

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

PARECER AVALIATIVO

**APARTAMENTO Nº 202, BLOCO 23 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA
DAS HORTÊNCIAS - TANGUÁ/RJ**

MATRÍCULA 2.008

Rio de Janeiro/RJ, 08 de julho de 2026

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

1.SOLICITANTE

O solicitante trata-se do Juízo da 2ª Central de Dívida Ativa Itaboraí/RJ, por meio dos autos nº 0011346-73.2020.8.19.0023.

2.OBJETIVO

O presente parecer tem o objetivo de fornecer o valor da avaliação do imóvel em questão. Para isso, foram levantados dados específicos do imóvel e de seus arredores, área construída, área total, informações e particularidades de sua localização, bem como dos valores praticados na região.

3. NORMA TÉCNICA E METODOLOGIA

O parecer 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).

O imóvel foi avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante pesquisa de imóveis com características semelhantes, considerando aspectos como localização, padrão construtivo, área privativa, estado de conservação e demais atributos relevantes para a determinação do valor de mercado. O valor final foi obtido mediante a multiplicação do valor unitário do metro quadrado (R\$/m²) pela área privativa do imóvel.

Abaixo as etapas utilizadas para se chegar ao valor final do imóvel:

- Constatação in loco das condições do imóvel e registro fotográfico;
- Análise das principais características do imóvel e sua região;
- Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- Análise dos dados e conclusão do Parecer.

4. DADOS DO IMÓVEL

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

4.1 MATRÍCULA 2.008 – Ofício Único de Tanguá/RJ

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 202 do BLOCO 23, com a área construída de **45,53m²**, com um equivalente pela construção de 0,1736%, com uma área livre de uso comum, incluindo estacionamento com 372 vagas rotativas, com inscrição predial nº 50.734, inscrição imobiliária nº 24353-54-99-0785-358 e cadastro nº 204680, averbada desde 12/03/2014, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA DAS HORTÊNCIAS**, localizado na Rua Euclides da Silva, identificado por ÁREA REMEMBRADA dos Lotes 05, 25, 26, 27 e 28 da QUADRA Nº 23, do loteamento CHÁCARAS PINHÃO, localizado na zona urbana deste município, que em seu total mede 25.000,00m², medindo: 200,00m pela frente com a rua Geni Cordeiro de Souza; fundos com três segmentos a saber: 100,00m confrontando com os lotes 03 e 04; 50,00m com a rua Euclides da Silva e 50,00m com o lote 06; 100,00m do lado direito com o lote 29 e 04; e 100,00m do lado esquerdo com o lote nº 24 e 06.

4.2 Descrição do imóvel e constatação *in loco*

Trata-se de um apartamento com área construída de 45,53m², contemplando vaga de garagem, conforme documentação apresentada.

O imóvel está inserido em condomínio residencial localizado em via pavimentada, dotada de guias (meio-fio) e passeio público. O condomínio é cercado por muro de alvenaria.

Durante a diligência, constatou-se que o condomínio contém diversos edifícios, os quais apresentam estado de conservação ruim, evidenciado pelo desgaste da pintura das fachadas, presença de manchas de umidade e mofo em diversos pontos, além de indícios de deficiência na manutenção das áreas comuns.

Segundo informações obtidas no local, há indícios de que o condomínio possa ter sido alvo de invasões, circunstância que, embora não tenha sido possível confirmar de forma objetiva, demonstra a existência de situação de vulnerabilidade no empreendimento.

Verificou-se, ainda, a existência de guarita/portaria, contudo, no momento da vistoria, não havia porteiro ou responsável pelo controle de acesso. Em razão da ausência de condições adequadas de segurança e do potencial risco à integridade física da equipe, não foi possível adentrar nas dependências internas do condomínio, motivo pelo qual a avaliação das características do apartamento restringiu-se às informações documentais e às constatações externas realizadas durante a diligência.

4.3 Fotos do Imóvel

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

A seguir o registro fotográfico realizado:



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

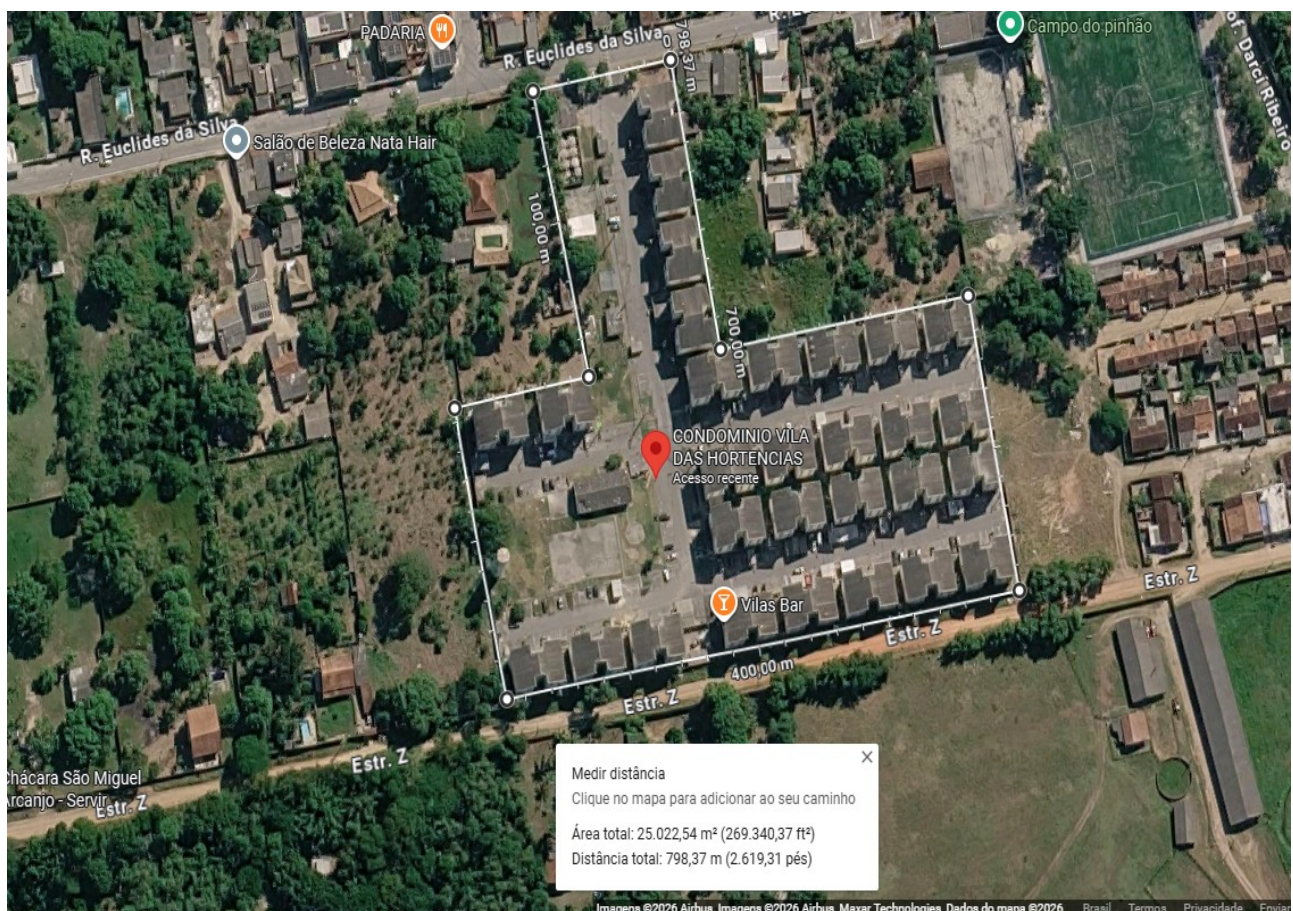
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O condomínio está situado na Rua Euclides da Silva, no bairro Pinhão, na cidade de Tanguá/RJ, correspondendo ao apartamento nº 202, do bloco 23 do Condomínio Residencial Vila das Hortências.

O imóvel está situado em uma região com predominância residencial, contando, entretanto, com alguns estabelecimentos comerciais em seu entorno, tais como padaria, lanchonete e lojas de diversos segmentos.

A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/kNcxVZBsb5SuLXW96>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir o valor de mercado ao imóvel avaliando, foram realizadas pesquisas de apartamentos com características semelhantes e compatíveis. Considerando que não foram localizadas amostras na cidade de Tanguá/RJ, recorreu-se a imóveis de características equivalentes, situados em empreendimento de mesmo padrão, localizado na cidade de Itaboraí/RJ, conforme demonstrado nas amostras a seguir:

6.1 Apartamento com área de 43,00m², localizado na Venda das Pedras, em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 73.213.000,00, ou seja, **R\$ 1.702,63/m²**:



Este imóvel ofertado é **RETOCADO** pela **Caixa Econômica Federal**

Este imóvel ofertado é **RETOCADO** pela **Caixa Econômica Federal**

Confira na descrição as condições de aquisição do imóvel e **APROVEITE!**

IACHA IMÓVEIS

IMOBILIÁRIA CREDENCIADA CAIXA PARA VENDA DE IMÓVEIS DE LEILÃO

(05) 99166-5445

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Venda - casas e apartamentos > Itaboraí e região > Itaboraí

23/06 às 23:16

R\$ 75.191
R\$ 73.213

[Simular consórcio](#)

Venda

Valores

Venda	R\$ 73.213
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

[Exibir telefone](#)

[Enviar mensagem](#)

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.
[Saiba mais](#)

publicidade

PROFISSIONAL ACHA IMÓVEIS

Na OLX desde novembro de 2024

Esperança, Itaboraí - RJ

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

- ✓ E-mail
- ✓ Telefone
- ✗ Facebook

Excelente escolha Apartamento no Venda das Pedras, Itaboraí - RJ, Apto 504, 2 quartos, 43

43m² • 2 Quartos • 0 Vaga • 1 Banheiro

Código do anúncio: IMCX8787702347888RJ

2 Quartos, Wc, Sala, Cozinha. .Baixar matrícula do imóvelAVENIDA FLAVIO VASCONCELOS,N. SN APTO. 504 BL 11, LT 01, QD 08, LOT VIVER MELHOR IT, VENDA DAS PEDRAS - CEP: 24802-245, ITABORAÍ - RIO DE JANEIROFORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e enquadramento.REGRAS PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS (caso existam): Condomínio: Sob responsabilidade do comprador, até o limite de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel. A CAIXA realizará o pagamento apenas do valor que exceder o limite de 10% do valor de avaliação. Tributos: Sob responsabilidade do comprador, quando o débito for inferior a 10% do valor de avaliação. A CAIXA paga integralmente quando o débito for superior a 10% do valor de avaliação. Corretores credenciados Aproveite esta oportunidade única para adquirir imóveis de leilão da Caixa Econômica Federal com segurança e condições exclusivas.

Imóveis com descontos expressivos e todo o suporte necessário para facilitar sua aquisição.
Nossa remuneração é feita exclusivamente pela Caixa Econômica Federal, sem custo para você.

O que oferecemos:
Regularização de documentos em cartório e prefeitura.
Levantamento e quitação(caso a Caixa seja responsável) de débitos, como IPTU e condomínio.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.2 Apartamento com área total de 45,00m², situado no Outeiro das Pedras, em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 97.128,00, ou seja, **R\$ 2.158,40/m²**:

5 fotos

Mapa

Ver Mais

Venda > Rua Arlindo Chaves

Para comprar

Apartamento

Compartilhar

Favoritar

Apartamento com 1 Quarto à venda, 45m² - ...

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

45 m²

1

1

1

Publicado há 2 semanas, atualizado há 1 dia.

Localização

Rua Arlindo Chaves, N. SN APTO. 404
BLOCO 05 - Outeiro Das Pedras, Itaboraí - RJ

Maps

Google

Arlindo Chaves

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda

R\$ 97.218

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

klubi

Características do imóvel

45 m²

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Mostrar mais

Apartamento com 1 Quarto à venda, 45m² - Outeiro Das Pedras

(Código do anunciante: IMCX8787710914796RJ | Código no Zap: 2894749406)

Quarto, 1 Vaga na Garagem, Wc, Sala, Cozinha. .Baixar matrícula do imóvelRUA ARLINDO CHAVES,N. SN APTO. 404 BLOCO 05, OUTEIRO DAS PEDRAS - CEP: 24812-150, ITABORAÍ - RIO DE JANEIROFORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e enquadramento.REGRAS PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS (caso existam): Condomínio: Sob responsabilidade do comprador, até o limite de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel. A CAIXA realizará o pagamento apenas do valor que exceder o limite de 10% do valor de avaliação. Tributos: Sob responsabilidade do comprador, quando o débito for inferior a 10% do valor de avaliação. A CAIXA

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

Caixa Econômica Federal

Por que investir em imóveis de leilão?

Economia e oportunidades únicas!

Descontos de até 50% ou mais em relação ao mercado

Possibilidade de financiamento de até 95%

Uso do FGTS na compra

Com nossa assessoria, você faz um ótimo negócio de complicações!

Segurança na compra: é confiável?

Sim! Os imóveis são da Caixa Econômica Federal

A Caixa também é responsável pela evicção de direitos

legalidade do processo.

Com nosso suporte, você evita riscos jurídicos e burocracia

ACHA IMÓVEIS

4/5

9.920 imóveis

Anunciando desde 21 de novembro de 2024

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 97.218, Rua Arlindo Chaves, N. SN APTO. 404 BLOCO 05 - Outeiro Das Pedras, Itaboraí

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.

Conversar com anunciante

(85) 99166-... mostrar telefone

WhatsApp

www.rioleiloes.com.br | contato@rioleiloes.com.br | 0800 500-9967

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.3 Apartamento com área total de 45,00m², localizado no Outeiro das Pedras em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 92.220,00, ou seja, **R\$ 2.049,33/m²**:

 imovelweb

Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 



Ow

Ow

Ow

Ow

Ver todas as fotos 

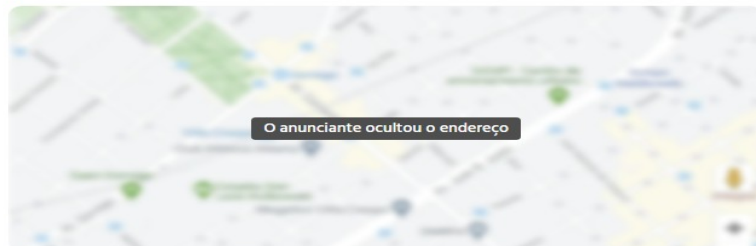
Apartamento - 45m² - 1 quarto - 1 vaga

Venda R\$ 92.220

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado



45 m² tot.



45 m² útil



1 banheiro



1 vaga



1 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

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

Contatar 

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

 Buskaza

BUSKAZA

(00) 00

Ver o telefone 

Apartamento

Quarto, 1 Vaga na Garagem, Área de Serviço, Wc, Sala, Cozinha. Baixar matrícula do imóvel RUA ARLINDO CHAVES, N. SN APTO. 103 BL 01, OUTEIRO DAS PEDRAS - CEP:

Ver dados, ITABORAÍ - RIO DE JANEIRO FORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e enquadramento. REGRAS PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS (caso existam): Condomínio: Sob responsabilidade do comprador, até o limite de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel. A CAIXA realizará o pagamento apenas do valor que exceder o limite de 10% do valor de avaliação. Tributos: Sob responsabilidade do comprador, quando o débito for inferior a 10% do valor de avaliação. A CAIXA paga integralmente quando o débito for superior a 10% do valor de avaliação. Corretores credenciados BEM VINDO A INTERMÉDIO IMÓVEIS, somos agente autorizado CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para realizar a venda do estoque dos imóveis que já pertence ao Banco. Além das opções RETOMADOS CAIXA, temos também ofertas de particulares e construtoras. Saiba mais em como adquiri-los por preços acessíveis, condições diferenciadas, com segurança e conforto. Somos especialistas em venda de imóveis RETOMADOS CAIXA, e, prestamos ASSESSORIA GRATUITA (sem custos). Indique na etapa 05 do formulário de AQUISIÇÃO / COMPRA, e, cadastre a empresa: Área de atuação

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.4 Apartamento com área total de 43,95m², situado no Venda das Pedras, em Itaboraí/RJ, sendo anunciado por R\$ 62.876,00, ou seja, **R\$ 1.430,63/m²**;

chaves na mão

Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

Favorites Entrar

Anúncio

16 Fotos

Mapa

Home > Brasil > RJ > Itaboraí > Venda das Pedras > Avenida Flávio Vasconcelos

Venda

R\$ 62.876

Ver parcelas

Condomínio R\$ -

IPTU R\$ --

Avenida Flávio Vasconcelos, --, Venda Das Pedras, Itaboraí/RJ

Área útil

43m²

Área total

48m²

Quartos

2

Banheiros

--

Garagens

--

Apartamento

Super oferta — Apartamento no Venda das Pedras, Itaboraí - RJ, Apto 301, 2 quartos, 43,95m² | Venda Online

Descrição

Última atualização: 07/07/2026 às 09:17h | Ref: IMCX8555539185780RJ

2 Quartos, Wc, Sala, Cozinha. .Baixar matrícula do imóvelAVENIDA FLAVIO VASCONCELOS,N. SN APTO. 301 BL 18, LT 01, QD 08, LOT VIVER MELHOR IT, VENDA DAS PEDRAS - CEP: 24802-245, ITABORAI - RIO DE JANEIROFORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e (link removido)

PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS (caso existam): Condomínio: Sob responsabilidade do comprador, até o limite de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel. A CAIXA realizará o pagamento apenas do valor que exceder o limite de 10% do valor de avaliação. Tributos: Sob responsabilidade do comprador, quando o débito for inferior a 10% do valor de avaliação. A CAIXA paga integralmente quando o débito for superior a 10% do valor de avaliação. Corretores credenciados

Fale com o anunciante

Mensagem

Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Escrever mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

52 / 150

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(11) 9910... Ver

WhatsApp

Anunciante Diamante

007 Sramos Imóveis Ltda &...

Desde outubro de 2019 no Chaves na Mão

20914 imóveis cadastrados

Avaliações do Google

4.8 (88)

www.rioleiloes.com.br | contato@rioleiloes.com.br | 0800 500-9967

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.5 Apartamento localizado no Outeiro das Pedras, em Itaboraí/RJ, com área total de 45,00m², anunciado por R\$ 94.958,00, ou seja, **R\$ 2.110,18/m²**:





Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 



13 de jan. de 2026 15:22
22°44'34"S 42°52'34"W
156 Rua Arlindo Chaves
Outeiro das Pedras
Itaboraí
Rio de Janeiro

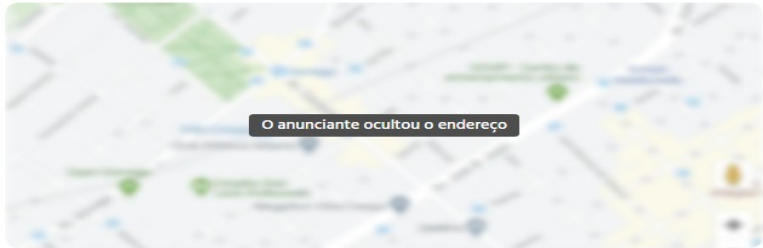


Ver todas as fotos 

Apartamento · 45m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 94.958 [Me avisar se o preço baixar](#)

Conheça a vizinhança do imóvel
 Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço











45 m² tot.

45 m² útil

1 banheiro

1 vaga

2 quartos

Contate o anunciante

Mensagem

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

Contatar 

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

 BUSKAZA

BUSKAZA

(00) 00

Ver o telefone 

Apartamento

2 Quartos, 1 Vaga na Garagem, Área de Serviço, Wc, Sala, Cozinha. Baixar matrícula do imóvel RUA ARLINDO CHAVES, N. 156 APT. 308 BL 3, OUTEIRO DAS PEDRAS - CEP:

Ver dados, ITABORAÍ - RIO DE JANEIRO FORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e enquadramento. REGRAS PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS (caso existam): Condomínio: Sob responsabilidade do comprador, até o limite de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel. A CAIXA realizará o pagamento apenas do valor que exceder o limite de 10% do valor de avaliação. Tributos: Sob responsabilidade do comprador, quando o débito for inferior a 10% do valor de avaliação. A CAIXA paga integralmente quando o débito for superior a 10% do valor de avaliação. Corretores credenciados BEM VINDO A INTERMÉDIO IMÓVEIS, somos agente autorizado CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para realizar a venda do estoque dos imóveis que já pertence ao Banco. Além das opções RETOMADOS CAIXA, temos também ofertas de particulares e construtoras. Saiba mais em como adquiri-los por preços acessíveis, condições diferenciadas, com segurança e conforto. Somos especialistas em venda de imóveis RETOMADOS CAIXA, e, prestamos ASSESSORIA GRATUITA (sem custos). Indique na etapa 05 do formulário de AQUISIÇÃO / COMPRA, e, cadastre a empresa: Área de atuação

www.rioleiloes.com.br | contato@rioleiloes.com.br | 0800 500-9967

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.6 Apartamento com área total de 45,00m², no Outeiro das Pedras, em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 97.778,00, ou seja, **R\$ 2.172,84/m²**:

 imovelweb

Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 



Ver todas as fotos 

Apartamento - 45m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 97.778

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

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

Contatar 

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

 Buskaza

BUSKAZA

(00) 00

Ver o telefone 



45 m² tot.



45 m² útil



1 banheiro



1 vaga



2 quartos

Apartamento

2 Quartos, 1 Vaga na Garagem, Área de Serviço, Wc, Sala, Cozinha. Baixar matrícula do imóvel RUA ARLINDO CHAVES, N. S/N APT. 205 BL 5, OUTEIRO DAS PEDRAS - CEP:

Ver dados, ITABORAÍ - RIO DE JANEIRO FORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e enquadramento. REGRAS PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS (caso existam): Condomínio: Sob responsabilidade do comprador, até o limite de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel. A CAIXA realizará o pagamento apenas do valor que exceder o limite de 10% do valor de avaliação. Tributos: Sob responsabilidade do comprador, quando o débito for inferior a 10% do valor de avaliação. A CAIXA paga integralmente quando o débito for superior a 10% do valor de avaliação. Corretores credenciados BEM VINDO A INTERMÉDIO IMÓVEIS, somos agente autorizado CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para realizar a venda do estoque dos imóveis que já pertence ao Banco. Além das opções RETOMADOS CAIXA, temos também ofertas de particulares e construtoras. Saiba mais em como adquiri-los por preços acessíveis, condições diferenciadas, com segurança e conforto. Somos especialistas em venda de imóveis RETOMADOS CAIXA, e, prestamos ASSESSORIA GRATUITA (sem custos). Indique na etapa 05 do formulário de AQUISIÇÃO / COMPRA, e, cadastre a empresa: Área de atuação

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.7 Apartamento com área total de 45,00m², situado no Outeiro das Pedras em Itaboraí/RJ, sendo anunciado por R\$ 100.319,00, ou seja, **R\$ 2.229,31/m²**:

 imovelweb



Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 



Ver todas as fotos 

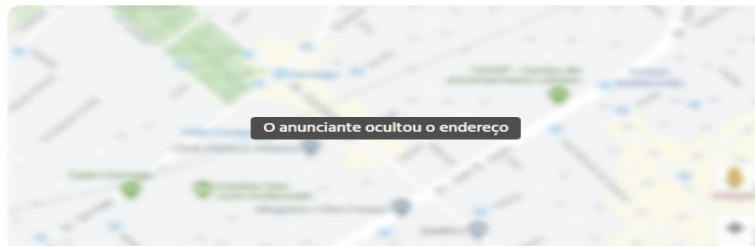
Apartamento · 45m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 100.319

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço



45 m² tot.



45 m² útil



1 banheiro



1 vaga



2 quartos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

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

Contatar 

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

 Buskaza

BUSKAZA

(00) 00

Ver o telefone 

Apartamento

2 Quartos, 1 Vaga na Garagem, Área de Serviço, Wc, Sala, Cozinha. .Baixar matrícula do imóvel RUA ARLINDO CHAVES, N. S/N APT. 302 BL 5, OUTEIRO DAS PEDRAS - CEP:

Ver dados , ITABORAÍ - RIO DE JANEIRO FORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e enquadramento. REGRAS PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS (caso existam): Condomínio: Sob responsabilidade do comprador, até o limite de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel. A CAIXA realizará o pagamento apenas do valor que exceder o limite de 10% do valor de avaliação. Tributos: Sob responsabilidade do comprador, quando o débito for inferior a 10% do valor de avaliação. A CAIXA paga integralmente quando o débito for superior a 10% do valor de avaliação. Corretores credenciados BEM VINDO A INTERMÉDIO IMÓVEIS, somos agente autorizado CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para realizar a venda do estoque dos imóveis que já pertence ao Banco. Além das opções RETOMADOS CAIXA, temos também ofertas de particulares e construtoras. Saiba mais em como adquiri-los por preços acessíveis, condições diferenciadas, com segurança e conforto. Somos especialistas em venda de imóveis RETOMADOS CAIXA, e, prestamos ASSESSORIA GRATUITA (sem custos). Indique na etapa 05 do formulário de AQUISIÇÃO / COMPRA, e, cadastre a empresa: Área de atuação

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

7. VALORAÇÃO ÁREA DO APARTAMENTO

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	43,00	R\$ 73.213,00	R\$ 1.702,63
6.2	45,00	R\$ 97.128,00	R\$ 2.158,40
6.3	45,00	R\$ 92.220,00	R\$ 2.049,33
6.4	43,95	R\$ 62.876,00	R\$ 1.430,63
6.5	45,00	R\$ 94.958,00	R\$ 2.110,18
6.6	45,00	R\$ 97.778,00	R\$ 2.172,84
6.7	45,00	R\$ 100.319,00	R\$ 2.229,31
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 1.979,05

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M² DAS 7 AMOSTRAS/7

MA= R\$ 1.979,05/m²

7.1 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.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.2	45,00	R\$ 97.128,00	R\$ 2.158,40
6.3	45,00	R\$ 92.220,00	R\$ 2.049,33
6.5	45,00	R\$ 94.958,00	R\$ 2.110,18
6.6	45,00	R\$ 97.778,00	R\$ 2.172,84
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 2.122,69

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M² DAS 4 AMOSTRAS/4

MÉDIA FINAL = R\$ 2.122,69/m²

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

7.2. Adequação de mercado

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.

Outro fator a ser considerado refere-se ao fato de não terem sido localizadas amostras comparativas compatíveis na cidade de Tanguá/RJ. Em razão disso, foi necessário utilizar imóveis situados na cidade de Itaboraí/RJ, cujo mercado imobiliário apresenta, em geral, maior nível de valorização, circunstância que deve ser ponderada na determinação do valor do imóvel avaliando.

Adicionalmente, durante a vistoria, observou-se que o imóvel aparentemente está inserido em área com indícios de risco, aspecto que pode reduzir sua atratividade perante o mercado e refletir na percepção de valor atribuída ao bem pelos potenciais interessados.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 30% (trinta por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 1.485,88**.

8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

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

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

VALOR DO IMÓVEL = METRAGEM PRIVATIVA x MÉDIA DO M²

VALOR DO IMÓVEL = 45,53m² x R\$ 1.485,88

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 67.652,12

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 67.500,00
(sessenta e sete mil e quinhentos reais)

Limite inferior: R\$ 60.750,00 - Limite superior: R\$ 74.250,00

Rio de Janeiro/RJ, 08 de julho de 2026.

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial