



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

CENTRAL DE MANDADOS - RIO DE JANEIRO

AV. ALMIRANTE BARROSO, 78, 01 ANDAR, CENTRO, RIO DE JANEIRO/RJ, 20031-001

MANDADO Nº 510008521549

CERTIDÃO

CERTIFICO que no dia 27/09/2022 compareci ao endereço fornecido no Mandado, não encontrando ninguém no imóvel, que aparenta estar desocupado, tendo procedido à CONSTATAÇÃO e REAVALIAÇÃO, conforme segue.

AVALIAÇÃO

- Imóvel situado à Rua Cristiano Machado, números 31, 41, 51 e 61, Jardim América, Rio de Janeiro/RJ, com aproximadamente 1.000 m² (40m X 25m), que aparenta estar (não tive acesso ao interior do imóvel) em precário estado de conservação e, além disso, há uma grande rachadura na parede exterior do prédio, que avalio em R\$ 1.460.000,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta mil reais).

Total da avaliação: R\$ 1.460.000,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta mil reais).

CÁLCULOS

Detalhamento da avaliação, conforme pesquisa realizada na internet de anúncios (em anexo) dos imóveis que, na região, mais se assemelham ao imóvel avaliando:

Imóvel 1 – área total: 300 m² – valor anunciado: R\$ 370.000,00 – valor do m²: R\$ 1.233,33

Imóvel 2 – área total: 5.252 m² – valor anunciado: R\$ 8.000.000,00 – valor do m²: R\$ 1.523,23

Imóvel 3 – área total: 1.116 m² – valor anunciado: R\$ 1.850.000,00 – valor do m²: R\$ 1.657,70

Cálculos:

- Média aritmética do m² praticado na região: $4.414,26 / 3 = \text{R\$ } 1.471,41$

- Eliminação das amostras com valor acima e abaixo do limite de 20% (R\$ 294,28) - Limite inferior: R\$ 1.176,72 / Limite superior: R\$ 1.765,69. Logo, não há de se eliminar nenhuma das amostras.

- Média aritmética final do m²: $4.414,26 / 3 = \text{R\$ } 1.471,41$

- Valor total do imóvel com base no m²: $1.000 \times \text{R\$ } 1.471,41 = \text{R\$ } 1.471.410,00$

- Valor estimado (arredondamento até o máximo de mais ou menos 1%): **R\$ 1.460.000,00.**



Região: R9



Pag: 1 / 2



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

CENTRAL DE MANDADOS - RIO DE JANEIRO

AV. ALMIRANTE BARROSO, 78, 01 ANDAR, CENTRO, RIO DE JANEIRO/RJ, 20031-001

Pelo exposto, devolvo o presente Mandado, ficando no aguardo de novas determinações desse Juízo. O referido é verdade e DOU FÉ.

Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2022.

Rodrigo Freitas Gottschall Souto
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula: 14.949



Documento eletrônico assinado por **RODRIGO FREITAS GOTTSCHALL SOUTO (JRJ14949), Oficial de Justiça Avaliador Federal**, em 13/10/2022 15:44:10 na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, menu "Consulta Autenticidade de Documentos", mediante o preenchimento do código verificador **C743307E5A1R76** e, se solicitado, do código CRC **9DD80742**.

