

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

LOTE nº 11, QUADRA nº 06, CHÁCARAS PINHÃO - TANGUÁ/RJ

MATRÍCULA 25.681

Rio de Janeiro/RJ, 10 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 0012845-92.2020.8.19.0023.

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).

A área de terreno foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Já as benfeitorias encontradas no terreno foram avaliadas pelo Método da Quantificação de Custo. O valor atribuído ao terreno e o valor atribuído às benfeitorias foram somados (Método Evolutivo), chegando assim, ao valor final 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.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Matrícula nº 25.681 – Registro de Imóveis de Tanguá/RJ.

Imóvel: LOTE nº 11 da QUADRA nº 06 do loteamento CHÁCARAS PINHÃO, localizado no município de Tanguá-RJ, anteriormente expansão da zona urbana do quinto distrito deste município, com a superfície de 1.720,00m², medindo e confrontando: 20,00m pela frente com a Estrada A; 20,00m pelos fundos com o lote 72; 86,00m pelo lado direito com o lote 12; e 86,50m pelo lado esquerdo com o lote 09.

4.2 Descrição do imóvel e constatação *in loco*

Trata-se de um imóvel destinado ao uso comercial, onde atualmente funciona uma fábrica de móveis rústicos, apresentando ruim estado de conservação, idade aparente estimada em aproximadamente 30 anos e área construída de cerca de 320,00m², implantada sobre um terreno com área total de 1.720,00 m².

O imóvel possui cobertura em telhas metálicas, contando, ao fundo, com alguns depósitos edificadas em alvenaria sob a área coberta. A edificação apresenta padrão construtivo compatível com o de um galpão industrial. O terreno encontra-se delimitado lateralmente por muros de alvenaria e, em sua porção frontal, possui fechamento em tela metálica, com portão metálico destinado ao acesso.

Quanto ao entorno, o imóvel está localizado em via não pavimentada, desprovida de guias (meio-fio) e de passeio público.

No ato da constatação realizada por este Leiloeiro Oficial, não foi localizada qualquer pessoa no imóvel. Apesar das tentativas de chamamento, não houve atendimento, restando inviabilizada a realização da vistoria interna. Dessa forma, a presente análise limitou-se às características externas do bem.

4.3 Fotos do Imóvel

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



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

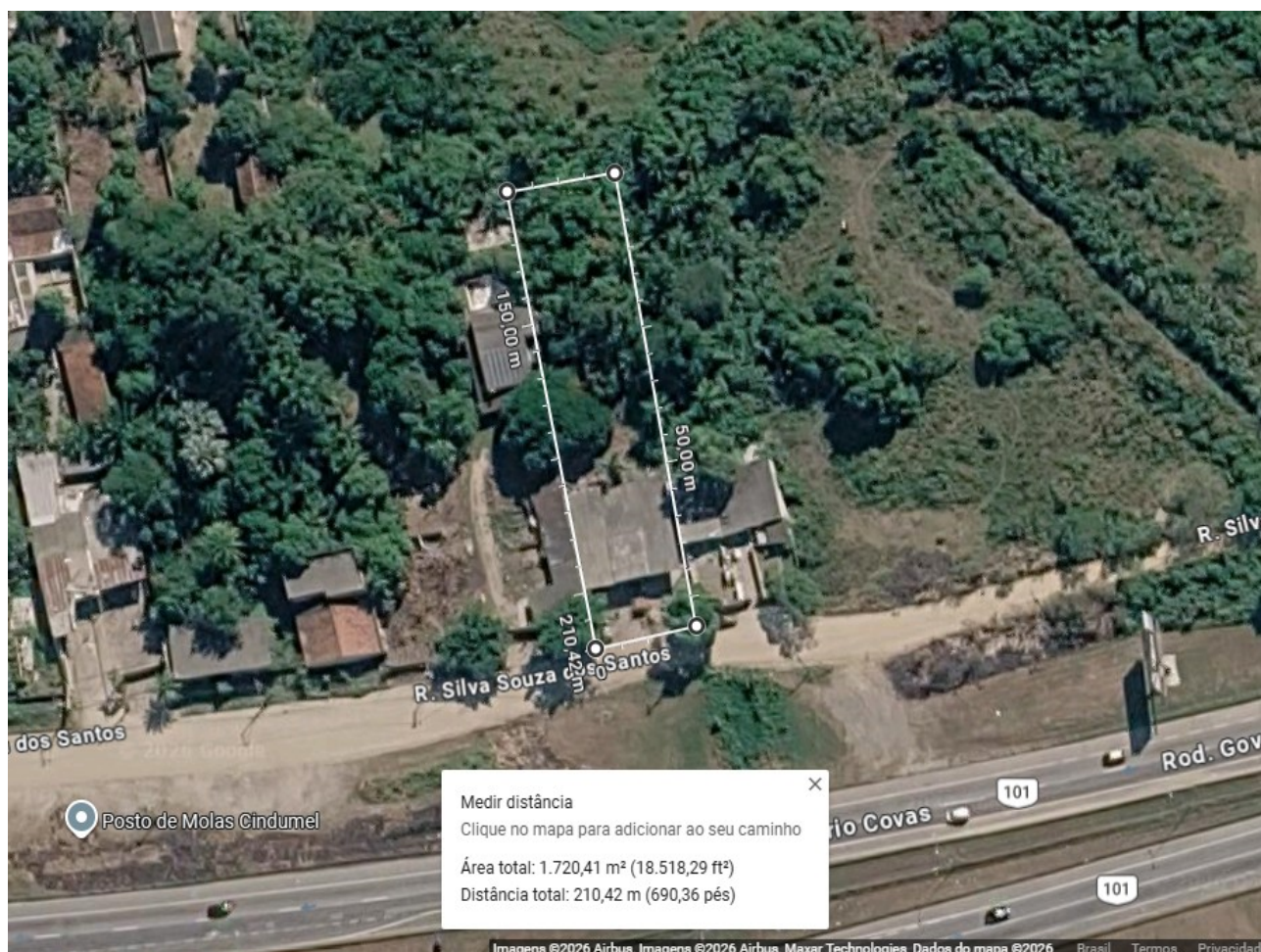
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na Rua Silva Souza dos Santos, nº 1167 na Chácaras Pinhão, na cidade de Tanguá/RJ

Trata-se de uma região com predominância residencial, entretanto com alguns comércios em seu entorno pela proximidade com a Rodovia Governador Mario Covas.

A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/fP9eWuaRgeN9MVJ9A>.

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 valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram feitas pesquisas para terrenos semelhantes e compatíveis, situados na cidade de Tanguá/RJ.

6.1 Terreno com área total de 3.355,50m², localizado próximo a rodovia de acesso ao bairro do imóvel, anunciado por R\$ 250.000,00, ou seja, **R\$ 74,50/m²**;

OLX

Buscar

Q

Plano Profissional

Meus Anúncios

Chat

Notificações

Entrar

Anunciar grátis

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Terrenos, sítios e fazendas > Itaboraí e região > Tanguá

01/06 às 21:04

🔖

🔗

R\$ 250.000

Venda

IPTU R\$ 628

Simular consórcio

(21) 97109-7 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

Encontre tudo pra forcer

Fotos

Descrição

Detalhes

Localização

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

R\$ 250.000

Enviar mensagem

Exibir telefone

Vendo Terreno 3.355,50 m² - Tanguá, Rio de Janeiro

Código do anúncio: 63135... ver número-23

Descubra uma excelente oportunidade de investimento em Tanguá/RJ! Este amplo terreno, localizado na principal rodovia do estado do Rio de Janeiro, a BR-101, une localização estratégica, contato com a natureza e grande potencial de valorização.

Com dimensões generosas de 25 x 133 metros, o lote oferece espaço ideal para construção comercial, projetos semi-residenciais ou até mesmo para quem deseja investir em uma área com diversas possibilidades de aproveitamento.

O imóvel está situado em uma região de fácil acesso, em rua asfaltada e movimentada, próximo ao transporte público e à rodovia, garantindo praticidade no dia a dia e excelente mobilidade.

Além da infraestrutura privilegiada, o terreno proporciona uma atmosfera tranquila e cercada pelo verde, com uma bela vista para as montanhas, trazendo o equilíbrio perfeito entre sossego e comodidade urbana.

