

# CERTIDÃO

Em atenção ao e-mail recebido em 28 de julho de 2023, certificamos que a Avaliação de ID a5585d1 foi elaborada com base em três critérios: comparação de anúncios de imóveis similares de mesma destinação e localidade, valor considerado pelo Município do Rio de Janeiro como base de cálculo para o ITBI correspondente, além do valor do m2 dos imóveis comerciais do bairro. A avaliação não utilizou como parâmetro o valor venal (R\$7.800.000,00 conforme espelho do IPTU abaixo), mas sim o valor do ITBI (R\$13.913.075,69), conforme demonstrativos abaixo.

O laudo anexo à manifestação id 8bac4ae indica área de 16.788,91 m2 + 11.827,27 = 28.616,18m2 (terreno opcionado).

O laudo de ID a5585d1 apresenta a avaliação do imóvel de matrícula 205.077, conforme determinado no mandado, cuja área, indicada no espelho de IPTU relativo à inscrição municipal constante do RGI – 0.921.096-4 é de 6251m2.

Valor venal: **R\$7.888.007,00**

| CADASTRO DO IMÓVEL                                |  |                  |  |  |                       |                   |                 |                               |  |
|---|--|------------------|--|--|-----------------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|--|
| Inscrição<br><b>0.921.096-4</b>                   |  | Nº da Guia<br>00 |  | Contribuinte<br>LITORAL RIO TRANSPORTES LTDA |                       |                   |                 |                               |  |
| Endereço<br>ETR DO ENGENHO D'AGUA, 00755,<br>ANIL |  |                  |  | Cod.Lograd<br>21436                          | Trecho<br>003         | Cod.Bairro<br>116 | Reg.Fiscal<br>B | Posição<br>FRENTE             |  |
|   |  |                  |  | Idade<br>1973                                | Tipologia<br>ESPECIAL |                   |                 | Utilização<br>NAO RESIDENCIAL |  |

| DADOS DO LANÇAMENTO 2023   |                    |                      |                |                    |                       |                          |          |               |            |
|--|--------------------|----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|----------|---------------|------------|
| Dados Territoriais   |                    |                      |                |                    |                       |                          |          |               |            |
| Área do Terreno (m²)   | Situação           | Fr.Ideal             | T.Real         | T.Fictícia         | Valor por metro (R\$) | Fator Situação           | Fator RL | F.Acidantação | F.Drenagem |
| *****  | *****              |                      | *****          | *****              | *****                 | *****                    | *****    |               | *****      |
| TESTADA FICTÍCIA X V (R\$/m) X FATORES ( Situação x Restrição legal x Acidantação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)            |                    |                      |                |                    |                       |                          |          |               |            |
| Dados Prediais   |                    |                      |                |                    |                       |                          |          |               |            |
| Área (m²)  | Valor por m² (R\$) | Fração Fiscal        | Fator Idade    | Fator Posição      | Fator Tipologia       |                          |          |               |            |
| 6251   | 1.752,61           | 1,0000000            | 0,80           | 1,00               | 0,90                  |                          |          |               |            |
| ÁREA X V (R\$/m²) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)                                    |                    |                      |                |                    |                       |                          |          |               |            |
| Cálculos e Cobrança  |                    |                      |                |                    |                       |                          |          |               |            |
| Valor Venal  | Alíquota           | Iptu Calculado (R\$) | Desconto (R\$) | Iptu a Pagar (R\$) | TCL a Pagar (R\$)     | Total do Exercício (R\$) |          |               |            |
| 7.888.007,00   | x 0,0250           | = 197.200,00         | - 0,00         | = 197.200,00       | 758,00                | 197.958,00               |          |               |            |
| VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR<br>IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO |                    |                      |                |                    |                       |                          |          |               |            |
| Informações Complementares   |                    |                      |                |                    |                       |                          |          |               |            |
| ATE 19/12/2022 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2018; 2019; 2020; 2021.                   |                    |                      |                |                    | PARTES DO IMÓVEL      |                          |          |               |            |



### ITBI - Simulação

Favor conferir as informações digitadas, pois constarão da guia de recolhimento de ITBI e serão conferidas pelo cartório e pelo registro de imóveis.

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Inscrição Imobiliária:                       | 0921096-4                         |
| Doc. Adquirente:                             |                                   |
| Adquirente (com complemento) Digitado:       |                                   |
| Adquirente Verificado(RFB):                  |                                   |
| Doc. Transmittente:                          |                                   |
| Transmittente (com complemento) Digitado:    |                                   |
| Transmittente Verificado(RFB):               |                                   |
| % Transfendo:                                | 100%                              |
| Valor Venal Inicial Sugerido pela Simulação: | 13.913.075,69                     |
| Valor Declarado:                             | 100.000,00                        |
| Valor do ITBI:                               | 417.392,27                        |
| Prazo de Pagamento:                          | 07/08/2023                        |
| Endereço do Imóvel:                          | ETR DO ENGENHO D'AGUA, 755 - ANIL |
| Natureza:                                    | COMPRA E VENDA                    |

- O Valor Venal Inicial Sugerido pela Simulação foi apurado considerando tratar-se de ESPECIAL, área de 6251 m<sup>2</sup>, idade 50 anos, posição e localização no trecho 003 da ETR DO ENGENHO D'AGUA.
- O Valor Venal Inicial Sugerido pela Simulação poderá ser revisto a critério da autoridade fiscal, após o confronto da situação atual do imóvel com os dados cadastrais.
- Solicitamos a sua atenção durante o preenchimento pois, caso seja necessário emitir folha suplementar para correção de dados em guia paga com erro, o procedimento demandará um prazo de aproximadamente 10 (dez) dias úteis, a partir da solicitação da retificação.

Imóveis Próximos Semelhantes e de destinação comercial: Valor do m2 Aproximado: **R\$2.198,00 o m2**



Jacarepaguá, Rio de Janeiro  
Rua Leonardo Vilasboas



Terreno à venda em Jacarepaguá. Terreno muito bem localizado, entre Jacarepaguá e a Barra da Tijuca. Ideal...

3000 m<sup>2</sup> 10 20

**R\$ 6.000.000**

Cond. R\$ 0 | IPTU  
R\$ 550

Telefone

Mensagem



Taquara, Rio de Janeiro  
Rua Godofredo Viana



O galpão/dépósito/armazém está localizado no bairro Taquara com 1300 metros de área construída, com loja d...

1300 m<sup>2</sup> 0 0 0

**R\$ 2.100.000**

Cond. R\$ 0 | IPTU  
R\$ 5.300

Telefone

Mensagem



Jacarepaguá, Rio de Janeiro  
Estrada dos Bandeirantes



Galpão de 1200 metros na Estrada dos Bandeirantes próximo do Projac O Imóvel encontra-se ALUGADO com...

1200 m<sup>2</sup> 0 2 3

**R\$ 3.990.000**

Cond. R\$ 0 | IPTU  
R\$ 1.000

Telefone

Mensagem

zap Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Marcos

Galpões, Depósitos e Armazéns à... / RJ / Galpões, Depósitos e Armazéns à... / Zona Oeste / Jacarepaguá / Rua Leonardo Vilasboas

**Galpão / Depósito / Armazém à venda, 3000m<sup>2</sup> - Jacarepaguá**

galpão/depósito/armazém para comprar em Rua Leonardo Vilasboas - Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ

**R\$ 6.000.000**  
condomínio não informado • IPTU R\$ 550

3000 m<sup>2</sup> 20 vagas 10 banheiros

Envie uma mensagem

Nome: Marcos Antonio  
Telefone:  
E-mail: mafaps3usa@gmail.com

[Galpão / Depósito / Armazém 3000 m<sup>2</sup> na Zona Oeste em Jacarepaguá, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](#)

zap Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Marcos

Galpões, Depósitos e Armazéns à... / RJ / Galpões, Depósitos e Armazéns à... / Zona Oeste / Jacarepaguá / Rua Godofredo Viana

**Galpão / Depósito / Armazém para venda ou aluguel, 1300m<sup>2</sup> -...**

galpão/depósito/armazém para comprar e alugar em Rua Godofredo Viana - Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ

**Venda R\$ 2.100.000 • Aluguel R\$ 13.000 /mês**  
condomínio não informado • IPTU R\$ 3.300

1300 m<sup>2</sup> 1º andar

Envie uma mensagem

Nome: Marcos Antonio  
Telefone:  
E-mail: mafaps3usa@gmail.com

Olá, gostaria de ter mais informações

[Galpão / Depósito / Armazém 1300 m<sup>2</sup> na Zona Oeste em Jacarepaguá, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](#)

zap Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Marcos

Galpões, Depósitos e Armazéns à... / RJ / Galpões, Depósitos e Armazéns à... / Zona Oeste / Jacarepaguá

**Galpão / Depósito / Armazém à venda, 1200m<sup>2</sup> - Jacarepaguá**

galpão/depósito/armazém para comprar em Estrada dos Bandeirantes, 6333 - Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ

**R\$ 3.990.000**  
condomínio não informado • IPTU R\$ 1.000

1200 m<sup>2</sup> 3 vagas 2 banheiros

Envie uma mensagem

Nome: Marcos Antonio  
Telefone:  
E-mail: mafaps3usa@gmail.com

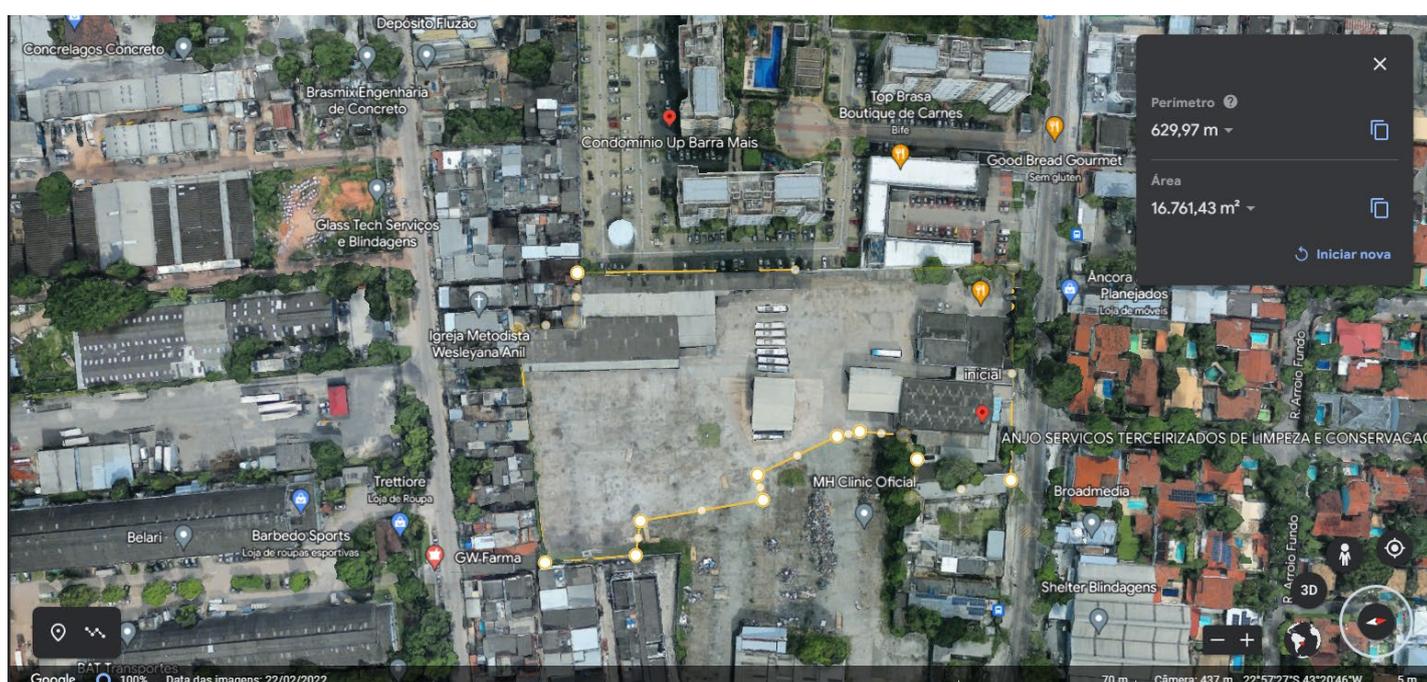
Olá, gostaria de ter mais informações

[Galpão / Depósito / Armazém 1200 m<sup>2</sup> na Zona Oeste em Jacarepaguá, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis \(zapimovom.br\)](#)

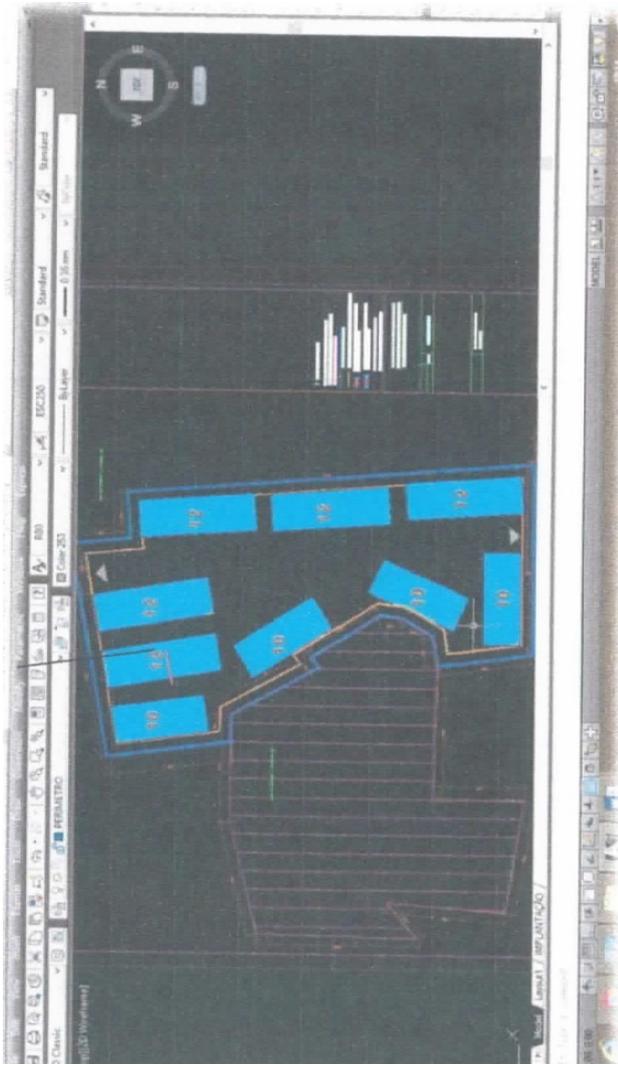
Entretanto, tomando por base as confrontações descritas na certidão Imobiliária de matrícula 205.077, correspondente à inscrição municipal 0.921.096-4:

...” mede 85,00 m de frente pela citada estrada, 103,00 m do lado oposto, pelo alinhamento da Av. das Lagoas, por onde o lote também faz testada, a direita de quem de dentro do terreno olha para a Estrada do Engenho D'Água: 40,20 m mais 12,70 m (estreitando o terreno), mais 15,00 m (configurando com a anterior um ângulo obtuso externo), estreitando o terreno), mais 31,00 m (aprofundando o terreno), mais 6,4 m (alargando o terreno), mais 44,20 m (aprofundando o terreno), mais 12,00 m (alargando o terreno), mais 54,50 m (aprofundando o terreno), alcançando o alinhamento da Av. das Lagoas, a esquerda de quem de dentro olha para a Estrada do Engenho D'Água: 174,20 m mais 21,00 m (estreitando o terreno), mais 23,50 m (aprofundando o terreno, alcançando o alinhamento da Av. das Lagoas, fechando o perímetro)..”

Desta forma, foi elaborado um traçado simulando tais confrontações, com auxílio da ferramenta Google Earth, com resultado semelhante à planta indicada no laudo:



Simulação das confrontações feita no Google Earth que indica área de aproximadamente 16.700 m<sup>2</sup>



*Plantas constantes do laudo*

Considerando as confrontações indicadas na certidão de RGI 205.077 que indica área de 16.700m<sup>2</sup>, ao invés da área indicada no espelho do IPTU do respectivo imóvel de 6.251m<sup>2</sup> e tomando por base o valor do m<sup>2</sup> encontrado em anúncios similares de imóveis na mesma região, retificamos a avaliação para R\$36.700.000,00 (trinta e seis milhões e setecentos mil Reais).

Observação: Não foi objeto desta avaliação o imóvel correspondente à matrícula 121.591, apenas o imóvel correspondente à matrícula 205.077, conforme o mandado 4378b9e.

Marcos Antonio Franco de Almeida  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Aline de Oliveira Pereira Damasceno  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

