

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

LOTE nº: 293, QUADRA 21, "JARDIM PLANALTO" - ITABORAÍ/RJ

MATRÍCULA 2.279

Rio de Janeiro/RJ, 14 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 0020713-24.2020.8.19.0023.

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 da Matrícula 2.279 do Cartório 1º Ofício de Itaboraí/RJ.

IMÓVEL: Lote de terreno nº 293 da Quadra 21, do Loteamento denominado "JARDIM PLANALTO", situado na extensão da zona urbana do 3º distrito deste município, em Manilha, com área de 364,00m², medindo 13,00m de frente para a rua C; 13,00m nos fundos divisando com o lote 300; 28,00m no lado direito divisando com o lote 294; e 28,00m no lado esquerdo divisando com o lote 292.

4.2 Descrição do imóvel e constatação *in loco*

Trata-se de um imóvel residencial que contém uma edificação com aproximadamente 65,00m² de área construída e idade estimada em cerca de 30 anos, além de uma cobertura frontal, aparentemente em telhas de fibrocimento, com área estimada de 46,00m² e idade de cerca de 20 anos. As edificações aparentam estar em mau estado de conservação, e estão inseridas em um terreno com área de 364,00 m².

Tendo em vista que o Leiloeiro Oficial não foi atendido no local, não foi possível obter imagens internas do bem. Com base nas informações obtidas, a edificação está localizada na lateral do terreno, apresentando ampla área livre. Na fachada, há um muro de alvenaria em péssimo estado de conservação, com portão de ferro e chapas metálicas, destinado ao acesso de veículos e de pedestres.

O imóvel está localizado em via pavimentada, dotada de guias e passeio público.

