



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**Central de Mandados Cíveis - Rio de Janeiro**

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 0067240-71.1999.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** NIAGARA S A COMERCIO E INDUSTRIA E OUTROS

**CERTIDÃO**

MANDADO 510013555758

**LAUDO DE REAVALIAÇÃO**

DESCRIÇÃO DO BEM: LOJA “A” do prédio situado na RUA DAS MARRECAS, NÚMERO 40, BAIRRO CENTRO, com direito a uma vaga de garagem no subsolo para 14 (quatorze) vagas de carros, SEM COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL, e a correspondente fração ideal de 0,16728 do respectivo terreno que mede 14,00m de frente e fundos, 36,40m pelo lado direito e 37,20m pelo lado esquerdo, confrontando do lado direito com o prédio número 44 e pelo lado esquerdo com o prédio número 38, ambos da mesma rua, e na linha dos fundos com os prédios de números 48, 52 e 56 da Rua do Passeio, inscrito no 7º RGI sob o número 40440, Livro 3BP. INSCRIÇÃO IPTU/SMF 0.720.100-7; ÁREA EDIFICADA 457m<sup>2</sup>; POSIÇÃO TÉRREO; TIPOLOGIA LOJA; IDADE 1964, de acordo com os dados extraídos do IPTU. O imóvel apresenta regular estado de conservação, mas face a sua utilização (estacionamento de veículos), não necessita de reforma e a existência de pilastras também não interfere na atividade, já que os veículos são agrupados em fileiras. De acordo com consulta na data de 12/11/2019 ITBI – Simulação de Valor, a Base de Cálculo encontrada foi de R\$ 2.726.366,94, o que demonstra uma queda de preço em relação a consulta efetuada em 12/03/2019, cujo ITBI – Simulação de Valor / Solicitação de Guia foi de R\$ 2.858.673,93 e, hoje, **15/09/2024, em nova consulta ao site da Prefeitura do Rio de Janeiro, ITBI – Simulação de Valor, a Base de Cálculo encontrada foi de R\$ 1.885.497,91.** A loja está situada em área de ótima localização, próximo ao BATALHÃO DA POLÍCIA MILITAR, com transporte público no entorno (ônibus, metrô e VLT), rede bancária e estabelecimentos comerciais. O PASSEIO CORPORATE, empreendimento que restaurou o Teatro Riachuelo integrando-o a uma galeria com três torres de imóveis comerciais de alto luxo, com três vias de acesso (Rua do Passeio, Rua das Marrecas, 20 e Evaristo da Veiga, esta em frente ao BATALHÃO DA POLÍCIA MILITAR), e a conseqüente revitalização da Rua das Marrecas, ocorreu uma valorização dos imóveis ali existentes e, mesmo após a pandemia, há uma boa movimentação de carros no referido estacionamento e

de pessoas por conta do referido empreendimento, que tem uma entrada pelo nº 20 da R. das Marrecas, onde há vários setores da Caixa Econômica Federal. Também vale ressaltar que o local é próximo às Estações do Metrô e VLT na Cinelândia. VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$ **R\$ 1.885.497,91**. NÃO INCIDE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL SOBRE O IMÓVEL. Classif. documental 92.100.05 PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA FEDERAL SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO A presente avaliação refere-se apenas a loja existente no térreo e uma vaga no subsolo, de acordo com o que se desprende do AUTO DE PENHORA. Embora a NIAGARA INDUSTRIA E COMÉRCIO ocupasse todo o subsolo, que ainda hoje é utilizado em atividade de estacionamento pela locatária, desconheço a natureza do título de sua ocupação. Convém ressaltar que a metragem do subsolo é correspondente a mesma metragem da loja, e para ilustrar seguem as fotos da loja (fotos com piso em verde e branco) e do subsolo (fotos com piso cimentado). OBSERVAÇÃO: Percorrendo o logradouro não encontrei nenhuma loja a venda. Para efetuar a presente avaliação consultei preços de vendas nos sites da VILLAREAL IMOBILIÁRIA e ZAP IMÓVEIS. Os preços dos imóveis ofertados referem-se a salas comerciais ou apartamentos que variam desde R\$ 1.285,71/m<sup>2</sup> (menor valor) até R\$ 6.666,66 (maior valor). A média do valor do m<sup>2</sup> dos 06 imóveis pesquisados (prints anexos) é de R\$ 3.454,18, enquanto a da simulação do ITBI é de R\$ 4.125,81. Para apurar a média do valor do m<sup>2</sup> do imóvel, somei os dois últimos valores ( 3.454,18 + 4.125,81 = 7.579,99) e dividi o resultado por 2 (7.579,99 : 2 = 3.789,99). Por último, multipliquei o valor apurado para o m<sup>2</sup> pela área do imóvel (R\$ 3.789,99 X 457m<sup>2</sup> = 1.732.025,00). **Assim, avalio o imóvel supramencionado em R\$ 1.732.025,00 (HUM MILHÃO, SETECENTOS E TRINTA E DOIS MIL E VINTE E CINCO REAIS).**

---

Documento eletrônico assinado por **EMILIANA LOBATO BARROSO, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510014301101v1** e do código CRC **20bc39d3**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): EMILIANA LOBATO BARROSO  
Data e Hora: 15/9/2024, às 3:28:1

---

0067240-71.1999.4.02.5101

510014301101 .V1 jrj11394© jrj11394