

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

**APARTAMENTO Nº 315, FLAT BLOCO III - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
HELLIX BUSINESS CENTER - ITABORAÍ/RJ**

MATRÍCULA 48.115

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 0015022-92.2021.8.19.0023.

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

4.1 MATRÍCULA 48.115 - Registro de Imóveis Primeira Circunscrição de Itaboraí/RJ

IMÓVEL: *Apartamento nº 315 (trezentos e quinze) no segmento FLAT BLOCO III, no Pavimento Tipo, de uso residencial, composto de: quarto, varanda e banheiro, com a área*

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

*total construída de 31,04m², de primeira categoria, da seguinte forma: área exclusiva (privativa) de 24,35m² e área comum de 06,69m², encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob o nº 186.555-001, inscrição predial nº 53.759, averbado desde 04/03/2015 e habite-se de nº 0267/2014 de 19/09/2014, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, integrante do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HELLIX BUSINESS CENTER**, localizado na Avenida 22 de Maio, nº 6.331, zona urbana do primeiro distrito deste município, com a correspondente FRAÇÃO IDEAL de 0,00142 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, da área de terras com a superfície de 4.643,50m², identificada por Área Remembrada - Área 1, resultante do remembramento dos lotes nºs 01, 02, 03 e 23 do loteamento denominado Fazenda Boa Esperança, medindo e confrontando: 60,00m em um único segmentos, confrontando com a Avenida 22 de Maio; 120,00m em três segmentos, sendo o primeiro com 50,00m, a partir da Avenida 22 de Maio, confrontando com o lote nº 04, o segundo com 20,00m confrontando com o lote nº 24 e o terceiro com 50,00m confrontando com o lote nº 24; 100,00m em um único segmento, pelo lado direito confrontando com a rua 31 de Março; e 32,50m em um único segmentos, confrontando com a Rua Gonçalo Vitalino Marins.*

4.2 Descrição do imóvel e constatação *in loco*

Trata-se de um apartamento localizado no pavimento tipo, com área total construída de 31,04 m², sendo 24,35 m² de área privativa e 6,69 m² de área comum. Conforme descrição constante da matrícula, a unidade é composta por quarto, varanda e banheiro e possui idade aparente de cerca de 10 anos.

O imóvel está inserido em um edifício de uso misto, composto por diversas salas comerciais, apartamentos e flats, situado em via pavimentada de intenso fluxo de veículos, dotada de infraestrutura urbana, incluindo guias (meio-fio), passeio público e redes de serviços essenciais.

O edifício apresenta grandes dimensões e encontra-se, de modo geral, em regular estado de conservação. A fachada é predominantemente revestida por vidraças, enquanto a recepção aparenta bom estado de conservação e manutenção, conforme constatado durante a diligência externa.

No momento da constatação, não havia pessoas no interior da unidade, razão pela qual não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, tampouco verificar o estado de conservação de seus acabamentos, instalações e eventuais benfeitorias. Assim, a avaliação considerou as características constantes da matrícula, os aspectos externos observados durante a diligência e os demais elementos técnicos disponíveis.

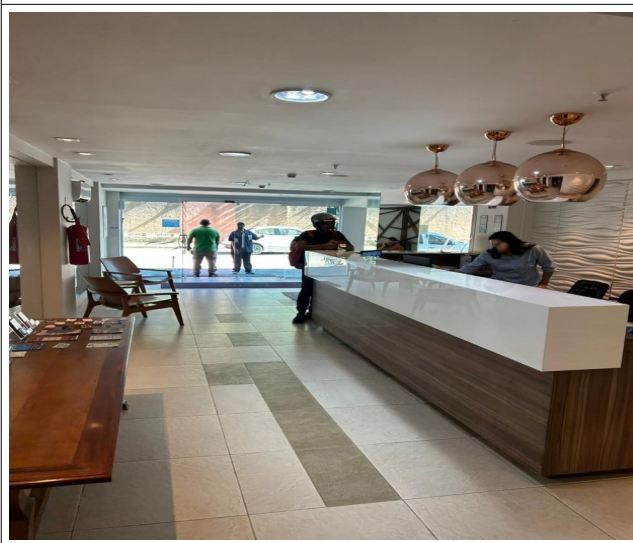
4.3 Fotos do Imóvel

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 edifício está situado na Avenida Vinte e Dois de Maio, nº 6.331, no bairro Jardim Imperial, na cidade de Itaboraí/RJ. O imóvel avaliado corresponde ao Apartamento nº 315, localizado no Flat Bloco III do Condomínio Edifício Hellix Business Center.

