

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

LOTE 19, QUADRA 16, "CHÁCARAS BANDEIRANTES - I" 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 0012177-24.2020.8.19.0023.

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

LOTE nº: 19 da QUADRA nº 16 do loteamento "CHÁCARAS BANDEIRANTES I", situado em TANGUÁ, exp. zona urbana do 5º distrito deste município, com 1.000,00m², medindo 20,00m de frente para a rua 41; 20,00m de fundos para o lote 11; 50,00m do lado direito para o lote 20; e 50,00m do lado esquerdo para o lote 18 – sem construção – sendo, atualmente de propriedade de **EMPRESA AGRICOLA E INDUSTRIAL FLUMINENSE S/A**, com sede a Rua José Clemente, nº 73, Sala 810, Centro, Niterói/RJ e CGC. Nº 30.061.808/0001-40, com sede em Niterói – conforme registrado na matrícula nº 2.531, ficha 001, em 30/09/80. **OBSERVAÇÃO:** O imóvel acima descrito encontra-se hipotecado em primeiro grau ao BANCO DE INVESTIMENTOS RESIDÊNCIA S/A, CGC. Nº 61.585.337/0001 – nos termos da escritura pública de constituição de hipoteca, lavrada em 30/11/1976 às folhas 92 do livro nº 2.592 no Cartório do Vigésimo Terceiro Ofício do Rio de Janeiro-RJ e escritura pública de rerratificação, lavrada em 29/12/1977 do livro 2.789 às folhas 95 do Cartório do Vigésimo Terceiro Ofício do Rio de Janeiro-RJ e aditada por uma outra lavrada em 10/07/1978 no livro 2.448 às folhas 107 do Cartório do Décimo Oitavo Ofício do Rio de Janeiro, registrada sob nº 01 na matrícula nº 3.028 às folhas 165 do Livro nº 2/G, em 15/12/1976 e averbada sob nº 06 na mesma matrícula nº 3.028 em 03/08/1978, respectivamente.

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 residencial, com edificações simples e de acabamento precário.

No ato da constatação realizada por este Leiloeiro Oficial, a residência estava vazia, mesmo tendo havido tentativas de chamamento, restou inviabilizada a realização da vistoria interna, limitando a análise externa do imóvel.

Na análise externa do imóvel, foi possível constatar a precariedade das edificações, caracterizada por construção com ausência de reboco e pintura, acabamento deficitário e precário estado de conservação.

Inclusive, o local possui edificações diferentes e que aparentam estar

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

subdividas em 3 áreas, ou possivelmente 3 edificações distintas, conforme segue:

- A primeira edificação com cerca de 30 anos e 80,00m², localizada na parte frontal e lateral esquerda de quem olha o imóvel da rua;
- A segunda edificação possui cerca de 10 anos e 125,00m², localizada na parte central;
- A terceira edificação possui cerca de 15 anos e 110,00m², localizada na lateral direita de quem olha para o imóvel da rua, com a edificação localizada mais aos fundos e uma construção amplamente não acabada e sem identificação na parte frontal.

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 área interna do bairro, sendo considerado um bairro mais afastado da área central da cidade, com ambiente com diversas chácaras e residências mais simples.

O imóvel está localizado na Rua 41, nº 68, Chácaras Bandeirantes, Tanguá/RJ, em rua pavimentada.

A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/fNDsRuUhz9sWGZW6>.

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**;

o/x

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 > Tanguá01/06 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 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

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 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**:

o!x

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

🔖

🔗



+3

Vendo terreno

Vendo terreno medido 300 metros quadrados.

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

R\$ 50.000

Venda

Simular consórcio

Chat

Clica VOCE

Subscreva

Invista

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

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

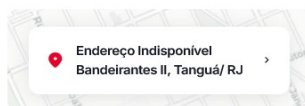
R\$ 180.000

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: 053577RJw [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**:

 **imovelweb**

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 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

Ver o telefone 📞

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB 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



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 ^

Perguntas para a imobiliária

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

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



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 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 ☎

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

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 10% (dez por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 90,71**.

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 1.000m² X R\$ 90,71

VALOR DO TERRENO = R\$ 90.710,00

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 residencial padrão baixo, cujo valor para novos projetos correspondentes é de R\$ 2.465,52/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 as edificações possuem idades diferentes, apresenta-se abaixo, os valores encontrados para o metro quadrado das edificações:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

8.2.1 - Primeira edificação com cerca de 30 anos e 80,00m².

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)

30

% de vida útil

46

Seleccionar estado de conservação

H - Entre reparos importantes e s/ valor

Índice de depreciação: 83.5

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Construção: R\$ 2.465,52 (valor para novos projetos do CUB) – 83,50%
(índice de depreciação) = R\$ 406,81/metro quadrado.

8.2.2 Valor final da construção

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM CONSTRUÇÃO X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 80,00m² X R\$ 406,81

VALOR DA CONSTRUÇÃO = **R\$ 32.544,80**

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

8.2.3 - Segunda edificação com cerca de 10 anos e 125,00m².

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções



Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)

10

% de vida útil

16

Seleccionar estado de conservação

H - Entre reparos importantes e s/ valor

Índice de depreciação: 77.5

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Construção: R\$ 2.465,52 (valor para novos projetos do CUB) – 77,50%
(índice de depreciação) = R\$ 554,74/metro quadrado.

8.2.4 Valor final da construção

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM CONSTRUÇÃO X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 125,00m² X R\$ 554,74

VALOR DA CONSTRUÇÃO = **R\$ 69.342,50**

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

8.2.5 - Terceira edificação com cerca de 15 anos e 110,00m².

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)

15

% de vida útil

24

Seleccionar estado de conservação

H - Entre reparos importantes e s/ valor

Índice de depreciação: 78.9

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Construção: R\$ 2.465,52 (valor para novos projetos do CUB) – 78,90%
(índice de depreciação) = R\$ 520,22/metro quadrado.

8.2.6 Valor final da construção

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM CONSTRUÇÃO X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 110,00m² X R\$ 520,22

VALOR DA CONSTRUÇÃO = **R\$ 57.224,20**

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCB 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 EDIFICAÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 90.710,00 + R\$ 32.544,80 + R\$ 69.342,50 + R\$ 57.224,20

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 249.821,50

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 250.000,00
(duzentos e cinquenta mil reais)

Limite inferior: R\$ 225.000,00 - **Limite superior:** R\$ 275.000,00

Rio de Janeiro/RJ, 08 de julho de 2026

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial