



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**Central de Mandados Cíveis - Rio de Janeiro**

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 0500973-40.2011.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** JULIO BOGORICIN IMOVEIS RIO DE JANEIRO LTDA

**CERTIDÃO**

PODER JUDICIÁRIO <b>JUSTIÇA FEDERAL</b> SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
--

Laudo de Reavaliação

Processo número 0500973-40.2011.4.02.5101/RJ

Mandado 510016718938

AUTOR (exequente, expropriante, etc.) UNIAO - FAZENDA NACIONAL	
Réu (executado, expropriado, etc.) JULIO BOGORICIN IMOVEIS RIO DE JANEIRO LTDA	
Localização dos Bens Avenida Rio Branco, 156, Lojas 806, 807, 822, 836, 902 e 1225, Centro, Rio de Janeiro	
Depositário -----//-----//-----	Data da avaliação 22-07-2025

Denilson Baiense de Lima, Oficial de Justiça – Avaliador, em cumprimento ao respeitável mandado, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao endereço de localização do(s) bem(s), onde procedi à REAVALIAÇÃO do(s) bem(s) a seguir descrito(s).

Salas 806, 836, 807, 808, 822, 834, 901, 902 e 1225 do edifício localizado na Av. Rio Branco, 156, Centro, Rio de Janeiro – RJ.

Avalio em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), perfazendo o total de R\$ 1.980.000,00 (um milhão, novecentos e oitenta mil reais).

Os imóveis encontram-se bem localizados, estando ao lado da estação CARIOCA do metrô e de estações do VLT (veículo leve sobre trilhos), que fazem conexão entre a Central do Brasil (transporte ferroviário), Estação das Barcas (transporte aquaviário), Aeroporto Santos Dumont (transporte aéreo nacional) e Rodoviária Novo Rio (transporte rodoviário estadual e interestadual). Existe farto comércio na região, e também no próprio edifício nos quatro primeiros andares e subsolo, grande parte deles ocupados por lojas de produtos e serviços relacionados à tecnologia da informação.

Tem havido uma transformação do Centro da Cidade, com o lançamento de empreendimentos residenciais novos e com a oferta dos denominados *refrofit*. Todavia, ainda não é possível mensurar os efeitos no

mercado imobiliário dessa mudança de região predominantemente comercial para uma região que pode vir a se tornar também residencial.

É importante registrar que a pandemia causada pela COVID-19 impactou certos hábitos de trabalho (a troca do trabalho presencial pelo teletrabalho), podendo ter impactado na diminuição da demanda por imóveis comerciais, especialmente em relação aos profissionais liberais (advogados, contadores, psicólogos, etc), que podem realizar seus trabalhos de casa ou até mesmo em empresas especializadas em *coworking*, diminuindo assim a necessidade de locação de uma sala inteira.

Registro, por último, que encontrei todos os imóveis fechados e, tendo chamado, não fui atendido. Não ouvi vozes ou ruídos de aparelhos ou máquinas vindos do interior. As entradas de todas as salas estão sujas, talvez por que estejam sem ocupantes. Na sala 834 há uma placa com a inscrição “Studio Debora Cristina – Designer e Pigmentadora”. Já à porta da sala 901 há um anúncio de venda, indicando o nome do Senhor Rogério através dos telefones 21-2292-8756 e 21-98821-5379.

Rio de Janeiro, 22 de julho de 2025.

Denilson Baiense de Lima

Oficial de Justiça Avaliador

Matr. 12.126

---

Documento eletrônico assinado por **DENILSON BAIENSE DE LIMA, Oficial de Justiça Avaliador Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510016806796v1** e do código CRC **24f2d656**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): DENILSON BAIENSE DE LIMA

Data e Hora: 28/7/2025, às 9:52:14

---

0500973-40.2011.4.02.5101

510016806796 .V1 JRJ12126© JRJ12126