O imóvel está inserido em uma região de uso misto, com predominância de atividades comerciais, havendo também edificações residenciais e unidades habitacionais em seu entorno. A região dispõe de boa infraestrutura urbana e é servida por diversos estabelecimentos comerciais e de prestação de

RENATO GUEDES ROCHA

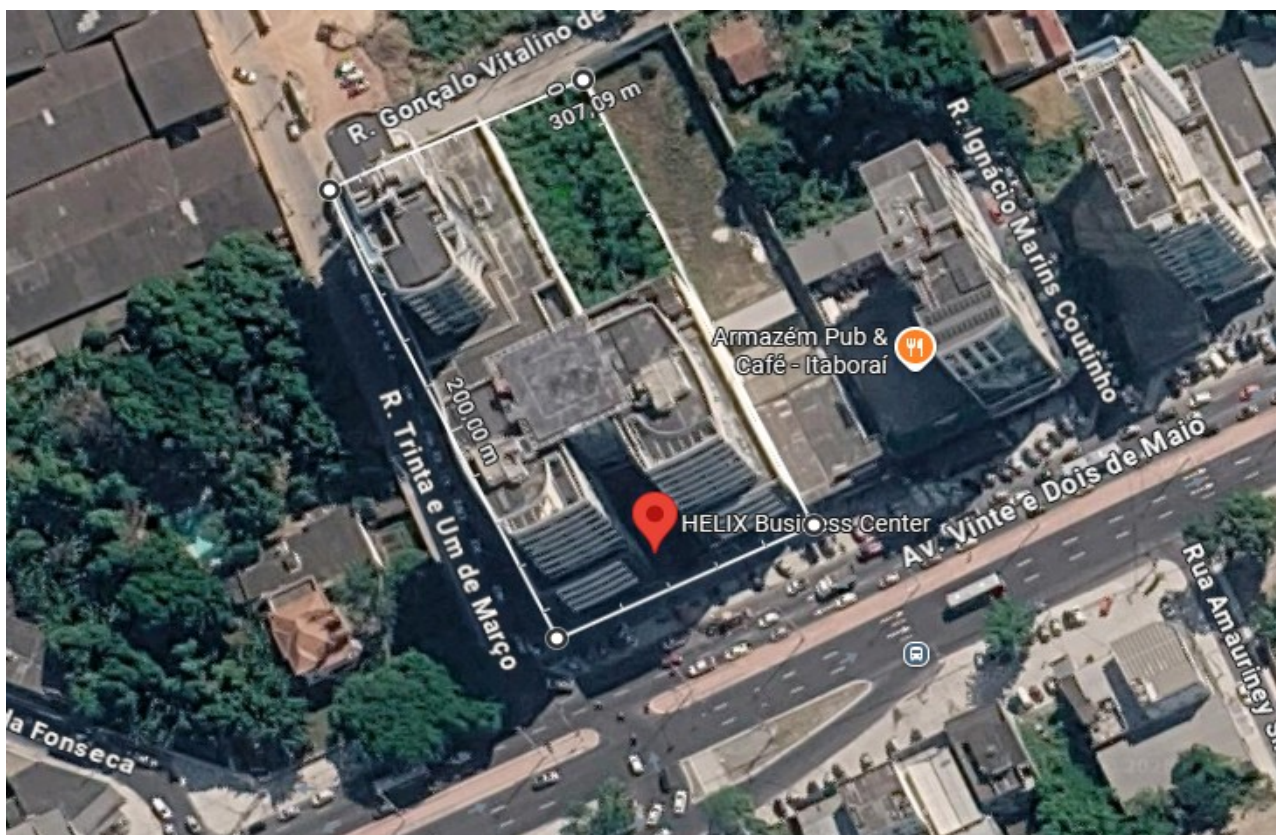
LEILOEIRO OFICIAL

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

serviços, tais como lojas de segmentos variados, igrejas, lanchonetes, padarias, farmácias, supermercados, entre outros.

