

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**

Rio PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO IPTU 2023									
CADASTRO DO IMÓVEL									
Inscrição 0.921.096-4		Nº da Guia 00		Contribuinte LITORAL RIO TRANSPORTES LTDA					
Endereço ETR DO ENGENHO D'AGUA, 00755, ANIL				Cod.Lograd 21436	Trecho 003	Cod.Bairro 116	Reg.Fiscal B	Posição FRENTE	
				Idade 1973	Tipologia ESPECIAL			Utilização 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) 6251	Valor por m² (R\$) 1.752,61	Fração Fiscal 1,0000000	Fator Idade 0,80	Fator Posição 1,00	Fator Tipologia 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 7.888.007,00	Alíquota x 0,0250	Iptu Calculado (R\$) 197.200,00	Desconto (R\$) 0,00	Iptu a Pagar (R\$) 197.200,00	TCL a Pagar (R\$) 758,00	Total do Exercício (R\$) 197.958,00			
VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR 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				

Avaliação ITBI: R\$13.913.075,69



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 m², 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 m² 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 m² 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 m² 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, 3000m² - 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 m² 20 vagas 10 banheiros

Envie uma mensagem

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

[Galpão / Depósito / Armazém 3000 m² 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, 1300m² -...

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 m² 1º andar

Envie uma mensagem

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

Olá, gostaria de ter mais informações

[Galpão / Depósito / Armazém 1300 m² 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, 1200m² - 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 m² 3 vagas 2 banheiros

Envie uma mensagem

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

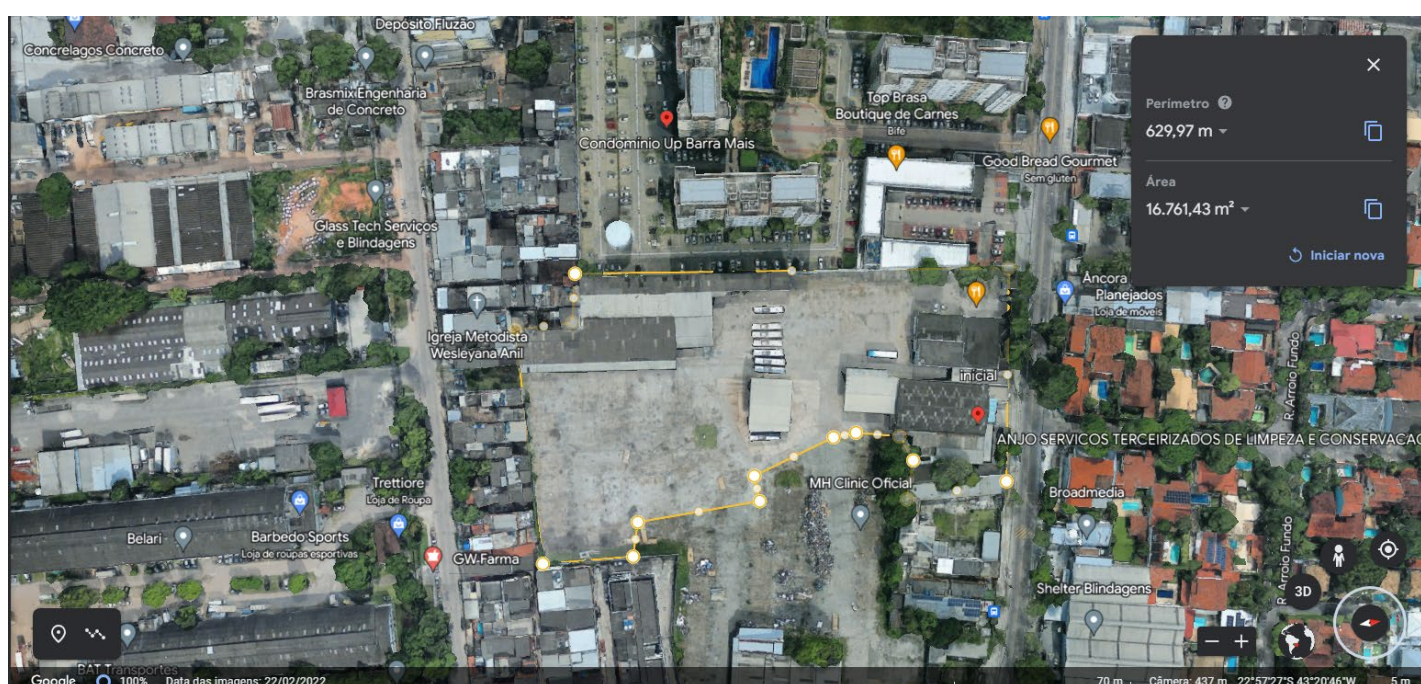
Olá, gostaria de ter mais informações

[Galpão / Depósito / Armazém 1200 m² na Zona Oeste em Jacarepaguá, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis \(zapimovom.br\)](#)

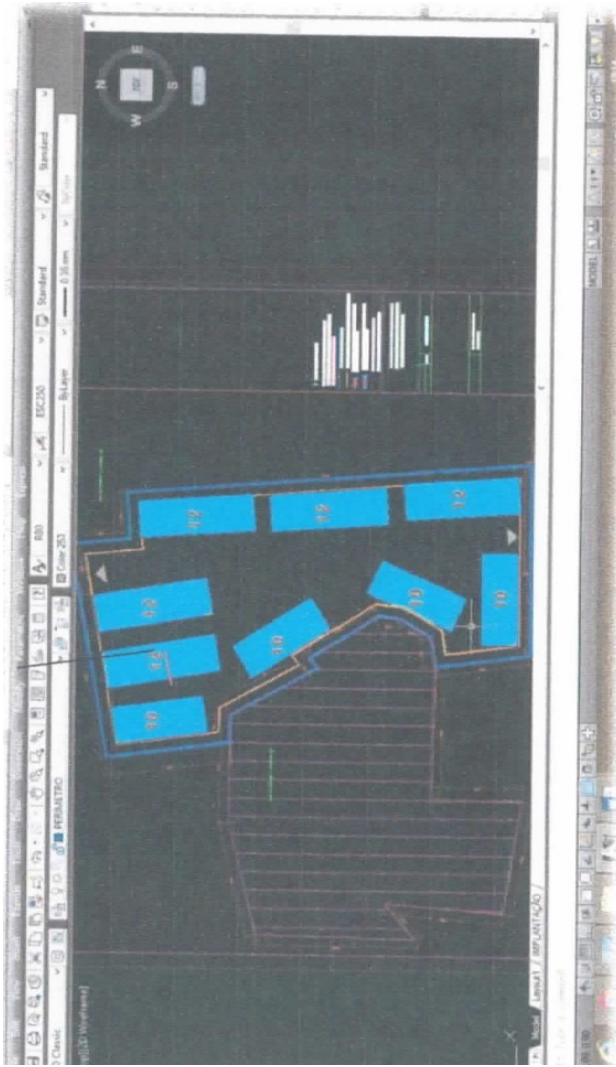
Entretanto, tomando por base as confrontações descritas na certidão Imobiliária de matrícula 205.077, correspondente à inscrição municipal 0.921.096-4:

...” 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 m²



Plantas constantes do laudo

Considerando as confrontações indicadas na certidão de RGI 205.077 que indica área de 16.700m², ao invés da área indicada no espelho do IPTU do respectivo imóvel de 6.251m² e tomando por base o valor do m² 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

