

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

MANDADO Nº 510018971511

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0000303-72.2001.4.02.5113/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: CRIVEL ENGENHARIA LTDA

EXECUTADO: SERGIO CLAUDIO DO ESPIRITO SANTO

5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

Data da penhora: 01/03/2012

Eu Oficial de Justiça Avaliador Federal, em cumprimento ao r. Mandado, após as devidas formalidades legais, dirigi-me à Avenida Presidente Vargas, 418, Salas 2001 a 2011, Centro, Rio de Janeiro/RJ - 20071000 (Comercial), e lá procedi à **reavaliação** de:

ENDEREÇO DOS BENS: Avenida Presidente Vargas, 418, Salas 2001 a 2011, Centro, Rio de Janeiro/RJ - 20071000 (Comercial), no prédio denominado Condomínio do Edifício Confederal, cujo acesso se dá pela portaria do prédio composta por Blindex escrito o nome "418 Ed. Confederal" e composta de portão gradeado em metal tubular cor bronze com piso em granito e pequeno balcão de madeira para trabalhos da portaria, ao lado da loja comercial de n. 418 do mesmo prédio onde atualmente funciona Agência da Previdência Social, trata-se de edificação antiga com 76 anos, é um dos edifícios que contam a história do desenvolvimento do Rio de Janeiro, tem a classificação C, possui um total de 22 andares com lajes a partir de 360 m², com um total de 243 salas, é ocupado por pequenas e médias empresas, dispondo o condomínio de 3 (três) elevadores sociais que se encontram em pleno funcionamento, sendo o último deles utilizado também para transporte de materiais de obra utilizáveis para reforma de salas, servido de porteiros, ostentando no interior de seus corredores excelente asseio e limpeza, sem direito a vaga de garagem mas com possibilidade de aluguel de vaga de garagem mensalista em estacionamento rotativo situado na rua Miguel Couto na calçada de numeração par, que é rua que se encontra imediatamente à primeira transversal da Avenida Presidente Vargas na calçada de lado par da rua Miguel Couto, cujo acesso pode ser também pela Rua Teófilo Otoni 89, denominado Condomínio do Edifício Garagem Automática Ideal, em posição muito próxima ao endereço de constrição dos bens, bastando passar por dois prédios e dobrar a esquina para chegar ao estacionamento que é identificado através da

entrada por uma guarita de fixação de limite de velocidade onde se encontra afixada a placa “Garagem do Hotel”, bem como possibilidade de aluguel de diária de vaga de garagem no estacionamento da rua Miguel Couto 86 que se localiza ao lado do primeiro estacionamento referido, conforme informações gerais obtidas no prédio e no site Webescritórios.

ANÁLISE RETROSPECTIVA E PROSPECTIVA DE TENDÊNCIA DE MERCADO DA REGIÃO CENTRAL: O Método Comparativo de Dados Diretos de Mercado - MCDDM identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento comparativo de um conjunto de dados tomados como amostra de mercado, sendo indicado quando há dados de mercado disponíveis na época de cada avaliação, de modo que a escolha desse método justifica-se por ser a metodologia que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário, fundamentando o valor do bem em transações reais e contemporâneas. Uma avaliação imobiliária constitui um retrato estatístico, refletindo estritamente as condições econômicas e os preços vigentes na exata data de referência do laudo. Para compreender a formação do valor atual deste bem avaliando deve-se examinar a trajetória histórico-econômica do imóvel, que o afeta diretamente e explica o seu atual posicionamento no mercado. A análise retrospectiva de tendência e comportamento dos valores imobiliários no mercado do Município do Rio de Janeiro, especificamente na Região Central, revela **três momentos** de ciclos mercadológicos distintos que puderam ser acompanhados ao longo dos últimos quinze anos. O passado longínquo, no período de 2011 a 2018, no qual em 2013 os financiamentos imobiliários com dinheiro das cadernetas de poupança bateram recorde histórico (G1, 2014), caracterizado pelo *boom* imobiliário impulsionado por grandes eventos internacionais e que foi marcado por forte expansão imobiliária demonstrada pelo fenômeno bolha imobiliária e valorização impulsionada por crédito acessível, seguido por uma severa recessão econômica que gerou vacância generalizada e desvalorização nominal dos ativos no Centro. Na pandemia do novo coronavírus muita gente desistiu de fazer grandes investimentos e o mercado imobiliário esfriou no RJ (G1 RIO, 2020). Já o passado recente, no período de 2019 a 2024, consolidou uma estabilização de preços devido à saturação do mercado tradicional e flutuações macroeconômicas, materializando a fase de estagnação e ociosidade estrutural severa, agravada pela consolidação do modelo de trabalho híbrido/remoto pós-pandemia, o que reduziu substancialmente o apelo comercial da região. Em 2024 levantamento mostrava redução nos preços de venda de imóveis no Rio em termos reais (INFOMONEY, 2024). Atualmente, no período de 2025 a 2026, vislumbrou-se cenário de reversão abrupta da

tendência histórica de investimentos imobiliários voltados ao mercado residencial que contrasta com a manutenção da visualização pelas ruas e calçadas das inúmeras placas de ofertas de imóveis ociosos destinados à atividade comercial tradicional de escritórios de empresas, caracterizada por uma expressiva virada positiva nas curvas de preços de vendas e locação residencial no Centro. No início de 2025 a crise continuava afetando duramente os prédios de escritórios mais antigos, tendo em vista que as salas em prédios antigos se tornaram um problema, noticiando-se que alguns prédios dos mais antigos tem se tornado mistos ou residenciais (SINDUSCON-RIO, 2025). A região central do Rio de Janeiro registrou uma expressiva virada no comportamento dos preços residenciais nos últimos dois anos. Essa inflexão imobiliária com forte tendência de alta é reflexo direto da eficácia de políticas públicas de **reestruturação** urbana formuladas pelo Poder Executivo Municipal, tendo como principal indutor econômico o programa de incentivos urbanísticos e fiscais Reviver Centro, promovido pela Prefeitura municipal, e suas respectivas atualizações, estabelecendo incentivos fiscais atrelados a benefícios urbanísticos. O programa reverteu o perfil de lançamentos na região central, direcionando o capital privado para projetos de incorporação estritamente residenciais e iniciativas de *retrofit*. A retomada do crescimento dos valores locatícios e de venda é alavancada pela demanda por imóveis que incorporem proximidade a eixos de mobilidade ativa interligando transportes, fator entrelaçado à característica extrínseca de **localização** do imóvel. A combinação do conceito de “facilidade de fazer tudo a pé” (*Walk Score*) com foco na localização prática e bairro com tudo perto, ganhando nota alta em facilidade de acesso a pé a serviços e lazer, eixos integrados de transporte de massa (VLT, Metrô e Trem) e o *retrofit* de estruturas antigas atendem às novas demandas por eficiência ecológica urbana. Somente depois de 77 anos, a Avenida Presidente Vargas no número 1140, empreendimento imobiliário de uso misto que autoriza a locação por temporada na modalidade de curta estadia via plataformas digitais, ao lado da estação do metrô Presidente Vargas, passaria por grande transformação histórica e viria ganhar um novo empreendimento residencial chamado Condomínio “Vargas 1140”, pois o único imóvel destinado a moradias na principal via do Centro do Rio era o 'Balança mas não cai'. O impacto do programa de incentivos urbanísticos e fiscais Reviver Centro na Avenida Presidente Vargas, historicamente consolidada como um corredor de escritórios de padrão corporativo materializou-se numa **reconfiguração** de mercado decorrente da inusitada quebra de paradigma imobiliário pelo sucesso comercial de lançamentos pioneiros de perfil misto e residencial de alto padrão que alterou radicalmente o padrão de precificação e a liquidez imobiliária do eixo, refletida em toda a extensão da Avenida Presidente Vargas. O quarteirão da Avenida Presidente

Vargas entre a Avenida Rio Branco e a Rua Uruguaiana representa o coração da conectividade e da transição econômica do Centro do Rio de Janeiro. Em 2025 noticiou-se o *retrofit* do antigo Edifício João Úrsulo Ribeiro Coutinho, de 1969, situado na Praça Pio X, n. 99, na sequência imediata da lateral da Avenida Presidente Vargas, Centro, que passará por completa remodelação para abrigar 154 apartamentos, distribuídos em 11 pavimentos, com tipologias entre 31 e 44 m² (DIÁRIO DO RIO, 2025), posicionando o empreendimento como um dos maiores *cases* comerciais do novo ciclo do Centro (ADEMI-RJ, 2025). Em 2026 este trecho da Avenida presidente Vargas que abriga o Largo da Candelária começou a ser conhecido entre os investidores como a “Zona Sul do Centro”, abrigando no quarteirão da Avenida Presidente Vargas esquina com Avenida Rio Branco, onde se localiza o imóvel avaliando, a Igreja da Candelária e a Estação do VLT Candelária, e no entorno da Candelária permite-se o acesso a áreas de lazer que atraem novos investimentos, como Casa Brasil, Centro Cultural Banco do Brasil, Centro Cultural dos Correios e a Pira Olímpica. Um segundo projeto no mesmo trecho do Largo da Candelária abrigará um hotel-escola do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – SENAC, que comprou um prédio na Avenida Presidente Vargas, enquanto o Serviço Social do Comércio – SESC adquiriu três prédios também na região. O interesse pela área pode levar a uma nova reforma urbanística no entorno (ADEMI-RJ, 2026). Consolidando o reflexo no aumento global dos preços dos imóveis no logradouro se notícia que a Avenida Presidente Vargas pode voltar a ter moradia em larga escala após décadas dominada por prédios comerciais, uma vez que a Prefeitura analisa mais um projeto para construção de um edifício residencial, este com mais de 300 unidades, em um terreno na esquina com a Avenida Passos, próximo ao Saara e ao Detran-RJ (A3 NOTÍCIAS, 2026). Intervenções contínuas na melhoria do asfalto da Avenida Presidente Vargas, pavimentada pela última vez em 2010, através de mais uma etapa do Programa Asfalto Liso colaboram para o efeito multiplicador na economia global, com redução da percepção de degradação da Região Central decorrente da diminuição do tempo de deslocamento do transporte público e de carga, otimizando horas desperdiçadas no trânsito (PREFEITURA DO RIO, 2026). Nos últimos dois anos a maior circulação de novos moradores de classe média na Avenida Presidente Vargas tem forçado lojas de rua a modernizarem suas fachadas e aceitarem novas formas de pagamento digital, impactando a fronteira entre o Centro corporativo e a economia popular e reflete-se no projeto de construção de um novo Mercado Popular da rua Uruguaiana, prevendo a demolição do mercado atual e a construção de um novo centro comercial (G1 RIO, 2026). O Relatório Mensal de Acompanhamento do Programa REVIVER CENTRO mês de referência abril: 2026 informa que desde a aprovação da LC

229/21 que institui o Programa Reviver Centro foram licenciados 75 empreendimentos, com 8.320 unidades (sendo 8.234 residenciais e 86 não residenciais), somando um total de 433 mil metros quadrados de área total construída, detendo o ano de 2025 o maior número Total de Licenças Emitidas por Ano, sendo 60 para Transformação de Uso (PREFEITURA DO RIO, 2026). O *retrofit* passa a alcançar outras partes da região no Edifício A Noite (Edifício Joseph Gire) situado no número 07 da Praça Mauá, Saúde, posicionado no início da Avenida Rio Branco, cuja extensão se conecta à Avenida Presidente Vargas na altura do Largo da Candelária (G1 RIO, 2025). Embora o centro do Rio lidere a valorização na cidade (DIÁRIO DO RIO, 2026) o preço ainda está baixo, tendo em vista que combinação de preço baixo com liquidez crescente e mudança de uso é rara no mercado imobiliário, e sinaliza uma virada de ciclo em andamento (METRO QUADRADO, 2026). A infraestrutura e mobilidade urbana foram acionados como motores da valorização imobiliária. As perspectivas futuras apontam para uma valorização contínua e seletiva no curto e médio prazo, enquanto o comportamento dos preços projeta um cenário onde a sustentabilidade urbana será um vetor de liquidez e valor de mercado. Obras públicas e privadas tem o poder de transformar uma região, atraindo novos moradores, comércio e serviços, e por sua vez projetos urbanos anunciados antecipam parte da valorização imobiliária antes mesmo da conclusão das obras. Regiões que passam por um aumento consistente de moradias em áreas próximas à região que receberá investimentos futuros estendem seus efeitos do aumento de demanda para além de seus limites imediatos. Variáveis que antes diferenciavam rigidamente a rua principal das secundárias perdem peso. O investimento maciço público e privado concentrado em uma única via altera a dinâmica socioeconômica de toda a microrregião, de modo que os efeitos econômicos de investimentos concentrados em um ponto se irradiam por toda extensão dessa grande avenida, como também transbordam as fronteiras da própria via, valorizando algumas áreas adjacentes e impactando na disputa por imóveis do entorno.

ENTORNO DO ENDEREÇO: Avenida Presidente Vargas, 418, Salas 2001 a 2011, Centro, Rio de Janeiro/RJ - 20071000 (Comercial), no prédio denominado Condomínio do Edifício Confederal, se localiza bem centralizado com diferenciais de localização de altíssima relevância dada a sua extrema proximidade com o eixo da Avenida Rio Branco e próximo a condução de ônibus para diversos pontos da cidade do Rio de Janeiro, com acesso imediato ao sistema de transporte de massa no acesso Parada Candelária do VLT – Veículo Leve sobre Trilhos, ficando a 5 (cinco) minutos a pé da estação vizinha e sequencial no acesso Parada Santa Rita / Pretos Novos (Linha 3) do VLT – Veículo Leve

sobre Trilhos, e nas proximidades da estação do metrô Uruguaiana, posicionado lateralmente a aproximadamente 2 (dois) minutos a pé do trecho inicial da Avenida presidente Vargas chamado de Largo da Candelária e que começou a ser conhecido entre os investidores como a “Zona Sul do Centro” devido aos novos edifícios residenciais e *retrofits*, situado num quarteirão de localização estratégica para o turismo de negócios, viajantes do Aeroporto Santos Dumont e turistas internacionais que querem fácil acesso ao Boulevard Olímpico, Porto Maravilha e ao Centro Histórico deslocando-se exclusivamente de Uber, Metrô e VLT e que não necessitam utilizar vagas de automóveis fixas não oferecidas pelos prédios sem garagem da região. Este acesso imediato confere ao endereço Avenida Presidente Vargas 418 nota 100 no índice considerado elevado relativo ao conceito de “facilidade de fazer tudo a pé” (WALK SCORE, 2026), e inserção direta na poligonal de incentivos e valorização imobiliária do programa Reviver Centro, no qual atualmente no horário do dia é possível avistar no entorno do quarteirão da Avenida Presidente Vargas que abriga o número 418 grande movimento de transeuntes a espera de ônibus enfileirados nos pontos, há poucas cestas coletoras injetadas de plástico polipropileno de cor laranja com capacidade 50 litros públicas afixadas nos postes para descarte de lixo urbano, no quarteirão da Avenida Presidente Vargas que abriga o número 418 verifica-se sob o ponto de vista de atividade comercial a existência no prédio imediatamente vizinho de número 392 do Hotel Windsor Guanabara Hotel, que possui um restaurante aberto para hóspedes e visitantes com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas e conta com pratos elaborados por chefes renomados e é um hotel destinado a quem busca unir trabalho e lazer turístico, apreciando bonita vista do centro do Rio de Janeiro, permitindo ao turista acessar as proximidades de: Boulevard Olímpico; MAR – Museu de Arte do Rio; Museu do Amanhã; Pier Mauá; Porto Maravilha; Igreja da Candelária; AquaRio; Museu de Arte Moderna do Rio, dentre outros, e a seguir dobrando o quarteirão ao lado das dependências deste hotel há o número 52 Loja B da Avenida Rio Branco onde atualmente funciona Rosalem Chocolataria que iniciou suas atividades no local no início de 2025, seguido de porta bloqueada de acesso ao Hotel Windsor Guanabara Hotel, e no número 50 da Avenida Rio Branco continua em funcionamento na loja térrea uma franquia da rede “Meggamatte”, seguido pelos números 48 a 44 endereço onde se abriga o Edifício Docas de Santos, monumento tombado que se encontra em restauração e abriga a sede da Superintendência do IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional construído na época em que eram raros os carros na avenida Rio Branco e os pedestres caminhavam pela via vestidos a rigor, e no reverso do quarteirão na rua Teófilo Otoni n. 97 o restaurante L’atelier du Cuisinier dedicado à alta

gastronomia do Chef David Jobert e sua Equipe encerrou suas atividades. A rua Teófilo Otoni demonstra acentuado esvaziamento com perda do fluxo diário de pedestres e de dezenas de escritórios de médio e pequeno porte de setores tradicionais do Centro, mas no número 93 permanece a sede do Conselho Regional de Psicologia do Rio de Janeiro (CRP-RJ), enquanto que no horário da noite em sua esquina com a rua Miguel Couto, na parte do calçamento, é possível avistar no entorno pessoas que são moradoras de rua e no horário do dia nota-se na redondeza da calçada de numeração ímpar da rua Miguel Couto, que é lindeira ao quarteirão, diversas lojas vazias, não existindo papelarias nem lojas que produzem cópias reprográficas para escritórios, estando vazias as lojas dos números 109, 111, 117-A e com placa de “alugo”, bem como encontra-se desocupada a loja do número 119 que faz esquina com a rua Teófilo Otoni. Verifica-se na rua Miguel Couto sob o ponto de vista de atividade comercial a existência somente de 4 (quatro) restaurantes abertos ao público em geral na calçada ímpar podendo ser encontrados nesse grupo lanchonete, restaurante a quilo, churrascaria e restaurante a la carte, contudo o trecho específico entre a Miguel Couto e a Teófilo Otoni passou por intervenções de zeladoria da prefeitura após cobranças de moradores (ALERTA CENTRO, 2026), e em 2026 o complexo de sobrados históricos onde já funcionou um restaurante foi vendido a investidores de São Paulo (O GLOBO, 2026), confirmando que a valorização do quarteirão se reflete também no valor das salas comerciais devido ao fator localização, face aos condomínios com unidades no modelo híbrido, focados em moradia, turismo e aluguel de curta estadia em plataformas digitais situados na mesma Avenida Presidente Vargas, como o Residencial Vargas 1140, o Edifício Lisboa no número 590 desta avenida e situado no mesmo trecho do imóvel avaliando, e o Edifício Campo de Santana no número 1733 colado ao prédio do Rio Imagem em frente a Central do Brasil, que operam via plataformas digitais nas quais muitos proprietários utilizam uma estratégia híbrida, deixando os imóveis ou à venda ou para locação no padrão tradicional de longo prazo no site QuintoAndar enquanto mantêm as unidades operando por diárias no site Airbnb, até que um contrato definitivo seja fechado. Na esquina da rua Miguel Couto, em sua referida calçada par, com a Avenida Presidente Vargas encontra-se localizada loja comercial esvaziada e sem inquilino que outrora foi ocupada pelo Banco Santander, e atualmente ao seu redor possui presença de vendedores ambulantes, conforme informações obtidas mediante observação presencial do entorno do condomínio, e consulta a vizinhos do local para caracterização e contextualização socioeconômica do local.

CONSTATAÇÃO: Na diligência de constatação, não tive acesso ao interior das salas 2006,

2008/2009 atualmente agrupadas nem à sala 2010. O administrador do imóvel informou que, apesar de não possuir as chaves das salas 2008 e 2009, estas se encontram atualmente agrupadas. Foi franqueada a entrada somente às salas de números 2004, 2007, 2001/2002 atualmente unidas por meio de uma passagem aberta na parede, 2005, 2011 e 2003 do local indicado no mandado. Ninguém reside no imóvel a qualquer título, e as salas visitadas encontram-se com piso e janelas empoeirados, conforme registros fotográficos numerados de 1 a 32 que se encontram apresentados detalhadamente a seguir.



(figura 1 – entrada da sala 2004)



(figura 2 – banheiro da sala 2004)



(figura 3 – parte interna da sala 2004)



(figura 4 – vista da sala 2004)



(figura 5 – porta de entrada da sala 2004)



(figura 6 – vista da sala 2004 com as janelas abertas)



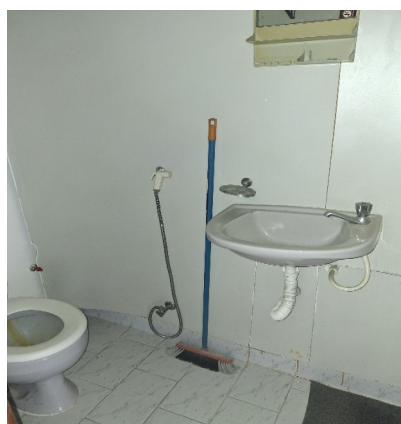
(figura 7 – porta de entrada da sala 2007)



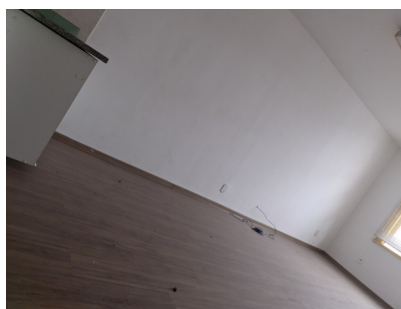
(figura 8 – entrada da sala 2007)



(figura 9 – parte interna da sala 2007)



(figura 10 – banheiro da sala 2007)



(figura 11 – segunda vista interna da sala 2007)



(figura 12 – vista da sala 2007 com as janelas abertas)



(figura 13 – segunda vista da sala 2007 com janelas abertas)



(figura 14 – terceira vista interna da sala 2007)



(figura 15 – corredor de circulação do vigésimo pavimento)



(figura 16 – porta de entrada da sala 2001)



(figura 17 – parte da sala 2001 unificada com a sala 2002)



(figura 18 – parte interna da sala 2001 com divisória)



(figura 19 – segunda parte da sala 2001 com divisória)



(figura 20 – vista da sala 2001)



(figura 21 – parte interna da sala 2002)



(figura 22 – porta de entrada da sala 2005)



(figura 23 - parte interna da sala 2005)



(figura 24 – banheiro da sala 2005)



(figura 25 – porta de entrada da sala 2011)



(figura 26 – parte interna da sala 2011)



(figura 27 – setor da sala 2011 adjacente à janela)



(figura 28 – Hall dos elevadores do 20º pavimento)



(figura 29 – porta de entrada da sala 2003)



(figura 30 – entrada da sala 2003)



(figura 31 – banheiro da sala 2003)



(figura 32 – vista da sala 2003)

REAValiação:**REAValiação:**

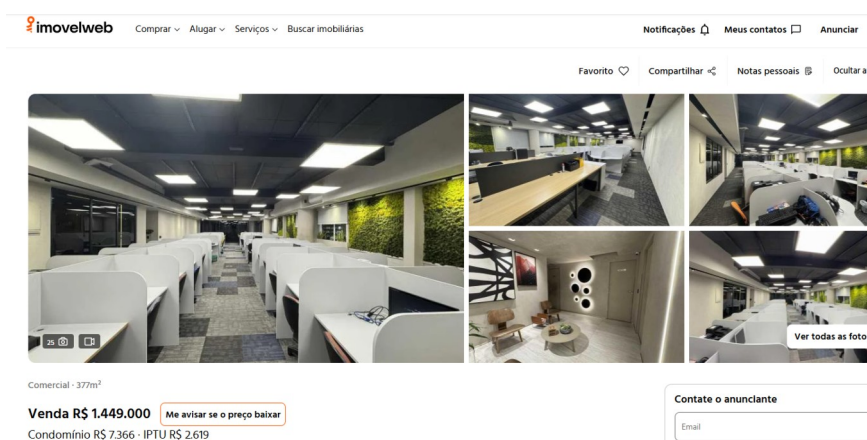
.Imóvel: Grupo de Salas 2001 a 2011 do Edifício na Avenida Presidente Vargas, 418, matrícula 33.991, 7º RGI, ficha 40051, R-02-VENDA, em nome da Crível Engenharia Ltda, C.G.C. 29.979.036/0001-40, que é executada, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração ideal de 11/275 do respectivo terreno, inscrito no FRE sob número 1-137.603-5, CL 06106-9, consta existência de débitos em atraso de cotas condominiais, encontrando-se as salas 2001/2002 atualmente unidas por meio de uma passagem aberta na parede que une as duas salas, na sala 2001 se encontra uma divisória, possui 6 (seis) luminárias com lâmpadas led no teto, possuindo o conjunto no atual formato um banheiro, uma pequena copa, possuem piso laminado sintético, paredes pintadas na cor branca, com vista frontal panorâmica para o corredor estrutural urbano da Avenida Presidente Vargas; encontra-se a sala 2003 individualizada e em seu estado original, possui 3 (três) luminárias com lâmpadas led no teto, possui piso laminado sintético, paredes pintadas na cor branca, quadro de luz reformado marca tigre, com vista panorâmica para a Avenida Presidente Vargas e para o Largo da Candelária; encontra-se a sala 2004 individualizada e em seu estado original, possui piso laminado sintético, divisória, paredes pintadas na cor branca, sanitário com lavatório suspenso de dimensões reduzidas, e vista panorâmica para a Avenida Presidente Vargas e para o Largo da Candelária; encontra-se a sala 2005 individualizada e em seu estado original, possui piso laminado sintético, paredes pintadas na cor branca, sanitário privativo de padrão simples; encontra-se a sala 2007 individualizada e em seu estado original, possui piso laminado sintético, paredes pintadas na cor branca, sanitário privativo de padrão simples, e vista múltipla sendo uma panorâmica para o entorno da Avenida Rio Branco e outra panorâmica para a rua Marechal Floriano; encontra-se a sala 2011 individualizada e em seu estado original, possui piso laminado sintético, paredes pintadas na cor branca, sanitário privativo de padrão simples, e vista panorâmica para a rua Marechal Floriano; e como não tive acesso ao interior das salas 2006, 2008/2009 atualmente agrupadas nem à sala 2010, tendo sido franqueada a entrada somente às salas de números 2004, 2007, 2001/2002 atualmente unidas por meio de uma passagem aberta na parede, 2005, 2011, e 2003 do local indicado no mandado, considerando que na diligência de constatação foram obtidos dados informados pelo administrador do imóvel de que as salas que ele não possui as chaves já lhe são conhecidas de outras ocasiões, que todas as 11 salas possuem dimensões

homogêneas de aproximadamente 33 metros quadrados cada uma com padrão construtivo idêntico e são revestidas do mesmo padrão de piso laminado e pintura de cor branca na parede utilizei esses dados informados para completar a valoração do bem, e procedi à sua REAValiação por estimativa, adotado paradigma de padrão construtivo idêntico, de forma que **reavalio** o lote em R\$ 1.600.000,00 (Hum milhão e seiscentos mil reais).

.De modo que, importa a presente o **total** de R\$ 1.600.000,00 (Hum milhão e seiscentos mil reais).

MÉTODO AVALIATÓRIO:

Foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM) para realizar o conjunto de operações que levaram à determinação do valor do imóvel mediante o critério indicativo de valoração dos padrões de mercado atualmente praticados para imóveis à venda na mesma região do condomínio conforme parâmetros obtidos em anúncios de ofertas de imóveis, valores praticados para venda de imóveis similares localizados nas proximidades, bem como pesquisas de campo materializadas por meio de sondagens diretas e entrevistas estruturadas com agentes informantes locais ocupantes de salas e gestores operacionais condominiais de edifícios, conforme seguintes dados amostrais:



Comercial - 377m²

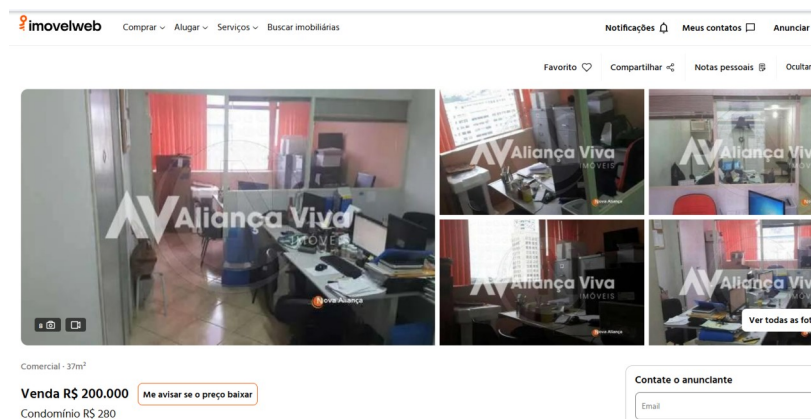
Venda R\$ 1.449.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 7.366 - IPTU R\$ 2.619

