

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROCESSO: 0001777-44.2011.4.02.5108

Rio de Janeiro/RJ, 19 de dezembro de 2025

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

1.SOLICITANTE

O solicitante trata-se do Juízo da 2º Vara Federal de São Pedro da Aldeia/RJ, por meio dos autos nº 0001777-44.2011.4.02.5108.

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 do imóvel foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, 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 Matrícula nº 22.220 do Registro de Imóveis - 1.º e 4.º Distrito de Cabo Frio/RJ.

IMÓVEL: *Domínio útil e direto (propriedade plena), de uma área de terreno designada como lote nº 05 da Quadra BU, do loteamento denominado "UNIDADE URBANA MONTE ALEGRE", situado na zona urbana do 1º Distrito deste Município de*

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

Cabo Frio/RJ, inscrito na Prefeitura Municipal de Cabo Frio/RJ sob o nº0086697-8, com as seguintes dimensões e confrontações: 25,00m de frente para a Rua 40; 25,00m nos fundos confrontando com o lote 19 da quadra BT; 20,00m do lado direito confrontando com o lote 04; e 40,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 06, formando a área de 1.000,00m².

4.2 Descrição do imóvel e constatação *in loco*

Trata-se de um imóvel com idade estimada em 15 anos, aparentemente de uso residencial, implantado em um terreno com área de 1.000,00m² e área construída estimada em 200,00m².

O bem está situado em rua não pavimentada. De acordo com informações colhidas, porém não oficiais, o local não dispõe de rede de água e esgoto, tampouco coleta de lixo, além de apresentar difícil acesso. O imóvel encontra-se próximo a área de mata, não possui passeio público nem guias de delimitação da via.

A fachada do imóvel é composta por um muro alto em alvenaria, com pintura desgastada, e um portão de ferro de grandes dimensões para acesso. A edificação apresenta pintura na cor verde, cobertura aparentemente em telhas cerâmicas e parece se tratar de uma residência com mais de um pavimento.

Não foi possível realizar a vistoria interna, tendo em vista que a equipe deste leiloeiro não foi recebida no local. Observa-se ainda expressiva presença de vegetação no interior do terreno, o que impossibilita a visualização completa da construção.

De acordo com informações obtidas por meio do documento de avaliação anterior realizada por um oficial de justiça, se trata de uma casa duplex, contendo no 1º piso – 1 suíte, área ampla fechada com portas de blindex e área de serviço; 2º piso – 2 suítes com varandas, lavabo, copa-cozinha ampla e varanda.

4.3 Fotos do Imóvel

A seguir o registro fotográfico realizado:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localiza-se na Rua 40, sendo o Lote nº 05 da Quadra BU do loteamento Unidade Urbana Monte Alegre, no município de Cabo Frio/RJ, aparentemente o imóvel está anexo a Associação Comunidade dos Sinos.

A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/FSasqLsLJ2FHxT6e7>.

Abaixo a imagem área da localidade:



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir um valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 Terreno a venda no loteamento Unidade Urbano Monte Alegre, com 3.293,00m² anunciado por R\$ 250.000,00, ou seja, **R\$ 75,92/m²**;

Alugar
Comprar
Festival da mudança
Anunciar

Criar conta
Entrar

4 fotos
Mapa

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / RJ / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Cabo Frio / Porto do Carro

Destaque
Para comprar
Lote / Terreno

Compartilhar
Favoritar

Terreno / Lote / Condomínio à venda,...

Metragem
3293 m²

Quartos
--

Banheiros
--

Desnível para frente (rua) - Argiloso

Publicado há 1 ano, atualizado há 1 mês.

Localização

Estrada Monte Alegre, 0 - Porto do Carro, Cabo Frio - RJ

Ver mapa ampliado

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda
R\$ 250.000

Condomínio
Não informado

IPTU
R\$ 2.639

Características

Imóvel

Condomínio

3293 m²

Desnível para frente (rua)

Argiloso

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 3293m² - Porto do Carro

(Código do anunciante: 5J4TA2KN | Código no Zap: 2714487896)

Lote 04 com 1.840 m² e Lote 05 com 1.453 m², ambos da Quadra CF do Loteamento "Unidade Urbana Monte Alegre". Vendo os dois lotes juntos, são vizinhos, somando área total de 3.293 m², ótima oportunidade com valor/m² abaixo do mercado. IPTU em dia, 2024 já pago integralmente. Documentação totalmente regularizada, os lotes tem escritura com RGI em meu nome, único proprietário.

Ocultar descrição

(22) 99700-... Ver telefone

Anúncio criado em 13 de maio de 2024, atualizado há 1 mês.

Segurança em primeiro lugar!

RA
Ricardo A S Vieira

Nenhuma classificação
1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 250.000, Estrada Monte Alegre, 0 - Porto do Carro, Cabo Frio - RJ. Lote 04 com 1.840 m² e Lote 05 com 1.453 m².

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.

Fale com o anunciante

(22) 99700-... Ver telefone

WhatsApp

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

6.2 Terreno com 700,00m² situado em Monte Alegre, Cabo Frio/RJ, anunciado por R\$ 180.000,00, ou seja, **R\$ 257,14/m²**;



Imóveis
Institucional
Fale conosco
Área do cliente

Início / Venda / Cabo Frio - RJ / Área / Código 282
Voltar

Terreno 700 m², Monte Alegre, Cabo Frio-RJ

VENDA
R\$ 180.000,00

Fotos do imóvel









Corretor responsável



CRECI 33853
Luiz Antunes
(22) 99226-0418

Solicite mais informações

Nome

Telefone

E-mail

Mensagem

Enviar por e-mail

OU

Falar agora por WhatsApp

Fazer proposta

Informações do imóvel

Cód. 282

Terreno 700 m², Monte Alegre, Cabo Frio-RJ

Excelente oportunidade para investimento, terreno enorme e de esquina, ideal para ponto comercial ou residencial, área de fácil acesso a toda região dos lagos.

Distância e deslocamento (Automóvel):

Centro Cabo Frio: 4 Km (9 minutos).

Centro Armação dos Búzios 21,2 Km (41 minutos).

Arraial do Cabo: 18 Km (27 minutos).

Fonte: Google Maps.

Agende sua visita, fale conosco.

Transação
Finalidade

Venda
Residencial

Veja também

Terreno 630m2 no Foguete OPORTUNIDADE



R\$ 210.000,00

Área em frente a Logoa das Palmeiras 995m²



R\$ 2.300.000,00

Terreno Palmeiras OPORTUNIDADE



R\$ 2.300.000,00

Casa Duplex - Jardim Excelsior - Cabo

www.rioleiloes.com.br | renato@rioleiloes.com.br | contato@rioleiloes.com.br | 0800 730-4050

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

6.3 Lote a venda no bairro Porto do Carro, na Estrada Monte Alegre, próximo ao bem, sendo vendido por R\$ 150.000,00, com área de 1.000,00m², ou seja, **R\$ 150,00/m²**;

zap

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Anunciar

Criar conta

Entrar

9 fotos

Mapa

CRIS BARROS

CRECI RJ 52850

CRIS BARROS

CRECI RJ 52850

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / RJ /

Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Cabo Frio / Porto do Carro

Para comprar

Lote / Terreno

Compartilhar

Favoritar

Terreno / Lote / Condomínio à venda,...

Metragem

1000 m²

Quartos

--

Banheiros

--

Localização

Estrada Monte Alegre, 10 - Porto do Carro, Cabo Frio - RJ

Ver mapa ampliado

Dados do mapa Termos Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 anos, atualizado há 2 semanas.

Valores

Venda

R\$ 150.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

Características do imóvel

1000 m²

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1000m² - Porto do Carro

(Código do anunciante: UN91CS | Código no Zap: 2650743596)

O lote/terreno no bairro Porto do Carro tem 1000 metros quadrados

(22) 99979-... Ver telefone

Anúncio criado em 19 de agosto de 2023, atualizado há 2 semanas.

Segurança em primeiro lugar!

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

Não compartilhe seus dados pessoais;

Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Denunciar anúncio

CRIS BARROS

CRECI RJ 52850

Cris Barros

CRECI: 52850-F-RJ

Nenhuma classificação

25 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 150.000, Estrada Monte Alegre, 10 - Porto do Carro, Cabo Frio - RJ. Lave o seu carro.

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.

Fale com o anunciante

(22) 99979-... Ver telefone

WhatsApp

www.rioleiloes.com.br | renato@rioleiloes.com.br | contato@rioleiloes.com.br | 0800 730-4050

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

6.4 Terreno a venda na Estrada Nelore, próximo ao bem, com área de 360,00m², anunciado por R\$ 70.000,00, ou seja, R\$ 194,44/m²:

Alugar
Comprar
Festival da mudança

Criar conta
Entrar

6 fotos
Mapa

Venda / RJ / Lotes/Terrenos à venda em Cabo Frio / Porto do Carro

Para comprar
Lote / Terreno

Compartilhar
Favoritar

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 70.000

Metragem: 360 m²
Quartos: --
Banheiros: --
Va: --

Publicado há 8 meses, atualizado há 8 horas.

Localização

Estrada Nelore - Porto do Carro, Cabo Frio - RJ

Ver mapa ampliado

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda: R\$ 70.000
Condomínio: Isento
IPTU: Isento

Características do imóvel

360 m²

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 70.000

(Código do anunciante: D1868 | Código na Viva Real: 2794289231)

Terreno de posse murado em três seguimentos, com 360 m2, 12x30 em Porto do Carro.

(22) 3199-... Ver telefone

Anúncio criado em 4 de abril de 2025, atualizado há 8 horas.

Segurança em primeiro lugar!

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

Não compartilhe seus dados pessoais;

Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Denunciar anúncio

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta em menos de 5 minutos.

Simular financiamento

Festival da Mudança

Escolha o seu novo lar no tamanho certo para sua família

Buscar agora

Dalmont Imóveis

Cred: 08142-J-RJ

Nenhuma classificação

441 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 70.000, Estrada Nelore, Porto do Carro, Cabo Frio

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.

Fale com o anunciante

(22) 3199-... Ver telefone

WhatsApp

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

7. VALORAÇÃO ÁREA DO TERRENO

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	3.293,00	R\$ 250.000,00	R\$ 75,92
6.2	700,00	R\$ 180.000,00	R\$ 257,14
6.3	1.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 150,00
6.4	360,00	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 169,38

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

$$MA = R\$ 169,38/m^2$$

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
6.3	1.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 150,00
6.4	360,00	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 172,22

MA = SOMA DO VALOR DO M² DAS 2 AMOSTRAS/2

$$MÉDIA FINAL = R\$ 172,22/m^2$$

7.2. Adequação de mercado

Após determinação do valor médio do metro quadrado da propriedade em questão, é necessário fazer alguns apontamentos e considerações para que o valor médio encontrado seja o mais próximo possível da realidade do imóvel avaliando, vejamos:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

7.2.1 Fator Oferta

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 possam aceitar permutas por outros imóveis, veículos entre outros, razão pela qual costuma ser aplicado um percentual de depreciação, a fim de se afastar esse aumento mencionado, estimando assim o real valor do imóvel.

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.

Deve-se considerar, ainda, que não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, uma vez que a equipe avaliadora não foi recebida no local, impossibilitando a verificação direta de seu real estado de conservação. Há também o fato do imóvel não dispor de saneamento básico, como rede água e esgoto, o que frente a outras amostras possui menor valoração.

Sendo assim, será considerado 50% (cinquenta por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”, da impossibilidade de acesso ao imóvel e demais condicionantes. Portanto, o valor final agregado do metro quadrado do imóvel avaliando resulta em **R\$ 86,11/m²**.

7.3 Valor Final do Terreno

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

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 1.000,00 m² X R\$ 86,11

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

VALOR DO TERRENO = R\$ 86.110,00**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 11/2025, podemos verificar que o projeto que mais se assemelha às edificações realizadas é o residencial padrão baixo (R-8), cujo valor para novos projetos correspondentes é de R\$ 2.105,16/m².

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, 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 15 anos de idade, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

inicialmente encontrado para o metro quadrado da edificação é de 59,60%.

Abaixo a tabela com o percentual apurado:

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

G - Reparos importantes
▼

Índice de depreciação: 59.6

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Construção: R\$ 2.105,16 (valor para novos projetos do CUB) – 59,60%
(índice de depreciação) = R\$ 850,48/metro quadrado.

8.2 Valor final benfeitoria

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM CONSTRUÇÃO X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 200,00 m² X R\$ 850,48

VALOR DA CONSTRUÇÃO = **R\$ 170.096,00**

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302

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 TOTAL DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR EDIFICAÇÃO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 86.110,00 + R\$ 170.096,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 256.206,00

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 256.000,00
(duzentos e cinquenta e seis mil reais)

Limite inferior: R\$ 230.400,00

Limite superior: R\$ 281.600,00

Rio de Janeiro/RJ, 19 de dezembro de 2025.

RENATO GUEDES

ROCHA:11264137710

Assinado de forma digital

por RENATO GUEDES

ROCHA:11264137710

Dados: 2025.12.19

07:53:11 -03'00'

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial