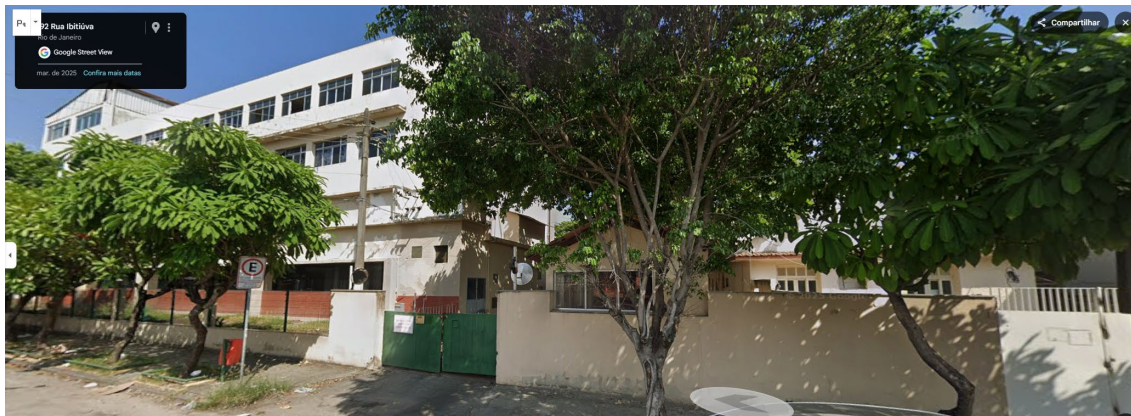


Avaliação Indireta Imóvel Rua Ibitiúva 193 Padre Miguel.

Trata-se de imóvel onde funcionou a Faculdade Simonsen e atualmente se encontra fechado.



A Certidão de RGI Matrícula 93888 indica uma área total de aproximadamente 1200m2:

IMÓVEL: Apartamentos n°s 101, 102, 103, do prédio n°193, apartamentos 101 e 102, do prédio n°193-fundos, da Rua Ibitiúva, Padre Miguel, na Freguesia de Campo Grande, e respectivo terreno designado por lote 02 do PAL 30211, medindo 23,00m de frente, nos fundos 13,00m mais 0,80m aprofundando o terreno, mais 10,10m, 57,00m à direita e 60,00m à esquerda, confrontando à direita com o prédio n°151 (lote 01, do PAL 30211) da Rua Ibitiúva, à esquerda com os prédios n°s 53, 57, 61 e 65, da Rua Cajaíba, nos fundos com o n°388 e lotes 34 e 35 da quadra 18, do PAL 2055.-x-x

PROPRIETÁRIA: ORGANIZAÇÃO BRASILEIRA DE CULTURA E EDUCAÇÃO - ORBRACE, com sede na nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o n°34.181.347/0001-08.-x-x

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 163030, 4º Registro de Imóveis. Construção averbada com habite-se em 13/10/1982. Matrícula aberta aos 11/11/2025, por Adam Cordeiro, Mat. TJRJ 94-20453.

Em consulta ao acervo de imagens da Prefeitura do Rio de Janeiro, foram encontrados os PAL 17490 de 1952, e PAL 30211 de 1972 onde consta a totalidade do imóvel, com a indicação de dois apartamentos nos fundos e as medidas que correspondem às medidas da certidão do RGI:

