

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo: 0534579-69.2005.4.02.5101

Rio de Janeiro/RJ, 04 de fevereiro de 2026.

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, por meio do processo 0534579-69.2005.4.02.5101.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

Este Parecer Técnico foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos de avaliação de imóvel urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o valor do terreno foi apurado através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- Constatação *in loco* com registro fotográfico;
- Levantamento dos principais dados do imóvel;
- Informações inerentes à localização do imóvel;
- Pesquisas de mercado realizadas para imóveis na mesma região;
- Análise dos dados e conclusão do parecer.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Matrícula nº 52.905 do 1º SRI da cidade do Rio de Janeiro/RJ.

IMÓVEL - Prédio comercial sito à Rua Flack nº 49, Salões 201, 301, 401 e nº 49-A, na Freguesia do Engenho Novo, medindo o terreno 12,00m de frente e fundos por 30,00m em ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 01, do outro lado com o lote 03 nos fundos com o lote 05 todos da mesma rua.

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um imóvel constituído por um prédio comercial com diversos pavimentos, com área total aproximada de 750,00 m², inserido em um terreno com área de 360,00 m². O bem apresenta idade estimada de mais de 40 anos.

O imóvel apresenta estado ruim de conservação, com pintura descascando, sinais de mofo, bem como portas e janelas em condições regulares. A cobertura aparenta ser composta por telhas cerâmicas.

No interior do bem, observa-se igualmente estado ruim de conservação, com sinais visíveis de mofo. O piso é aparentemente em concreto, apresentando também pintura descascando. Aparentemente, no interior do imóvel funcionam alguns serviços, tais como serralheria e metalúrgica.

Consta ainda a existência de uma parte do terreno desocupada, com presença de vegetação, bem como um local em espécie de galpão destinado à armazenagem de materiais e máquinas.

Abaixo o registro fotográfico realizado:



FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021



FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na Rua Flack, nº 49, Salões 201, 301, 401 e nº 49-A, Riachuelo, na Freguesia do Engenho Novo, na cidade do Rio de Janeiro/RJ.

O bem está situado em uma região com predominância residencial, a cerca de 1,00 km da Escola Municipal Marechal Carlos Machado Bittencourt, do Supermercado MultiMarket Jacaré e da Comunidade Católica Sementes do Verbo.

A localização pode ser acessada através do Link:
<https://maps.app.goo.gl/osPdfKhkCSUcxyZx8>.

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021



6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto à área do imóvel avaliando, buscamos amostras de imóveis com características semelhantes, à venda na mesma região. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 Terreno situado a Rua Barbosa da Silva, com área de 421,00 m² por R\$ 250.000,00, ou seja, R\$ 593,82/m².

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021



FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021

6.2 Terreno sito a Rua Frei Fabiano, com área de 429,00 m² por R\$ 400.000,00, ou seja, **R\$ 932,40/m²**.

VivaReal

Alugar Comprar

Criar conta

Entrar

19 fotos

Vídeo

Mapa

JB

Julio Bogorcin Imoveis - Meier

4.6/5 924 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Venda / RJ / Lotes/Terrenos à venda em Rio de Janeiro / Zona Norte / Engenho Novo / Rua Frei Fabiano

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Lote/Terreno à Venda, 429 m² por R\$ 400.000

Metragem 429 m²

Quartos --

Banheiros --

Va --

Publicado há 1 ano, atualizado há 15 horas.

Localização

Rua Frei Fabiano, 335 - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ

Ver mapa ampliado

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda R\$ 400.000

Condomínio R\$ 1/mês

IPTU R\$ 543

Características do imóvel

429 m²

Lote/Terreno à Venda, 429 m² por R\$ 400.000

(Código do anunciante: JBM800446 | Código no Viva Real: 2745358643)

JBM800446 - Engenho Novo

Terreno à venda na Rua Frei Fabiano, Medindo 11 Por 39,90 lateral 43,50 total 429m2 excelente para investidor, oficina, garagem, etc...

Nosso horário de atendimento é de segunda a sexta-feira das 9h às 18h. Sábado e feriado de 9h às 15h. Domingo Home Office. Agende sua visita! CJ2410 - Avaliamos seu imóvel gratuitamente para venda e locação.

-Rev.03Fev

Ocultar descrição

(21) 2187-... Ver telefone

Anúncio criado em 27 de setembro de 2024, atualizado há 15 horas.

Segurança em primeiro lugar!

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

Não compartilhe seus dados pessoais;

Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 400.000, Rua Frei Fabiano, 335 - Engenho Novo, Rio de Janeiro

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(21) 2187-... Ver telefone

WhatsApp

www.fabioleiloes.com.br | contato@fabioleiloes.com.br
fabio@fabioleiloes.com.br | 0800-707-9339

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021

6.6 Lote no Engenho Novo, com área de 814,00 m² por R\$ 549.000,00, ou seja, R\$ 674,45/m².

 imovelweb

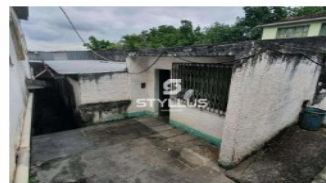
  

Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 



Ver todas as fotos 

Casa · 814m² · 3 quartos · 4 vagas

Venda R\$ 549.000

Me avisar se o preço baixar

IPTU R\$ 7.312

Publicidade

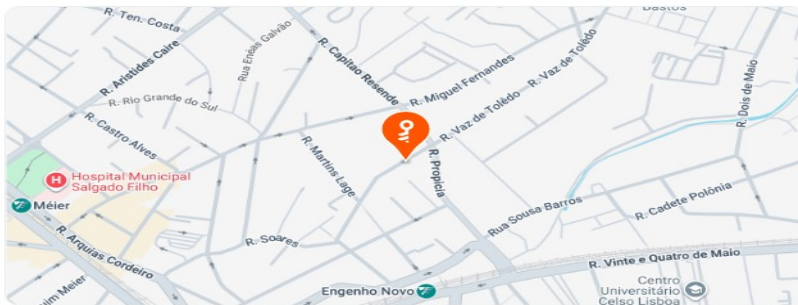


Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

 Rua Vaz de Toledo, Engenho Novo, Rio de Janeiro



814 m² tot.



814 m² útil



1 banheiro



4 vagas



3 quartos



85 anos

Casa Engenho Novo

Casa linear, centro de terreno, frente de rua, medindo 814 m² de terreno no IPTU. Serve para fins residenciais e ou construtoras. Precisando de reforma geral. Composta de 2 salas, 3 quartos, 2 banheiros. 1 social e lavabo, ampla cozinha. Possui 2 anexos nos fundos. Vaga de garagem para 4 carros. Documentação perfeita, aceitando financiamento e FGTS. Oportunidade. Confira! Na Styllus Imobiliária, você encontra mais de 2.000 imóveis prontos e em lançamento, para chamar de seu. Sua procura acaba aqui! Pensando em vender seu imóvel? Os especialistas estão aqui. Agende uma visita e traga a documentação para uma avaliação gratuita. Dúvidas? Ligue ou envie uma mensagem para ([Ver dados](#)) ou visitenos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar 

Contato por WhatsApp 

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)



STYLLUS IMOBILIÁRIA - MEIER

(21) 35

Ver o telefone 

www.fabioleiloes.com.br | contato@fabioleiloes.com.br
fabio@fabioleiloes.com.br | 0800-707-9339

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021

7. MÉDIA DE VALORES

7.1 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	421,00	R\$ 250.000,00	R\$ 593,82
6.2	429,00	R\$ 400.000,00	R\$ 932,40
6.3	440,00	R\$ 460.000,00	R\$ 1.045,45
6.4	500,00	R\$ 441.000,00	R\$ 882,00
6.5	528,00	R\$ 460.000,00	R\$ 871,21
6.6	814,00	R\$ 549.000,00	R\$ 674,45
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 833,22

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$/M² DAS 6 AMOSTRAS/6

$$MA = R\$ 833,22/m^2$$

7.2 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Após a aplicação do percentual, verificamos abaixo as amostras restantes:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.4	500,00	R\$ 441.000,00	R\$ 882,00
6.5	528,00	R\$ 460.000,00	R\$ 871,21
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 876,61

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

MF = Soma das amostras restantes (2/6) dividido por 2

$$MF = 876,61/m^2$$

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021

7.3. Adequação necessária

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Sendo assim, levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 15% (quinze por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do metro quadrado do imóvel avaliando resulta em **R\$ 745,11**.

7.4. Valor Final do Terreno

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área de terreno do imóvel em questão é assim especificado:

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 360,00 m² X R\$ 745,11

VALOR DO TERRENO = R\$ 268.239,60

8. VALORAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise do tipo de benfeitoria, suas características e estado de conservação.

8.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/RJ, com data base de

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021

01/2026, podemos verificar que, para projetos de alvenaria, o valor para novos projetos correspondentes a comerciais (CSL-8) é de R\$ 2.364,41 /m².

Ressalta-se, que esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, é uma base orçamentária para construções que ainda serão realizadas, ou seja, novas.

Em uma construção nova, o construtor poderá edificar a residência personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.

Considerando a explicação citada acima, bem como que a edificação não é nova, este Leiloeiro Oficial deverá depreciar o valor inicialmente encontrado para novos projetos.

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.

Levando em consideração a idade e com base na tabela e método citado, a depreciação dos valores inicialmente encontrados para o metro quadrado das construções será depreciado conforme a tabela abaixo:

Edificações Gerais

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções



Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

EDIFÍCIO ESCRITÓRIOS

Indicar idade do imóvel (em anos)

40

% de vida útil

58

Selecionar estado de conservação

F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 63.8

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Edificações Gerais: R\$ 2.364,41/m² (valor para novos projetos do CUB) – 63,80% (índice de depreciação) = R\$ 855,92/metro quadrado.

8. 2 Valor final das construções

Edificações Gerais

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 750,00 m² X R\$ 855,92

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 641.940,00

9. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEES Nº 079/2021

VALOR TOTAL = VALOR TERRENO + VALOR IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 268.239,60 + R\$ 641.940,00

VALOR TOTAL = R\$ 910.179,60

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 910.000,00
(novecentos e dez mil reais)

Limite inferior: R\$ 819.000,00 | Limite superior: R\$ 1.001.000,00

10. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 17 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Rio de Janeiro/RJ, 04 de fevereiro de 2026.

FABIO MANOEL
GUIMARAES:39
742750963

Assinado de forma digital
por FABIO MANOEL
GUIMARAES:39742750963
Dados: 2026.02.04 14:21:18
-03'00'

(Assinado digitalmente)

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES
Leiloeiro Oficial