Outro grande diferencial é a possibilidade de permuta, tornando esta oportunidade ainda mais versátil e atrativa.

Se você busca um terreno com localização privilegiada, amplo espaço e grande potencial de valorização, essa é a chance perfeita para transformar seu projeto em realidade.

Re/Max Fênix

Na OLX desde julho de 2024

Tanguá

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Exibir mais dicas

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

6.2 Terreno com área total de 400,00m², anunciado por R\$ 20.000,00, ou seja, **R\$ 50,00/m²**:

oX

Buscar

Q

Plano Profissional

Meus Anúncios

Chat

Notificações

Entrar

Anunciar grátis

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Terrenos, sítios e fazendas > Itaboraí e região > Tanguá

27/05 às 20:10 |

R\$ 20.000

Venda

Simular consórcio

Chat

Advertisement

Novo

Esta conta passou por um processo de validação de identidade

Saiba mais

Conta verificada

Luis

Último acesso há 13 horas

R\$ 20.000 Chat

Vendo Terreno em Tanguá

Fotos Descrição Detalhes Localização

Consórcio fácil e sem burocracia! Novidade

Com o Consórcio Inteligente, você encontra a melhor proposta para comprar seu imóvel no prazo e parcela que fazem sentido para você! Simule agora e acelere sua conquista da casa própria!

Simular consórcio agora

Localização

Tanguá
RJ, 24890000

Badu, Niterói - RJ

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

 Telefone

 Identidade

 Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Exibir mais dicas

Denunciar anúncio

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.3 Terreno com área total de 300,00m², localizado próximo a rodovia de acesso ao bairro do imóvel, anunciado por R\$ 50.000,00, ou seja, **R\$ 166,67/m²**:

Buscar

Q

Plano Profissional

Meus Anúncios

Chat

Notificações

Entrar

Anunciar grátis

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Terrenos, sítios e fazendas > Itaboraí e região > Tanguá

16/05 às 15:22

🔖

🔗

Vendo terreno

Vendo terreno medido 300 metros quadrados.

Fotos

Descrição

Detalhes

Localização

R\$ 50.000

Venda

Simular consórcio

Chat

Clique aqui para saber mais

Invólucro

Novo

Esta conta passou por um processo de validação de identidade

Saiba mais

Conta verificada

Jorge Luiz

Último acesso há 1 mês

Na OLX desde abril de 2023

Tanguá

R\$ 50.000

Chat

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Identidade

Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Exibir mais dicas

Denunciar anúncio

Consórcio fácil e sem burocracia! Novidade

Com o Consórcio Inteligente, você encontra a melhor proposta para comprar seu imóvel no prazo e parcela que fazem sentido para você! Simule agora e acelere sua conquista da casa própria!

Simular consórcio agora

Localização

Tanguá

RJ, 24890000

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.4 Terreno com área total de 2.100,00m², localizado no mesmo bairro que o imóvel avaliando, anunciado por R\$ 180.000,00, ou seja, **R\$ 85,71/m²**:



Home > Brasil > RJ > Tanguá > Bandeirantes II

Venda
R\$ 180.000
IPTU R\$ --

Ver parcelas

Endereço Indisponível
Bandeirantes II, Tanguá/ RJ

Área total
2.100m²

Terreno / Lote

Terreno à venda no Bandeirantes II, Tanguá

Descrição

chaves na mão

Imóveis Veículos Anuncie

Favoritos Entr

← Anúncio 12 Fotos Mapa

2.100m² de terreno plano, ideal para implantação de empreendimentos comerciais ou industriais.

LOCALIZAÇÃO E ACESSO:
Localizado em TanguáRJ, com acesso direto à BR-101, em região com zoneamento favorável para indústrias e comércios, oferecendo logística facilitada e alta visibilidade.

ÁREA E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:
Área total de 2.100m², com aproximadamente 30 metros de frente por 70 metros de comprimento, topografia plana e excelente potencial construtivo.

PERFIL DO LOCAL:
Indicado para investidores e empresários que buscam terreno em ponto estratégico, com infraestrutura adequada para expansão de negócios e projetos de médio e grande porte.

DOCUMENTAÇÃO:
Escritura registrada.

Entre em contato e agende uma visita.
WhatsApp: (21) 9 Ver telefone
CRECI: 053577RJwww.oliveiravende.com.br

- Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Posto de Saúde,

Aceitamos automóvel como parte de pagamento.

Pontos Fortes: Próximo da Br 101
Rico em água

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.

(21) 9980... Ver WhatsApp

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.5 Terreno com área total de 600,00m², anunciado por R\$ 70.000,00, ou seja, **R\$ 116,67/m²**:

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ♡ Compartilhar 📎 Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗒



Ver todas as fotos 🖼

Terreno · 600m²

Venda R\$ 70.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

📏

600 m² tot.

📐

600 m² útil

Terreno à venda, 600 m² por R\$ 70.000,00 - Cidade Satélite - Tanguá/RJ

TERRENO NA VIA DUQUES

Excelente oportunidade de investimento e construção.

Detalhes do terreno

Localizado na Via Duques

A aproximadamente 200 metros da Valtra, na Duques

Terreno plano

Área total de 600 m²

Possibilidade de aquisição de dois terrenos, totalizando 1200 m²

Ideal para projetos residenciais ou comerciais

Documentação

Terreno escriturado

Entre em contato para mais informações.

Ótima opção para quem busca localização estratégica e valorização.

RS Imóveis

CJ 7625 - 30/06/2026

Ler menos ▾

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado 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](#)

 RS Imóveis

21 9800-XXXX

Ver o telefone 📞

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

6.7 Terreno com área total de 1.000,00m², anunciado por R\$ 100.000,00, ou seja, **R\$ 100,00/m²**;

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ♥ Compartilhar ↗ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗒



Ver todas as fotos 🖼

Terreno - 1000m²

Venda R\$ 100.000 Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

1000 m² tot.

1000 m² útil

Terreno de 1000m² em Tanguá atrás do posto

Terreno de 1000m² em Tanguá atrás do posto Retiro
terreno Plano e acesso fácil para todas vias

RS Imóveis
CJ 7625 - 30/06/2026
Ler menos ^

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

Enviar ↗

0/200

Informações da imobiliária



RS Imóveis

Nível 3

Calculamos o nível com categorias como o índice de resposta e a qualidade dos seus anúncios. Saiba mais

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado 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



RS Imóveis

21 980

Ver o telefone ☎

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

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.8 Terreno com área total de 2.214,00m², no mesmo bairro do imóvel avaliando, anunciado por R\$ 154.642,00, ou seja, **R\$ 69,85/m²**;

VivaReal

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Criar conta

Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

X

Longitude Oeste

Graus

Min

42°

45'

6 fotos

Mapa

ACHA IMÓVEIS

4/5

10.000 imóveis

Anunciando desde 21 de novembro de 2024

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Ao manter marcado, seu nome e telefone serão compartilhados com outros anunciantes de imóveis parecidos ao que você busca. Se preferir, desmarque.

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Converter com anunciante

(85) 99166-... mostrar telefone

WhatsApp

Venda > ... > Rua Sessenta e Oito

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Lotes/Terrenos para venda - Bandeirantes II

Metragem: 2214 m² Quartos: 0 Banheiros: 0 Vagas: 0

Publicado há 5 dias, atualizado há 2 dias.

Localização

Rua Sessenta e Oito, 79 - Bandeirantes II, Tanguá - RJ

Maps

Kilometros Alameda

Dados cartográficos © 2020 - Termos Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda R\$ 154.642 Condomínio Não informado IPTU Não informado

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

Características do imóvel

✓ 2214 m²

✓ 0 quartos

✓ 0 banheiros

✓ 0 vagas

Mostrar mais

Lotes/Terrenos para venda - Bandeirantes II

(Código do anunciante: IMCX155531771207RJ | Código no Viva Real: 2896148313)

.Baixar matrícula do imóvelRUA 88,N. SN QD 79, LT 22, BANDEIRANTES II - CEP: 24890-000, TANGUÁ - RIO DE JANEIROFORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Recursos próprios. Permite financiamento - somente SBPE. Consulte condições antes de efetuar a proposta.Esse imóvel aceita financiamento!Não tem uma avaliação? Clique no botão abaixo e faça 100% on-line.Faça sua avaliação de créditoREGRAS 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

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

7. VALORAÇÃO ÁREA DO TERRENO

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	3.355,50	R\$ 250.000,00	R\$ 74,50
6.2	400,00	R\$ 20.000,00	R\$ 50,00
6.3	300,00	R\$ 50.000,00	R\$ 166,67
6.4	2.100,00	R\$ 180.000,00	R\$ 85,71
6.5	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67
6.6	360,00	R\$ 59.000,00	R\$ 163,89
6.7	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
6.8	2.214,00	R\$ 154.642,00	R\$ 69,85
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 103,41

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M² DAS 8 AMOSTRAS/8

MA= R\$ 103,41/m²

7.1 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 20%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.4	2.100,00	R\$ 180.000,00	R\$ 85,71
6.5	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67
6.7	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 100,79

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M² DAS 3 AMOSTRAS/3

MÉDIA FINAL = R\$ 100,79/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.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 15% (quinze por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 85,67**.

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 1.720,00m² X R\$ 85,67

VALOR DO TERRENO = R\$ 147.352,40

8. VALORAÇÃO BENFEITORIAS

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 06/2026, podemos verificar que o projeto que mais se assemelha às edificações realizadas é o Galpão Industrial, cujo valor para novos projetos correspondentes é de R\$ 1.359,38/m².

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

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 obra 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 e tendo em vista que a edificação acima, não é nova, estando inclusive muito avariada, este Perito 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 que a edificação possui idade estimada de 30 anos, apresenta-se abaixo, os valores encontrados para o metro quadrado da construção:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

8.2.1 – Edificação - 320,00m².

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções



Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

GALPAO (DEPOSITO)



Indicar idade do imóvel (em anos)

30,00

% de vida útil

42

Seleccionar estado de conservação

G - Reparos importantes



Índice de depreciação: 66.7

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Edificação: R\$ 1.359,38 (valor para novos projetos do CUB) – 66,70%
(índice de depreciação) = R\$ 452,67/metro quadrado.

Antes da definição do valor da construção, faz-se necessária a análise das características da edificação existente. Verifica-se que o imóvel é composto, em sua maior parte, por uma cobertura metálica, sendo que a área construída total de **320,00 m²** corresponde à integralidade da cobertura.

Observa-se, contudo, que as edificações fechadas representam aproximadamente 1/3 da área total coberta, correspondendo a cerca de **106,67m²**. Dessa forma, para essas edificações será adotado o valor unitário de **R\$ 452,67/m²**,

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

obtido após a aplicação do índice de depreciação sobre o valor de referência do CUB.

Quanto à área correspondente apenas à cobertura metálica, considerando que se trata de uma estrutura destinada exclusivamente à proteção contra as intempéries, sem fechamento lateral, acabamentos, instalações ou os demais elementos construtivos presentes em uma edificação convencional, será adotado o equivalente a 25% do valor unitário da edificação. Tal percentual mostra-se compatível com o custo de reprodução de coberturas metálicas simples empregadas em galpões e estruturas industriais, resultando em um valor unitário de **R\$ 113,17/m²**.

8.2.2 Valor final da construção

EDIFICAÇÃO (106,67m²)

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM APROXIMADA X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 106,67m² X R\$ 452,67

VALOR DA CONSTRUÇÃO = **R\$ 48.286,31**

COBERTURA (213,33m²)

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM APROXIMADA X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 213,33m² X R\$ 113,17

VALOR DA CONSTRUÇÃO = **R\$ 24.142,56**

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

9. 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:

VALOR IMÓVEL = VALOR TERRENO + VALOR DAS CONSTRUÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 147.352,40 + R\$ 48.286,31 + R\$ 24.142,56

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 219.781,27

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 220.000,00
(duzentos e vinte mil reais)

Limite inferior: R\$ 198.000,00 - **Limite superior:** R\$ 242.000,00

Rio de Janeiro/RJ, 10 de julho de 2026

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial