



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0001860-22.2013.4.02.5001/ES

EXEQUENTE: BANCO CENTRAL DO BRASIL - BACEN

EXECUTADO: TEIXEIRA NUNES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

MANDADO Nº 500003842760

Processo: 00018602220134025001 Classe: EXEFI

Exeqüente: BANCO CENTRAL DO BRASIL - BACEN

Executado: **TEIXEIRA NUNES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CPF/CNPJ: 36358497000161

Descrição do(s) bem(ns) penhorado(s): Vide auto de penhora anexado ao mandado.

Localização dos bens: Avenida Presidente Vargas, 487, Centro - Rio de Janeiro/RJ - 20071000

Localização do(s) bem(ns): Av. Presidente Vargas, 487, Centro

Valor médio estimado: **R\$ 22.380,00 (cada unidade/garagem)**

Limite superior **R\$ 24.618,00**

Limite inferior **R\$ 20.142,00**

Em cumprimento ao mandado em referência, em **22/07/2025**, dirigi-me até a Av.

Presidente Vargas, 487 Centro, onde fui atendido pelo Sr. LUIZ ANTÔNIO, porteiro,

e pelo Sr. MARCOS VINÍCIUS, assistente administrativo. Na ocasião, indaguei

valores das garagens, bem como custos, no que informaram não ter notícias de valor

das garagens, tendo o Sr. MARCOS VINÍCIUS informado que o valor do condomínio

é de R\$ 380,00, enquanto a parcela do IPTU (total de 10 anuais) é de R\$ 124,50.

Indagados sobre o tamanho das vagas, tendo em vista variação informada nos

anúncios, disseram que não há vaga delimitada, não há espaço pré-definido, pois se

trata de edifício garagem automatizado, em que o usuário deixa seu carro no térreo,

Rosângela

sob uma plataforma, que depois o transporta para um elevador e o coloca em qualquer dos espaços do prédio. Utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, em que os imóveis utilizados na tabela anexa possuem as mesmas, resultou num valor médio estimado de **R\$ 22.380,00 (cada garagem)**, com limite máximo de **R\$ 24.618,00**, e limite mínimo de **R\$ 20.142,00**.

Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2025.


RODRIGO W. T. GRANJA
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Mat. 12.865