

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

**UNIDADE Nº 42, QUADRA Nº A.14 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
PARQUE DAS PALMEIRAS - ITABORAÍ/RJ**

MATRÍCULA 60.354

Rio de Janeiro/RJ, 16 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 0015291-39.2018.8.19.0023.

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 da Matrícula 60.354 do Cartório do 2º Ofício de Justiça Itaboraí/RJ.

Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL de 250,00/381.780,00** da respectiva área de terras próprias, identificada por Área "A", com a superfície quadrada de 381.780,00m², desdobrada de outra de maior porção, em Caluge, expansão da zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: 20,00m de frente para a faixa de domínio da BR-101 (trecho Manilha - Duques); 526,00m nos fundos confrontando com terras de Célio Henrique Cardoso, Amilton da Costa Cardoso e Alda Regina Cardoso Barbosa; lado direito com três segmentos, o primeiro de 305,58m, o segundo de 896,00m com pequena deflexão à esquerda e o terceiro com 183,00m, todos confrontando com terras de propriedade de Carlos Cesar da Costa Cardoso e suas irmãs; e finalmente do lado esquerdo em cinco segmentos, o primeiro com 105,19m, o segundo com deflexão à direita com 127,91m, ambos confrontando com a área "B" desdobrada da mesma maior porção; o terceiro de 253,28m, o quarto de 852,00m com pequena deflexão à direita, ambos confrontando com a área "1" de propriedade de Carmem Lúcia Novis Cardoso e o quinto segmento com 194,00m, confrontando com terras de Carlos Cesar da Costa Cardoso e suas irmãs, **fração essa onde corresponde a CASA nº. 42 a ser construída**, com a área quadrada de 58,68m², composta de: sala, dois quartos, cozinha, banheiro, varanda e área de serviço, na unidade identificada por **UNIDADE nº. 42 da QUADRA nº A.14**, tendo a área de utilização exclusiva com a superfície de 250,00m², medindo e confrontando: 10,00m pela frente com a Rua 01; 10,00m pelos fundos confrontando com terras de Carlos Cesar da Costa Cardoso e suas irmãs e outros ou sucessores; 25,00m pelo lado direito com a Unidade nº. 41 da mesma quadra; e 25,00m pelo lado esquerdo com a Unidade nº. 43 da mesma quadra, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS PALMEIRAS**, com único acesso pela faixa de domínio da BR-101 (lado direito no sentido Itaboraí x Tanguá), nos termos do MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO registrado sob nº 04 na matrícula 26.735, às folhas 228 do livro nº 2/CX, em data de 10/11/2003.

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*

Trata-se de um imóvel residencial que, conforme consta na matrícula, possui área construída de 58,68m², composta por sala, dois quartos, cozinha, banheiro, varanda e área de serviço. A edificação está inserida em um terreno com área de 250,00 m², e possui idade estimada em cerca de 10 anos.

O imóvel encontra-se em ruim estado de conservação, apresentando padrão construtivo simples, com pintura manchada, presença de mofo e sujeira. Possui esquadrias de vidro e metálicas.

O bem está localizado em estrada de terra, sem delimitação por guias, passeio público ou pavimentação de acesso. A edificação não possui muro ou qualquer outro elemento de cercamento que delimite o terreno. Observa-se, ainda, a presença de vegetação alta no lote, bem como de um veículo em estado de deterioração estacionado em frente ao imóvel.

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 Rua 01 do Condomínio Residencial Parque das Palmeiras, sendo a casa e unidade nº 42 da quadra nº A.14, localizada no município de Itaboraí/RJ.

O imóvel encontra-se nas proximidades da Rodovia Governado Mário Covas, em uma região predominantemente residencial, composta por diversos condomínios e residências uni e multifamiliares.

A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/RLRgs3f85ZYQXMWH6>.

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 em condomínio na cidade de Itaboraí/RJ.

6.1 Terreno com área total de 260,00m², localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando, por R\$ 55.000,00, ou seja, **R\$ 211,54/m²**;

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Itaboraí > Caluge > Imóvel TE0831-RSAL

TE0831-RSAL

Lote em condomínio fechado Itaboraí RJ Parque das Palmeiras

 1 Foto

Venda

R\$ 55.000

Condomínio R\$ 160 • IPTU R\$ 260/mês • Valor do m² R\$ 212

Área bruta

260 m²

Descrição

Lote em condomínio fechado Itaboraí RJ Parque das Palmeiras

A poucos metros da Via Duques

260m²

R\$ 55 mil

Ver mais

Características

✓ Em condomínio fechado

Entrar em contato

Mensagem

Agendar visita

Nome*

Telefone*

E-mail*

Olá! Tenho interesse no imóvel código TE0831-RSAL. Poderia me passar mais informações?

Ao enviar concordo com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#), para contatar os próximos anunciantes e afirmo ter mais de 18 anos

Enviar mensagem

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 250,00m², no Condomínio Parque das Palmeiras, na mesma quadra do imóvel avaliando, anunciado por R\$ 45.000,00, ou seja, **R\$ 180,00/m²**;

**desapega imóveis itaboraí** · Participar
Diego Figueiredo · 5 de julho às 09:21 · 🌐

Terreno/lote de 250 m² no Condomínio Parque das Palmeiras, Quadra A14.



R\$45.000 · ITABORAÍ, RJ
Terreno 250 m² - Condomínio Parque das Palmeiras

Enviar mensagem

1

Curtir Comentar Compartilhar

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 250,00m², localizado no mesmo condomínio residencial, anunciado por R\$ 50.000,00, ou seja, **R\$ 200,00/m²**;

 imovelweb



Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 



Ver todas as fotos 

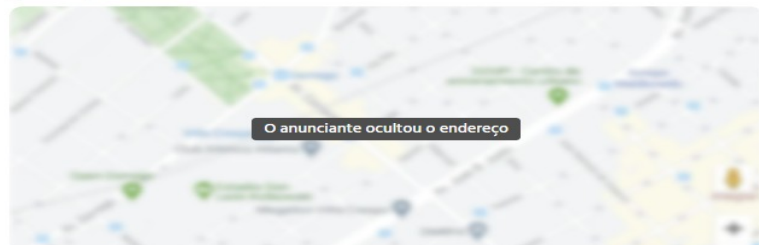
Terreno - 250m²

Venda R\$ 50.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado



250 m² tot.



250 m² útil

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 9803

Ver o telefone 

Terreno à venda, 250 m² por R\$ 50.000 - Caluge - Itaboraí/RJ

LOTE 16 À VENDA PARQUE DAS PALMEIRAS

Excelente oportunidade para quem deseja construir a casa dos sonhos ou investir em uma região com grande potencial de valorização.

Detalhes do imóvel

Lote 16

Área total de 250 m²

Excelente aproveitamento para construção residencial

Terreno ideal para projetos personalizados

Diferenciais

Localizado no Condomínio Parque das Palmeiras

Região tranquila e valorizada

Ótimo potencial de valorização

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 250,00m², localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliado, anunciado por R\$ 45.000,00, ou seja, **R\$ 180,00/m²**;

imovelweb



Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Terreno - 250m²

Venda R\$ 45.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



250 m² tot.



250 m² útil

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 9801

Ver o telefone

Terreno condomínio parque das palmeiras

Terreno condomínio parque das Palmeiras. em frente BR via lagos condomínio sendo inovador

Ótimo terreno de 250m2

Valor de 45mil

Imperdível

RS Imóveis

CJ 7625 - 14/07/2026

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?

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 300,00m², situado no mesmo Condomínio do imóvel avaliando, sendo anunciado por R\$ 50.000,00, ou seja, **R\$ 166,67/m²**;

imovelweb



Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



OW

OW

OW

Ver todas as fotos

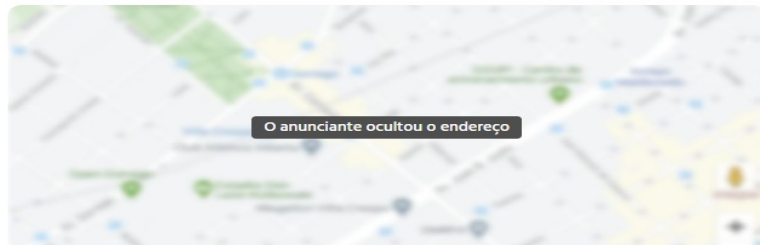
Terreno - 300m²

Venda R\$ 50.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



300 m² tot.



300 m² útil

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 9803

Ver o telefone

Terreno à venda, 300 m² por R\$ 50.000,00 - Caluge - Itaboraí/RJ

Terreno no condomínio Parque das Palmeiras
300 metros quadrados, plano e documentado !!

Agende sua visita!

C.J.:7625

RS IMOVEIS - 14/07/2026

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?

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

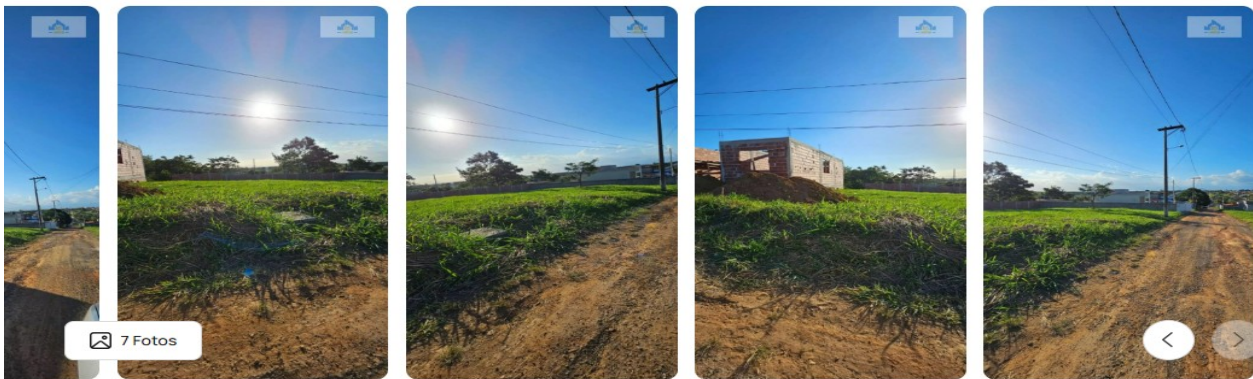
6.6 Terreno com área total de 250,00m², no Condomínio Parque das Palmeiras, em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 50.000,00, ou seja, **R\$ 200,00/m²;**

Kenlo Alugar Comprar Sobre a Kenlo Blog Entrar

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Itaboraí > Caluge > Imóvel TE0917-RSAL

TE0917-RSAL

Terreno à venda, 250 m² por R\$ 50.000 - Caluge - Itaboraí/RJ Compartilhar



7 Fotos

Venda
R\$ 50.000
Condomínio R\$ 0,01 • IPTU R\$ 0,01/mês • Valor do m² R\$ 200

 Área bruta
250 m²

Descrição

LOTE 17 À VENDA PARQUE DAS PALMEIRAS

Excelente oportunidade para quem deseja construir a casa dos sonhos ou investir em uma região com grande potencial de valorização.

Ver mais

Características

✓ Em condomínio fechado

Entrar em contato

 Telefone*

Olá! Tenho interesse no imóvel código TE0917-RSAL. Poderia me passar mais informações?

Ao enviar concordo com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#), para contatar os próximos anunciantes e afirmo ter mais de 18 anos

Contato por WhatsApp 

 Rs Imoveis
CRECI: 7625

Já viu estes imóveis?



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 ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	260,00	R\$ 55.000,00	R\$ 211,54
6.2	250,00	R\$ 45.000,00	R\$ 180,00
6.3	250,00	R\$ 50.000,00	R\$ 200,00
6.4	250,00	R\$ 45.000,00	R\$ 180,00
6.5	300,00	R\$ 50.000,00	R\$ 166,67
6.6	250,00	R\$ 50.000,00	R\$ 200,00
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 189,70

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M² DAS 6 AMOSTRAS/6

$$MA = R\$ 189,70/m^2$$

7.1 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.2	250,00	R\$ 45.000,00	R\$ 180,00
6.3	250,00	R\$ 50.000,00	R\$ 200,00
6.4	250,00	R\$ 45.000,00	R\$ 180,00
6.6	250,00	R\$ 50.000,00	R\$ 200,00
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 190,00

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

$$MÉDIA FINAL = R\$ 190,00/m^2$$

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 10% (dez por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 171,00**.

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO

VALOR DO TERRENO = 250,00m² X R\$ 171,00

VALOR DO TERRENO = **R\$ 42.750,00**

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 (R-1), 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 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

CASA DE ALVENARIA



Indicar idade do imóvel (em anos)

10,00

% 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:

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

8.2 Valor final da edificação

VALOR DA EDIFICAÇÃO = METRAGEM CONSTRUÇÃO X VALOR MÉDIO

VALOR DA EDIFICAÇÃO = 58,68m² X R\$ 554,74

VALOR DA EDIFICAÇÃO = **R\$ 32.552,14**

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 EDIFICAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 42.750,00 + 32.552,14

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 75.302,14

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 75.000,00
(setenta e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 67.500,00 - **Limite superior:** R\$ 82.500,00

Rio de Janeiro/RJ, 16 de julho de 2026

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial