



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

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0066408-38.1999.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ESTACAS FRANKI LTDA

CERTIDÃO

CERTIDÃO (POSITIVA EM PARTE)

CERTIFICO que, em cumprimento ao mandado em epígrafe, me dirigi em 12 de agosto de 2024 ao logradouro indicado, Avenida Dom Helder Câmara, 3643, Del Castilho - RJ, **ONDE PROCEDI À CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL INDICADO, NA FORMA DO AUTO ABAIXO E EM ANEXO**, novamente observando o imóvel e seu entorno, **sem adentrar o terreno em razão das atividades criminosas no local**. Certifico em tempo que **O IMÓVEL SE ENCONTRA SEM QUALQUER ATIVIDADE COMERCIAL RELACIONADA A EMPRESA EXECUTADA e NÃO PODE SER ENCONTRADO ALI NENHUM REPRESENTANTE OU PESSOA LIGADA A EMPRESA, MOTIVO PELO QUAL NÃO FOI INTIMADA A EMPRESA EXECUTADA. O IMÓVEL FOI COMPLETAMENTE INTEGRADO À COMUNIDADE VIZINHA, TRATANDO-SE DE ÁREA DE RISCO, TOMADA POR ATIVIDADES CRIMINOSAS.** O referido é verdade e dou fé.

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Certifico e dou fé que, nos termos do R. mandado, oriundo do processo 0066408-38.1999.4.02.5101/RJ onde são partes a exequente Fazenda Nacional e a executada Estacas Franki Ltda, procedi à CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO do imóvel penhorado, situado na Av. Dom Helder Câmara, nº3643, em Del Castilho, nesta cidade do Rio de Janeiro - RJ, NOS SEGUINTE TERMOS:

-Imóvel da Av. Dom Helder Câmara, nº3643, constituído ORIGINALMENTE de prédios

e terreno, medindo o terreno 40,56m de frente; 243,85m pelo lado direito; aproximadamente

242m pelo lado esquerdo e 72, 32m nos fundos . A metragem do imóvel (terreno)

ultrapassava os 10.000 m², mas após DESAPROPRIAÇÃO (decreto número 14529 de

15/01/96) teve sua área diminuída em 4.906,88 m². Suas possíveis destinações eram servir à

construção de condomínios residenciais ou centros de comércio, sendo certo que vinha

sendo utilizado para empreendimento de natureza industrial ou fabril, **mas o imóvel foi**

atualmente completamente integrado à Favela Bandeira Dois .

O imóvel está situado em região com acesso à serviços diversos, de natureza pública

como transportes (área urbana de importância comercial – e fica na Av. Dom Helder Câmara,

principal via de acesso e comercial local, também conhecida como Av. Suburbana) e de

natureza particular, com variados pontos comerciais, em especial o Shopping Center Norte

Shopping e o Shopping Center Nova América. **O IMÓVEL ESTÁ COMPLETAMENTE**

DESCARACTERIZADO, COMO PUDE CONSTATAR, fato que se observa a partir de sua

Fachada. **A determinação de seu valor está nas grandes dimensões do terreno e na sua**

circunstância de degradação atual, especialmente a grande favelização de seu entorno e

do próprio imóvel, que parece ter sido ocupado, INVADIDO OU TOMADO PELA COMUNIDADE

QUE O CERCA. Portanto, é determinante para estabelecimento do valor do bem a situação já

abordada em reavaliações anteriores, QUE AQUI RATIFICO : o imóvel penhorado se encontra

atualmente dentro de uma comunidade ou favela, com constante ocorrência de crimes,

e aparenta ter sido completamente absorvido por tal favela, completamente tomado por

construções, vielas e becos , sendo este FATOR DE DESVALORIZAÇÃO DO PREÇO DE MERCADO

DO BEM NA MEDIDA EM QUE A PRÓPRIA UTILIDADE DESTE ESTÁ COMPROMETIDA.

Trabalhadores que moram ali e policiais ratificaram diversas vezes a existência contínua de

Atividades ilegais e crimes. A degradação descrita toma atualmente todo o imóvel, afetando

de forma extrema a expressão financeira do bem.

FACE AO EXPOSTO, E LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO A PERDA DE 4.906,88 M2

EM RAZÃO DE DESAPROPRIAÇÃO, REAVALIO O IMÓVEL EM QUESTÃO EM

R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil Reais) segundo valor de mercado do terreno considerando sua extensão, e especialmente em razão da degradação urbanística e social do próprio imóvel e de seus arredores , sendo certo que a utilidade atual do imóvel pode estar definitivamente comprometida . O referido é verdade e dou fé.

Paulo Maciel Magalhães

Oficial de Justiça Federal mat.12373

Rio de janeiro, 12 de agosto de 2024.

Matrícula: 12373

Documento eletrônico assinado por **PAULO ROBERTO MACIEL MAGALHAES, Oficial de Justiça Avaliador 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 **510014100291v1** e do código CRC **bdf9e733**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): PAULO ROBERTO MACIEL MAGALHAES

Data e Hora: 26/8/2024, às 12:22:33

0066408-38.1999.4.02.5101

510014100291.V1 JRJ12373© JRJ12373