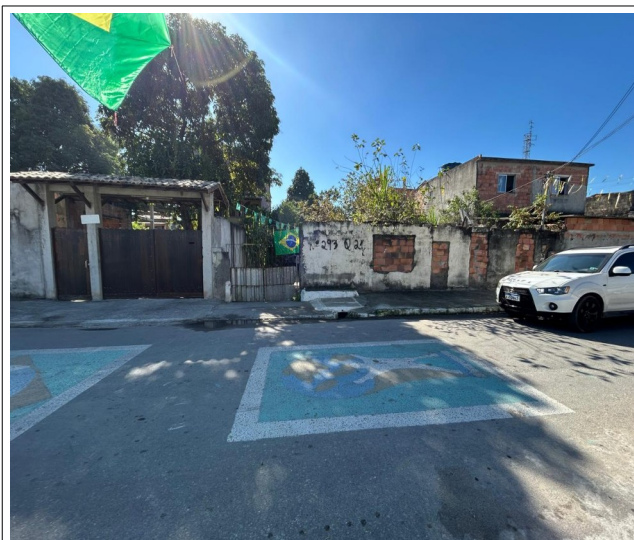
4.3 Fotos do Imóvel

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

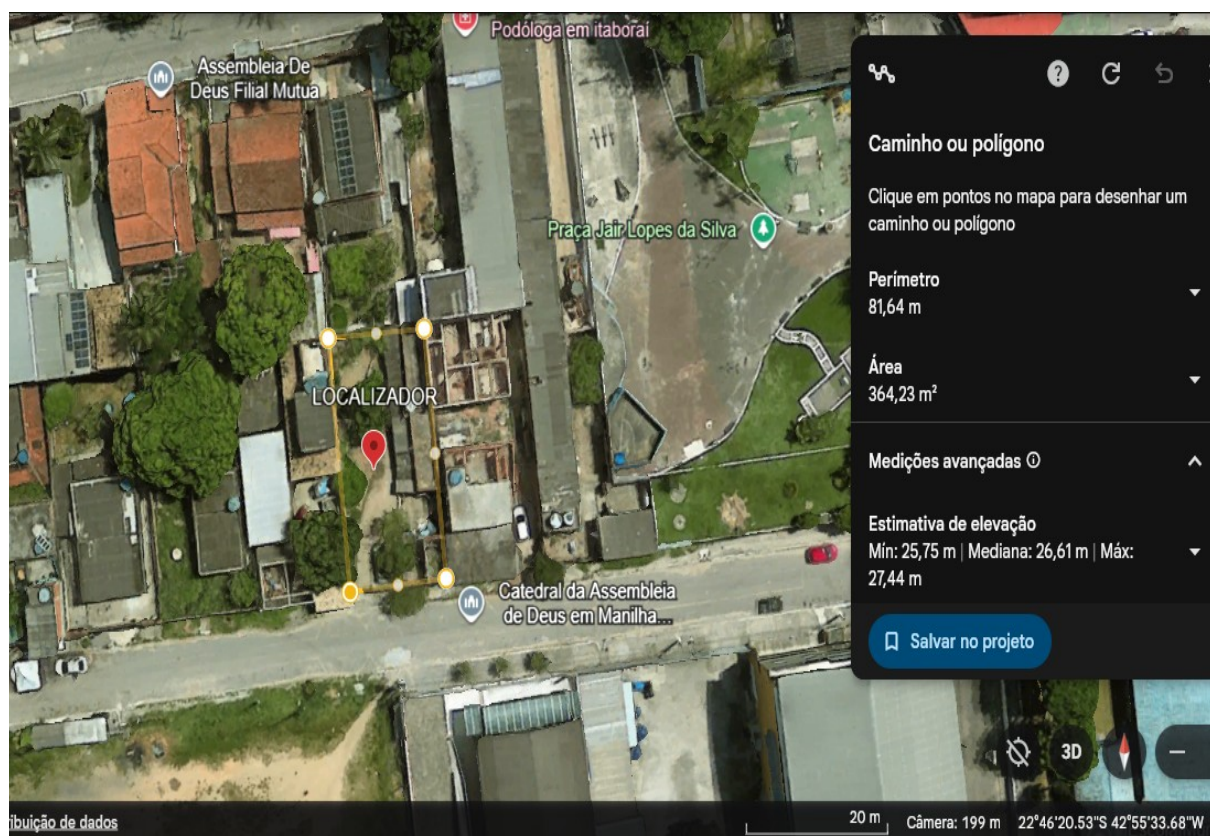
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na Rua Eliezer Pedrosa da Silva, correspondendo ao lote nº 293 da quadra 21 do Loteamento Jardim Planalto, no município de Itaboraí/RJ.

O imóvel está inserido em uma região de uso misto, composta por edificações residenciais e estabelecimentos comerciais. Em seu entorno encontram-se equipamentos urbanos e serviços, destacando-se igrejas, a Praça Jair Lopes da Silva, a Escola Municipal Auto Rodrigues de Freitas e a Unidade de Saúde da Família de Jardim Planalto.

A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/NutPn1PxNIpFPxsG7>.

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 Itaboraí/RJ.

6.1 Terreno com área total de 438,00m², localizado no Centro Manilha em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 250.000,00, ou seja, **R\$ 570,78/m²**;

OLX

Buscar

Chat

Notificações

Entrar

Anunciar grátis

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Terrenos, sítios e fazendas > Itaboraí e região > Itaboraí

11/05 às 01:01

♡

✂



Mapa



R\$ 250.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

Simular consórcio

(21) Exibir telefone

Chat

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

publicidade

PROFISSIONAL

Crivo Imobiliária

Na OLX desde fevereiro de 2022

Centro (Manilha), Itaboraí - RJ

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

Denunciar anúncio

Detalhes

88 Categoria

Terrenos, Sítios E Fazendas

88 Tipo

Terrenos

88 Tamanho

438m²

Terreno à venda, Centro (Manilha) - Itaboraí/RJ

Código do anúncio: 2670

Excelente Lote de Terreno Plano, com 438m². Ótimo local, perfeito para comércio ou casa. Ligue e visite hoje !!! #sejafeliz #sejacrivo

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



Centro (Manilha)
Itaboraí, RJ, 24855104

Exibir no mapa

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 360,00m², anunciado por R\$ 130.000,00, ou seja, **R\$ 361,11/m²**;

8 fotos

Mapa

Venda > ... > Rua Elias Duarte da Silva

Para comprar

Lote / Terreno

Compartilhar

Favoritar

Terreno / Lote / Condomínio à venda,...

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

360 m²

0

0

0

Publicado há 10 meses, atualizado há 1 semana.

Localização

Rua Elias Duarte da Silva - Apolo II, Itaboraí - RJ

Maps

R. Elias Duarte da Silva

Dados do mapa

Termos

Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda

R\$ 130.000

Condomínio

Não informado

IPTU

R\$ 113

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

klubi

Características do imóvel

360 m²

0 quartos

0 banheiros

0 vagas

Mostrar mais

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 360m² - Apolo II

(Código do anunciante: TE0062_IEM | Código no Zap: 2831583486)

Apresentamos a você um terreno padrão, localizado no bairro Apolo II, em Itaboraí. Com uma área total de 360,00 m², este imóvel se destaca pela sua excelente localização, próximo a diversos serviços e infraestrutura.

O terreno encontra-se desocupado, oferecendo uma oportunidade única para quem deseja construir seu sonho. Com 360,00 m² de área útil, este imóvel possui um grande potencial de valorização, sendo ideal para quem deseja investir ou construir sua residência.

iemovel.com.br

5/5

300 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 130.000, Rua Elias Duarte da Silva - Apolo II, Itaboraí - RJ. Seu contato no Zap.

☒ 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](#).

Conversar com anunciante

(21) 2701-...

mostrar telefone

WhatsApp

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 330,00m², localizado próximo a área central de Manilha, em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 85.000,00, ou seja, **R\$ 257,58/m²**;

2 fotos

Mapa

Alugar

Comprar

Criar conta

Entrar

Re/Max Fênix

☆ 5/5

🏠 50 imóveis

Anunciando desde 26 de junho de 2024

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 85.000, Rua C - Três Pontes, Itaboraí - RJ que

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 nossa [Política de privacidade](#).

Conversar com anunciante

(21) 97109-...

mostrar telefone

WhatsApp

Venda

Rua C

Destaque

Para comprar

Lote / Terreno

Compartilhar

Favoritar

Terreno / Lote / Condomínio à venda,...

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

330 m²

0

0

--

Praça

Rua asfaltada

+1

Publicado há 2 meses, atualizado há 6 horas.

Localização

Rua C - Três Pontes, Itaboraí - RJ

Maps

R. C

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda

R\$ 85.000

Condomínio

Não informado

IPTU

R\$ 210

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

Simular consórcio

klubi

Características

Imóvel

Condomínio

330 m²

0 banheiros

0 quartos

Rua asfaltada

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 330m² - Três Pontes

(Código do anunciante: 631351041-2 | Código no Zap: 2882633974)

Ótimo investimento em Itaboraí, localizado na Região Sudeste no estado do Rio de Janeiro. Este belo terreno, situado próximo ao shopping, está desocupado e oferece um ótimo preço, pronto para se encaixar nos seus planos de construção. Com 330 metros quadrados de área total, esta propriedade oferece um espaço generoso para realizar seus projetos de sonho.

Situado no bairro de Três Pontes, este lote oferece uma localização estratégica e acessível, com tráfego favorável. O terreno é aberto e se destaca pela proximidade a uma variedade de comodidades e serviços. Você estará a poucos passos de escolas, igrejas e hospitais, garantindo fácil acesso às necessidades diárias. Além

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

6.4 Terreno com área total de 450,00m², localizado no mesmo bairro que o imóvel avaliando, anunciado por R\$ 112.000,00, ou seja, **R\$ 248,89/m²**;

Kenlo Alugar Comprar Sobre a Kenlo Blog Entrar

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Itaboraí > Centro (Manilha) > Imóvel TE0696-RSAL

TE0696-RSAL

Terreno à venda, 450 m² por R\$ 112.000,00 - Centro (Manilha) - Itaboraí/RJ Compartilhar



Venda
R\$ 112.000
Valor do m² R\$ 249

Área bruta
450 m²

Descrição

EXCELENTE LOTE EM BOA LOCALIZAÇÃO!
LOTE TODO MURADO, COM PORTÃO DE CORRER.
RUA ASFALTADA;

RS Imóveis
Ver mais

Características

✓ Energia elétrica

✓ Esgoto

✓ Pavimentação

Entrar em contato

Nome*

Telefone*

E-mail*

Olá! Tenho interesse no imóvel código TE0696-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 Imóveis**
CRECI: 7625

Já viu estes imóveis?



IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: **Terreno à venda, 450 m² por R\$ 112.000,00 - Centro (Manilha) - Itaboraí/RJ**. O Kenlo Portal não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O Kenlo Portal não possui controle sobre este conteúdo, que é de responsabilidade da imobiliária Rs

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 360,00m², anunciado por R\$ 55.000,00, ou seja, R\$ 152,78/m²;



Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Terreno - 360m²

Venda R\$ 55.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço



360 m² tot.



360 m² útil

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Casamaneira.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)



Freire Soluções Imobiliárias

21 95

Ver o telefone

Terreno À Venda Em Itaboraí/rj

Ótimo terreno com 360 m² no bairro Santo Antônio. Terreno murado, com RGI e IPTU em dia.

Ler descrição completa

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

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 570,00m², no Bairro Gabriela 2 em Manilham próximo ao centro, anunciado por R\$ 70.000,00, ou seja, **R\$ 122,81/m²;**



Chat



Notificações

Entrar



Anunciar grátis

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Terrenos, sítios e fazendas > Itaboraí e região > Itaboraí

17/06 às 20:57



Mapa



R\$ 70.000

Venda

Simular consórcio

Chat

publicidade

Terreno

Vendo este terreno medindo 19x30,bem grande,no Bairro Gabriela 2, Manilha Itaboraí, próximo ao Shopping Itaboraí, Mercado Atacadão e Mec Donald's, local calmo. 70.000 Mil Aceito 20.000 de entrada e financio o restante, tudo registrado em cartório. Oferta somente avista. Ou troco por Micro Ônibus. Tem Escritura. IPTU em dia. Contato:21 9... [ver número](#).



carlos braga

Último acesso há 50 min

Na OLX desde julho de 2022

Vila Gabriela (Manilha), Itaboraí - RJ

[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](#)

[Denunciar anúncio](#)

Localização



Rua Comandante João Batista da Silva
Vila Gabriela (Manilha), Itaboraí, RJ, 24856128

Exibir no mapa

Detalhes



Categoria
Terrenos, Sítios E Fazendas



Tipo
Terrenos



Tamanho
570m²

Também podem te interessar

publicidade

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	438,00	R\$ 250.000,00	R\$ 570,78
6.2	360,00	R\$ 130.000,00	R\$ 361,11
6.3	330,00	R\$ 85.000,00	R\$ 257,58
6.4	450,00	R\$ 112.000,00	R\$ 248,89
6.5	360,00	R\$ 55.000,00	R\$ 152,78
6.6	570,00	R\$ 70.000,00	R\$ 122,81
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 285,66

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

$$MA = R\$ 285,66/m^2$$

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 (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.3	330,00	R\$ 85.000,00	R\$ 257,58
6.4	450,00	R\$ 112.000,00	R\$ 248,89
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 253,23

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

$$MÉDIA FINAL = R\$ 253,23/m^2$$

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\$ 227,91**.

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 364,00m² X R\$ 227,91

VALOR DO TERRENO = R\$ 82.959,24

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 30 anos de idade, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado da edificação é de 83,50%.

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)

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:

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

8.2 Valor final da edificação

VALOR DA EDIFICAÇÃO = METRAGEM CONSTRUÇÃO X VALOR MÉDIO

VALOR DA EDIFICAÇÃO = 65,00m² X R\$ 406,81

VALOR DA EDIFICAÇÃO = **R\$ 26.442,65**

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

8.3 Valor final da cobertura

No que se refere à cobertura existente, verifica-se tratar de estrutura de padrão construtivo simples, composta por cobertura em telhas de fibrocimento, apresentando características construtivas significativamente inferiores às da edificação principal. Em razão das diferenças de padrão, qualidade dos materiais empregados, nível de acabamento, complexidade executiva e funcionalidade, não se mostra tecnicamente adequado atribuir à cobertura o mesmo valor unitário adotado para a residência. Dessa forma, para fins de composição do valor da benfeitoria, adota-se coeficiente correspondente a 50% do valor unitário da edificação principal, percentual considerado compatível com as características observadas durante a vistoria e com a depreciação inerente ao padrão construtivo inicialmente apresentado.

Visando realizar uma mesma depreciação de forma condizente, tomaremos igualmente como base a tabela de ROSS-HEIDECHE.

Levando em consideração que a edificação possui aproximadamente 20 anos de idade, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado da edificação (R\$ 1.232,76) 80,80%.

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Edificação: R\$ 1.232,76 (valor para novos projetos do CUB) – 80,80% (índice de depreciação) = R\$ 236,69/metro quadrado.

8.4 Valor final da edificação

VALOR DA EDIFICAÇÃO = METRAGEM CONSTRUÇÃO X VALOR MÉDIO

VALOR DA EDIFICAÇÃO = 46,00m² X R\$ 236,69

VALOR DA EDIFICAÇÃO = **R\$ 10.887,74**

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 IMÓVEL = VALOR TERRENO + VALOR EDIFICAÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 82.959,24 + R\$ 26.442,65 + 10.887,74

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 120.289.63

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 120.000,00
(cento e vinte mil reais)

Limite inferior: R\$ 108.000,00 - **Limite superior:** R\$ 132.000,00

Rio de Janeiro/RJ, 14 de julho de 2026

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial