

RELATÓRIO DE VALOR DE REFERÊNCIA

A - IDENTIFICAÇÃO

SOLICITANTE:



CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA

Nº DO LAUDO: DATA DA AVALIAÇÃO: 6/8/2025

PROPRIETÁRIO: CAIXA DE CONSTRUÇÃO DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Alfredo Araújo, 21 (antigo Nº 70), Bangü, Rio de Janeiro/RJ.

MATRICULA: 28.493 RGI: 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel Residencial

C - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Topografia	Perfil Transversal: Plano
	Perfil Longitudinal: Plano
Configuração e Condições: (olhando do terreno para a Rua)	
Na frente mede:	- m
Lado direito mede:	- m e confronta:
Lado esquerdo mede:	- m e confronta:
Nos fundo mede:	- m e confronta:
Área do terreno	Fração Ideal
- m ²	Plana
	Superfície
	Forma
	Irregular

B - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Localização	<input type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Rural	Transporte		Dist. Centro do bairro	
	<input type="checkbox"/> Suburbana	<input checked="" type="checkbox"/> Rodoviário	<input type="checkbox"/> Ferroviário	<input type="checkbox"/> Hidroviário	No centro	
Distâncias	Comércio Local	Escola Primária	Escola Secundária	Escola Superior	Hospital ou Posto de Saúde	Recreação
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Até 500 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
De 600 até 1000m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mais de 1000m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Abastecimento de Água	Rede de Esgoto e Águas Pluviais		Energia Elétrica		Telefone	
	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Individual	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Particular	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Particular
<input checked="" type="checkbox"/> Rede Particular	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Individual	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Pública Águas Pluviais	<input type="checkbox"/> Rede Particular	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/> Engarrafado	<input checked="" type="checkbox"/> Inexistente
<input type="checkbox"/> Rede Individual	<input type="checkbox"/> Rede Individual	<input type="checkbox"/> Rede Part. Águas Pluviais	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Inexistente
<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Inexistente
Pavimentação	Calçadas		Meio fio e Sarjetas		Arborização	
	<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto	<input checked="" type="checkbox"/> Cimentado	<input checked="" type="checkbox"/> Existente	<input checked="" type="checkbox"/> Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/> Existente	<input checked="" type="checkbox"/> Inexistente
<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Placas premoldadas	<input type="checkbox"/> Existente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Existente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/> Pública
<input type="checkbox"/> Paralelepípedo	<input type="checkbox"/> Pedra Portuguesa	<input type="checkbox"/> Existente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Existente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/> Particular
<input type="checkbox"/> Terra Batida	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Existente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Existente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Inexistente
<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Existente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Existente	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Inexistente

D - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Nº de pavimentos	2	Estado de Conservação ¹	<input checked="" type="checkbox"/> Mau	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Bom	Padrão de acabamento	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Alto
Áreas									
Privativa?	<input type="checkbox"/>	Comum	<input type="checkbox"/>	Total	221,00 m ²	Área não Averbada	0,00 m ²	Somatório das áreas	221,00 m ²
Área Real Averbada	221,00 m ²	0 m ²	Total	221,00 m ²	0,00 m ²	221,00 m ²			
ESPECIFICAÇÕES									
CÔMODOS	PISO	REVESTIMENTOS			ESQUADRIA				
		PAREDES	TETO	PORTAS	JANELAS				
Sala	Ardósia	Emboço/PVA	Emboço/PVA	Madeira	Ferro				
Quartos	Ardósia	Emboço/PVA	Emboço/PVA	Madeira	Ferro				
Banheiros	Cerâmico	Azulejo	Gesso	Madeira	Ferro				
Cozinha	Cerâmico	Azulejo	Emboço/PVA	Madeira	Ferro				
Área de Serviço	Cimentado	Emboço/PVA	Telhado amianto	Madeira	Ferro				
Varanda	Cimentado	Emboço/PVA	Telhado amianto	Madeira	Ferro				
Quarto empregada	-	-	-	-	-				
WC Empregada	-	-	-	-	-				

E - AVALIAÇÃO (método comparativo de dados do mercado):²

Valor do terreno		Valor do imóvel (terreno + edificação)	
Área do terreno:	- m ²	Área do imóvel:	221,00 m ²
Custo do m ² :	- /m ²	Custo do m ² :	660,91 /m ² (estimado)
Valor do terreno: R\$	- /m ²	Valor do imóvel: R\$	146.062,02 /m ²
VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$	146.000,00	Nível de Rigor ⁴ Fundamentação I e Grau de Precisão I	
Valor em extenso: Cento e quarenta e seis mil			
Limites do valor da avaliação	Máx.: (+5%) R\$ Min.: (-5%) R\$	153.300,00 138.700,00	
Absorção pelo mercado: Normal			

F - OBSERVAÇÕES:

¹O imóvel foi considerado com mau estado de conservação tendo como base o relatório de vistoria da Divisão de Ativos Imobiliários. Sendo assim, esse cenário foi refletido nos valores utilizados nos fatores de homogeneização.

²A área privativa utilizada foi obtida com base nas informações que constam na base da Secretária Municipal da Fazenda (SMF) da Prefeitura do Rio de Janeiro.

³Avaliação realizada pelo Método Comparativo de Pesquisa de Mercado para um imóvel residencial. Avaliação não presencial realizada por situação paradigma conforme preconizado na NBR-14.653-1, Item 3.41.

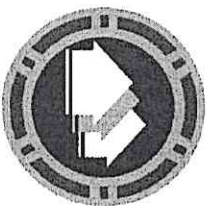
⁴Este Relatório de referência foi elaborado com o intuito de promover balizamento contábil. Assim sendo, havendo necessidade de aprimoramento da precisão ou mudança da destinação pretendida, haverá de ser elaborado um novo relatório.

G - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL:

Nome: 1T (RM2-EN) Ana Célia Soares da Silva

Assinatura:

Ana Célia S. da Silva



H - Amostras

Critério utilizado:

Área privativa

Área total

Endereço:	Valor de venda: R\$	Preço por m²	Idade Aparente	Área edificação (m²)	UF
<p>1</p> <p>Endereço: Avenida Engenheiro Pires Rebelo</p> <p>Descrição: Excelente casa duplex de aproximadamente 100m² de área construída, dispondo de 2 quartos com varanda, sendo 1 suite. Sala ampla, cozinha azulejada e banheiro social. 1 vaga de garagem.</p> <p>Valor de venda: R\$ 160.000,00</p> <p>Preço por m² 1.600,00</p>	<p>Bairro: Bangu</p> <p>Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Fonte de Informação: Imóvel Web</p> <p>Idade Aparente: 25</p> <p>Conservação: Regular</p> <p>Área edificação (m²): 100,00</p> <p>Código do Imóvel: 3015339380</p> <p>Padrão de Acabamento: Normal</p> <p>UF: RJ</p>				
<p>2</p> <p>Endereço: Rua Hélio de Carvalho Araújo</p> <p>Descrição: Casa com sala, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço, corredor, quintal e uma vaga, com terraço.</p> <p>Valor de venda: R\$ 100.000,00</p> <p>Preço por m² 1.030,93</p>	<p>Bairro: Bangu</p> <p>Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Fonte de Informação: Zap Imóveis</p> <p>Idade Aparente: 35</p> <p>Conservação: Regular</p> <p>Área edificação (m²): 97,00</p> <p>Código do Imóvel: 2825070242</p> <p>Padrão de Acabamento: Normal</p> <p>UF: RJ</p>				
<p>3</p> <p>Endereço: Rua Fiação, S/N</p> <p>Descrição: Casa com dois quartos, sala, cozinha, um banheiro social, área de serviço e quintal.</p> <p>Valor de venda: R\$ 220.000,00</p> <p>Preço por m² 3.793,10</p>	<p>Bairro: Bangu</p> <p>Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Fonte de Informação: Zap Imóveis</p> <p>Idade Aparente: 30</p> <p>Conservação: Bom</p> <p>Área edificação (m²): 58,00</p> <p>Código do Imóvel: 2711776599</p> <p>Padrão de Acabamento: Normal</p> <p>UF: RJ</p>				
<p>4</p> <p>Endereço: Rua Catim, 300</p> <p>Descrição: Casa com três dormitórios sendo uma suite ampla, sala, dois banheiros completos e cozinha com área de serviço e lavanderia, terraço com churrasqueira e quintal com garagem para dois veículos.</p> <p>Valor de venda: R\$ 250.000,00</p> <p>Preço por m² 1.250,00</p>	<p>Bairro: Bangu</p> <p>Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Fonte de Informação: Imóvel Web</p> <p>Idade Aparente: 20</p> <p>Conservação: Bom</p> <p>Área edificação (m²): 200,00</p> <p>Código do Imóvel: 3011320354</p> <p>Padrão de Acabamento: Alto</p> <p>UF: RJ</p>				
<p>5</p> <p>Endereço: Rua Professor Alfredo Costa, 1</p> <p>Descrição: casa com sala ampla, clara e arejada, dois quartos grandes, banheiro social, cozinha, área de serviço, terraço com sala de TV grande fechada em blindex, churrasqueira, chuveiro, banheiro de serviços.</p> <p>Condomínio com portaria, interfone e portão eletrônico.</p> <p>Valor de venda: R\$ 165.000,00</p> <p>Preço por m² 2.062,50</p>	<p>Bairro: Bangu</p> <p>Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Fonte de Informação: Viva Real</p> <p>Idade Aparente: 2.402,40</p> <p>Conservação: Ótimo</p> <p>Área edificação (m²): 80,00</p> <p>Código do Imóvel: 2771436826</p> <p>Padrão de Acabamento: Alto</p> <p>UF: RJ</p>				

I - Tabela de homogeneização

Amostra	Area (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m ²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fid (5)	Fcen (6)	Homogeneização R\$/m ²
1	100,00	160.000,00	1.600,00	0,90	1,31	0,91	0,70	0,94	0,70	781,56
2	97,00	100.000,00	1.030,93	0,90	1,31	0,90	0,80	1,00	0,80	700,57
3	58,00	220.000,00	3.793,10	0,90	0,46	0,85	0,70	0,97	0,70	633,49
4	200,00	250.000,00	1.250,00	0,90	1,13	0,98	0,70	0,91	0,70	553,63
5	80,00	165.000,00	2.062,50	0,90	1,31	0,88	0,60	0,83	0,60	635,32

- (1) - Fator Fonte
- (2) - Fator Transposição
- (3) - Fator de Área
- (4) - Fator Equivalência
- (5) - Fator Idade
- (6) - Fator Conservação

CAMPO DE ARBITRIO		660,91
DESV. PADRÃO		85,22
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO		7,76%
Saneamento da amostra (+,-30%)	Valor Mínimo	462,64
	Valor Máximo	859,19

Valor Crítico	Amostras	5	Critério excludente de Chauvenet	1,65
---------------	----------	---	----------------------------------	------

Amostra menor	553,63
Amostra maior	781,56

Desvio Menor	107,28	Permanece
	1,26	

Desvio Maior	120,65	Permanece
	1,42	

Grau de liberdade n-1	4
Percentis	1,53

X _{max}	693,51
------------------	--------

X _{min}	628,32
------------------	--------

Amplitude	65,19
Nº de classes	3
Amplitude/Nº classes	21,73

J - Cálculo do Valor de Avaliação:

Valor do m ² (R\$):	660,91
Área Privativa (m ²):	221,00
Valor do Imóvel (R\$):	146.062,02
Valor Final da Avaliação conforme mercado (R\$):	146.000,00

MATRÍCULA

28-193

FICHA

1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Prédio nº70, da Rua Alfredo Araújo (antiga Rua 23), Bangu, Freguesia de Campo Grande, e respectivo terreno designado por lote 20, da quadra 26, do PAL 36.105, localizado do lado par, distante 75,00m do lado par da Avenida 1, com área de 274,00m², medindo 6,00m de frente em reta, mais 2,50m em curva, mais 4,00m em curva, à direita 23,00m, à esquerda 26,00m, e 10,75m nos fundos, confrontando à direita com o lote 21, à esquerda com o lote 19, e nos fundos com o lote 02, todos da mesma quadra e PAL. -x-x

PROPRIETÁRIOS: NOÉ DEBS FILHO, brasileiro, militar, inscrito no RG sob o nº266.720, Ministério da Aeronáutica, e no CPF/MF sob o nº 740.868.638-04, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com NORMA LEIDE SIMÕES DEBS, brasileira, do lar, inscrita no RG sob o nº 349.390, Ministério da Aeronáutica, residentes nesta cidade. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Caixa de Construções de Casas para o Pessoal do Ministério da Marinha, de acordo com o instrumento particular de 26/02/1986, registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-7 da matrícula 57.495, em 01/02/1995, a construção averbada sob o AV-5 da citada matrícula em 16/10/1991, tendo sido o habite-se concedido em 12/04/1990. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº 1.503.447-3, CI, nº 16.596-9. Matrícula aberta aos 13/02/2019, por FB.

AV - 1 - M - 28493 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-8 da matrícula 57.495, em 01/02/1995, que pelo instrumento particular de 26/02/1986, os proprietários deram o imóvel desta matrícula em HIPOTECA, na forma do artigo 61, parágrafo 5º, da Lei nº4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº5.049 de 29/06/1966, à CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTÉRIO DA MARINHA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.633.686/0001-07, em garantia de dívida de Cr\$142.485.800,00 à época, a ser paga em 324 prestações mensais, e consecutivas, calculadas pelo PES/SIMC, no valor de Cr\$1.157,854 à época, vencendo-se a 1ª prestação em 30/03/1986, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,4% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,656% ao ano, e demais condições constam do instrumento. Em 13/02/2019, por FB.

AV - 2 - M - 28493 - CAUÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-9 da matrícula 57.495, em 01/02/1995, que pelo instrumento particular de 26/02/1986, a credora deu em CAUÇÃO seus direitos creditórios ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH. Em 13/02/2019, por FB.

AV - 3 - M - 28493 - ARRESTO: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-11 da matrícula 57.495, em 09/03/2010, que pelo mandado nº0028.001510-4/2009, expedido em 26/08/2009, pela 28ª Vara Federal desta cidade, e ofício nº0028.000065-6/2010/CART, de 09/02/2010, extraído dos autos de execução extrajudicial nº2008.51:01.017380-5, capeando auto de arresto e depósito de 16/09/2009, movida por CCCPMM - CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTÉRIO DA MARINHA em face de NOÉ DEBS FILHO e outro, foi o imóvel desta matrícula objeto de ARRESTO, para garantia da dívida no valor de R\$16.333,67. Em 13/02/2019, por FB.

AV - 4 - M - 28493 - REVISÃO DE NUMERAÇÃO: Prenotação nº 29749, aos 24/08/2018. Conforme certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº1845/17, emitida em 16/08/2017, hoje arquivada, verifica-se que de acordo com o protocolo nº16057396-0/17, o antigo nº70 da Rua Alfredo Araújo, foi revisto para o atual nº 21 do citado logradouro. Averbação concluída aos 13/02/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 24441 EYE.

AV - 5 - M - 28493 - RAZÃO SOCIAL: Prenotação nº 29749, aos 24/08/2018. Pelo ofício nº10-489/CCCPM-MB, de 04/06/2018, e Decreto nº2013, de 26/09/1996, Lei 188, de 15/01/1936 e Diário Oficial da União nº189/1996, hoje arquivados, verifica-se que CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTÉRIO DA MARINHA mudou sua razão social para CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA. Averbação concluída aos 13/02/2019, por FB. Selo de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

A 014576018

fiscalização eletrônica nºECVX 24442 DGW.

AV - 6 - M - 28493 - RAZÃO SOCIAL: Prenotação nº 29749, aos 24/08/2018. De acordo com o Decreto-lei nº2.291, de 21/11/1986, arquivado no protocolo 27.902, verifica-se que face à extinção do BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO - BNH, conforme Lei nº5.762, de 14/12/1971, o direito creditório sobre o imóvel desta matrícula foi incorporado ao patrimônio da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília, e filial nesta cidade, CNPJ/MF, sob o N°00.360.305/0001-04. Averbação concluída aos 13/02/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 24443 POZ.

AV - 7 - M - 28493 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº29749, aos 24/08/2018. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-1, face à autorização dada pela credora no ofício nº10-357/CCCPM-MB de 29/04/2016, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 13/02/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 24444 GDN.

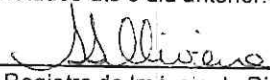
AV - 8 - M - 28493 - CANCELAMENTO DE CAUÇÃO: Prenotação nº29749, aos 24/08/2018. Pelo ofício nº851/2016, de 15/04/2016-GIFUG/RJ, que hoje se arquiva, fica cancelada a caução citada no AV-2, desta matrícula face quitação dada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF. Averbação concluída aos 13/02/2019, por FB.

R - 9 - M - 28493 - ARREMATAÇÃO: Prenotação nº29749, aos 24/08/2018. Conforme carta de adjudicação nºCAD.0007.000002-2/2015, expedida em 04/12/2015, pela 7ª Vara Federal desta cidade, nos autos da ação nº0017380-86.2008.4.02.5101 (2008.51.01.017380-5), ajuizada por CCCPMM-CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA em face de NOÉ DEBS FILHO e NORMA LEIDE SIMÕES DEBS, o imóvel objeto desta matrícula foi ARREMATADO pela CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA CCCPM, com sede na Av Rio Branco 39, 13º Andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.332.937/0001-52. O prazo legal para interposição de embargos à arrematação decorreu, sem que houvesse oposição. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$464.564,10**, guia nº2148913. Registro concluído aos 13/02/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 24446 MXL.

AV - 10 - M - 28493 - CANCELAMENTO: Prenotação nº 29749, aos 24/08/2018. Fica cancelada a garantia hipotecária citada no AV-3, face autorização dada pela credora na Carta de Arrematação, de 04/12/2015, objeto do R-9, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 13/02/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 24447 HIL.

AV - 11 - M - 28493 - CÓDIGO DE LOGRADOURO: Prenotação nº 29749, aos 24/08/2018. De acordo com a certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº2240/18, de 15/08/2018, o logradouro desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o Código nº16.585-2. Averbação concluída aos 13/02/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 28058 TND.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, 13/02/2019


12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ
Escrevente: Angelica de Araujo Oliveira
Mat. 94-12910

Emolumentos: R\$ 73,39
Fundrat..... R\$ 1,46
Lei 3217..... R\$ 14,67
Fundperj..... R\$ 3,66
Funperj..... R\$ 3,66
Funarpen..... R\$ 2,93
ISS..... R\$ 3,94
Total..... R\$ 103,71

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
ECVX 28059 ZHV



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

NÚMERO DA CERTIDÃO
00-7.437.108/2025-5



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Andrea Senko

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL

Contribuinte CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA	Data 24/07/2025	Folha 01/01
Endereço RUA ALFREDO ARAUJO 00021, LOT 20 PAL 36105 QDR 26 - BANGU	Inscrição 1503447-3	Cód. Lograd. 16585-2

QUADRO I - NÃO HÁ DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA

Ano/Lote/ Guia	MP	Natureza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tipo Trib.	IPTU	TCLLP/TCL	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar
.....											

QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER

ANO DO CARNÊ 2025 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **			
NORMAL				*****				*****			
QUITADA				*****				*****			
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
.....											
Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total	
*****		*****		*****		*****		*****		*****	

QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

.....											
-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA

IMÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio)

OBSERVAÇÕES:

- AS COLUNAS DE IPTU, TCLLP/TCL, TIP, TSD, DÍVIDA APURADA E VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS APRESENTAM OS VALORES ORIGINAIS DOS DÉBITOS EXPRESSOS EM MOEDA DA ÉPOCA.
- VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS.
- MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS.
- NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.
- PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA.
- FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE.
- ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO.
- A PRESENTE CERTIDÃO É EMITIDA POR PROCESSAMENTO DE DADOS E SÓ SERÁ VÁLIDA SEM RASURAS E COM CHANCELADA DO TITULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA. OS INTERESSADOS PODERÃO CONFIRMAR A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO NO ENDEREÇO ELETRÔNICO <https://www.rio.rj.gov.br/web/smf>, PORTAL DA PREFEITURA, BUSCANDO "IPTU-SERVIÇOS ON LINE". PRAZO DE VALIDADE: 90 DIAS.
- A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO II APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS.
- PARA O IMÓVEL FOREIRO AO MUNICÍPIO A LAVRATURA DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSMISSÃO DO SEU DOMÍNIO ÚTIL SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO, EXCETO NOS CASOS DE "CAUSA MORTIS" OU DE FORMA GRATUITA "INTER VIVOS", OBSERVANDO O QUE DISPÕE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 1.503.447-3	Nº da Guia 00	Contribuinte CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA				
Endereço RUA ALFREDO ARAUJO, 00021, LOT 20 PAL 36105 QDR 26 BANGU		Cod. Lograd 165852	Trecho 001	Cod. Bairro 141	Reg. Fiscal A	Posição FRENTE
		Idade 1991	Tipologia CASA		Utilização RESIDENCIAL	

DADOS DO LANÇAMENTO 2025

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Situação	Fr. Ideal	T. Real	T. Fictícia	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F. Acidentação	F. Drenagem
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidentação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
221	837,39	1,0000000	0,67	1,00	0,90

ÁREA X Valor por m² (R\$) 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\$)
111.593,00	0,0100	1.116,00	669,00	447,00	100,00	547,00

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR
IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

Informações Complementares

PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMOVEL, ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO) E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL

PARTES DO IMOVEL
PT TIPOLOGIA AREA IDAD FTID FTTP
01 CASA 000047 1991 0,67 0,90
02 CASA 000174 1991 0,67 0,90

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2025

INSCRIÇÃO: 1.503.447-3
VENCIMENTO: 07/02/2025
VALOR C/ DESCONTO R\$: 508,71

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 1.503.447-3	VENCIMENTO 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$ 508,71
--------------------------	--------------------------	--------------------------------

81670000005.1 08713659202.6 60207310250.6 00015034471.1



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2025

INSCRIÇÃO: 1.503.447-3
VENCIMENTO: 07/02/2025
VALOR DA COTA EM R\$: 54,70

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO 1.503.447-3	VENCIMENTO 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$ 54,70
--------------------------	--------------------------	-------------------------------

81640000000.5 54703659202.0 50207310250.6 10015034471.9



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107150344737

