



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

NÚCLEO DE CONTROLE DE MANDADOS (NCOM) (SEMCI)

AUTO DE PENHORA

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0504995-83.2007.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: THERMO WELL INSTALACOES TECNICAS LTDA

EXECUTADO: SERGIO DE REZENDE LOPES

MANDADO Nº 510012606387

CHAVE DO PROCESSO: 445301841419

EXECUTADO(S): THERMO WELL INSTALACOES TECNICAS LTDA

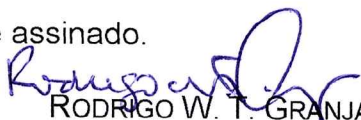
CPF(s)/CNPJ(s): 28.002.707/0001-56

ENDEREÇO: Rua Washington Luís, 9, Sl 801, Centro, Rio de Janeiro/RJ - 20230024

VALOR DO DÉBITO: R\$ 17.084,50 e 6.421,57

CDAs: 7020602054918 e 7060605238288.

Aos **18** dias do mês de **abril** do ano de **2024**, em cumprimento ao mandado nº **MANDADO Nº 510012606387**, extraído dos autos do processo **EXECUÇÃO FISCAL Nº 0504995-83.2007.4.02.5101/RJ**, para pagamento do débito de **R\$ 17.084,50 e 6.421,57**, em que figuram como partes **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** e **THERMO WELL INSTALAÇÕES ELÉTRICAS LTDA** e **SÉRGIO REZENDE LOPES**, na(o) **10ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**, após as formalidades legais, penhorei o(s) seguinte(s) bem(ns): **Sala 801 do edifício situado na Rua Washington Luiz, nº 9 - Centro – Cep 20230-024 - Rio de Janeiro - RJ, matrícula 15.879 - ficha 1, Cartório do 2º Ofício da Comarca da Capital do Rio de Janeiro/RJ, de propriedade do devedor THERMO WELL INSTALAÇÕES TÉCNICAS LTDA, CNPJ nº 28.002.707/0001-56.** Nada mais havendo, lavrei o presente auto, devidamente assinado.


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



EXECUÇÃO FISCAL Nº 0504995-83.2007.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: THERMO WELL INSTALACOES TECNICAS LTDA

EXECUTADO: SERGIO DE REZENDE LOPES

MANDADO Nº 510012606387

CHAVE DO PROCESSO: 445301841419

EXECUTADO(S): THERMO WELL INSTALACOES TECNICAS LTDA

CPF(s)/CNPJ(s): 28.002.707/0001-56

ENDEREÇO: Rua Washington Luís, 9, Sl 801, Centro, Rio de Janeiro/RJ - 20230024

VALOR DO DÉBITO: R\$ 17.084,50 e 6.421,57

CDAs: 7020602054918 e 7060605238288.

Localização do(s) bem(ns): Rua Washington Luís, 9, apt. 801, Centro, com 37 m²

Valor médio estimado: **R\$ 220.000,00**

Em cumprimento ao r. mandado em referência, em **19/03/2024 e 28/04/2024**, dirigi-me até a Rua Washington Luís, 9/801, Centro, onde fui atendido pelo Sr. ERIVALDO SANTOS DA SILVA, ocupante do imóvel e que tem uma loja de conserto de televisão e computadores. Levando em conta o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, e que os imóveis utilizados na tabela em anexo são os mais próximos do avaliado, o que resultou num valor médio estimado de **R\$ 220.000,00**, com limite máximo de R\$ 242.000,00 e limite mínimo de R\$ R\$ 198.000,00.


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

Rio de Janeiro, 18 de abril de 2024.

ANEXO

Avaliação de imóvel localizado na Rua Washington Luís, 9, apt. 801, Centro

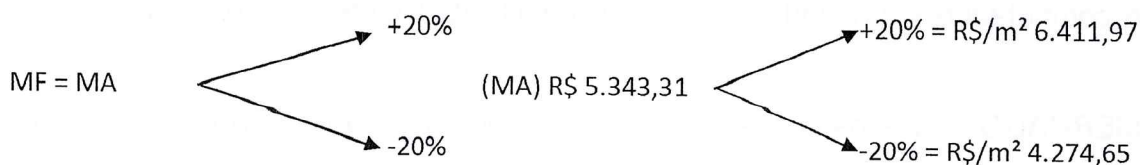
QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO

Nº	Bairro/Rua	Área Total/Útil m²	Valor R\$	Valor R\$/m²
1	Centro/MFilho	32	175.000,00	5.468,75
2	Centro/MFilho	30m	129.000,00	4.300,00
3	Centro/MFilho	90	580.000,00	6.444,44
4	Centro/MFilho	50	250.000,00	5.000,00
5	Centro/MFilho	62	280.000,00	4.666,67
6	Centro/MFilho	43	255.000,00	5.930,23
7	Centro/MFilho	130	544.050,00	4.185,00
8	Centro/MFilho	30	190.000,00	6.333,33
9	Centro/MFilho	40	250.000,00	6.250,00
10	Centro/MFilho	180	800.000,00	4.444,44
11	Centro/GCaldwell	53	190.000,00	3.584,00
12	Centro/GCaldwell	79	470.000,00	5.949,00
13	Centro/GCaldwell	51	250.000,00	4.901,96
14	Centro/GCaldwell	45	331.000,00	7.355,56

A- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

MA = Soma do valor do m² das amostras/14 (nº de amostras) = 74.813,38/14 amostras = 5.343,31

B – DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL



Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior (3, 5, 7, 11 e 14).

M. FINAL = Soma do Valor das Amostras Restantes/nº de amostras restantes

= 48.577,71/9 = R\$/m² 5.937,52

MÉDIA FINAL = R\$/m² 5.937,52

Valor do Imóvel = Área Edificada do Imóvel x Média Final

Valor do Imóvel = 37m² x R\$/m² 5.937,52 = R\$ 219.688,24

C – CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO **R\$ 220.000,00** (Arredondamento até o máximo de 1%)

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

Limite inferior: **R\$ 198.000,00**

Limite superior: **R\$ 242.000,00**


Rodrigo W. T. Granja
 Oficial de Justiça Avaliador Federal
 TRF 2ª Região - SJRJ - Mat. 12865