286 DO 9º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO.

EM RAZÃO DE NÃO TER TIDO ACESSO ÀS SALAS, NÃO FOI POSSÍVEL AVALIAR SEUS ESTADOS DE CONSERVAÇÃO, TENDO SIDO INFORMADA NA ADMINSTRAÇÃO SOBRE A METRAGEM, POSSUINDO CADA UMA DELAS 27 METROS QUADRADOS. OS IMÓVEIS POSSUEM 13 ANOS. O CONDOMÍNIO O2 CORPORATE & OFFICES É UM COMPLEXO DE ESCRITÓRIOS, COM SEGURANÇA PRIVATIVA, CÂMERAS DE CIRCUITO INTERNO DE TV, TERMINAIS DE CONTROLE DE ACESSO EM TODOS OS BLOCOS E SENSORES DE ALARME EM TODO O PERÍMETRO. POSSUI AMPLO SISTEMA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS E FAZENDA SOLAR NO TERRAÇO DOS BLOCOS, RESULTANDO EM ECONOMIA DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA AOS CONDÔMINOS. POSSUI AMPLA ÁREA DE CONVIVÊNCIA AO AR LIVRE, DUAS PRAÇAS DE EVENTOS E 21 SALAS DE REUNIÃO INTERNAS E EXTERNAS, COM CAPACIDADE PARA ACOMODAR ATÉ 30 PESSOAS. CONTA COM PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO, ACADEMIA, AGÊNCIAS BANCÁRIAS E SERVIÇOS.

- CONSIDERANDO PESQUISA NA INTERNET DE IMÓVEIS SEMELHANTES À VENDA NO CONDOMÍNIO O2 CORPORATE OFFICES, EM ESPECIAL AOS SITES ZAP IMÓVEIS E VIVA REAL, E, CONSIDERANDO SIMULAÇÃO DO ITBI NO SITE DA PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, **AVALIO CADA UM DOS IMÓVEIS EM R\$190.000,00 (CENTO E NOVENTA MIL REAIS), CONCLUINDO A AVALIAÇÃO TOTAL EM 570.000,00 (QUINHENTOS E SETENTA MIL REAIS).**

Rio de Janeiro, 05 de março de 2024.

Assinatura Eletrônica

Fabiana de Freitas Gouvêa

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

Matrícula: 13.767