



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 da 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			
ANUNCIO	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%2Ccrp	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%2Ccrp	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-240m2-venda-RS450000-id-2796708022/?source=ranking%2Ccrp
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

1 of 1
 Documento assinado eletronicamente por LEANDRO CARLOS DEVESA SAADE, em 18/11/2025, às 16:22:47 - 6103bd3



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	
01382-1	005	124	B	RESIDENCIAL	SITUAÇÃO	
TIPOLOGIA			UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO	
APARTAMENTO			FRENTE		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:

1. 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;
2. Exercício sem apresentar valor venal será apurado enviando pedido para o email: aat_plantao@smf.rio.rj.gov.br ;
3. Estão expressos em moeda da época;
4. 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;
5. A presente certidão foi emitida a partir de informações constantes no sistema de dados informatizados do IPTU;
6. 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

Secretária Municipal de Fazenda

