

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

LOTE nº: 21, QUADRA nº: 07, CIDADE SATÉLITE DE ITABORAÍ - TANGUÁ/RJ

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 2º Central de Dívida Ativa Itaboraí/RJ, por meio dos autos nº 0022677-18.2021.8.19.0023.

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).

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.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição Apresentada - 2º CRI de Itaboraí/RJ (sem número específico da matrícula)

LOTE nº: 21 da QUADRA nº: 07 do loteamento **CIDADE SATÉLITE DE ITABORAÍ** situado em Duques, exp. da zona urbana do 5º distrito deste Município, com 2.228,50m², medindo 30,70m de frente com a rua 203, sendo 15,70m em curva na confluência da rua 203 com a rua 200; 25,00m de fundos com a vala

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

para escoamento de águas pluviais; 90,00m do lado direito com o lote 20; e 80,00m do lado esquerdo com a rua 200 - *sem construção* - sendo, atualmente, de propriedade de **EMPRESA IMOBILIÁRIA MELGIL LTDA**, CGC nº 30.064.976/0001, com sede em Niterói-RJ. **OBSERVAÇÃO:** O imóvel acima descrito se encontra prometido vender para: **WANDA MARIA ELIAS TAXA**, brasileira, solteira. tec. em enfermagem, CIC nº 274.704.827-68, Id. 1867168-IFP, residente na rua Gustavo Sampaio, 565/601, Leme, Rio-RJ - **conforme registro sob nº 01 na matrícula 3.763, ficha 001**, em 03/03/82.

Obs.: A descrição do imóvel decorre da certidão juntada aos autos pelo Município de Tanguá/RJ, expedida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ (Ofício nº 0001/2026), em resposta ao Ofício nº 199/2025. Referida certidão contém a descrição do imóvel e informações relativas à hipoteca, porém não delimita nem informa a numeração da matrícula desmembrada, permanecendo a descrição vinculada à matrícula-mãe do loteamento.

4.2 Descrição do imóvel e constatação *in loco*

Trata-se de um imóvel comercial na parte térrea e voltado para parte residencial no pavimento superior, contudo, a parte superior está inacabada e aparentemente sem uso, com edificações simples e de acabamento precário.

No ato da constatação realizada por este Leiloeiro Oficial, a parte residencial aparentava estar vazia e sem uso. Já a parte comercial, está ocupada pelo Mercado Satélite conjuntamente a Farmácia Satélite, contudo, não foi possível contato com os responsáveis.

Na análise externa do imóvel, foi possível constatar a precariedade das edificações, caracterizada por construção com ausência de reboco e pintura em grande parte, estando a parte comercial apenas rebocada, mas, com pintura manchada e de qualidade bem inferior.

A lateral do imóvel possui grande área aberta e sem edificações, estando cercada com arame farpado e uma porteira, sendo uma parte com pastagem para criação de animais, mas que no ato da vistoria, não possuía nenhum animal, encerrando o imóvel em uma vala de escoamento de água pluvial.

As edificações aparentam possuir cerca de 20 anos de idade, com aproximadamente 450,00m², sendo 225,00m² no térreo e 225,00m² no pavimento superior.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

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

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na área interna do bairro, sendo considerado um bairro mais afastado da área central da cidade, em um ambiente com diversas chácaras e residências mais simples.

O imóvel está localizado na Rua 203 (Rua Sempre Viva), esquina com a Rua 200 em Tanguá/RJ, sem pavimentação e sem passeio público, sendo que a parte comercial se inicia na via pública, sem qualquer recuo.

A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/Y3Qbe2t5Dg5OPDAY8>.

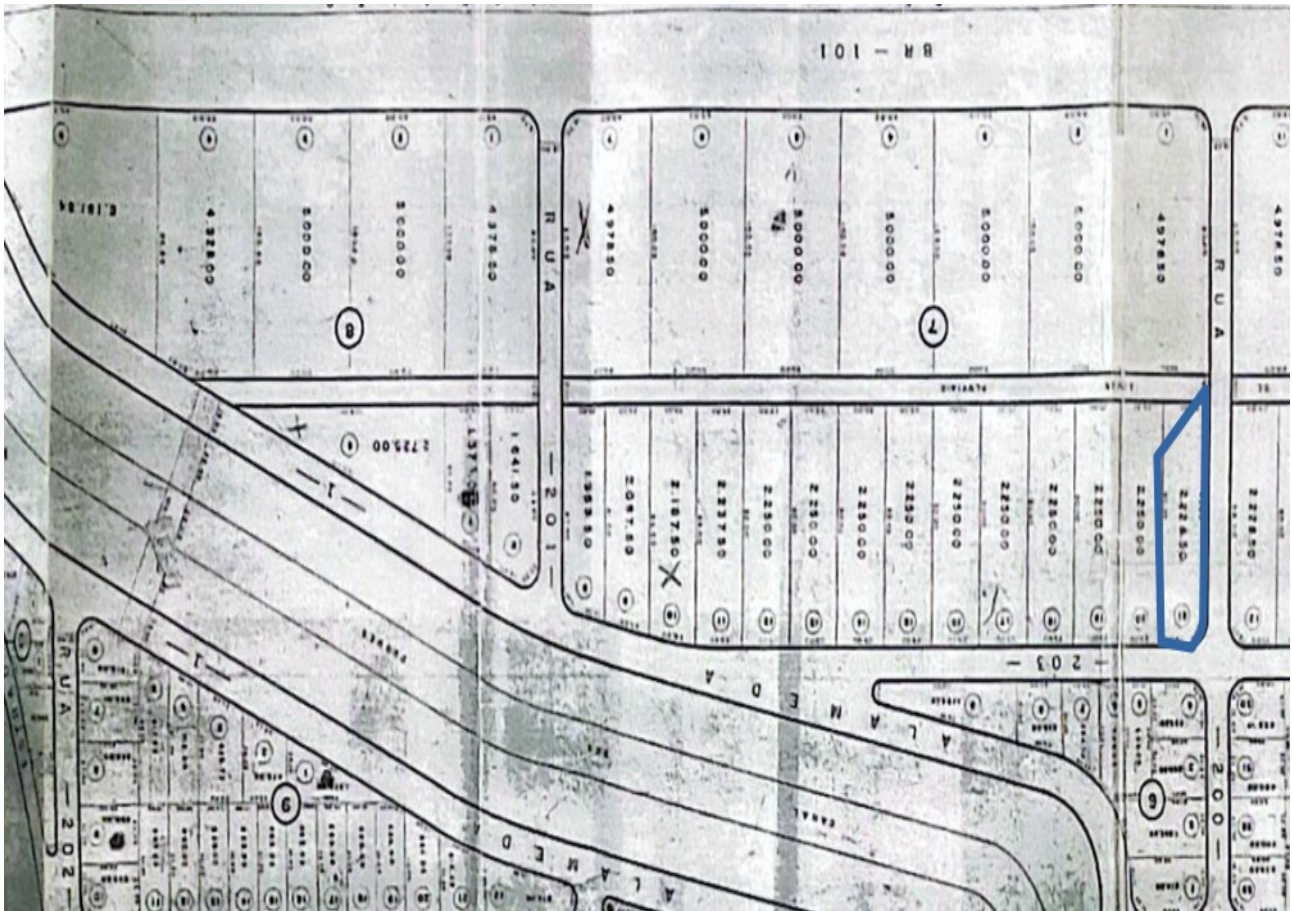
Abaixo, imagem aérea da localidade:



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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



6. PESQUISA DE MERCADO

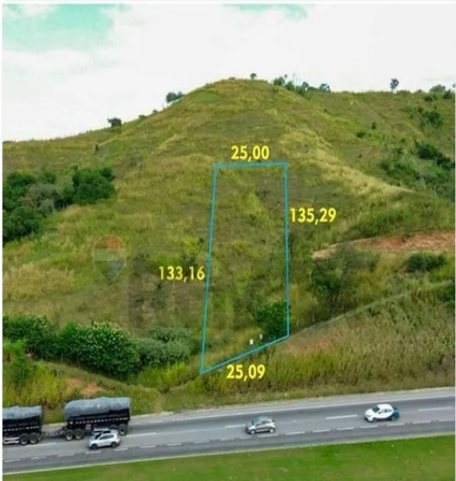
Visando atribuir valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram feitas pesquisas para terrenos semelhantes e compatíveis, situados na cidade de Tanguá/RJ.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

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**;



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 torcer](#)

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](#)

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**;

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

16/05 às 15:22 |



R\$ 50.000

Venda

Simular consórcio

Chat

Clica VOCE

Salva mais

Novo

Esta conta passou por um processo de validação de identidade

Salva mais

Conta verificada

Jorge Luiz

Último acesso há 1 mês

Na OLX desde abril de 2023

Tanguá

R\$ 50.000 Chat

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

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 | JUCB 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

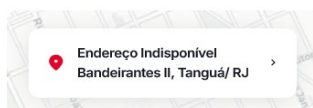
R\$ 180.000

Ver parcelas

IPTU R\$ --

Área total

2.100m²



Terreno / Lote

Terreno à venda no Bandeirantes II, Tanguá

Descrição

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

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 comércio, 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: 053577RJ [www.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**;



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔

Meus contatos 📁

Anunciar

Entrar

Favorito ❤️

Compartilhar 🗨️

Notas pessoais 📝

Ocultar anúncio 🚫



Terreno - 600m²

Venda R\$ 70.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



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 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](#)



RS Imóveis

21 980

Ver o telefone 📞

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.6 Terreno com área total de 360,00m², em bairro vizinho ao imóvel avaliando, anunciado por R\$ 59.000,00, ou seja, **R\$ 163,89/m²**:

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ❤ Compartilhar 🔗 Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗖

Ver todas as fotos 🖼

Terreno - 360m²

Venda R\$ 59.000 Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

360 m² tot.

Terreno

TERRENOS À VENDA BANDEIRANTES I - TANGUÁ/RJ | Oportunidade para adquirir terrenos em localização estratégica no bairro Bandeirante I, ideais para construção residencial ou instalação de pequeno comércio. | LOCALIZAÇÃO E ACESSO: Situados no Bandeirante I, em Tanguá/RJ, próximos à avenida principal do bairro, com fácil acesso e cercados por comércios e serviços essenciais. | ÁREA E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Lotes com dimensões a partir de 360m², com abastecimento de água fornecido pela Cedae. Região com infraestrutura urbana consolidada. | PERFIL DO LOCAL: Indicado para quem busca investir ou construir em bairro com boa estrutura, próximo a mercados, escolas e creches, oferecendo praticidade para o dia a dia. | DOCUMENTAÇÃO: Regularizada | Entre em contato e consulte as condições disponíveis. WhatsApp: (21) Ver dados CRECI: Ver dados /RJ w w w . o l i v e i r a v e n d e . c o m . b r - Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Posto de Saúde, Ler menos ^

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 📞

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 | JUCB 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 = 2.228,50m² X R\$ 85,67

VALOR DO TERRENO = R\$ 190.915,60

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 comercial padrão normal, cujo valor para novos projetos correspondentes é de R\$ 2.846,62/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 aproximadamente 10 anos de idade, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado da edificação é de 77,50%.

Abaixo a tabela com o percentual apurado:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções



Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

LOJA

Indicar idade do imóvel (em anos)

20

% de vida útil

28

Seleccionar estado de conservação

H - Entre reparos importantes e s/ valor

Índice de depreciação: 79.6

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Construção: R\$ 2.846,62 (valor para novos projetos do CUB) – 79,60%
(índice de depreciação) = R\$ 580,71/metro quadrado.

8.2 Valor final das construções

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM CONSTRUÇÃO X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 450,00m² X R\$ 580,71

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 261.319,50

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:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

VALOR IMÓVEL = VALOR TERRENO + VALOR EDIFICAÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 190.915,60 + R\$ 261.319,50

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 452.235,10

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 452.000,00
(quatrocentos e cinquenta e dois mil reais)

Limite inferior: R\$ 406.800,00 - Limite superior: R\$ 497.200,00

Rio de Janeiro/RJ, 08 de julho de 2026

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA
Leiloeiro Oficial