A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/2abCkxBUDtqJcS2UA>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:



6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir o valor de mercado ao imóvel avaliando, foram realizadas pesquisas de apartamentos/flats com características semelhantes e compatíveis na região, conforme demonstrado nas amostras a seguir:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.1 Flat com área privativa de 24,35m², localizado no Edifício do imóvel avaliando, anunciado por R\$ 125.000,00, ou seja, **R\$ 5.133,47/m²**:



Desapega tudo para sua festa Itaboraí. - Participar

Ana Paula Scotelaro - 9 de março · 🌐



VENDO FLAT no Hellix Business Center – | Itaboraí



Excelente oportunidade para investir ou morar!



Flat com varanda



4º andar



Sol da manhã ☀️



Todo mobiliado



Impecável – pronto para uso



Valor: R\$ 125.000,00



Maiores informações:

Ana Paula Scotelaro

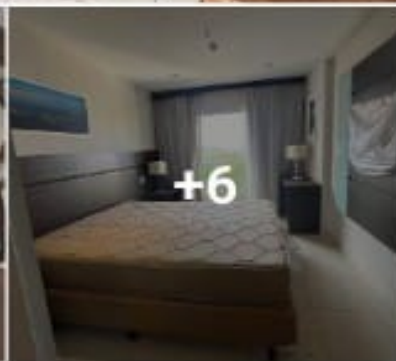
CRECI 93761



(21) 99547-9718



<https://wa.me/5521995479718> 💎



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.2 Flat com área privativa de 24,35m², situado no Edifício do imóvel avaliando, anunciado por R\$ 110.000,00, ou seja, **R\$ 4.517,45/m²**;



The image is a screenshot of an Instagram post. At the top, the Instagram logo is on the left, and 'Entrar' and 'Abrir aplicativo' buttons are on the right. The main content is a post from the user 'corretorhelenomarkes'. The post features a background image of a modern, furnished loft interior with a bed, a desk, and a lamp. Overlaid on the image is a 'VENDO' (FOR SALE) tag with a location pin icon, the text 'HELLIX BUSINESS- ITABORAÍ', and the price 'R\$:110.000,00'. Below the user's name is a 'Seguir' (Follow) button. The caption starts with a house icon and reads 'VENDO LOFT 100% MOBILIADO NO HELLIX, CENTRO DE ITABORAÍ.' followed by a star icon and 'Completamente mobiliado, em uma das melhores localizações da Cidade.' The post also includes the investment value 'Valor de Investimento: R\$110.000,00', a list of amenities 'Portaria 24h, Piscina, Academia, Vaga de Garagem, Condomínio ao lado do Armazém.', contact information 'Mais informações via WhatsApp (21) 97389-8982.', and a call to action 'Agende a sua visita.' At the bottom left is a location tag 'Centro De Itaboraí'. On the right side, there are icons for likes (34), comments (3), and shares, along with a three-dot menu icon.

Instagram

Entrar

Abrir aplicativo

VENDO

HELLIX BUSINESS- ITABORAÍ

R\$:110.000,00

corretorhelenomarkes · Seguir

VENDO LOFT 100% MOBILIADO NO HELLIX, CENTRO DE ITABORAÍ.

Completamente mobiliado, em uma das melhores localizações da Cidade.

Valor de Investimento: R\$110.000,00

Portaria 24h, Piscina, Academia, Vaga de Garagem, Condomínio ao lado do Armazém.

Mais informações via WhatsApp (21) 97389-8982.

Agende a sua visita.

Centro De Itaboraí

34

3

...

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.3 Flat com área de 37,00m², localizado no Centro de Itaboraí/RJ, próximo ao imóvel avaliando, anunciado por R\$ 210.000,00, ou seja, **R\$ 5.675,68/m²**;



Buscar



Chat



Notificações

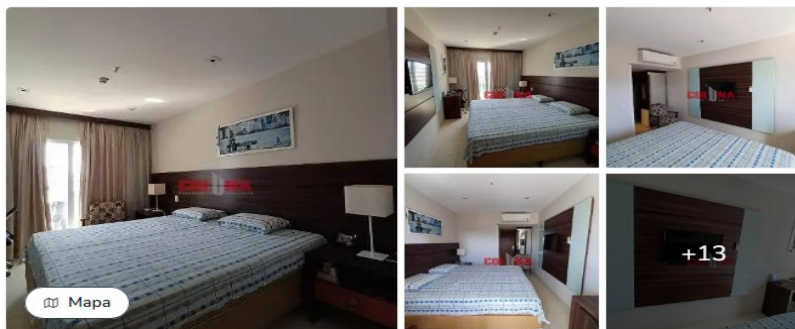
Entrar



Anunciar grátis

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

24/09 às 21:51



Flat com 1 dormitório à venda, 37 m² por R\$ 210.000,00 - Sossego - Itaboraí/RJ

37m² • 1 Quarto • 1 Vaga • 1 Banheiro

Código do anúncio: FL0016

Imobiliária Coluna Vende Flat com 1 quarto à venda, 37 m² por R\$ 210.000 - Sossego - Itaboraí/RJ. Se você busca praticidade, conforto e localização estratégica, este Flat mobiliado à venda no coração de Itaboraí é a oportunidade perfeita. Localizado no renomado Edifício Hellix, no centro da cidade, o imóvel está próximo a comércios, serviços, restaurantes e com fácil acesso às principais vias.

Com 37m² de área útil, este flat foi projetado para oferecer funcionalidade sem abrir mão do aconchego:

- 1 quarto mobiliado com armários planejados e ar-condicionado;
- Banheiro moderno;
- Sala integrada com varanda, perfeita para relaxar;
- 1 vaga de garagem coberta.

Além do imóvel, o condomínio oferece estrutura completa digna de um clube, garantindo bem-estar e segurança:

- Portaria e segurança 24h;
- Piscina para momentos de lazer;
- Academia equipada;
- Restaurante interno;
- Churrasqueira e salão de festas;
- Elevador e condomínio fechado.

Aceita Pets.

Ideal tanto para moradia quanto para investimento em renda extra com aluguel de temporada ou Airbnb, pois o flat já está totalmente mobiliado e pronto para uso. Localização privilegiada: viva no coração de Itaboraí, perto de tudo que você precisa no dia a dia.

Agende sua visita hoje mesmo e descubra de perto todos os benefícios que este flat pode oferecer.

Coluna Imobiliária especialista em venda e locação de imóveis. -

R\$ 210.000

Simular consórcio

Venda

Valores

Venda	R\$ 210.000
Condomínio	R\$ 372/mês
IPTU	R\$ 63

(2) [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

Coluna Imobiliária

Na OLX desde março de 2022

Nova Cidade, Itaboraí - RJ

[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](#)

Denunciar anúncio

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.4 Flat com área de 40,00m², localizado no Centro de Itaboraí/RJ, próximo ao imóvel avaliando, anunciado por R\$ 150.000,00, ou seja, **R\$ 3.750,00/m²**;



Buscar



Chat



Notificações

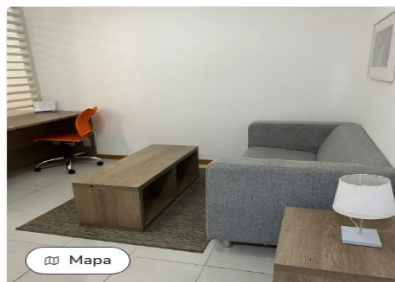
Entrar



Anunciar grátis

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

22/09 às 16:13



Mapa

Flat mobiliado no Centro - Itaboraí - RJ

40m² • 1 Quarto • 1 Vaga • 1 Banheiro

Código do anúncio: V078

Apartamento no bairro Centro possui 40 metros quadrados com 1 quarto sendo 1 suite e 1 banheiro

Possui área de fitness, espaço gourmet, área de brinquedo para as crianças.

Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Churrasqueira para você aproveitar nos momentos de descontração.

Elevador para mais praticidade no dia-a-dia.

R\$ 180.000

R\$ 150.000

Simular consórcio

Venda

Valores

Venda **R\$ 150.000**

Condomínio **R\$ 970/mês**

IPTU **R\$ 117**

(21) 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

Daniela Cavalcant...

Na OLX desde janeiro de 2022

Centro, Itaboraí - RJ

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

Denunciar anúncio

Localização



Centro

Itaboraí, RJ, 24800177



Exibir no mapa

Detalhes



Área útil
40m²



Quartos
1



Banheiros
1



Vagas na garagem
1

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.5 Apartamento localizado na Avenida Vinte e Dois de Maio, nº 5990 no Centro de Itaboraí/RJ e próximo ao imóvel avaliando, com área de 26,00m², anunciado por R\$ 89.600,00, ou seja, **R\$ 3.446,15/m²**;

1 foto

Mapa

Alugar

Comprar

Criar conta

Entrar

Venda

Avenida Vinte e Dois de Maio

Para comprar

Apartamento

Compartilhar

Favoritar

Apartamento com 1 Quarto à venda, 26m² -...

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

26 m²

1

2

--

Localização

Avenida Vinte e Dois de Maio, 5990 - Outeiro Das Pedras, Itaboraí - RJ

Maps

Google

Itaboraí

Dados do mapa

Termos

Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 anos, atualizado há 2 meses.

Valores

Venda

R\$ 51.110

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

26 m²

1 quarto

2 banheiros

Apartamento com 1 Quarto à venda, 26m² - Outeiro Das Pedras

(Código do anunciante: 1RB3QBP | Código no Zap: 2644125021)

IMÓVEL RETOMADO DE BANCO E OCUPADO (ASSESSÓRIA GRATUITA NA CORRETAGEM)

OBS - EXISTE 100 UNIDADES DISPONÍVEIS POR R\$ 89.600,00 (CADA) - PODE COMPRAR TUDO E VIRAR UM HOTEL... COMPLEXOS DE APART'S E SALAS

VALOR GLOBAL: R\$ 7.898.749,40

MR Imóveis - Marcos Rocha - Vende -

NÃO Aceito Carta de Crédito e FGTS. Imóvel retomado de Agente financeiro. Situação: OCUPADO. Obs. O Comprador terá o compromisso de desocupar o imóvel junto ao Ocupante do Imóvel.

MR

Marcos Rocha - Imóveis

☆ -/5

🏠 1.466 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 51.110, Avenida Vinte e Dois de Maio, 5990 - Outeiro Das Pedras, Itaboraí - RJ

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

(21) 98733-...

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

6.6 Flat com área total de 40,00m², no Edifício Prime, no Centro de Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 150.000,00, ou seja, **R\$ 3.750,00/m²**:



Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento - 40m² - 1 quarto

Venda R\$ 150.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 900 - IPTU R\$ 122

📍 Rua Itapeva,, Centro, Itaboraí



40 m² tot.



40 m² útil



1 banheiro



1 quarto



Breve Lançamento

Flat mobiliado no CENTRO de ITABORAÍ edifício PRIME. ótima localização

R\$140,000 Flat mobiliado no CENTRO de ITABORAÍ edifício PRIME. ótima localização próximo a Praça e ao Mercado Bom Frios.

1 QUARTO suite
SALA
COZINHA

Condomínio com Estrutura Completa:

- Piscina
- Portaria 24h
- Segurança

3 elevadores

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

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

Contatar

Contato por WhatsApp

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



Flávio Mello & Sérgio Lopes

2196720

Ver o telefone

RENATO GUEDES ROCHA

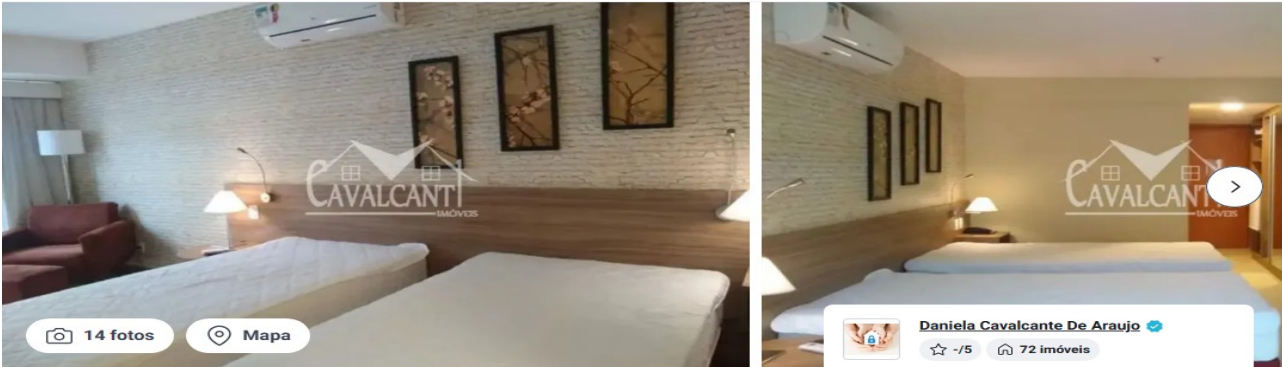
LEILOEIRO OFICIAL

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

6.7 Flat com área total de 25,00m², no Centro de Itaboraí/RJ, sendo anunciado por R\$ 115.000,00, ou seja, **R\$ 4.600,00/m²**:



Alugar ▾ Comprar ▾ [Criar conta](#) [Entrar](#)



14 fotos Mapa

Venda > > Avenida Vinte e Dois de Maio

[Para comprar](#) [Flat](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Flat com 1 Quarto à venda, 25m² - Centro

Metragem 25 m² Quartos 1 Banheiros 1 Vagas 1

Mobiliado Piscina Elevador +16

Localização

Avenida Vinte e Dois de Maio, 5990 - Centro, Itaboraí - RJ



Maps Google

Dados do mapa | Termos | Informar erro no mapa

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Valores

Venda
R\$ 115.000

Condomínio
Isento

IPTU
Isento

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

[Simular consórcio](#)

klubi

Características

Imóvel	Condomínio
25 m ²	1 quarto
1 banheiro	1 vaga

[Mostrar mais](#)

Flat com 1 Quarto à venda, 25m² - Centro

(Código do anunciante: L0085 | Código no Zap: 2801488541)

O imóvel no bairro Centro tem 25 metros quadrados com 1 quarto e 1 banheiro. Possui área de fitness. Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes. Elevador para mais praticidade no dia-a-dia. Encontra-se na privacidade de um condomínio fechado.

(21) 96452-... [mostrar telefone](#)



Daniela Cavalcante De Araujo

☆ -/5 72 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: flat, R\$ 115.000, Avenida Vinte e Dois de Maio, 5990 - Centro, Itaboraí - RJ. Leve esse anúncio ao Zap.

☒ 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

(21) 96452-... [mostrar telefone](#)

[WhatsApp](#)

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	24,35	R\$ 125.000,00	R\$ 5.133,47
6.2	24,35	R\$ 110.000,00	R\$ 4.517,45
6.3	37,00	R\$ 210.000,00	R\$ 5.675,68
6.4	40,00	R\$ 150.000,00	R\$ 3.750,00
6.5	26,00	R\$ 89.600,00	R\$ 3.446,15
6.6	40,00	R\$ 150.000,00	R\$ 3.750,00
6.7	25,00	R\$ 115.000,00	R\$ 4.600,00
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 4.410,39

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

MA= R\$ 4.410,39/m²

7.1 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 15%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.2	24,35	R\$ 110.000,00	R\$ 4.517,45
6.4	40,00	R\$ 150.000,00	R\$ 3.750,00
6.6	40,00	R\$ 150.000,00	R\$ 3.750,00
6.7	25,00	R\$ 115.000,00	R\$ 4.600,00
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 4.154,36

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

MÉDIA FINAL = R\$ 4.154,36/m²

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

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

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 à impossibilidade de acesso ao interior do imóvel, não sendo possível verificar seu estado de conservação e condições internas. Além disso, observa-se que grande parte das amostras utilizadas corresponde a flats mobiliados, característica que tende a elevar seus valores de mercado em relação ao imóvel avaliando.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 20% (vinte por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 3.323,50**.

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:

VALOR DO IMÓVEL = METRAGEM PRIVATIVA x MÉDIA DO M²

VALOR DO IMÓVEL = 24,35m² x R\$ 3.323,50

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 80.927,23

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 81.000,00
(oitenta e um mil reais)

Limite inferior: R\$ 72.900,00 - Limite superior: R\$ 89.100,00

Rio de Janeiro/RJ, 08 de julho de 2026

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial