

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

LOTE nº 16, QUADRA nº 23, "VILA BRASIL" - ITABORAÍ/RJ

MATRÍCULA 50.317

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 0023201-30.2012.8.19.0023.

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 50.317 do Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição, Anexo ao 1º Ofício de Itaboraí/RJ

IMÓVEL: Lote nº 16 da quadra nº 23 do loteamento "VILA BRASIL", localizado em Marambaia, expansão da zona urbana do terceiro distrito deste município, terreno próprio com a superfície de 360,00m², medindo e confrontando: 12,00m pela frente com a Rua Mato Grosso; 12,00m pelos fundos com o lote nº 17; 30,00m pelo lado direito com o lote nº 18 e 30,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 14. Cadastrado na PMI sob o nº 135219-001.

4.2 Descrição do imóvel e constatação *in loco*

Este profissional se dirigiu ao local com a finalidade de realizar a vistoria, a constatação das características do imóvel e o respectivo registro fotográfico. Entretanto, não foi possível obter acesso à área onde o imóvel está situado, tampouco ingressar no lote ou em seu entorno imediato, em razão de tratar-se de área considerada de risco, circunstância que inviabilizou a realização da inspeção presencial de forma segura.

Dessa forma, não foi possível efetuar o levantamento fotográfico, verificar as características físicas do imóvel *in loco* ou obter informações complementares diretamente no local.

Em razão dessa limitação, as informações utilizadas para a elaboração do presente parecer avaliativo foram obtidas por meio da análise da matrícula imobiliária, de imagens de satélite, de mapas do loteamento e de outras fontes documentais disponíveis, as quais serviram de base para a identificação da localização, configuração e demais elementos passíveis de verificação indireta.

Ressalta-se, por fim, que as conclusões constantes neste parecer estão fundamentadas nas informações e documentos disponíveis, considerando a impossibilidade de realização da vistoria presencial.

De acordo com o cadastro de IPTU, o imóvel possui área edificada de 78,00m², aparentemente em alvenaria, com idade estimada em cerca de 20 anos, implantado em um terreno com área de 360,00m².

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

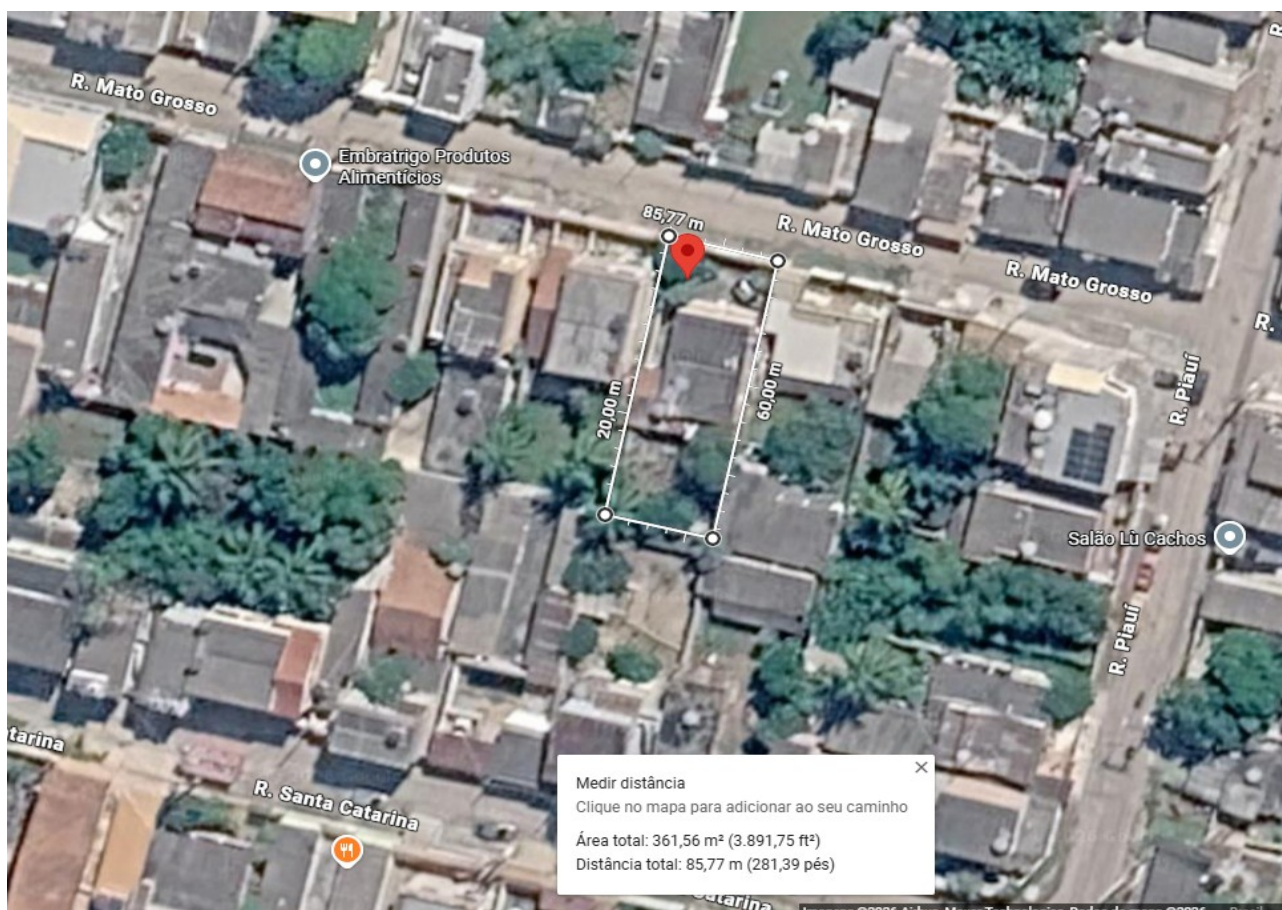
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na Rua Mato Grosso, no loteamento Vila Brasil, sendo o Lote 16 da Quadra 23, localizado em Marambaia, no Município de Itaboraí/RJ.

