



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Vara

7ª Vara Federal de
Execução Fiscal

Número do Processo

0511128-
93.1900.4.02.5101/RJ

AUTOR (Exequente)

Fazenda Nacional

Réu (Executado)

Termas Finlandesas Sociedade Civil Ltda.

Localização dos Bens

Rua dos Andradas, 29, Sobreloja 207, Rio de Janeiro (RJ)

Depositário

Rogério Poggio

Data da Penhora

29/07/1983

Fábio François Mendonça da Fonseca, Oficial de Justiça, em cumprimento ao Mandado de Constatação e Reavaliação 510015488198, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao endereço de localização do bem, onde procedi à avaliação, como se segue.

Bem penhorado: $\frac{1}{4}$ do imóvel constituído pela Sobreloja 207 do prédio 29 da Rua dos Andradas, nesta cidade, inscrito sob a matrícula 81971 do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade.

O prédio tem destinação comercial, com localização privilegiada para essa finalidade.

O imóvel é uma loja na galeria de sobrelojas. Conforme inscrição municipal 0395419-5, tem área edificada de 20 m².

O imóvel se encontra desocupado.

Segue-se avaliação por método comparativo a partir de anúncios de imóveis assemelhados nos arredores.

1. Cálculo do valor médio do metro quadrado

Amostras	Preço	Área em m²	Valor do m²
1	R\$ 150.000,00	14	R\$ 10.714,29
2	R\$ 290.000,00	62	R\$ 4.677,42
3	R\$ 330.000,00	62	R\$ 5.322,58
4	R\$ 4.500.000,00	768	R\$ 5.859,38
5	R\$ 550.000,00	328	R\$ 1.676,83
6	R\$ 480.000,00	70	R\$ 6.857,14
7	R\$ 400.000,00	280	R\$ 1.428,57
8	R\$ 290.000,00	88	R\$ 3.295,45
9	R\$ 649.000,00	203	R\$ 3.197,04

Média aritmética do valor do metro quadrado: R\$ 4.780,97.

Valor do imóvel (área edificada x média final do valor do metro quadrado): R\$ 95.619,40

Valor final do imóvel (com arredondamento dentro de margem de 1%): R\$ 95.000,00 (Noventa e Cinco Mil Reais).

Valor da quota penhorada (Valor do Imóvel/4): R\$ 23.750,00.

Rio de Janeiro, 10 de março de 2025.

Documento assinado digitalmente



Fabio Francois Mendonca da Fonseca
Data: 10/03/2025 14:59:39-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

Fábio François Mendonça da Fonseca
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matr. 12.141