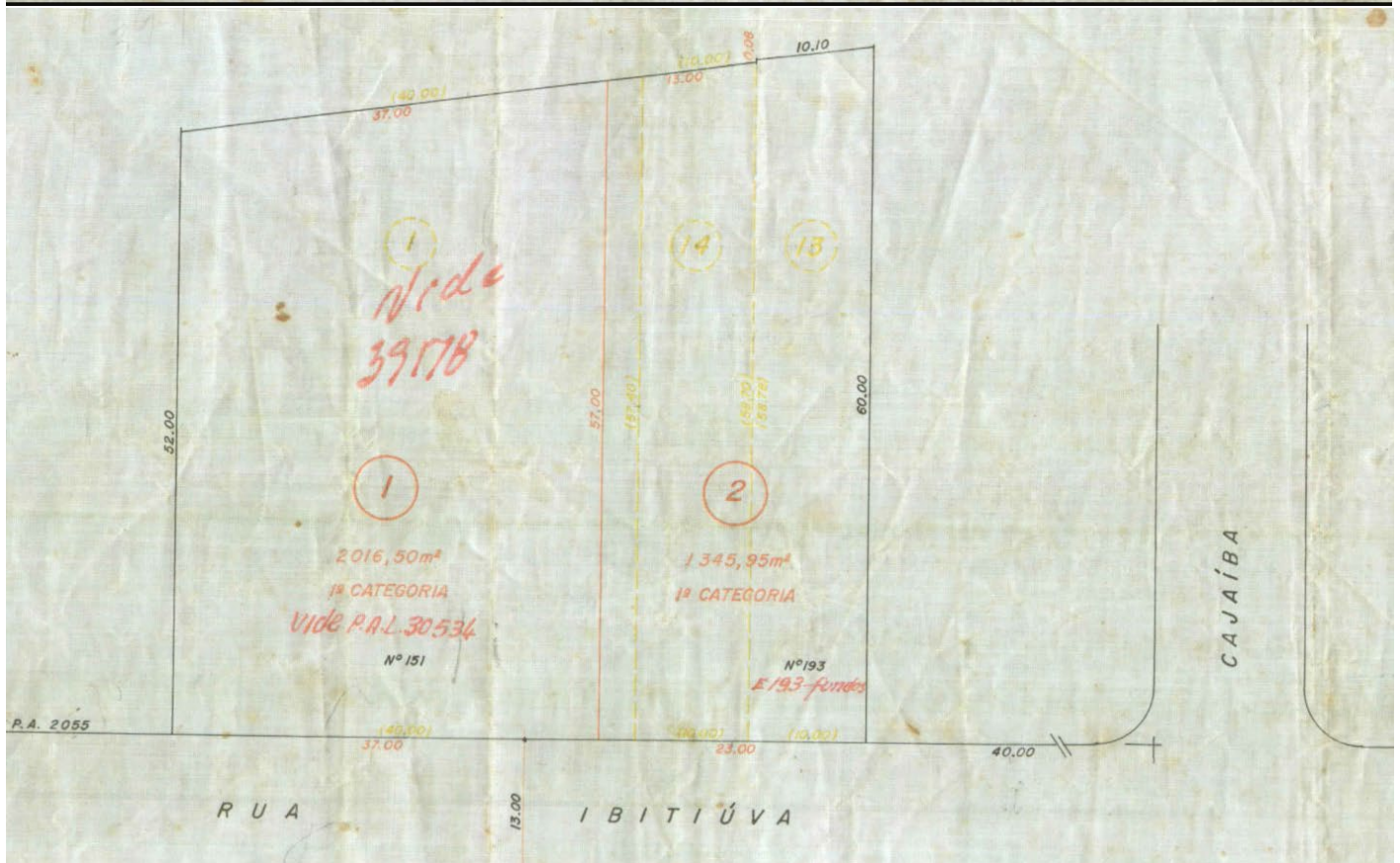
REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO DOS LOTES 13 E 14 DA QUADRA XVIII DO PA. 2055
E LOTE 1 DO P.A.L. 29.698, LOCALIZADOS À RUA IBITIÚVA

RIO DE JANEIRO

XVII R.A. - Z.R.4

ESCALA 1:500

17/07/77 - PA. 2055, 30.536, 30.537, 30.538, 30.539, 30.540, 30.541, 30.542, 30.543, 30.544, 30.545, 30.546, 30.547, 30.548, 30.549, 30.550, 30.551, 30.552, 30.553, 30.554, 30.555, 30.556, 30.557, 30.558, 30.559, 30.560, 30.561, 30.562, 30.563, 30.564, 30.565, 30.566, 30.567, 30.568, 30.569, 30.570, 30.571, 30.572, 30.573, 30.574, 30.575, 30.576, 30.577, 30.578, 30.579, 30.580, 30.581, 30.582, 30.583, 30.584, 30.585, 30.586, 30.587, 30.588, 30.589, 30.590, 30.591, 30.592, 30.593, 30.594, 30.595, 30.596, 30.597, 30.598, 30.599, 30.600, 30.601, 30.602, 30.603, 30.604, 30.605, 30.606, 30.607, 30.608, 30.609, 30.610, 30.611, 30.612, 30.613, 30.614, 30.615, 30.616, 30.617, 30.618, 30.619, 30.620, 30.621, 30.622, 30.623, 30.624, 30.625, 30.626, 30.627, 30.628, 30.629, 30.630, 30.631, 30.632, 30.633, 30.634, 30.635, 30.636, 30.637, 30.638, 30.639, 30.640, 30.641, 30.642, 30.643, 30.644, 30.645, 30.646, 30.647, 30.648, 30.649, 30.650, 30.651, 30.652, 30.653, 30.654, 30.655, 30.656, 30.657, 30.658, 30.659, 30.660, 30.661, 30.662, 30.663, 30.664, 30.665, 30.666, 30.667, 30.668, 30.669, 30.670, 30.671, 30.672, 30.673, 30.674, 30.675, 30.676, 30.677, 30.678, 30.679, 30.680, 30.681, 30.682, 30.683, 30.684, 30.685, 30.686, 30.687, 30.688, 30.689, 30.690, 30.691, 30.692, 30.693, 30.694, 30.695, 30.696, 30.697, 30.698, 30.699, 30.700, 30.701, 30.702, 30.703, 30.704, 30.705, 30.706, 30.707, 30.708, 30.709, 30.710, 30.711, 30.712, 30.713, 30.714, 30.715, 30.716, 30.717, 30.718, 30.719, 30.720, 30.721, 30.722, 30.723, 30.724, 30.725, 30.726, 30.727, 30.728, 30.729, 30.730, 30.731, 30.732, 30.733, 30.734, 30.735, 30.736, 30.737, 30.738, 30.739, 30.740, 30.741, 30.742, 30.743, 30.744, 30.745, 30.746, 30.747, 30.748, 30.749, 30.750, 30.751, 30.752, 30.753, 30.754, 30.755, 30.756, 30.757, 30.758, 30.759, 30.760, 30.761, 30.762, 30.763, 30.764, 30.765, 30.766, 30.767, 30.768, 30.769, 30.770, 30.771, 30.772, 30.773, 30.774, 30.775, 30.776, 30.777, 30.778, 30.779, 30.780, 30.781, 30.782, 30.783, 30.784, 30.785, 30.786, 30.787, 30.788, 30.789, 30.790, 30.791, 30.792, 30.793, 30.794, 30.795, 30.796, 30.797, 30.798, 30.799, 30.800, 30.801, 30.802, 30.803, 30.804, 30.805, 30.806, 30.807, 30.808, 30.809, 30.810, 30.811, 30.812, 30.813, 30.814, 30.815, 30.816, 30.817, 30.818, 30.819, 30.820, 30.821, 30.822, 30.823, 30.824, 30.825, 30.826, 30.827, 30.828, 30.829, 30.830, 30.831, 30.832, 30.833, 30.834, 30.835, 30.836, 30.837, 30.838, 30.839, 30.840, 30.841, 30.842, 30.843, 30.844, 30.845, 30.846, 30.847, 30.848, 30.849, 30.850, 30.851, 30.852, 30.853, 30.854, 30.855, 30.856, 30.857, 30.858, 30.859, 30.860, 30.861, 30.862, 30.863, 30.864, 30.865, 30.866, 30.867, 30.868, 30.869, 30.870, 30.871, 30.872, 30.873, 30.874, 30.875, 30.876, 30.877, 30.878, 30.879, 30.880, 30.881, 30.882, 30.883, 30.884, 30.885, 30.886, 30.887, 30.888, 30.889, 30.890, 30.891, 30.892, 30.893, 30.894, 30.895, 30.896, 30.897, 30.898, 30.899, 30.900, 30.901, 30.902, 30.903, 30.904, 30.905, 30.906, 30.907, 30.908, 30.909, 30.910, 30.911, 30.912, 30.913, 30.914, 30.915, 30.916, 30.917, 30.918, 30.919, 30.920, 30.921, 30.922, 30.923, 30.924, 30.925, 30.926, 30.927, 30.928, 30.929, 30.930, 30.931, 30.932, 30.933, 30.934, 30.935, 30.936, 30.937, 30.938, 30.939, 30.940, 30.941, 30.942, 30.943, 30.944, 30.945, 30.946, 30.947, 30.948, 30.949, 30.950, 30.951, 30.952, 30.953, 30.954, 30.955, 30.956, 30.957, 30.958, 30.959, 30.960, 30.961, 30.962, 30.963, 30.964, 30.965, 30.966, 30.967, 30.968, 30.969, 30.970, 30.971, 30.972, 30.973, 30.974, 30.975, 30.976, 30.977, 30.978, 30.979, 30.980, 30.981, 30.982, 30.983, 30.984, 30.985, 30.986, 30.987, 30.988, 30.989, 30.990, 30.991, 30.992, 30.993, 30.994, 30.995, 30.996, 30.997, 30.998, 30.999, 31.000, 31.001, 31.002, 31.003, 31.004, 31.005, 31.006, 31.007, 31.008, 31.009, 31.010, 31.011, 31.012, 31.013, 31.014, 31.015, 31.016, 31.017, 31.018, 31.019, 31.020, 31.021, 31.022, 31.



PROJETO PARA REMEMBRAMENTO DOS LOTES 13 e 14, QUADRA 18, P.A. 2055, SÍTOS À RUA IBITIUIVA N.º 193 (ANT. 79).

Heonir Carrico da Silva
PROPRIETÁRIO

Heonir da Silva
(AUTOR DO PROJETO)

7614,100 m²
3 lotes

17450
25781

RUA CAIAHYBA

IBITIUIVA

13,00

6,000

57,60

20,00

N.º 193
ANT. 79

11752,00 m²

193
ANT. 79

APROVO

Em 28 de Agosto de 1952

Mauro
MATE. 4754

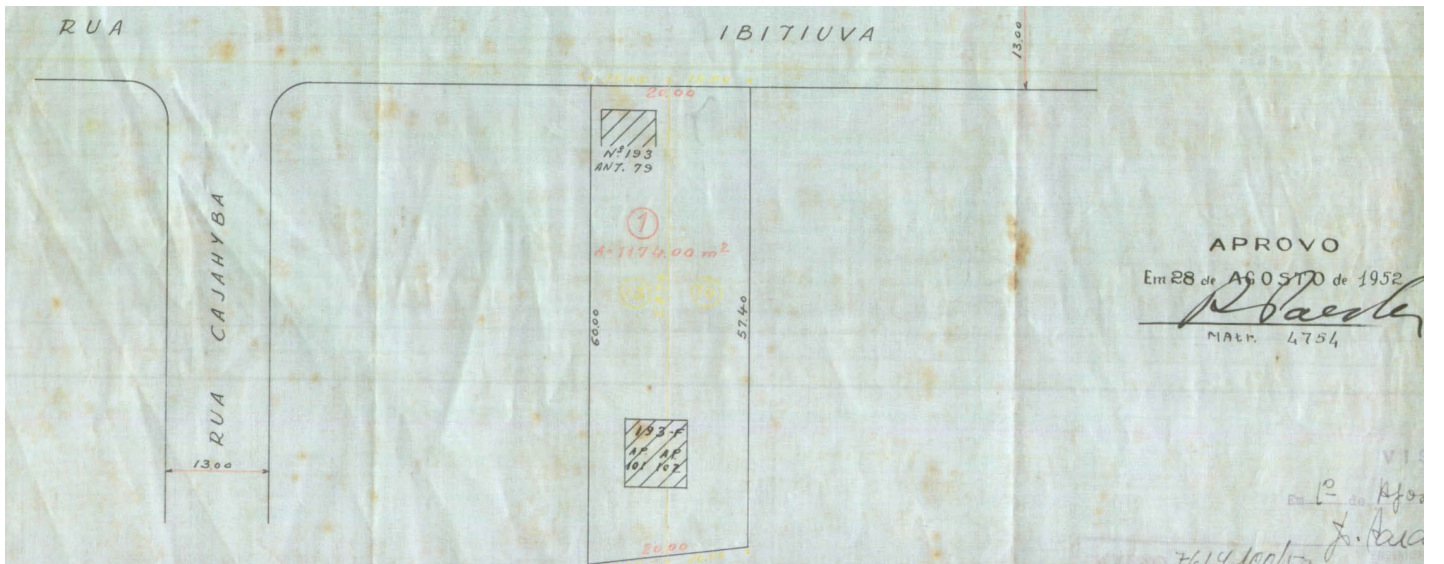
VISTO

2.º Agosto 1952

J. A. Azeiteiro

7614/100/52
2774/52

ESCALA = 1:500





Vista aérea atual pelo Google Earth:





Entretanto, a matrícula parece se referir aos apartamentos 101, 102 e 103 frente e 101 e 102 fundos do referido número 193.

A avaliação de todo o imóvel, considerando a totalidade dos 1200m² e o valor do m² em Padre Miguel como de R\$2.200,00, o valor do imóvel seria de aproximadamente **R\$2.600.000,00**

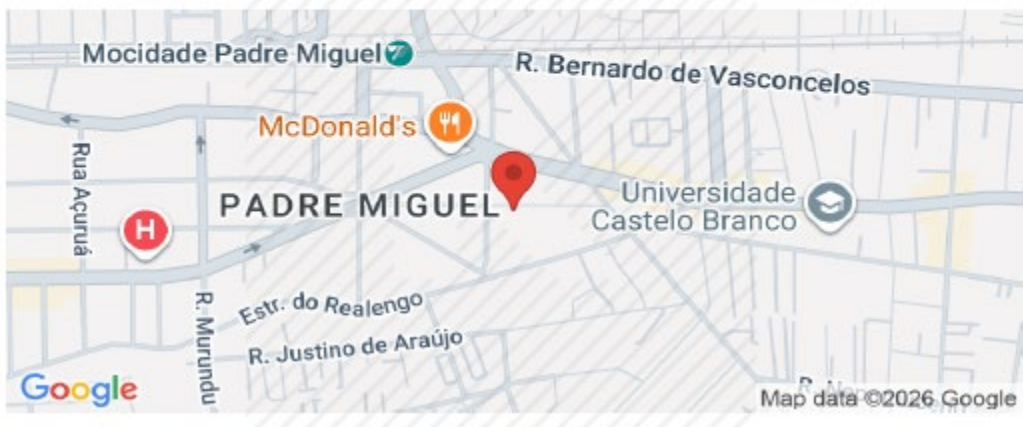
A simulação pelo Koortimativa considerando a integralidade do imóvel chegou a um valor semelhante.

Não foi possível ao Oficial de Justiça entrar no imóvel para constatação da existência ou não da divisão em apartamentos indicada na certidão de RGI (o que poderia impactar a menor na avaliação do imóvel), ou se a certidão do RGI reflete a totalidade do imóvel.

01 Descritivo e Características do Imóvel

Localização

Logradouro	Rua Ibitiúva
Nº	193
Complemento	-
Bairro	Padre Miguel
CEP	21715-400
Cidade	Rio de Janeiro
Estado	RJ



02 Estimativa de avaliação do imóvel

O preço estimado do imóvel para a realização de operações de **venda** é de **R\$ 2.357.000,00**.





Camada:	RIB - Comp. Registral
CNS / Serventia:	157776 - 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
Comarca / UF:	Rio de Janeiro / RJ
Abrangência:	Angra dos Reis, Aperibé, Rio de Janeiro