

# **RENATO GUEDES ROCHA**

LEILOEIRO OFICIAL

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

## **PARECER AVALIATIVO**

**LOTE nº 06, QUADRA nº 23, CHÁCARAS BANDEIRANTES – TANGUÁ/RJ**

Rio de Janeiro/RJ, 17 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 0011778-92.2020.8.19.0023.

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

*LOTE nº: 06 da QUADRA nº: 23 do loteamento CHÁCARAS BANDEIRANTES, situado no quinto distrito deste município, terreno próprio com a área de 3.601,50m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 31,00m de frente com a Rua "25"; 30,00m pelos fundos com a Rua 29; 130,30m pelo lado direito com os lotes nºs 07 e 17; e 109,80m pelo lado esquerdo com o lote nº 05 - sem construção - sendo, atualmente, de propriedade de THOMAS PIETERS, holandês, sacerdote, portador da identidade nº W-489.816-K fornecida pelo SPMAF/SR/RJ, em 07/05/93 e inscrito no CPF sob nº 249.395.879-91, residente e domiciliado a Rua Tereza Gonçalves, 21, Tanguá, neste município - conforme registro sob nº 02 na matrícula 26.484, ficha 001, em 28/10/1998*

*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 imóvel aparentemente destinado ao uso comercial, do tipo galpão industrial, apresentando estado regular de conservação, com idade estimada em aproximadamente 11 anos e área construída de cerca de 1.000,00 m<sup>2</sup>. A edificação encontra-se implantada em terreno com área total de 3.601,50 m<sup>2</sup>.

O imóvel possui cobertura e estrutura metálicas, combinadas com elementos em alvenaria. A edificação está inserida em terreno delimitado por muro de alvenaria, com portão metálico de acesso tanto para veículos, quanto para pedestres.

Quanto ao entorno, o imóvel está localizado em 2 vias pavimentadas, dotadas de guias (meio-fio) e 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.

# 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 nas Ruas “25” e 29, constituído do lote nº 06, da quadra nº 23, do loteamento Chácaras Bandeirantes, na cidade de Tanguá/RJ

Trata-se de uma região com predominância de uso residencial, contando, entretanto, com a presença de estabelecimentos comerciais e equipamentos públicos, tais como escolas, creches, praça e outros serviços.

A sua localização pode ser conferida através do link:  
<https://maps.app.goo.gl/1XjfqjFeekCAAZiL8>.

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

**Abaixo, imagem aérea da localidade:**



## 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 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

**6.1 Terreno** com área total de 3.355,50m<sup>2</sup>, localizado próximo a rodovia de acesso ao bairro do imóvel, anunciado por R\$ 250.000,00, ou seja, **R\$ 74,50/m<sup>2</sup>**;



[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 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 m<sup>2</sup> - 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 | JUCB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

**6.2 Terreno** com área total de 400,00m<sup>2</sup>, anunciado por R\$ 20.000,00, ou seja, **R\$ 50,00/m<sup>2</sup>**;

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

27/05 às 20:10 |

R\$ 20.000

Venda

Simular consórcio

Chat

Advertisement

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**;

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

♥

🔗



R\$ 50.000

Venda

Simular consórcio

Chat

Clica VOCÊ

Saiba mais

Imvigo

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

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

# 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**

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 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: 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 600,00m<sup>2</sup>, anunciado por R\$ 70.000,00, ou seja, **R\$ 116,67/m<sup>2</sup>**;

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ♥ Compartilhar ↻ Notas pessoais 🗒 Ocultar anúncio 🗒

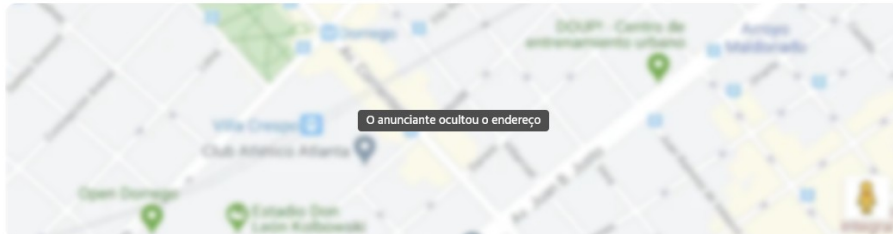


Terreno · 600m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 70.000** Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



