



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

COORDENADORIA DE CONTROLE DE MANDADOS (CCOM) (SEMAN-AB)

**AUTO DE PENHORA**

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 5027033-41.2019.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** REAL E BENEMERITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICENCIA DO RJ

**MANDADO Nº 510011793436**

**MANDADO INTIMAÇÃO, PENHORA E AVALIAÇÃO**

**EXECUTADO:** REAL E BENEMERITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICENCIA DO R J, CNPJ:

33601709000100

**ENDEREÇO:** Rua do Senado, 176, Centro, Rio de Janeiro/RJ - 20231004

**CDA:** FGRJ201402041

**VALOR:** R\$1.302.926,79 (um milhão, trezentos e dois mil, novecentos e vinte e seis reais, setenta e nove centavos), atualizado em outubro de 2023.

**IDENTIFICAÇÃO DO BEM A SER PENHORADO:** imóvel de matrícula nº 89.153, indicado no documento em anexo e de tantos bens quanto necessários para garantia da execução.

Aos **31** dias do mês de **outubro** do ano de **2023**, em cumprimento ao mandado nº

**MANDADO Nº 510011793436**, extraído dos autos do processo nº **5027033-**

**41.2019.4.02.5101/RJ**, para pagamento do débito de **R\$1.302.926,79 (um milhão,**

**trezentos e dois mil, novecentos e vinte e seis reais , setenta e nove centavos),**

**atualizado em outubro de 2023**, em que figuram como partes **UNIÃO – FAZENDA**


**NACIONAL e REAL E BENEMÉRITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICÊNCIA DO**

**RJ e outros**, na(o) **7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**, após as

formalidades legais, penhorei o(s) seguinte(s) bem(ns): **Rua do Senado, nº 176,**

**Centro, CEP 20231004.** Nada mais havendo, lavrei o presente auto, devidamente

assinado.

  
Rodrigo W. T. Granja  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Mat. 12.865



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 5027033-41.2019.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** REAL E BENEMERITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICENCIA DO RJ

**MANDADO Nº 510011793436**

**MANDADO INTIMAÇÃO, PENHORA E AVALIAÇÃO**

**EXECUTADO:** REAL E BENEMERITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICENCIA DO RJ, CNPJ:  
33601709000100

**ENDEREÇO:** Rua do Senado, 176, Centro, Rio de Janeiro/RJ - 20231004

**CDA:** FGRJ201402041


**VALOR:** R\$1.302.926,79 (um milhão, trezentos e dois mil, novecentos e vinte e seis reais, setenta e nove centavos), atualizado em outubro de 2023.

**IDENTIFICAÇÃO DO BEM A SER PENHORADO:** imóvel de matrícula nº 89.153, indicado no documento em anexo e de tantos bens quanto necessários para garantia da execução.

Localização do bem: Rua do Senado, 176, Centro  
(matrícula 89.153 no 2º RGI).

Em cumprimento ao r. mandado em referência, dirigi-me até a Rua do Senado, 176, Centro, onde fui atendido pelo Sr. DIONÍSIO, inquilino, que franqueou minha entrada no imóvel, que se encontrava em boas condições. Cuida-se de um casarão, de frente para a Rua do Senado, não residencial, de 1963. Utilizado o MÉTODO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (ênfase que os imóveis utilizados na tabela são os mais próximos do avaliado em razão da localização e tamanho), foi determinado um valor de **R\$ 636.562,72** que, após arredondamento, resultou num valor médio estimado de **R\$ 635.000,00**. Considerando o momento econômico, instável, adotei variação máxima de 10%, o que resultou num limite superior de **R\$ 698.500,00** e, em limite inferior de **R\$ 571.500,00**.

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2023.

  
RODRIGO W. T. GRANJA  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Mat. 12.865

## ANEXO

### QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO

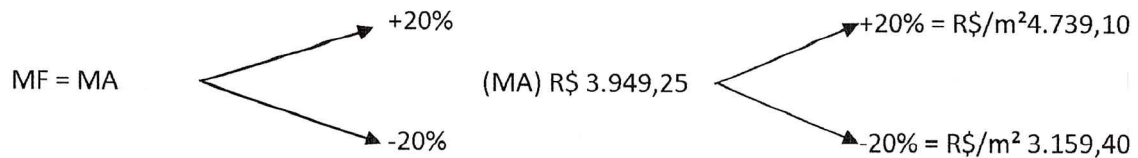
Nº	Centro (Região ou Rua)	Área Total/Útil m²	Valor R\$	Valor R\$/m²
1	Rua do Riachuelo	200	1.280.000,00	6.400,00
2	Rua do Riachuelo	256	700.000,00	2.734,38
3	Rua do Riachuelo	118	450.000,00	3.813,56
4	Rua Frei Caneca	112	350.000,00	3.125,00
5	Rua Frei Caneca	240	700.000,00	2.916,67
6	Rua Jogo da Bola	170	800.000,00	4.705,88

Pesquisa sítio Zap Imóveis

#### A- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

MA = Valor m²/6 (nº de amostras) = 23.695,49/6 amostras = R\$ 3.949,25

#### B – DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL



Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior (1, 2 e 5).

M. FINAL = Soma do Valor das Amostras Restantes/nº de amostras restantes (3, 4 e 6)

= 11.644,44/3 = R\$/m² 3.881,48

MÉDIA FINAL = R\$/m² **3.881,48**

Valor do Imóvel = Área Edificada do Imóvel x Média Final

Valor do Imóvel = **164m² x 3.881,48 R\$/m² = R\$ 636.562,72**


#### C – CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO **R\$ 635.000,00** (arredondamento)

Variação de 01 a 10% - margem de erro. Adotei o valor máximo, de 10.

Limite inferior: **R\$ 571.500,00**

Limite superior: **R\$ 698.500,00.**

  
 RODRIGO W. T. GRANJA  
 Oficial de Justiça Avaliador Federal  
 Mat. 12.865

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2023.