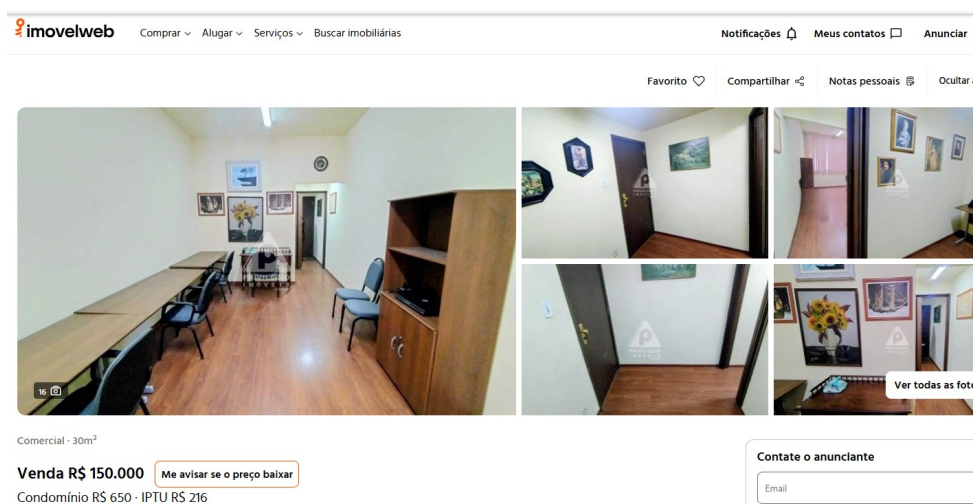
Contate o anunciante

Email

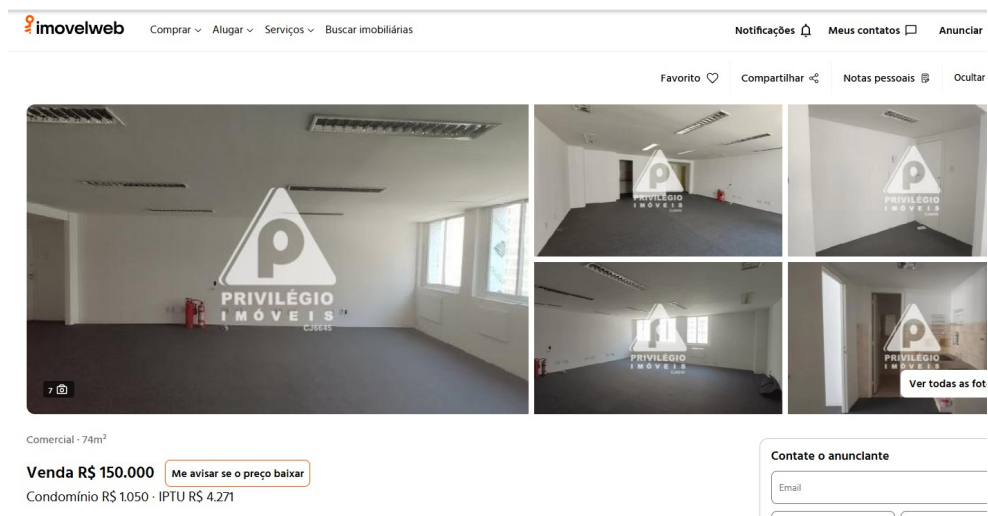
Dado Amostrai 01: Conjunto Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 1.449.000,00 (Disponível em imovelweb.com.br, acesso em 29/05/2026).



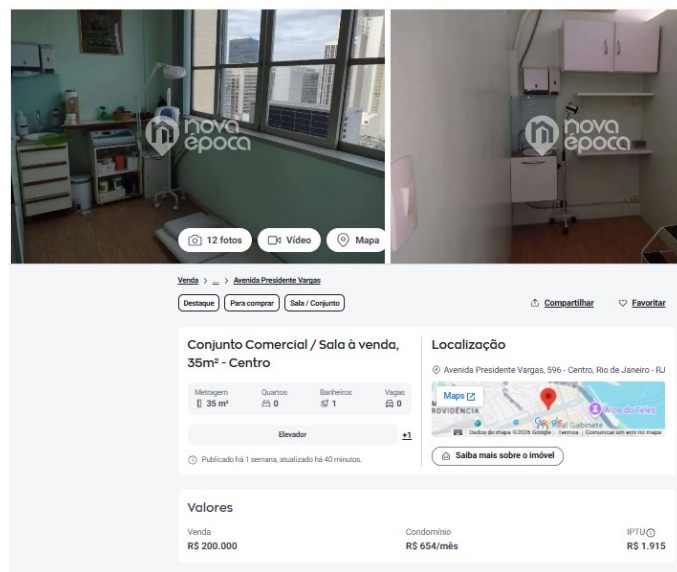
(Dado Amostral 02: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 200.000,00
(Disponível em imovelweb.com.br, acesso em 29/05/2026).



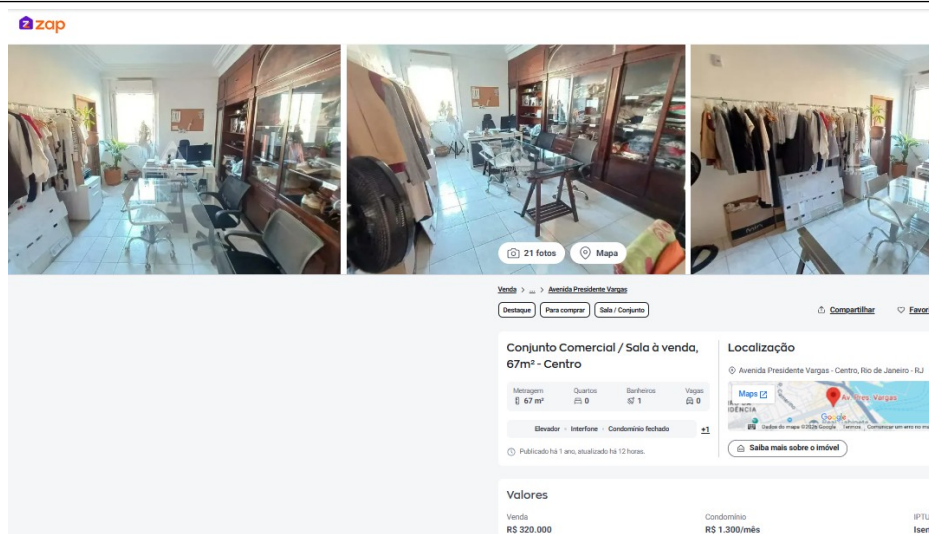
Dado Amostral 03: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 150.000,00
(Disponível em imovelweb.com.br, acesso em 29/05/2026).



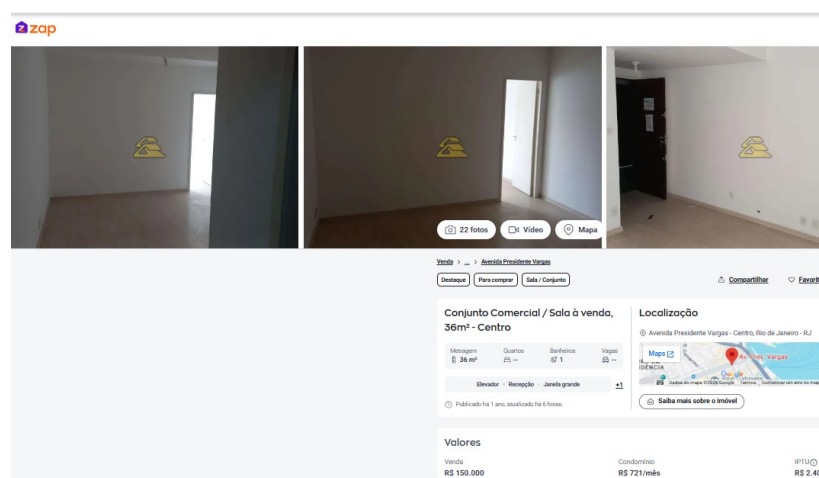
(Dado Amostral 04: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 150.000,00
(Disponível em imovelweb.com.br, acesso em 29/05/2026).



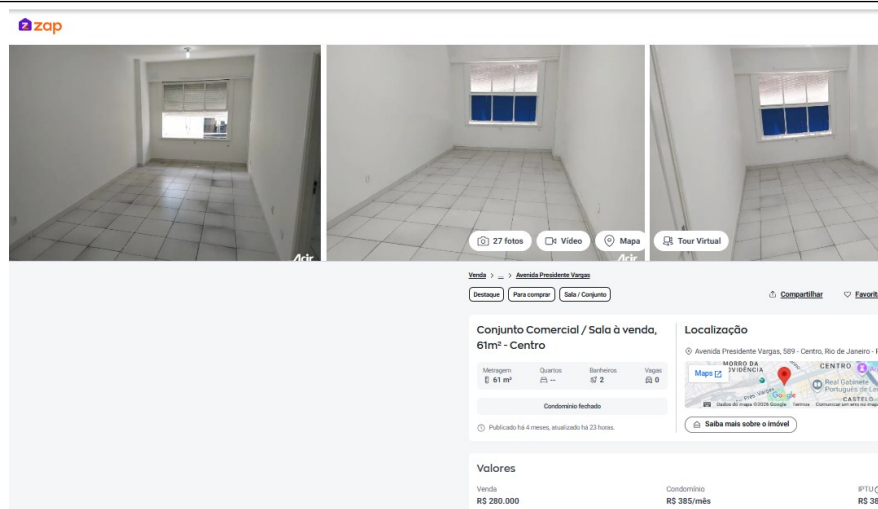
Dado Amostral 05: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 200.000,00
(Disponível em: zapimoveis.com.br, acesso em 29/05/2026).



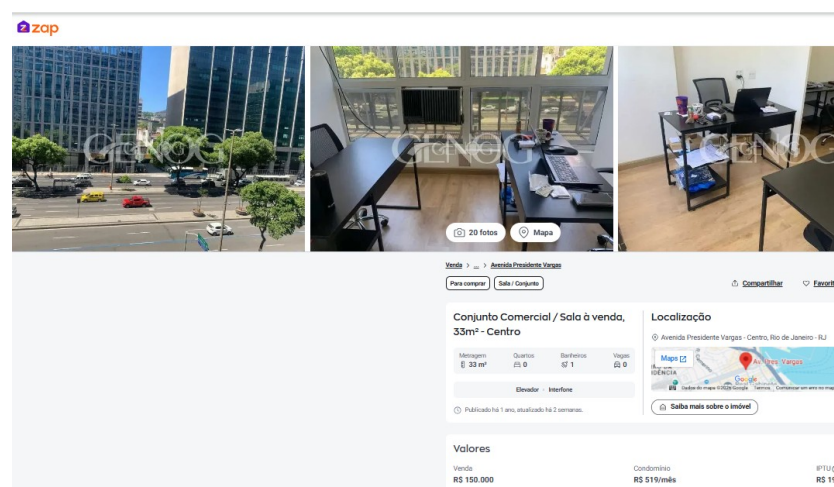
Dado Amostral 06: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 320.000,00 (Disponível em: zapimoveis.com.br, acesso em 29/05/2026).



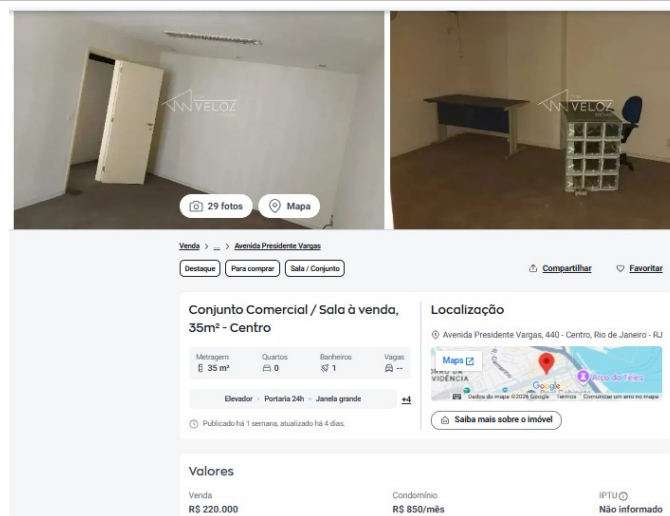
Dado Amostral 07: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 150.000,00 (Disponível em: zapimoveis.com.br, acesso em 29/05/2026).



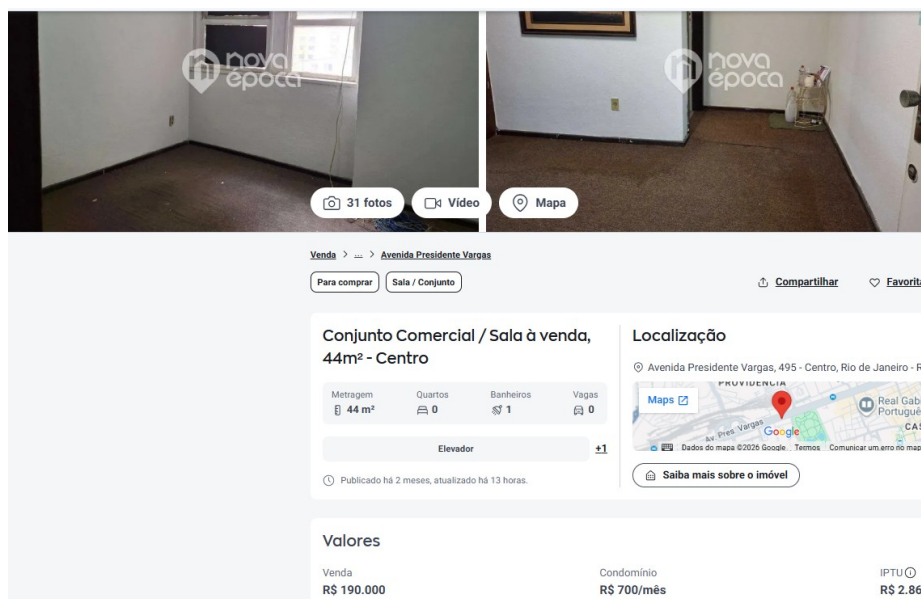
Dado Amostral 08: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 280.000,00 (Disponível em: zapimoveis.com.br, acesso em 29/05/2026).



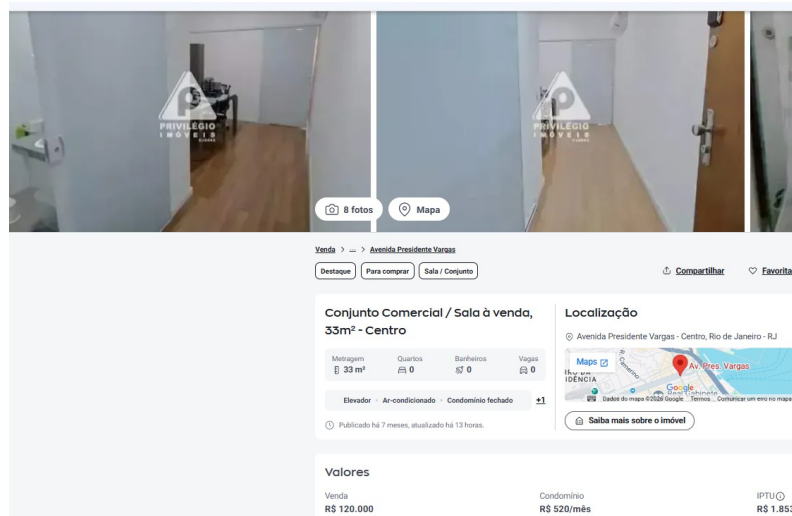
Dado Amostral 09: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 150.000,00 (Disponível em: zapimoveis.com.br, acesso em 29/05/2026).



