



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
gov.br 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