

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0531283-68.2007.4.02.5101/RJ
EXEQUENTE: UNIÃO- FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: CLINICA BAMBINA LTDA
MANDADO Nº 510015658882

Laudo de reavaliação

Endereço: RUA BAMBINA, 56, 5º. e 6º. andares, Botafogo

Matricula 3º. RGI: 10.516

Objetivo: reavaliar imóvel penhorado, (evento 165), para fins de leilão judicial

Método de avaliação: Método Comparativo de Mercado

Justificativa: o método comparativo de mercado – compara o imóvel com outros similares colocados à venda no mercado, com base em características de localização, área, padrão de acabamento e estado de conservação. Geralmente usado no mercado imobiliário.

Como o objetivo da avaliação é definir o preço de venda em leilão judicial e existem dados disponíveis no mercado para serem usados, o método comparativo de mercado é o mais indicado, para o caso em tela.

Especificação do imóvel

Localização: O imóvel se situa na Rua Bambina, 56, 5º. e 6º. Andares, Botafogo, no Rio de Janeiro – RJ, erguido em área plana, com disponibilidade ampla de serviços públicos e meio de transporte.

Imóvel:

Conforme verificado em visita realizada durante reavaliação em outro processo, os 5o. e 6o. andares do prédio compõem um único imóvel adaptado para funcionar como estabelecimento hospitalar (5o andar composto de 2 centros cirúrgicos, 14 suítes e 6o. andar composto de leitos de CTI, 7 suítes, um quarto médico com banheiro e um quarto de enfermagem), medindo cada andar 420m², somando 840m², ambos os andares, com direito a três vagas de garagem e a um fundo de comércio com alvará para funcionamento de hospital. O prédio possui dois elevadores.

Avaliação:

A avaliação foi realizada com auxílio do Software SisDEA – Avaliação de Imóveis Urbanos, Rurais e de Máquinas e Equipamentos (em anexo), chegando-se aos valores mínimo, médio e máximo para imóveis com características semelhantes. Tendo em vista suas características específicas, reavalio o imóvel no valor máximo obtido de 12.890.348,29. Rio de Janeiro, 13/05/2025. Eliene Neves Valadão- OJAF – Mat. 13.213