



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 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.

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



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

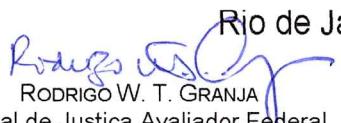
CDA: FGRJ201402041

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 (enfatizo 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

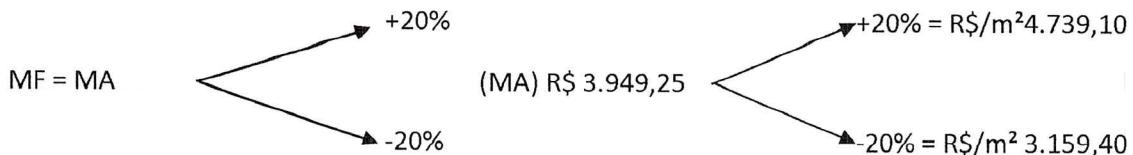
Nº	Centro (Região ou Rua)	Área Total/Útil m ²	Valor R\$	Valor R\$/m ²
1	Rua do Riachuelo	200	1.280.000,00	6.400,00
2	Rua do Riachuelo	256	700.000,00	2.734,38
3	Rua do Riachuelo	118	450.000,00	3.813,56
4	Rua Frei Caneca	112	350.000,00	3.125,00
5	Rua Frei Caneca	240	700.000,00	2.916,67
6	Rua Jogo da Bola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

Pesquisa sítio Zap Imóveis

A - DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$MA = \text{Valor m}^2/6 \text{ (nº de amostras)} = 23.695,49/6 \text{ amostras} = R\$ 3.949,25$$

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)

$$= 11.644,44/3 = R\$/m^2 3.881,48$$

$$\text{MÉDIA FINAL} = R\$/m^2 \mathbf{3.881,48}$$

Valor do Imóvel = Área Edificada do Imóvel x Média Final

$$\text{Valor do Imóvel} = 164m^2 \times \mathbf{3.881,48} R\$/m^2 = \mathbf{R\$ 636.562,72}$$

C - CONCLUSÃO

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

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

Límite inferior: R\$ 571.500,00

Límite 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.