



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0144370-44.2016.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: SOCIEDADE ESPANHOLA DE BENEFICENCIA

MANDADO Nº 510004468696

504660

DESTINATÁRIO: SOCIEDADE ESPANHOLA DE BENEFICENCIA

ENDEREÇO: AVENIDA HENRIQUE VALADARES, Nº 145 - CENTRO - 20231031 – RIO DE JANEIRO (COMERCIAL)

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 6.551.360,31 (22/11/2016)

C.D.A.: 129565903 E 443280240

BEM INDICADO À PENHORA: IMÓVEL SOB A MATRÍCULA Nº 24998, REGISTRADO NO 2º OFÍCIO DE RGI DO RIO DE JANEIRO, LOCALIZADO NO ENDEREÇO SUPRARREFERENCIADO.

Localização do(s) bem(ns): Av. Henrique Valadares, 145, Centro

Valor médio estimado: **R\$ 7.200.000,00**; Valor avaliação: **R\$ 6.480.000,00**

Em cumprimento ao r. mandado em referência, dirigi-me até a Rua do Riachuelo,

302, no HOSPITAL ESPANHOL, atualmente desativado, onde **PROCEDI À**

AVALIAÇÃO INDIRETA do(s) imóvel referido. Utilizado o MÉTODO DIRETO DE

DADOS DE MERCADO (ênfase que os imóveis que utilizados na tabela são os

mais próximos do avaliado em razão da localização e idade), foi determinado

estimado um valor de **R\$ 7.236.493,00** e uma média final de m² de **R\$ 7.094,60**. Foi

considerada a área do imóvel em aproximadamente **1020 m²**, o que resultou em

valor médio estimado de R\$ 7.200.000,00 (resultado já arredondado). Pelas razões

expostas no anexo, adotei a variação máxima de 10%, que resultou num limite

inferior de R\$ 6.480.000,00 e limite superior de R\$ 7.920.000,00. Considerando a

situação da pandemia, a crescente degradação da região, avalio o imóvel em seu valor mínimo **R\$ 6.480.000,00**. Informo, ainda, que o valor venal do imóvel para fins de ITBI é de R\$ 5.580.044,64 (conforme simulação em anexo), enquanto para fins de IPTU é de R\$ 1.884.867,00 (notificação de IPTU em anexo).

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2021.


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

ANEXO

Avaliação de imóvel localizado na Av. Henrique Valadares, 145, Centro, em 29/06/2021.

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO

Nº	Bairro Centro: Rua	Área Total/Útil m²	Valor R\$	Valor R\$/m²
1	da Carioca	826	1.950.000,00	2.360,78
2	da Quitanda	588	7.500.000,00	12.755,10
3	Frei Caneca (ex-Sec-Est Fazenda)	4.711	18.000.000,00	3.820,84
4	Mem-de-Sá (tombado)	520	5.500.000,00	10.756,92
5	Alfândega	5.700	33.500.000,00	5.877,19
6	do Ouvidor	2.490	19.840.000,00	7.967,87
7	Esquina Alfândega x Ouvidor. Edif. Sulacap	7.200	75.000.000,00	10.416,67
8	do Riachuelo	409	5.000.000,00	12.224,93
9	do Senado	750	5.000.000,00	6.666,67
10	Lapa	528	2.500.000,00	4.734,85
11	Próximo Av. Rio Branco	2.490	24.000.000,00	9.638,55
12	do Riachuelo	539	2.200.000,00	4.081,63
13	do Riachuelo	1.502	3.000.000,00	1.997,34
14	do Lavradio, 180	2.200	10.000.000,00	4.545,45
15	de Santana	3.250	30.000.000,00	9.230,77
16	de Resende	2.680	10.000.000,00	3.731,34
17	Frei Caneca	2.403	8.500.000,00	3.537,25
18	do Riachuelo	1.500	2.600.000,00	1.733,33
19	Gonçalves Dias	375	2.950.000,00	7.866,67
20	Barão de Tefé	5.000	50.000.000	10.000,00

A- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

MA = Soma do valor do m² das amostras/20 (nº de amostras) = 133.944,15/20 amostras = 6.697,21

B - DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL



Eliminam-se as amostras acima do limite superior (2, 4, 7, 8, 11, 15 e 20) e abaixo do limite inferior (1, 3, 10, 12, 13, 14, 16, 17 e 18).

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

= 28.378,40/4 = R\$/m² 7.094,60

MÉDIA FINAL = R\$/m² 7.094,60

Valor do Imóvel = Área Edificada do Imóvel x Média Final

Valor do Imóvel = 1020m² x R\$ 7.094,60 R\$/m² = R\$ 7.236.492,00

C – CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO R\$ 7.200.000,00 (arredondamento)

Variação de 01 a 10% - margem de erro. Adotei o valor máximo, de 10%, tendo em vista não ter tido acesso a todo o imóvel, à sua documentação, bem como ao momento presente, de pandemia, em que o mercado está instável.

Limite inferior: R\$ 6.480.000,00

Limite superior: R\$ 7.920.000,00



RODRIGO W. T. GRANJA
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL
MAT. 12.865