600 m<sup>2</sup> tot. 600 m<sup>2</sup> útil

**Terreno à venda, 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Possibilidade de aquisição de dois terrenos, totalizando 1200 m<sup>2</sup>

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 9800

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 1.000,00m<sup>2</sup>, anunciado por R\$ 100.000,00, ou seja, **R\$ 100,00/m<sup>2</sup>**;

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ♡ Compartilhar ↗ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗖



Terreno - 1000m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 100.000** [Me avisar se o preço baixar](#)

**Conheça a vizinhança do imóvel**  
📍 Endereço ocultado



 1000 m<sup>2</sup> tot.

 1000 m<sup>2</sup> útil

**Terreno de 1000m<sup>2</sup> em Tanguá atrás do posto**

Terreno de 1000m<sup>2</sup> 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

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB 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

Rua Sessenta e Oito

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Lotes/Terrenos para venda -  
Bandeirantes II

Metroagem: 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

Kilometro Alemão Google

Dados cartográficos © 2026 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: IMCXI555531771207RJ | 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

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

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.

Converter com anunciante

(85) 99166-... 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 TERRENO

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

| QUADRO DE AMOSTRAS         |                            |                |                      |
|----------------------------|----------------------------|----------------|----------------------|
| Item                       | Metragem (m <sup>2</sup> ) | Valor Total    | Valor/m <sup>2</sup> |
| 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/M <sup>2</sup> |                            |                | R\$ 103,41           |

### DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M<sup>2</sup> DAS 8 AMOSTRAS/8

$$MA = R\$ 103,41/m^2$$

#### 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 (m <sup>2</sup> ) | Valor Total    | Valor/m <sup>2</sup> |
| 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/M <sup>2</sup> |                            |                | R\$ 100,79           |

### DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M<sup>2</sup> DAS 3 AMOSTRAS/3

$$MÉDIA FINAL = R\$ 100,79/m^2$$

# 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 m<sup>2</sup> do imóvel avaliando resulta em **R\$ 85,67**.

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>

VALOR DO TERRENO = 3.601,50m<sup>2</sup> X R\$ 85,67

**VALOR DO TERRENO = R\$ 308.540,51**

## 8. VALORAÇÃO BENFEITORIA

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

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

realizadas é o Galpão Industrial, cujo valor para novos projetos correspondentes é de R\$ 1.359,38/m<sup>2</sup>.

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 idade estimada de 11 anos, e tendo em vista que não foi possível o acesso ao interior do imóvel para averiguar seu estado de conservação interno, 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 – Edificação – 1.000,00m².

### Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções



Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

GALPÃO (DEPÓSITO)



Indicar idade do imóvel (em anos)

11

% de vida útil

16

Seleccionar estado de conservação

G - Reparos importantes



Índice de depreciação: 57

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

**Edificação:** R\$ 1.359,38 (valor para novos projetos do CUB) – 57,00%

(índice de depreciação) = R\$ 584,53/metro quadrado.

### 8.2.1 Valor final da construção

**EDIFICAÇÃO (1.000,00m²)**

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM APROXIMADA X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 1.000,00m² X R\$ 584,53

VALOR DA CONSTRUÇÃO = **R\$ 584.530,00**

# 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 DO IMÓVEL = VALOR TERRENO + VALOR DA CONSTRUÇÃO

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 308.540,51 + R\$ 584.530,00

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 893.070,51

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 893.000,00**  
(oitocentos e noventa e três mil reais)

**Limite inferior:** R\$ 803.700,00    -    **Limite superior:** R\$ 982.300,00

Rio de Janeiro/RJ, 17 de julho de 2026

*(assinado digitalmente)*

**RENATO GUEDES ROCHA**

Leiloeiro Oficial