



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

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5084503-88.2023.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: FUTURA LOGISTICA LTDA E OUTROS

AUTO

AUTO DE PENHORA

CERTIFICO que, em 28/04/2025, estive no endereço Avenida Dom Hélder Câmara, 6644, SL 1308, Pilares - Rio de Janeiro/RJ 20771005 (Residencial), onde, observadas as formalidades legais, **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO DETERMINADAS**, conforme auto de penhora em anexo.

CERTIFICO, ainda, que **DEIXEI DE NOMEAR** depositário do bem penhorado e de **INTIMAR** o executado da penhora realizada e do prazo legal para oferecimento de embargos, tendo em vista que encontrei o imóvel desocupado.

AUTO DE AVALIAÇÃO

1 - IMÓVEL AVALIADO

Imóvel de matrícula 118335 - Cartório do 6ºOfício de Registro de Imóveis da capital do Rio de Janeiro	
Descrição oficial	Sala 1308, do numero 6644, da Av. Dom Helder Camara, Pilares

2 – DA AVALIAÇÃO

2.1. - INTRODUÇÃO

A **finalidade** desta avaliação é o cumprimento de ordem judicial e o **objetivo** é, com base em uma amostra representativa, estimar o valor do imóvel penhorado, de modo a averiguar a sua capacidade de satisfazer o crédito exequendo[1]. Por conseguinte, não se busca determinar o preço do imóvel, mas aferir o seu valor de mercado[2]. Em suma, o preço é dado pelo vendedor ou comprador, já o valor é estimado pelo avaliador.

Nesse sentido, o item 7.7.2, da NBR 14.653-1, dispõe:

“O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado”

Portanto, para estimar o valor do imóvel, tomaremos como base o **método** comparativo direto de dados de mercado (MCDDM).[3]

2.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS E FATORES LIMITANTES

A. O Código de Processo Civil de 2015 (CPC/2015) trata a avaliação de forma sucinta, pois esta não é uma atividade intrinsecamente jurídica.

B. O cargo de oficial de justiça não exige formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou para operar os modelos matemáticos previstos na ABNT NBR 14.653. Portanto, a avaliação foi realizada observando, na medida do possível, os critérios e procedimentos estabelecidos pela referida norma técnica.

C. No que diz respeito à documentação, consta nos autos apenas a certidão de ônus reais.

D. No momento da diligência, o imóvel estava fechado, de modo que não foi possível realizar a vistoria interna.

E. Portanto, no que se refere ao nível de precisão e fundamentação da avaliação, é imperioso considerar o disposto nos itens acima.

2.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Av. Dom Helder Camara, bairro Pilares.

Trata-se de logradouro situado em rua asfaltada, com iluminação pública, saneamento básico, rede de energia elétrica, transporte público.

O imóvel possui localização central, com farto comércio e em edifício comercial.

2.5. CONCLUSÃO

CONSIDERANDO a pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da região;

CONSIDERANDO que o valor apurado mais recentemente foi de R\$80.000,00 a R\$ 100.000,00 nos anúncios encontrados para imóvel no mesmo edifício;

CONSIDERANDO que, devido a impossibilidade de realizar a vistoria interna, a única variável independente, responsável por explicar a formação do preço, será a área.

Pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme demonstrativo anexo, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 90.000, 00 (noventa mil reais).**

Nada mais havendo, lavrei o presente auto, devidamente assinado.

[1] "(...) o valor atribuído aos bens penhorados se destina à satisfação do crédito do exequente e ao mesmo tempo a limitar a intervenção no patrimônio do devedor (...)" FREITAS, Marcelo Araújo de. Oficial de justiça: elementos para capacitação profissional/Marcelo Araújo de Freitas e José Carlos Batista Junior. 3. Ed. Ver. Ampl. – São Paulo: Triunfal Gráfica e Editora, 2018, p.287.

[2] Segundo disposto na NBR 14.653-1, valor de mercado é a "quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

[3] A NBR 14.653 determina que, sempre que possível, o método utilizado deve ser o comparativo direto de dados de mercado.

5084503-88.2023.4.02.5101

510015992135 .V1 JRJ12747© JRJ12747