



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Juízo  
9ª VF de  
Ex. Fiscal  
do RJ

Número do Processo  
0514391-  
50.2008.4.02.5101/RJ  
  
Número do Mandado  
510015764237

Autor

UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

Réu

SAB TRADING COMERCIAL EXPORTADORA LTDA

Localização do(s) bem(ns)

Rua do Carmo, nº 11 – Sala 1502 – Centro – Rio de Janeiro/RJ

Depositário(a)

Vanderlei Meira Matias

Data da Penhora

17/09/2024

Em cumprimento ao r. mandado em referência, no endereço de localização do(s) bem(ns), **PROCEDI À REAVALIAÇÃO** do(s) bem(ns) abaixo descrito(s):

Os imóveis localizados na Rua do Carmo, nº 11 – Salas 1501 e 1502 – Centro - Rio de Janeiro/RJ, em excelente estado de uso e conservação, registrado no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis (Matr. 14580 – 2 - AH – Ficha 12142), de propriedade da SAB TRADING COMERCIAL EXPORTADORA LTDA.

Os imóveis, atualmente, encontram-se ocupados pelo Inquilino PARTIDO REPUBLICANOS 10 – RIO DE JANEIRO. As salas encontram-se “fundidas”, com divisórias em “dry wall”, não conseguindo definir, com certeza e precisão, onde começa e onde termina cada Sala, sendo certo que ambas ocupam todo o 15º daquele prédio. Certifico que CONSTATEI que o piso é de carpete, na maior parte do imóvel. Certifico que há, no imóvel, 1 (uma) recepção, 1 (um) auditório, 1 (uma) cozinha, 1 (um) refeitório, 1 (um) almoxarifado, 2 (dois) banheiros, 1 (uma) sala de departamento de TI, 2 (duas) salas pequenas, 1 (uma) sala grande, 5 (cinco) salas, 1 (uma) sala de reunião e mais 2 (dois) banheiros. O imóvel possui ar condicionado central do próprio prédio (Condomínio do Edifício Executive Center).

O imóvel – Sala 1501 - está inscrito no IPTU – Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, sob o número 1421380-5 e possui, aproximadamente, 185 m<sup>2</sup> (cento e oitenta e cinco metros quadrados).

O imóvel – Sala 1502 - está inscrito no IPTU – Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, sob o número 1421381-3 e possui, aproximadamente, 167 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e sete metros quadrados).

O prédio onde ficam as Salas Comerciais, ora avaliadas (Condomínio do Edifício Executive Center) possui aproximadamente 46 anos de construção, sendo, portanto, um prédio antigo, como a maioria dos prédios daquela parte do Centro do Rio, onde o imóvel encontra-se estabelecido. O prédio possui 4 (quatro) elevadores para atender todos os andares.

O Condomínio do Edifício Executive Center (onde encontram-se os imóveis avaliados) está localizado em importante Ponto Comercial do Centro do Rio de Janeiro, próximo ao Tribunal de Justiça Estadual, ao Prédio do Ministério da Fazenda, ao Terminal Garagem Menezes Cortes, à Estação de VLT, Estação do Metrô (CARIOCA) e Estação das Barcas (Praça XV). Há bastante comércio e muitos restaurantes nas proximidades.

*Certifico que, para fins de AVALIAÇÃO, consultei algumas imobiliárias (incluindo a imobiliária SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS), diversos “Sites” de vendas de imóveis, além de levar em conta o Valor Venal do imóvel na Secretaria Municipal da Fazenda, chegando ao valor médio de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) o metro quadrado daquela região. Certifico que os valores foram arredondados para fins de AVALIAÇÃO, conforme, usualmente, ocorre no mercado de compra e venda de imóveis.*

**CERTIFICO QUE O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO ENCONTRA-SE COM ELEVADO NÚMERO DE IMÓVEIS DESOCUPADOS E GRANDE OFERTA DE IMÓVEIS PARA VENDA E ALUGUEL. A REGIÃO MUDOU SUA CONFIGURAÇÃO EM RELAÇÃO AO ANO DE 2017, QUANDO FOI FEITA A AVALIAÇÃO APRESENTADA PELA EXECUTADA. CERTIFICO QUE PUDE CONSTATAR QUE, NO PERÍODO PÓS PANDEMIA DA COVID, HOUVE UMA DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE TODO O CENTRO DO RIO DE JANEIRO E, INFELIZMENTE, O VALOR DOS IMÓVEIS NÃO ACOMPANHOU, SEQUER, O VALOR DA INFLAÇÃO.**

Valor da Avaliação do Imóvel – Sala 1501 – 185 m<sup>2</sup> ..... R\$ 1.300.000,00 (UM MILHÃO E TREZENTOS MIL REAIS).

Valor da Avaliação do Imóvel – Sala 1502 – 167 m<sup>2</sup> ..... R\$ 1.170.000,00 (UM MILHÃO, CENTO E SETENTA MIL REAIS).

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.470.00,00 (dois milhões, quatrocentos e setenta mil reais).**

Rio de Janeiro, 28 de maio de 2025.

**Daniela Torres de Queiroz**  
Oficial(a) de Justiça Avaliador Federal  
Matrícula: 12367

Alguns anúncios de imóveis na localidade:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-420m2-id-2721626947/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-seguranca-interna-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-352m2-id-2710210594/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-458m2-id-2635884099/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-458m2-id-2635884099/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-159m2-venda-RS1100000-id-2775730736/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-352m2-venda-RS2250000-id-2630237851/?source=ranking%2Crp>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-rj-rio-de-janeiro-centro-217m2-RS1300000/id-14129895/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-rj-rio-de-janeiro-centro-458m2-RS2800000/id-14690652/>