A região apresenta predominância de ocupação residencial, estando o imóvel localizado a aproximadamente 600,00 metros da RJ-104 e a cerca de 10,00 km do centro da cidade.

A sua localização pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/PUW9uUUcK6eT3L7V8>.

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 360,00m², localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando, anunciado por R\$ 75.000,00, ou seja, **R\$ 208,33/m²**;



Fotos

Mapa

Terreno/Lote/Área à venda em Vila Brasil (Manilha), Itaboraí

Cod. 3996C

360 m²

Terreno Comercial em Vila Brasil, Itaboraí - RJ: Pronto para Construir com Infraestrutura Completa

Oportunidade única para investidores e empreendedores! Este terreno são 2 podendo ser vendidos juntos e ou separados 20/21 estão anunciados individualmente serve para comercial e residencial está localizado no bairro Vila Brasil, em Itaboraí - RJ, uma área em pleno desenvolvimento. Com todas as facilidades de um terreno plano, ele conta com infraestrutura completa: eletricidade e esgoto já estão disponíveis, aguardando o seu projeto. Obs o valor anunciado é unitário.

A localização é outro ponto forte deste imóvel. A apenas 838 metros de distância, você encontrará o Comida Caseira da Josi, um parque muito popular na região, perfeito para um passeio após o trabalho ou nos fins de semana. Além disso, a menos de 1,6 km de distância, fica o Nova Grécia - Área para Lojistas, um shopping mall com diversas opções de lojas, restaurantes e serviços.

Imagine ter o seu negócio em um local com grande potencial de crescimento, próximo a pontos de lazer e comércio. Este terreno é o local ideal para construir o seu empreendimento e fazer prosperar o seu investimento. Não perca essa chance, entre em contato conosco agora mesmo e saiba mais sobre esta excelente oportunidade.

Detalhes do imóvel

Energia Elétrica

Terreno Plano

Esgoto

Comodidades do imóvel

Terreno/lote/área à venda em Vila Brasil (Manilha) - Itaboraí -

Não nos responsabilizamos pela veracidade das fotos, descrição, preço, documentação e qualquer outra informação sobre o imóvel anunciado. Todo o conteúdo é de inteira responsabilidade do anunciante.

Denunciar anúncio

18 interessados visualizaram este anúncio

R\$ 75.000

IPTU

R\$ 370

Anúncio exclusivo?

NÃO

Aceita imóvel?

NÃO

Anúncio destacado?

NÃO

Contato

WhatsApp

Conheça o Imóvel

Agende uma visita e venha conhecer este imóvel incrível.

Agendar visita

 Postado por IMOBILEAR

(21) 995 Ver 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

6.2 Terreno com área total de 360,00m², localizado na Vila Brasil. Em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 70.000,00, ou seja, **R\$ 194,44/m²**;

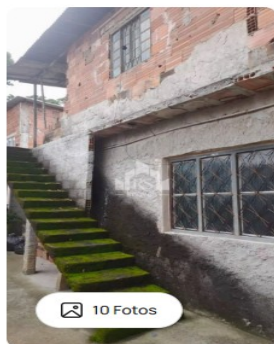


Home > Imóveis > À venda > Casa > Itaboraí > Vila Brasil (Manilha) > Imóvel CA1944-RSAL

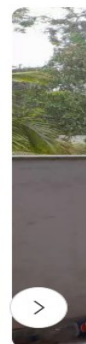
CA1944-RSAL

Casa à venda, 160 m² por R\$ 70.000,00 - Vila Brasil (Manilha) - Itaboraí/RJ

[Compartilhar](#)



10 Fotos



Venda

R\$ 70.000

Valor do m² R\$ 438



Área construída
160 m²



Área do terreno
360 m²



Terreno
12x30



Quarto
1



Banheiros
2

Descrição

Excelente oportunidade de casa com kitnet.

A casa é composta 6 cômodos bem distribuídos, sendo: 1 quarto confortável, sala ampla, 2 cozinhas práticas, 2 banheiros com estrutura reforçada com laje.

[Ver mais](#)

Características

- ✓ Água
- ✓ Armário área de Serviço
- ✓ Armário corredor
- ✓ Armário quarto
- ✓ Área de serviço
- ✓ Armário banheiro
- ✓ Armário cozinha
- ✓ Armário sala

[Ver mais](#)

Entrar em contato

[Mensagem](#)

[Agendar visita](#)

Nome*

Telefone*

E-mail*

Olá! Tenho interesse no imóvel código CA1944-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](#)

Rs Imoveis

CRECI: 7625



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

Alugar ▾ Comprar ▾ [Criar conta](#) [Entrar](#)

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca. ✕

8 fotos

Mapa

Venda > ... > [Rua Elias Duarte da Silva](#)

[Para comprar](#) [Lote / Terreno](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda,...

Metragem 360 m²

Quartos 0

Banheiros 0

Vagas 0

Publicado há 10 meses, atualizado há 1 semana.

Localização

[Rua Elias Duarte da Silva](#) - Apolo II, Itaboraí - RJ

[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. [Ver anúncio 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](#)

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.4 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**;

[illegible]

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 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



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

6.6 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

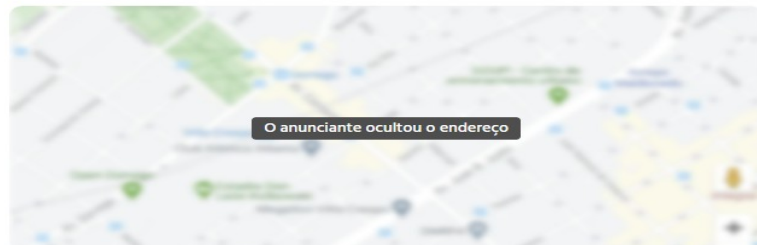
Terreno · 360m²

Venda R\$ 55.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



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 99

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

6.7 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;**



Buscar



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	360,00	R\$ 75.000,00	R\$ 208,33
6.2	360,00	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44
6.3	360,00	R\$ 130.000,00	R\$ 361,11
6.4	330,00	R\$ 85.000,00	R\$ 257,58
6.5	450,00	R\$ 112.000,00	R\$ 248,89
6.6	360,00	R\$ 55.000,00	R\$ 152,78
6.7	570,00	R\$ 70.000,00	R\$ 122,81
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 220,85

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M² DAS 7 AMOSTRAS/7

MA= R\$ 220,85/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
6.1	360,00	R\$ 75.000,00	R\$ 208,33
6.2	360,00	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44
6.4	330,00	R\$ 85.000,00	R\$ 257,58
6.5	450,00	R\$ 112.000,00	R\$ 248,89
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 227,31

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

MÉDIA FINAL = R\$ 227,31/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 considerado na mensuração do valor do m² do terreno refere-se à localização do imóvel em área considerada de risco. Tal condição influencia diretamente sua atratividade no mercado imobiliário, uma vez que restringe o interesse de potenciais compradores, dificulta a realização de vistorias e diligências técnicas.

Esses aspectos são reconhecidos pelo mercado como fatores depreciativos, justificando a aplicação de um redutor adicional na composição do valor de mercado.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 25% (vinte e cinco por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 170,48**.

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 360,00m² X R\$ 170,48

VALOR DO TERRENO = R\$ 61.372,80

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

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.

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 20 anos de idade, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado da edificação é de 61,80%.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

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)

20,00

% de vida útil

30

Seleccionar estado de conservação

G - Reparos importantes



Índice de depreciação: 61.8

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Edificação: R\$ 2.465,52 (valor para novos projetos do CUB) – 61,80%
(índice de depreciação) = R\$ 941,82/metro quadrado.

8.2 Valor final da edificação

VALOR DA EDIFICAÇÃO = METRAGEM CONSTRUÇÃO X VALOR MÉDIO

VALOR DA EDIFICAÇÃO = 78,00m² X R\$ 941,82

VALOR DA EDIFICAÇÃO = **R\$ 73.461,96**

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\$ 61.372,80 + R\$ 73.461,96

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 134.834,76

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 135.000,00
(cento e trinta e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 121.500,00 - **Limite superior:** R\$ 148.500,00

Rio de Janeiro/RJ, 17 de julho de 2026

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial