

# **RENATO GUEDES ROCHA**

LEILOEIRO OFICIAL

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

## **PARECER AVALIATIVO**

*LOTE nº 20, QUADRA nº 73, CHÁCARAS BANDEIRANTES "II" – 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 0014033-23.2020.8.19.0023.

## 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 20 da QUADRA Nº 73 do loteamento CHÁCARAS BANDEIRANTES "II", localizado em Duques, no Município de Tanguá, anteriormente expansão da zona urbana do quinto distrito deste município, terreno próprio com a superfície de 4.402,50m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 30,00 m pela frente com a Rua "79"; 30,10 m pelos fundos com o lote nº 07 e parte do lote nº 06; 144,50m pelo lado direito com o lote nº 21; e 149,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 19, sem construção, sendo atualmente de propriedade de FLUMINAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede à Avenida 22 de Maio, nº 5990, Sala 604, Edifício Enterprise Office 2000, Centro, Itaboraí, RJ e inscrita no CNPJ sob o nº 30.061.808/0001-40 - imóvel no qual foi elaborado o loteamento foi adquirido de Grilo, Paz & Cia., nos termos da escritura pública de constituição de sociedade anônima, lavrada em 16/11/1931, às folhas 151 verso do livro nº 28, no Cartório do Quinto Ofício de Niterói-RJ, e registrada sob o nº 2.014, às folhas 84 do Livro nº 3/F, em 31/12/1943, atualmente objeto da matrícula nº 7.616, às folhas 58 do livro nº 2/P, em 26/04/1978; e o loteamento registrado sob o nº 02 na mesma matrícula nº 7.616 em 29/10/1979, a averbação de alteração de sede sob o nº 183 na matrícula nº 7.616, atualmente matriculada em ficha desde 29/08/2012, e a alteração de sede averbada sob o nº 184 na mesma matrícula nº 7.616, em 24/04/2015. 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 hipotecária, 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 no Livro 2.789, às folhas 95, do Cartório do Vigésimo Terceiro Ofício do Rio de Janeiro e aditada por uma outra lavrada em 10/07/1978, no Livro nº 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 o 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.*

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

## 4.2 Descrição do imóvel e constatação *in loco*

No momento da vistoria, verificou-se que o imóvel se encontrava integralmente coberto por vegetação, sem indícios de ocupação ou utilização. De acordo com a planta do loteamento, o terreno confronta pela frente com a Rua "79", e apresenta área de 4.402,50m<sup>2</sup>. Contudo, constatou-se que a via de acesso apresenta condições precárias.

A região onde o imóvel está inserido é predominantemente composta por terrenos vagos, igualmente cobertos por vegetação, evidenciando baixo grau de ocupação e desenvolvimento urbano. Observou-se, ainda, a deficiência de infraestrutura básica, com ausência em alguns pontos de como rede de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, drenagem de águas pluviais e demais.

## 4.3 Fotos do entorno 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

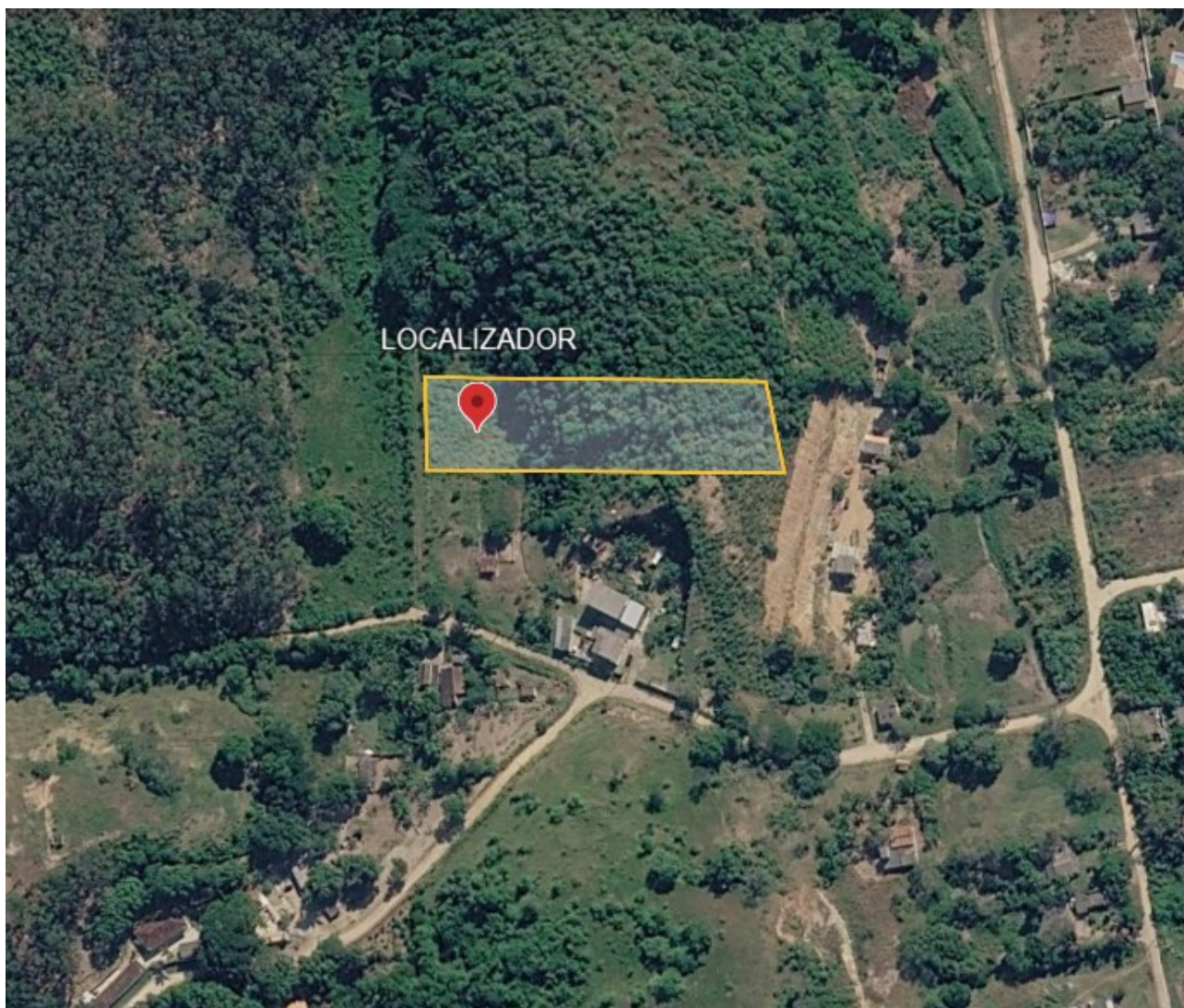
## 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na Rua “79”, sendo o lote nº 20 da quadra nº 73, do loteamento Chácaras Bandeirantes “II”, em Tanguá/RJ

Trata-se de uma região ainda não consolidada, composta por diversos terrenos vazios, ainda em expansão.

A sua localização pode ser conferida através do link:  
<https://maps.app.goo.gl/ZUgU4WPZHpfh2Hg56>.

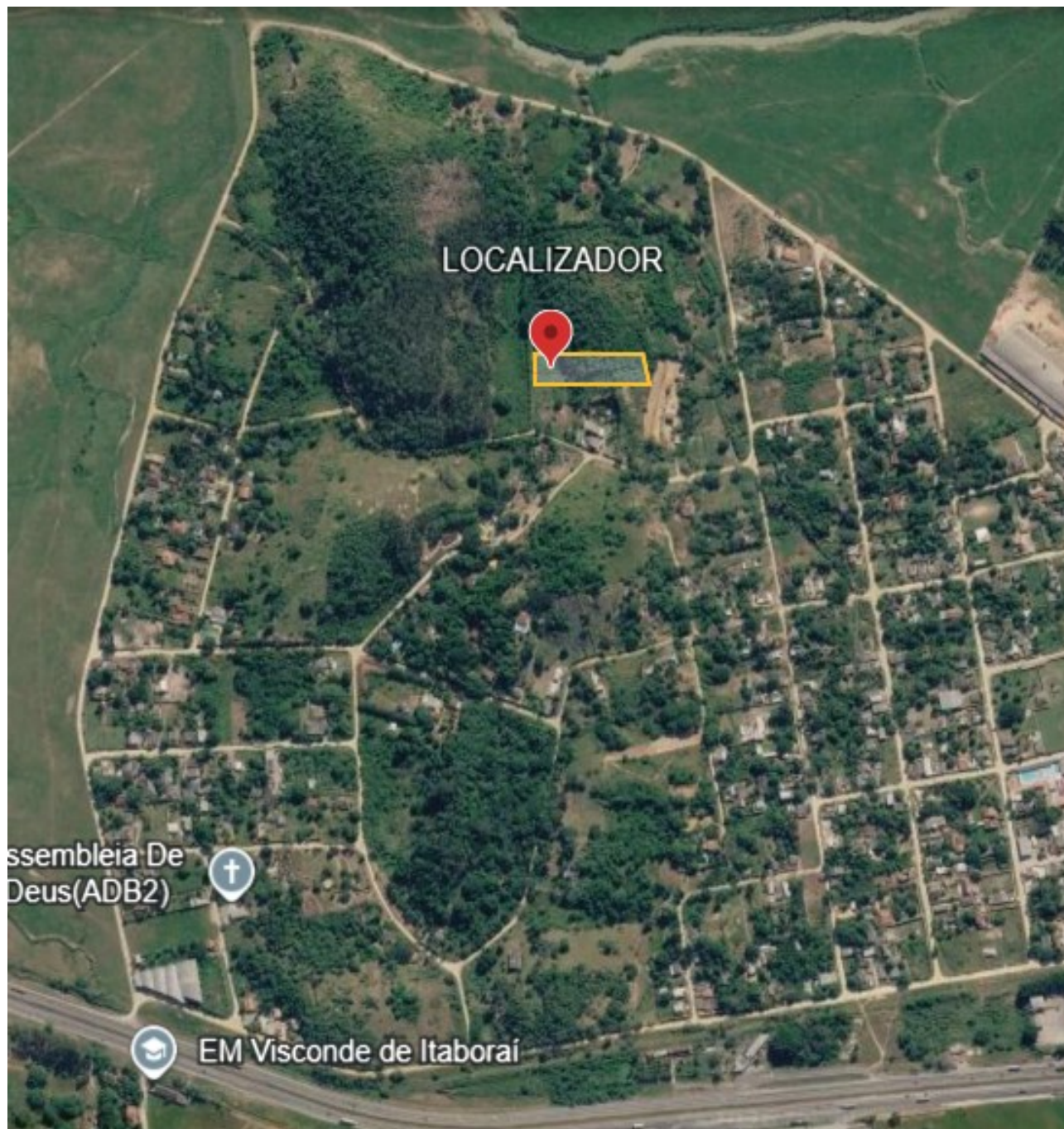
**Abaixo, imagem aérea aproximada da localidade:**



# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

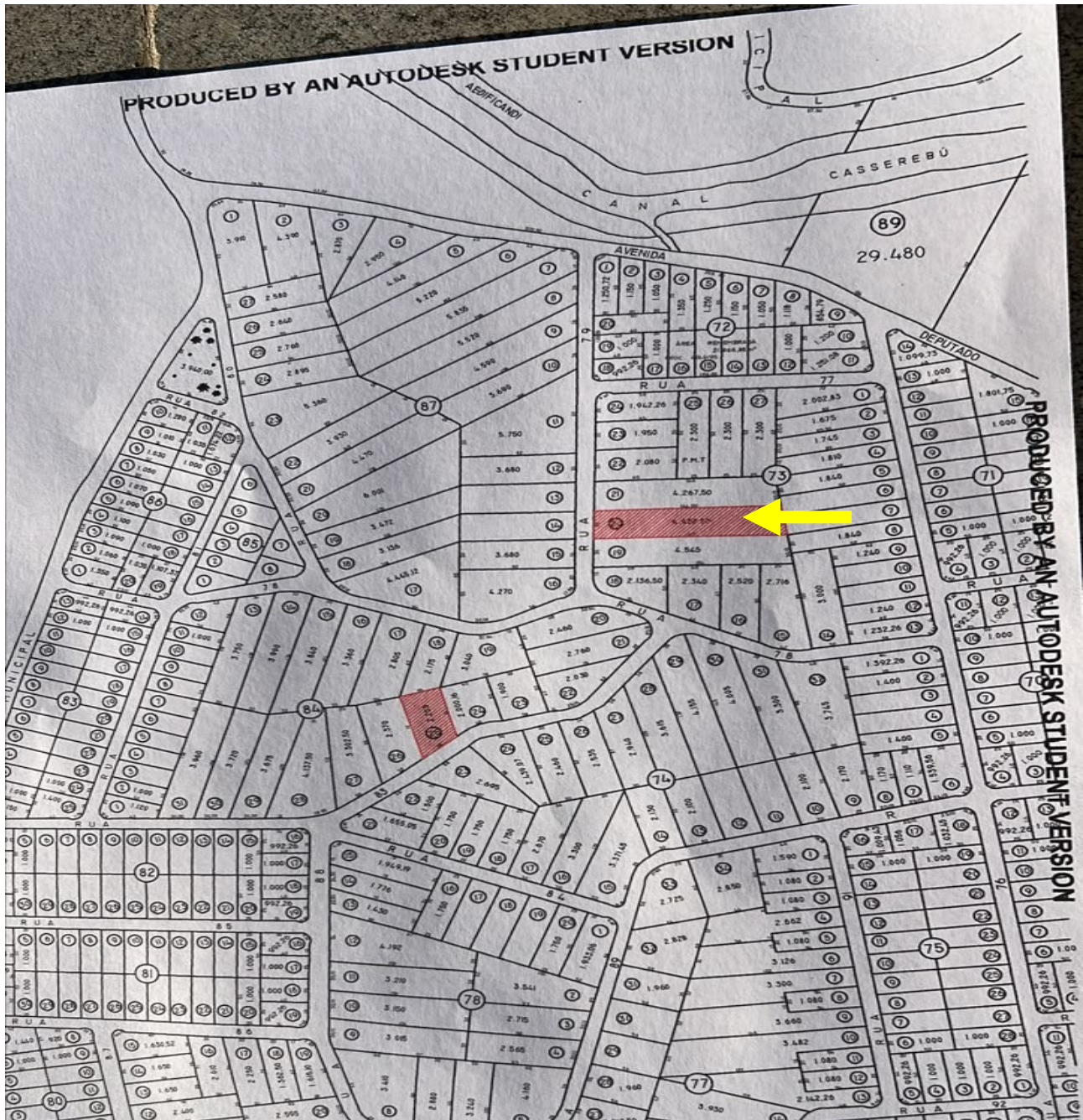
JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25



# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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



## 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>**;

OLX

Buscar

🔍

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 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

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

**6.2 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>**;





 Plano Profissional

 Meus Anúncios

 Chat

 Notificações

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

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!

Localização



Tanguá

RJ, 24890000

Bádu, Niterói - RJ

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

## LEILOEIRO OFICIAL

**6.3 Terreno** com área total de 300,00m<sup>2</sup>, localizado próximo a rodovia

 Buscar   Plano Profissional  Meus Anúncios  Chat  Notificações Entrar 

[Rio de Janeiro](#) > [Rio de Janeiro e região](#) > [Terrenos, sítios e fazendas](#) > [Itaboraí e região](#) > [Tanguá](#)

16/05 às 15:22 |  



Venda

 Simular consórcio



**Novo**

Esta conta passou por um processo de validação de identidade

Saiha mais

Conta verificada 

**Jorge Luiz**  
 Último acesso há 1 mês

📅 Na OLY desde abril de 2023

📍 Tanguá

R\$ 50.000

 Chat

**SPERMATOPHYTES**

- ☒ 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 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 | 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

Endereço Indisponível  
Bandeirantes II, Tanguá/ RJ

Terreno / Lote

**Terreno à venda no Bandeirantes II, Tanguá**

Descrição

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entr

Anúncio 12 Fotos Mapa

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 comércios, 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 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,

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>**;



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ❤️ Compartilhar 🗨️ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗒️



Ver todas as fotos 🖼️

Terreno - 600m<sup>2</sup>

Venda R\$ 70.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

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 📞

www.rioleiloes.com.br | contato@rioleiloes.com.br | 0800 500-9967

## LEILOEIRO OFICIAL

**6.6 Terreno** com área total de 360,00m<sup>2</sup>, em bairro vizinho ao imóvel

Notificações 

**Anunciar**

Entrar

Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio 

Me avisar se o preço baixar

O anunciante ocultou o endereço

Ver o telefone 📞

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCB 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>**;



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos 📁 Anunciar Entrar

Favorito ❤️ Compartilhar 🗨️ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗒️



Ver todas as fotos 🖼️

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 contactado sobre este imóvel em venda que vi em imóvelweb.

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.

Outro fator que deve ser levado em conta, refere-se à deficiência de infraestrutura urbana existente no local onde o imóvel está inserido. Em comparação com os elementos amostrais utilizados, verifica-se que o terreno avaliado apresenta condições menos favoráveis, uma vez que os imóveis comparativos estão situados, em sua maioria, em áreas urbanas mais consolidadas e dotadas de infraestrutura básica, tais como pavimentação, rede de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água e demais serviços urbanos.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 30% (trinta por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m<sup>2</sup> do imóvel avaliando resulta em **R\$ 70,55**.

## 8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

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

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

VALOR DO IMÓVEL = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO IMÓVEL = 4.402,50m² X R\$ 70,55

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 310.596,38

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 311.000,00**  
(trezentos e onze mil reais)

**Limite inferior:** R\$ 279.900,00 - **Limite superior:** R\$ 342.100,00

Rio de Janeiro/RJ, 17 de julho de 2026

*(assinado digitalmente)*

**RENATO GUEDES ROCHA**

Leiloeiro Oficial