



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF
ATOrd 0010736-92.2014.5.01.0015
RECLAMANTE: JOSE RICARDO COUTINHO
RECLAMADO: TRANSPORTES CAMPO GRANDE LTDA - EM RECUPERACAO
JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL E OUTROS (20)

AUTO DE AVALIAÇÃO POR ESTIMATIVA DE MERCADO

Aos dezoito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, em cumprimento ao mandado ID 1ad455a, expedido por ordem do Exmo. Juiz Gestor da Centralização na CAEX, Dr. IGOR FONSECA RODRIGUES, procedi à **AVALIAÇÃO POR ESTIMATIVA DE MERCADO** do **Apartamento 301 do edifício situado na Rua Baronesa, 1205, Praça Seca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 21.321-004** com fração ideal de 1/3 do terreno com direito a uma vaga de garagem, bem como confrontações descritas na **Matrícula 51.323 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**, conforme certidão de ônus reais de ID 00956b6 (fls. 02/04), que passa a fazer parte integrante do presente auto.

DESCRIÇÃO OFICIAL / MATRÍCULA – Apartamento 301 do edifício localizado na Rua Baronesa, 1205, Praça Seca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 21.321-004, correspondente à Matrícula 51.353 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro e a Inscrição Imobiliária Municipal 1.405.040-5.

DESCRIÇÃO VISUAL – Trata-se de imóvel residencial denominado “**Apartamento 301**”, localizado no **3º pavimento** e com área edificada de **132 m2**, em edificação situada na esquina das Ruas Baronesa e Marangá, no bairro da Praça Seca, Rio de Janeiro - RJ. O edifício possui 3 pavimentos (térreo e 02 superiores) além de área de garagem para veículo.

PROPRIETÁRIO: **AGOSTINHO GONÇAVES MAIA**, brasileiro, comerciante, CPF 028.226.797-20, identidade nº 4063664 do IFP, conforme consta do R.02 – COMPRA E VENDA da Matrícula 51.353 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

OCUPAÇÃO – Desconhecida, por se tratar de avaliação por estimativa de mercado.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF
ATOrd 0010736-92.2014.5.01.0015
RECLAMANTE: JOSE RICARDO COUTINHO
RECLAMADO: TRANSPORTES CAMPO GRANDE LTDA - EM RECUPERACAO
JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL E OUTROS (20)

DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA / GOOGLE MAPS - JULHO 2014

Visão Frontal – Rua Baronesa, 1205, Praça Seca, Rio de Janeiro - RJ



Visão Diagonal das esquinas das Ruas Baronesa e Marangá, Praça Seca, Rio de Janeiro - RJ



AVALIAÇÃO – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário do Rio de Janeiro e utilizando o método comparativo, **AVALIEI** o imóvel correspondente **Apartamento 301 do edifício localizado na Rua Baronesa, 1205, Praça Seca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 21.321-004**, correspondente à Matrícula 51.353 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro e a Inscrição Imobiliária Municipal 1.405.040-5 em **R\$ 281.434.56 (duzentos e oitenta e um mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos)**. Do que, para constar, lavro a presente.



Documento assinado digitalmente
LEANDRO CARLOS DEVESA SAADE
Data: 18/11/2025 16:13:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LEANDRO CARLOS DEVESA SAADE
Oficial de Justiça Avaliador Federal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF
ATOrd 0010736-92.2014.5.01.0015
RECLAMANTE: JOSE RICARDO COUTINHO
RECLAMADO: TRANSPORTES CAMPO GRANDE LTDA - EM RECUPERACAO
JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL E OUTROS (20)

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-110m2-venda-RS240363-id-2755047498/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-217m2-venda-RS580000-id-2836658162/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-240m2-venda-RS450000-id-2796708022/?source=ranking%2Crp
ENDEREÇO	Rua Baronesa, 1219	Rua Baronesa, 843	Rua Baronesa, 730
BAIRRO	Praça Seca	Praça Seca	Praça Seca
ÁREA TOTAL	110 m2	217 m2	240 m2
VALOR ANUNCIADO	R\$ 240.363,00	R\$ 580.000,00	R\$ 450.000,00
VALOR POR M2	R\$ 2.185,11	R\$ 2.672,81	R\$ 1.875,00

VALOR MÉDIO DO M2 COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M2
	R\$ 2.185,11
	R\$ 2.672,81
	R\$ 1.875,00
TOTAL	R\$ 6.732,92
Média por 3	R\$ 2.244,30
-5 % (regateio)	R\$ 2.132,08

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área edificada	132 m2
Valor do m2	R\$ 2.132,08
Valor do imóvel	R\$ 281.434.56

NÚMERO DA CERTIDÃO

00-7.815.126/2025-0

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Andrea Senko

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL

Contribuinte									Data	Folha
AGOSTINHO GONCALVES MAIA									18/11/2025	01/01
Endereço									Inscrição	Cód. Lograd.
RUA BARONESA 01205, APT 301 - PRACA SECA									1405040-5	01382-1

QUADRO I - DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA											
Ano/Lote/ Guia	MP	Natureza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tipo Trib.	IPTU	TCLLP/TCL.	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar
2021/01/00		AMIGA	01-097983-2022	00	PREDIA	587,79	233,01			820,80	1.705,17
2022/01/00		AMIGA	01-087260-2023	00	PREDIA	708,10	285,90			994,00	1.737,61
2024/01/00		AMIGA	01-113510-2025	00	PREDIA	607,28	254,32			861,60	1.140,60
*****	*	****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	Total a pagar:	4.583,38
*****	*	****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER											
ANO DO CARNÊ 2025 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **			
NORMAL				*****				*****			
QUITADA				*****				*****			
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
** *****				** *****				** *****			
Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total	
*****		*****		*****		*****		*****		*****	

QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	

QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA	
IMÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio)	
OBSERVAÇÕES:	
01. AS COLUNAS DE IPTU, TCLLP/TCL., TIP, TSD, DÍVIDA APURADA E VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS APRESENTAM OS VALORES ORIGINAIS DOS DÉBITOS EXPRESSOS EM MOEDA DA ÉPOCA.	
02. VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS.	
03. MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS.	
04. NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.	
05. PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA.	
06. FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE.	
07. ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO.	
08. A PRESENTE CERTIDÃO É EMITIDA POR PROCESSAMENTO DE DADOS E SÓ SERÁ VÁLIDA SEM RASURAS E COM CHANCELA DO TITULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA. OS INTERESSADOS PODERÃO CONFIRMAR A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO NO ENDEREÇO ELETRÔNICO https://www.rio.rj.gov.br/web/smef, PORTAL DA PREFEITURA, BUSCANDO "IPTU-SERVIÇOS ON LINE". PRAZO DE VALIDADE: 90 DIAS.	
09. A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO II APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS.	
10. PARA O IMÓVEL FOREIRO AO MUNICÍPIO A LAVRATURA DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSMISSÃO DO SEU DOMÍNIO ÚTIL SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO, EXCETO NOS CASOS DE "CAUSA MORTIS" OU DE FORMA GRATUITA "INTER VIVOS", OBSERVANDO O QUE DISPÕE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR.	



NOME DO CONTRIBUINTE						
AGOSTINHO GONCALVES MAIA						
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
RUA BARONESA, 1205						
COMPLEMENTO			BAIRRO		UF	REGIÃO ADMINISTRATIVA
APT 301			PRACA SECA		RJ	16
CÓD.LOGRADOURO	TRECHO	CÓD.BAIRRO	REGIÃO FISCAL	TRIBUTO	CONDIÇÃO	SITUAÇÃO
01382-1	005	124	B	RESIDENCIAL	-----	-----
TIPOLOGIA			UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO	
APARTAMENTO			-----		FRENTE	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES						

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2020

TERRITORIAL				
ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	V0 (R\$)
-----	-----	-----	-----	-----

PREDIAL						
ÁREA EDIFICADA (m²)	IDADE	FATOR IDADE	FATOR POSIÇÃO	FATOR TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vlj/Vsc (R\$)
132	1979	0,60	1,00	1,00	1,0000000	-----
VALOR VENAL (R\$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO (R\$)		DESCONTO (R\$)		IPTU A PAGAR (R\$)
106.102,00	0,0100	1.061,00		424,00		637,00
TAXA DE COLETA DOMICILIAR DE LIXO - TCL(R\$)		TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO		
249,00		886,00		3107140504051		

NR.GUIA	TIPO DE GUIA	DESCRIÇÃO
00	ORDINÁRIA	Refere-se à cobrança anual e ordinária de IPTU e/ou TCL do exercício



Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Fazenda

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Com relação ao imóvel situado na RUA BARONESA, 1205 - APT 301 - PRACA SECA, certificamos o seguinte Valor Venal para o IPTU:

EXERCÍCIO	VALOR VENAL
2025	R\$ 129.981,00 (cento e vinte e nove mil e novecentos e oitenta e um reais)

Observações quanto aos Valores Venais Certificados:

- Referem-se ao valor do imóvel em 1º de janeiro dos exercícios solicitados (GUIA 00 dos exercícios), apurado de acordo com os dados cadastrais registrados nessa data;
- Exercício sem apresentar valor venal será apurado enviando pedido para o email: aat_plantao@smf.rio.rj.gov.br ;
- Estão expressos em moeda da época;
- A presente certidão não possui validade para efeitos de averbação no Registro de Imóveis, nos termos do art. 81 do Decreto nº 2.477/80;
- A presente certidão foi emitida a partir de informações constantes no sistema de dados informatizados do IPTU;
- Os valores venais constantes nesta Certidão foram os apurados de acordo com os critérios estabelecidos pela Lei nº 691, de 24 de dezembro de 1984, e legislação tributária em vigor relativa a cada lançamento, não devendo ser considerados como equivalentes aos respectivos valores de mercado.

Rio de Janeiro, 18 / 11 / 2025

Andrea Senko

Secretária Municipal de Fazenda