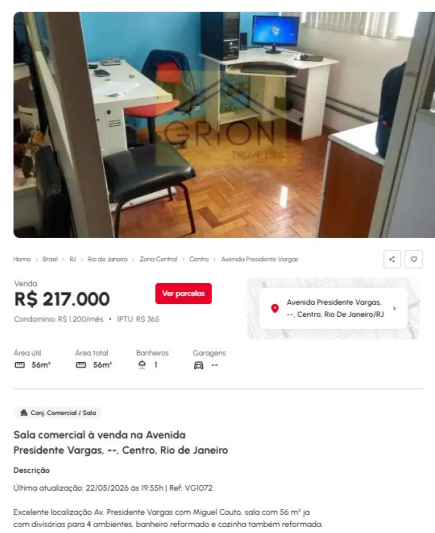
Dado Amostral 10: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 220.000,00 (Disponível em: zapimoveis.com.br, acesso em 29/05/2026).



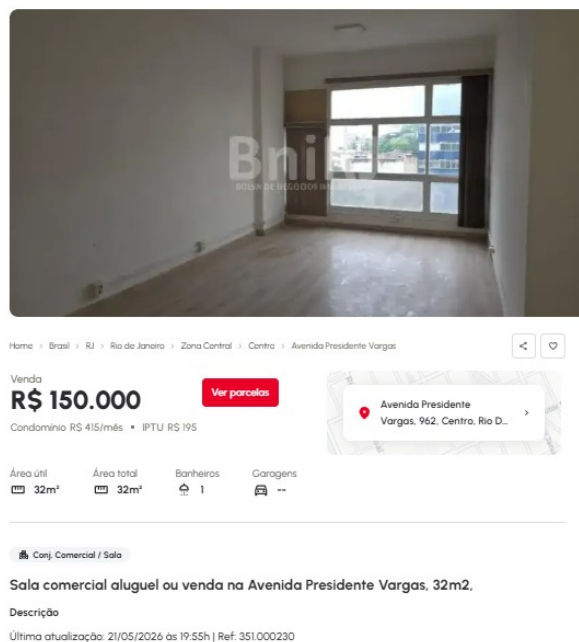
(Dado Amostral 11: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 190.000,00 (Disponível em: zapimoveis.com.br, acesso em 29/05/2026)).



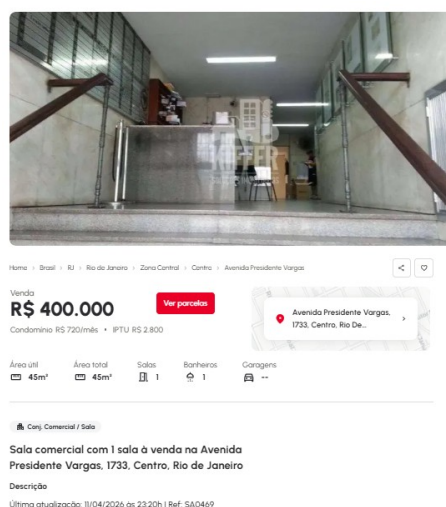
Dado Amostral 12: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 120.000,00 (Disponível em: zapimoveis.com.br, acesso em 29/05/2026).



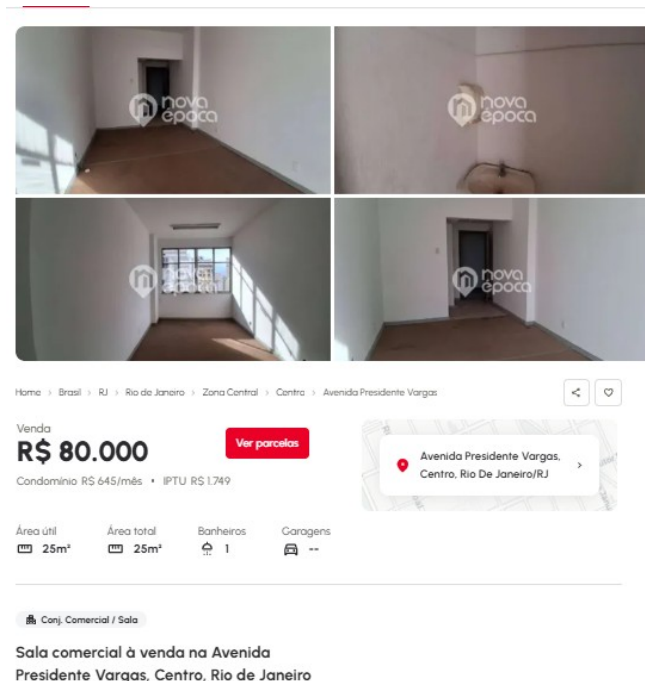
Dado Amostral 13: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 217.000,00 (Disponível em: chavesnamao.com.br, acesso em 29/05/2026).



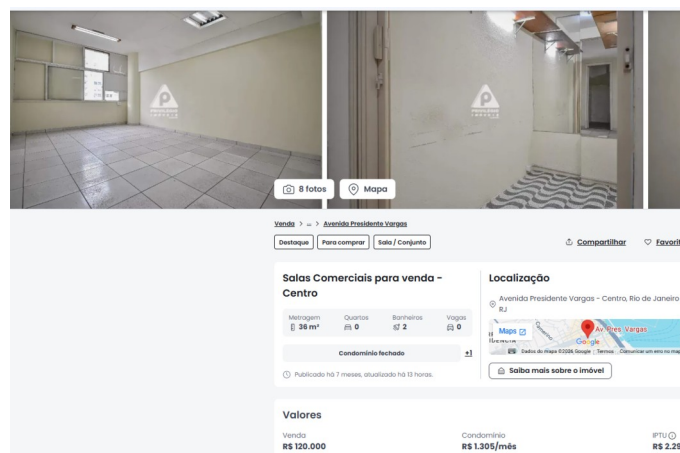
Dado Amostral 14: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 150.000,00 (Disponível em: chavesnamao.com.br, acesso em 29/05/2026).



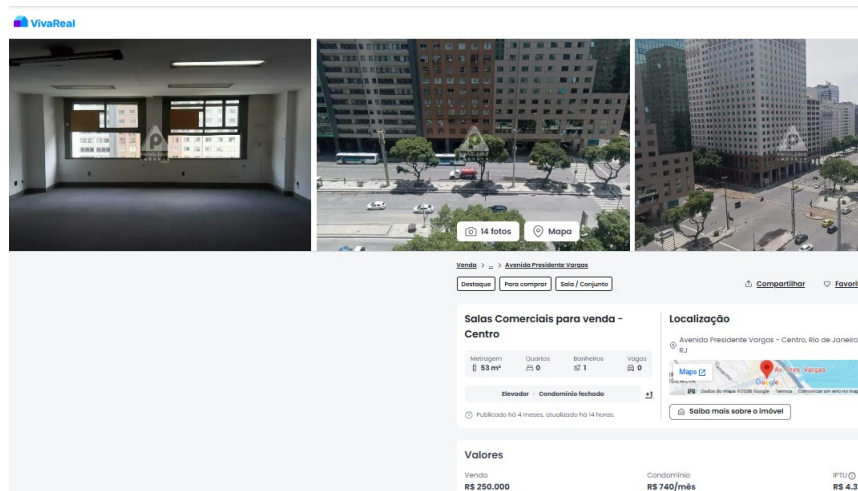
Dado Amostral 15: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 400.000,00 (Disponível em: chavesnamao.com.br, acesso em 29/05/2026).



