



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

VARA: 7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro  
EXECUÇÃO FISCAL Nº 5079258-96.2023.4.02.5101/RJ,  
MANDADO Nº 510014190481  
Exequirente: UNIÃO (FAZENDA NACIONAL)  
Executados: M F CRAVO LTDA e MARCIO FERREIRA CRAVO  
Localização do Bem: Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 3.300, sobreloja 202, Barra Olímpica, Rio de Janeiro/RJ  
Depositário: XXX  
Data da avaliação: 11/09/24

Fabiana de Freitas Gouvêa, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, em cumprimento ao respeitável MANDADO PENHORA E AVALIAÇÃO Nº 510014190481, 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.

- **IMÓVEL CONSTITUÍDO PELA SOBRELOJA 202** DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUMINA OFFICES, LOCALIZADO NA AVENIDA EMBAIXADOR ABELARDO BUENO, 3.300, NO BAIRRO BARRA OLÍMPICA, COM DIREITO A UMA VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA DE USO INDISTINTO DENTRE AS VAGAS 12 E 19 SITUADAS NO PAVIMENTO TÉRREO, CONFORME MATRÍCULA **376.040** DO 9º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO. EM RAZÃO DE NÃO TER TIDO ACESSO À UNIDADE, UMA VEZ TER SIDO INFORMADA QUE ELA ESTAVA DESOCUPADA, NÃO PUDE AFERIR SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO. OUTROSSIM, EMBORA A JUSTIÇA FEDERAL POSSUA CONVÊNIO COM A PREFEITURA DESTA CIDADE A FIM DE CONSULTAR O IPTU PARA VERIFICAR A METRAGEM, POSIÇÃO, IDADE E INSCRIÇÃO DO IMÓVEL, FUI INFORMADA PELA CENTRAL DE MANDADOS CÍVEIS QUE NÃO HAVIA INFORMAÇÕES SOBRE A UNIDADE INDICADA. NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, OBTIVE A INFORMAÇÃO DE QUE A SOBRELOJA POSSUÍA 29,19 METROS QUADRADOS E QUE NUNCA HAVIA SIDO OCUPADA.

- O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUMINA OFFICES ESTÁ LOCALIZADO PRÓXIMO AO SHOPPING METROPOLITANO, SUPERMERCADOS, FARMÁCIAS, HORTIFRUTI, HOSPITAIS, HOTÉIS, CENTRO OLÍMPICO E COM FÁCIL ACESSO ÀS PRINCIPAIS VIAS COMO TRANSOLÍMPICA E TRANSCARIOCA. POSSUI RECEPÇÃO, CONTROLE DE ACESSO POR DIGITAL, SALAS DE REUNIÃO, AUDITÓRIO, ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES, BICICLETÁRIO E SEGURANÇA 24HORAS.

- CONSIDERANDO PESQUISA NA INTERNET DE SALAS À VENDA NO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUMINA OFFICES, EM ESPECIAL NOS SITES VIVA REAL E ZAP IMÓVEIS, BEM COMO VALOR MÉDIO DE METRAGEM COMERCIAL NO LOCAL, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$170.000,00 (CENTO E SETENTA MIL REAIS).**

Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2024.  
Fabiana de Freitas Gouvêa  
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal  
Matrícula: 13.767