



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

COORDENADORIA DE CONTROLE DE MANDADOS (CCOM) (SEMAN-AB)

AUTO DE PENHORA

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5027033-41.2019.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: REAL E BENEMERITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICENCIA DO RJ

MANDADO Nº 510011793436

MANDADO INTIMAÇÃO, PENHORA E AVALIAÇÃO

EXECUTADO: REAL E BENEMERITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICENCIA DO R J, CNPJ:

33601709000100

ENDEREÇO: Rua do Senado, 176, Centro, Rio de Janeiro/RJ - 20231004

CDA: FGRJ201402041

VALOR: R\$1.302.926,79 (um milhão, trezentos e dois mil, novecentos e vinte e seis reais, setenta e nove centavos), atualizado em outubro de 2023.

IDENTIFICAÇÃO DO BEM A SER PENHORADO: imóvel de matrícula nº 89.153, indicado no documento em anexo e de tantos bens quanto necessários para garantia da execução.

Aos **31** dias do mês de **outubro** do ano de **2023**, em cumprimento ao mandado nº

MANDADO Nº 510011793436, extraído dos autos do processo nº **5027033-**

41.2019.4.02.5101/RJ, para pagamento do débito de **R\$1.302.926,79 (um milhão,**

trezentos e dois mil, novecentos e vinte e seis reais , setenta e nove centavos),

atualizado em outubro de 2023, em que figuram como partes **UNIÃO – FAZENDA**

NACIONAL e REAL E BENEMÉRITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICÊNCIA DO

RJ e outros, na(o) **7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**, após as

formalidades legais, penhorei o(s) seguinte(s) bem(ns): **Rua do Senado, nº 176,**

Centro, CEP 20231004. Nada mais havendo, lavrei o presente auto, devidamente

assinado.


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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5027033-41.2019.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: REAL E BENEMERITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICENCIA DO RJ

MANDADO Nº 510011793436

MANDADO INTIMAÇÃO, PENHORA E AVALIAÇÃO

EXECUTADO: REAL E BENEMERITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICENCIA DO RJ, CNPJ:
33601709000100

ENDEREÇO: Rua do Senado, 176, Centro, Rio de Janeiro/RJ - 20231004

CDA: FGRJ201402041

VALOR: R\$1.302.926,79 (um milhão, trezentos e dois mil, novecentos e vinte e seis reais, setenta e nove centavos), atualizado em outubro de 2023.

IDENTIFICAÇÃO DO BEM A SER PENHORADO: imóvel de matrícula nº 89.153, indicado no documento em anexo e de tantos bens quanto necessários para garantia da execução.

Localização do bem: Rua do Senado, 176, Centro
(matrícula 89.153 no 2º RGI).

Em cumprimento ao r. mandado em referência, dirigi-me até a Rua do Senado, 176, Centro, onde fui atendido pelo Sr. DIONÍSIO, inquilino, que franqueou minha entrada no imóvel, que se encontrava em boas condições. Cuida-se de um casarão, de frente para a Rua do Senado, não residencial, de 1963. Utilizado o MÉTODO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (ênfase que os imóveis utilizados na tabela são os mais próximos do avaliado em razão da localização e tamanho), foi determinado um valor de **R\$ 636.562,72** que, após arredondamento, resultou num valor médio estimado de **R\$ 635.000,00**. Considerando o momento econômico, instável, adotei variação máxima de 10%, o que resultou num limite superior de **R\$ 698.500,00** e, em limite inferior de **R\$ 571.500,00**.

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2023.


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

ANEXO

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO

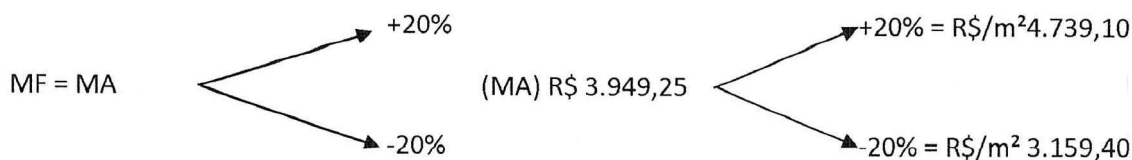
Nº	Centro (Região ou Rua)	Área Total/Útil m²	Valor R\$	Valor R\$/m²
1	Rua do Riachuelo	200	1.280.000,00	6.400,00
2	Rua do Riachuelo	256	700.000,00	2.734,38
3	Rua do Riachuelo	118	450.000,00	3.813,56
4	Rua Frei Caneca	112	350.000,00	3.125,00
5	Rua Frei Caneca	240	700.000,00	2.916,67
6	Rua Jogo da Bola	170	800.000,00	4.705,88

Pesquisa sítio Zap Imóveis

A- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

MA = Valor m²/6 (nº de amostras) = 23.695,49/6 amostras = R\$ 3.949,25

B – DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL



Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior (1, 2 e 5).

M. FINAL = Soma do Valor das Amostras Restantes/nº de amostras restantes (3, 4 e 6)

= 11.644,44/3 = R\$/m² 3.881,48

MÉDIA FINAL = R\$/m² **3.881,48**

Valor do Imóvel = Área Edificada do Imóvel x Média Final

Valor do Imóvel = **164m² x 3.881,48 R\$/m² = R\$ 636.562,72**

C – CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO **R\$ 635.000,00** (arredondamento)

Variação de 01 a 10% - margem de erro. Adotei o valor máximo, de 10.

Limite inferior: **R\$ 571.500,00**

Limite superior: **R\$ 698.500,00.**

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2023.


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