



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 5029090-90.2023.4.02.5101/RJ

Mandado nº 510014074863

AUTOR (execente, expropriante, etc.)

UNIAO - FAZENDA NACIONAL

Réu (executado, expropriado, etc...)

JULIO BOGORICIN IMOVEIS RIO DE JANEIRO LTDA

Localização dos Bens

Av. Rio Branco, 156, Salas 822,806,807,836, Centro, Rio de Janeiro

Depositário

Não obtive contato

Data da Avaliação

16-09-2024

Denilson Baiense de Lima, Oficial de Justiça – Avaliador, em cumprimento ao respeitável mandado, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao endereço de localização do(s) bem(s), onde procedi à avaliação do(s) bem(s) a seguir descrito(s).

Sala 822, 806, 807, 836 do edifício situado na Av. Rio Branco, 156, Centro, Rio de Janeiro e sua respectiva fração ideal.

O referido imóvel encontra-se em um local servido por transporte coletivo rodoviário urbano, metrô e veículo leve sobre trilhos (VLT), o qual faz conexão entre o Aeroporto Santos Dumont, a Rodoviária Novo Rio, a Estação das Barcas e a Central do Brasil (principal estação de trem). Há farto comércio nos três primeiros andares do edifício, que formam três galerias, sendo que a maioria das lojas são destinadas ao comércio de informática, formando assim algo parecido com um *shopping* de informática.

É importante observar que, após a pandemia causada pela Covid-19, houve uma certa mudança de hábito no sentido da realização de trabalho em regime de teletrabalho, o que pode ter alterado o perfil dos imóveis do Centro, tradicionalmente destinados predominantemente ao comércio de bens e serviços. Outro dado é que está em curso um plano municipal de revitalização do Centro do Rio de Janeiro, mas parece não ser possível mensurar ainda o impacto desses dois fatos no preço dos imóveis.

Avalio em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) cada sala, totalizando o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Por último, registro que encontrei todas as portas fechadas, e que em algumas havia um aviso que o atendimento só poderia ser feito por agendamento através do telefone 992844952, mas não consegui contato. Sendo assim, pude realizar a penhora mesmo sem entrar, pois já conheço as salas de várias penhoras anteriores. Certifico ainda que, em razão de não ter conseguido contato, não pude também nomear e intimar o depositário, assim como intimar a executada para o oferecimento de embargos.

Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2024.

Denilson Baiense de Lima

Oficial de Justiça Avaliador

Matr. 12.126