PODER JUDICIÁRIO
**JUSTIÇA FEDERAL**
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

# A U T O  D E  C O N S T A T A Ç Ã O  E  R E A V A L I A Ç Ã O

| Vara | Número do Processo |
|---|---|
| 09ª VFEF | 5089920-61.2019.4.02.5101/RJ |

Autor (Exequente, expropriante, etc...)

UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

Réu (Executado, expropriado, etc...)

PRONTO SOCORRO CLINICO PRONTOCOR LTDA

Localização dos Bens

Rua Santa Alexandrina, n° 704 - Rio Comprido – Rio de Janeiro/RJ

Em cumprimento ao respeitável MANDADO 510014611018, expedido nos autos da ação em epígrafe, dirigi-me ao endereço indicado, onde PROCEDI À CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO do(s) bem(ns) a seguir descrito(s):

**OBJETO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL E RESPECTIVO TERRENO, LOCALIZADO NA RUA SANTA ALEXANDRINA, N° 704, BAIRRO DO RIO COMPRIDO, CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ. O imóvel confronta, pelo lado direito, com o prédio n° 692, e pelo lado esquerdo, com o imóvel n° 716. O imóvel encontra-se registrado junto ao Sétimo Ofício de Registro de Imóveis, e possui inscrição imobiliária junto à Prefeitura do Rio de Janeiro, sob o n° 0.117.247-7.

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel fica localizado no Bairro do Rio Comprido, Cidade do Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de um Bairro de ocupação mista (residencial e comercial) e densamente povoado. Existe fácil acesso a transporte público. As vias são pavimentadas e possuem iluminação pública.

**CONSTATAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OUTRAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

**OBS.:** Não tive acesso ao interior do imóvel, no sentido de constatar suas características internas como: número de cômodos, estado de conservação, etc. Assim, a constatação e reavaliação foi realizada apenas com base na análise externa do imóvel.

CONSTATEI que se tratava de uma casa de dois pavimentos, na cor branca, com uma área na parte lateral direita para estacionamento de aproximadamente três carros. O telhado era feito em telha de cerâmica vermelha. O imóvel tem uma área construída, considerando os dois andares, de aproximadamente 200 $m^2$ (duzentos metros quadrados). Aparentemente, o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação.

**FOTOS DO IMÓVEL**

**PESQUISA DE IMÓVEIS UTILIZADOS COMO PARÂMETRO DE AVALIAÇÃO:**

1- *site*: *https://www.imovelweb.com.br/*
Local: Rua Santa Alexandrina, Rio Comprido, Rio de Janeiro - RJ
Anunciante: Nova Época Imóveis
Valor: R$ 560.000
Metragem: 252 m²
Valor do m²: R$ 2.222,00

2- *site https://www.zapimoveis.com.br/*
Local: Rua Santa Alexandrina - Rio Comprido, Rio de Janeiro - RJ
Anunciante: RJC Prime (Código do anunciante: MBCA30251 | Código no Zap: 2749598214)
Valor: R$ 380.000
Metragem: 173 m²
Valor do m²: R$ 2.197

3- *site https://www.zapimoveis.com.br*
Local: Rua Barão de Sertorio, 57 - Rio Comprido, Rio de Janeiro - RJ
Anunciante: RJC Imobiliária (Código do anunciante: MBCA30295 | Código no Zap: 2723959998)
Valor: R$ 390.000
Metragem: 174 m²
Valor do m²: R$ 2.241

4- *site* https://www.vivareal.com.br/
Local: Rua Aureliano Portugal - Rio Comprido, Rio de Janeiro - RJ
Anunciante: Nova Época Imóveis (Código Viva Real: 2751637842)
Valor: R$ 450.000
Metragem: 222 m²
Valor do m²: R$ 2.027

5 – *site* https://www.vivareal.com.br/
Local: Rua Aureliano Portugal - Rio Comprido, Rio de Janeiro - RJ
Anunciante: Simões e Fernandes (Código Viva Real: 2715496402)
Valor: R$ 400.000
Metragem: 216 m²
Valor do m²: R$ 1.851

**VALOR MÉDIO M²: R$ 2.107 (dois mil cento e sete reais).**

**AVALIAÇÃO:** Foi utilizado o método comparativo de preços de mercado, através de pesquisa em *sites* de compra e venda de imóveis. Assim, considerando a área aproximada do imóvel, bem como considerando o valor médio do metro quadrado de um imóvel semelhante pela região, fica o bem **AVALIADO EM R$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**.

*ASSINADO ELETRONICAMENTE*
*FRANCISCO EDUARDO SIMÕES CAPELO*
*OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL*
*MATR.: 13.224*