Dado Amostral 16: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 80.000,00 (Disponível em: chavesnamao.com.br, acesso em 29/05/2026).



Dado Amostral 17: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 120.000,00 (Disponível em: vivareal.com.br, acesso em 29/05/2026).



Dado Amostral 18: Sala Comercial – Centro, Rio de Janeiro/RJ – R\$ 250.000,00 (Disponível em: vivareal.com.br, acesso em 29/05/2026).

. Relatório de Fontes de Consulta na Internet:

(Dado Amostral 01: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/centro-av.-presidente-vargas-377-m-conjunto-3019540387.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 02: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-cidade-nova-3007955266.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11>, acesso em 29/06/2026), (Dado Amostral 03: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/-sala-comercial-a-venda-no-centro-do-rio-de-janeiro-3024708605.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=19>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 04: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-no-centro-do-rio-de-janeiro.-2987706085.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=9>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 05: <<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-35m2-id-2888755974/?source=ranking%2Crp>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 06: <<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-interfone-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-67m2-id-2730121317/?source=ranking%2Crp>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 07: <<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-36m2-id-2724859249/?source=ranking%2Crp>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 08:

<<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-61m2-id-2864087457/?source=ranking%2Crp>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 09: <<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-33m2-id-2786095714/?source=ranking%2Crp>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 10: <<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-35m2-id-2888805717/?source=ranking%2Crp>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 11: <<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-44m2-id-2873888498/?source=ranking%2Crp>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 12: <<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-33m2-id-2847610319/?source=ranking%2Crp>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 13: <<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-rj-rio-de-janeiro-centro-56m2-RS217000/id-33348801/>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 14: <<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-rj-rio-de-janeiro-centro-32m2-RS150000/id-42836552/>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 15: <<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-rj-rio-de-janeiro-centro-45m2-RS400000/id-41452060/>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 16: <<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-rj-rio-de-janeiro-centro-25m2-RS800000/id-33742571/>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 17: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-36m2-venda-RS120000-id-2841818315/?source=ranking%2Crp>>, acesso em 29/05/2026), (Dado Amostral 18: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-53m2-venda-RS250000-id-2867904100/?source=ranking%2Crp>>, acesso em 29/05/2026).

. Referências de mídia:

A3 NOTÍCIAS, 2026. "Centro do Rio pode ganhar prédio de 31 andares com mais de 300 apartamentos na Presidente Vargas". Portal A3 Notícias. Publicado em: 25 mar. 2026. Disponível em: a3noticias.com.br. Acesso em: 29 maio 2026.

ADEMI-RJ, 2025. "Brise Studios Design, que revitaliza prédio com fachada de Lúcio Costa,

no Centro do Rio, conquista o Prêmio ADEMI-RJ 2025". Portal ADEMI-RJ. Publicado em: 28 nov. 2025. Disponível em: ademi.org.br. Acesso em: 29 maio 2026.

ADEMI-RJ, 2026. "'Zona Sul' do Reviver Centro: programa da prefeitura chega à região da Candelária com residencial já quase todo vendido". Portal ADEMI-RJ / O Globo. Publicado em: 09 jan. 2026. Disponível em: ademi.org.br. Acesso em: 29 maio 2026.

ALERTA CENTRO, 2026. "Atualização importante no Centro do Rio: equipe da conservação.rio atua na Rua Miguel Couto". Perfil @alertacentro.rio no Instagram. Publicado em: 22 abr. 2026. Disponível em: [instagram.com](https://www.instagram.com). Acesso em: 29 maio 2026.

DIÁRIO DO RIO, 2025. "Baixa oferta de escritórios vazios na Zona Sul acende sinal verde para o Centro do Rio em 2025". Portal Diário do Rio. Publicado em: 13 jan. 2025. Disponível em: diariodorio.com. Acesso em: 29 maio 2026.

DIÁRIO DO RIO, 2026. "Centro do Rio tem alta de 13,3% no metro quadrado e lidera valorização na cidade". Portal Diário do Rio. Publicado em: 04 mar. 2026. Disponível em: diariodorio.com. Acesso em: 29 maio 2026.

G1, 2014. "Financiamentos imobiliários batem recorde histórico no Brasil em 2013". Portal G1 [Jornal da Globo]. Publicado em: 22 jan. 2014. Disponível em: globo.com. Acesso em: 29 maio 2026.

G1 RIO, 2020. "Pandemia põe freio no mercado imobiliário do Rio; imposto do segmento caiu quase à metade". Portal G1 Rio. Publicado em: 24 maio 2020. Disponível em: globo.com. Acesso em: 29 maio 2026.

G1 RIO, 2025. "Rio prepara revisão do Reviver Centro; especialistas apontam prioridades para nova fase do programa". Portal G1 Rio. Publicado em: 18 nov. 2025. Disponível em: globo.com. Acesso em: 29 maio 2026.

G1 RIO, 2026. "Prefeitura do Rio lança projeto para a construção do novo Mercado Popular da Uruguaiana". Portal G1 Rio [Bom Dia Rio]. Publicado em: 02 mar. 2026. Disponível em: globo.com. Acesso em: 29 maio 2026.

INFOMONEY, 2024. "Imóveis no Rio de Janeiro estão mais baratos em 2024, mostra o FipeZAP". Portal InfoMoney. Publicado em: 03 set. 2024. Disponível em: infomoney.com.br. Acesso em: 29 maio 2026.

METRO QUADRADO, 2026. "Centro do Rio se valoriza – mas preço ainda está baixo". Portal Metro Quadrado / Brazil Journal. Publicado em: 03 mar. 2026. Disponível em: metroquadrado.com. Acesso em: 29 maio 2026.

O GLOBO, 2026. "Complexo de sobrados históricos no Centro do Rio é vendido a investidores". Jornal O Globo [Ancelmo Gois]. Publicado em: 18 mar. 2026. Disponível em: globo.com. Acesso em: 29 maio 2026.

PREFEITURA DO RIO, 2026a. "Asfalto Liso no Centro: Presidente Vargas já passa por manutenção". Portal da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Publicado em: 26 mar. 2026. Disponível em: prefeitura.rio. Acesso em: 29 maio 2026.

PREFEITURA DO RIO, 2026b. "Relatório Mensal de Acompanhamento do Programa Reviver Centro – Mês de referência: Abril de 2026". Gerência de Informações e Monitoramento do Desenvolvimento Urbano / Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Publicado em: maio 2026. Disponível em: prefeitura.rio. Acesso em: 29 maio 2026.

SINDUSCON-RIO, 2025. "Baixa oferta de escritórios vazios na Zona Sul acende sinal verde para o Centro do Rio em 2025". Portal Sinduscon-Rio. Publicado em: 23 jan. 2025. Disponível em: sinduscon-rio.com.br. Acesso em: 29 maio 2026.

WALK SCORE, 2026. "418 Avenida Presidente Vargas, Rio de Janeiro RJ - Walk Score". Portal Walk Score. Atualizado em: jan. 2026. Disponível em: walkscore.com. Acesso em: 29 maio 2026.

WEBESCRITÓRIOS, 2026. "Confederal – Salas e Andares Comerciais na Avenida Presidente Vargas". Portal WebEscritórios. Atualizado em: jan. 2026. Disponível em: webescritorios.com.br. Acesso em: 29 maio 2026.

. Fonte de consulta: "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA OFICIAIS DE JUSTIÇA, Consultor

Externo: Dr. Joao Diniz Marcello, material impresso do CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS ministrado nas dependências de PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA FEDERAL Seção Judiciária do Rio de Janeiro, páginas 11/12.