



Vara  
5ª Vara Federal de  
Execução Fiscal

EXECUÇÃO FISCAL Nº  
0054299-  
48.1997.4.02.5105/RJ

AUTOR (Exequente)

União – Fazenda Nacional

Réu (Executado)

Ypu Empreendimentos e Atividades Imobiliárias S.A. e outros

Localização dos Bens

Rua dos Andradas, 141 - Centro – CEP 20.080-020, Rio de Janeiro/RJ

Depositário

Data da Penhora

23/05/2023

Fábio França Mendonça da Fonseca, Oficial de Justiça – Avaliador, em cumprimento ao MANDADO 51001681456734, expedido nos autos da ação acima referida, dirigi-me ao endereço indicado, onde procedi à avaliação do bem a seguir descrito.

Prédio situado na Rua dos Andradas, número 141, inscrito sob a matrícula nº 66.447 do cartório do 7º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro. Tem proximidade a estações do Metrô e do VLT. O trecho dessa rua, no entanto, vem sofrendo degradação acentuada nos últimos anos, desde o ponto que começa na Avenida Marechal Floriano até o final do logradouro, em direção à Rua Júlia Lopes de Almeida, no número 183.

Trata-se de prédio com destinação original para comércio e indústria, mas que se encontra atualmente adaptado para residência de duas famílias e sem utilização na sua maior parte. A moradora relata ter enfrentado problemas de cupim nas vigas e estruturas, e de reparo reiterado na porta comercial que dá acesso ao imóvel.

O imóvel é um sobrado com três níveis. O térreo é um amplo salão, acompanhado de uma área externa reduzida e um banheiro, provido de um mezanino de construção posterior. O primeiro e o segundo andares estão divididos em cômodos que atendem às conveniências dos moradores atuais.

Todo o acabamento do sobrado encontra-se em condições precárias, demandando reparos gerais.

O prédio tem 264 m<sup>2</sup> de área construída, segundo a inscrição municipal 0459178-0 (Certidão de Elementos Cadastrais em anexo).

Segue avaliação por método comparativo a partir de anúncios de imóveis similares nos arredores (ver anexo).

### Cálculo do metro quadrado para prédios no Centro

Amostr as	Preço	M2	Valor do M2
1	R\$ 750.000,00	150	R\$ 5.000,00
2	R\$ 2.500.000,00	485	R\$ 5.154,64
3	R\$ 950.000,00	190	R\$ 5.000,00
4	R\$ 2.600.000,00	558	R\$ 4.659,50
5	R\$ 1.200.000,00	293	R\$ 4.095,56
6	R\$ 1.000.000,00	284	R\$ 3.521,13

**Valor do Imóvel (Média do M2 x Área do Imóvel):**

$$\text{R\$ } 4.571,80 \times 264 = \text{R\$ } 1.206.955,20$$

Dada a depreciação aparente do imóvel, incide-se um redutor de 10 % sobre esse valor:

$$\text{R\$ } 1.206.955,20 - \text{R\$ } 120.695,52 = \text{R\$ } 1.086.295,68$$

O imóvel se encontra, no entanto, com débito de IPTU inscrito em dívida ativa na ordem R\$ 290.418,67, conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica da inscrição municipal 0459178-0, que segue em anexo. Para fins práticos, se subtrai esse valor.

$$\text{R\$ } 1.086.295,68 - \text{R\$ } 290.418,67 = \text{R\$ } 795.877,01$$

**Valor final do imóvel (com arredondamento de 1%): R\$ 800.000,00 (Oitocentos Mil Reais).**

Rio de Janeiro, 8 de setembro de 2025.

Fábio François Mendonça da Fonseca  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Matr. 12.141