



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Vara 5. ^a VF/Niterói	Número do Processo 0002973-33.2012.4.02.5102
------------------------------------	---

EXEQUENTE

União – Fazenda Nacional

EXECUTADO

Construtora Baerlein Ltda e Perla Adm. Empreend. e Participações Ltda

LOCALIZAÇÃO DO BEM

Rua da Conceição, n.º 188/loja 316

DEPOSITÁRIO

José Luiz Mota Magalhães

Data da Penhora

28/04/2015

Evento 54 dos autos

Certifico que, em cumprimento ao MANDADO DE REAVALIAÇÃO, N.º 510015978315 expedido nos autos do processo acima citado, me dirigi ao endereço de localização do bem onde procedi à reavaliação, a seguir descrita.

Descrição do Bem:

LOJA COMERCIAL N.º 316, situada no EDIFÍCIO SELLER CENTER, RUA DA CONCEIÇÃO, N.º 188, 3.º PISO, NITERÓI SHOPPING, CENTRO, em nome de Construtora Baerlein Ltda. Imóvel em área centro/comercial da cidade, situado em via asfaltada com iluminação pública e serviços de água/esgoto e coleta de lixo.

Parâmetros da avaliação:

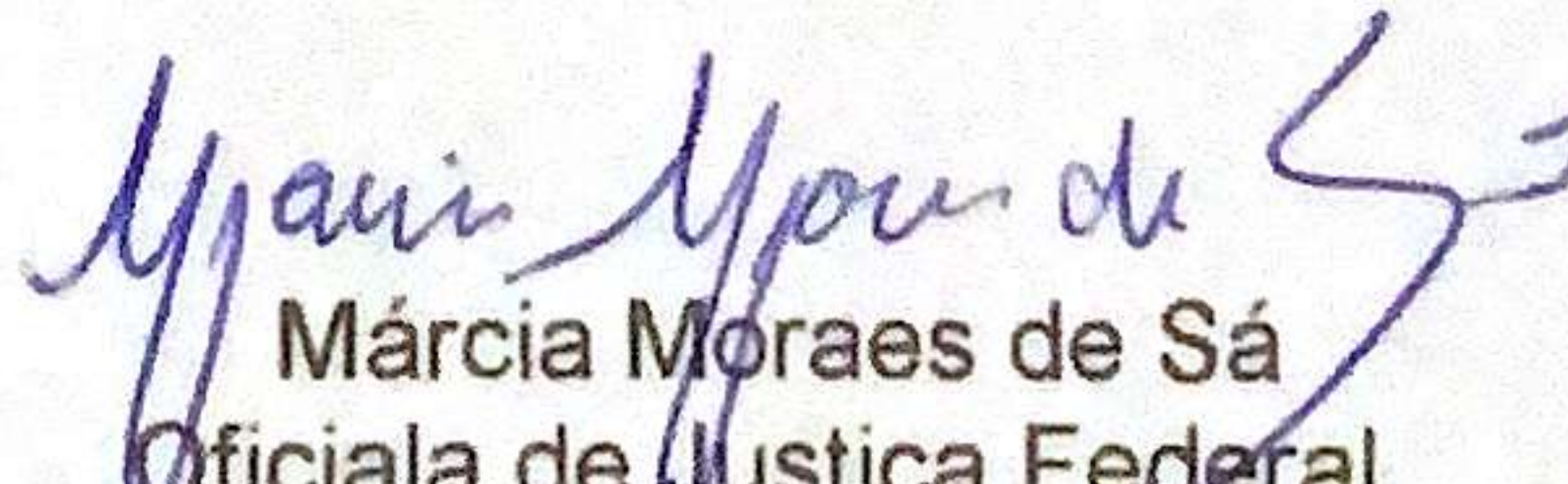
1. Valor do m2/loja na região: variação de R\$ 8.500,00 à 12.500,00.
2. Tempo de edificação: + 30 anos
3. Valor venal/PMN: R\$ 171.586,25
6. Situação atual: vazia

Avaliação:

Considerado o estado de conservação (área comum/corredores de acesso/escada rolante) utilização, serviços e localização – shopping 3.º piso; loja 316 com 49,00m2 conforme ficha de lançamento PMN, inscrição n.º 167145-2 (cópia em anexo) assim como o critério do m2 no valor de R\$ 8.500,00, reavalio o imóvel em R\$ 416.500,00.

TOTAL DA REAVALIAÇÃO: R\$ 416.500,00 (quatrocentos e dezesseis mil e quinhentos reais).

Niterói, 18 de junho de 2025.


Márcia Moraes de Sá
Oficiala de Justiça Federal
Mat. n.º 10.361



FICHA DE LANÇAMENTO - 2025

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
Inscrição	Distrito	Zona	Quadra	Lote	CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
167145-2	1	02	013	1364	Testada (m)	Área (m²)	Área do lote de vila (m²)	Metro linear da testada - VO (R\$)
Nome CONSTRUTORA BAERLEIN Endereço R DA CONCEICAO, 188 / 0316 CEP: - CENTRO Anexo Base legal do lançamento: Artigos 10, 11, 13 e 16 da Lei 2597/08. Departamento de Lançamento e Fiscalização Tributária					34	4.078	0,00	115.667,27
					CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
					Tipo de imóvel	Característica	Utilização	
					Predial	14 - LOJA	3 - COMERCIAL	
					Área privativa (m²)	Área comum (m²)	Área garagem (m²)	Área do jirau - art 13,5 8º (m²)
49,00	0,00	0,00	0,00					
Área tributável da unidade (m²)					Total construído no lote (m²)		Número de unidades no lote	
49					36.272		MAIS DE 40 UNIDADES	
CÁLCULO DOS TRIBUTOS								
Valor venal (R\$)					Alíquota (%)		PTU (R\$)	
171.586,25					1,00		1.715,86	
Desconto Nil/Nota (R\$)					Desconto Decad (R\$)		Desconto bom pagador (R\$)	
0,00					0,00		0,00	
IPTU devido (R\$)					TCIL (R\$)		Total a pagar (R\$)	
1.715,86					431,63		2.147,49	