

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

**UNIDADE Nº 08, QUADRA Nº 06, "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM
EMANUEL" - ITABORAÍ/RJ**

MATRÍCULA 54.382

Rio de Janeiro/RJ, 15 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 0025403-33.2019.8.19.0023.

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 54.382 do Cartório 1º Ofício de Itaboraí/RJ.

IMÓVEL: Fração ideal de 1/151 do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM EMANUEL", instituído sobre uma Área Remanescente, desmembrada de maior porção, localizada em Aldeia Velha, expansão da zona urbana do 3º distrito deste município, medindo 14,00m de frente para a faixa de domínio da Rodovia Niterói - Magé, atual BR 493, sentido Magé – Manilha; 249,00m nos fundos para terras de Jorge Aguiar Marques Selli e outros; 425,20m pelo lado direito, partindo da linha de fundos em direção à linha de frente, em cinco segmentos: o primeiro de 129,00m, o segundo de 82,00m, o terceiro de 138,00m, o quarto de 33,00m e o quinto de 43,20m, confrontando o primeiro, segundo e terceiro segmentos com terras de Alzira Viana Marques Selli e o quarto e quinto segmentos com a área desmembrada "B" de propriedade da Imobiliária Mares Guia Ltda. e da TCG Técnica, Controles e Gerência S/A; 430,90m pelo lado esquerdo, partindo da linha de fundos em direção à linha de frente, em cinco segmentos: o primeiro de 157,00m, o segundo de 90,00m, o terceiro de 109,20m, o quarto de 32,20m e o quinto de 42,50m, confrontando o primeiro, o segundo e o terceiro segmentos com terras de Américo Costa Cardoso e Luiza Cardoso Salles e, os quarto e quinto segmentos, com a área desmembrada "A" de propriedade da Imobiliária Mares Guia Ltda. e da TCG Técnica, Controles e Gerência S/A, com a área total de 46.244,57m², da qual corresponderá a área de utilização exclusiva da **unidade nº 08 da quadra nº 06**, sobre a qual o futuro proprietário construirá a respectiva unidade residencial. Área de utilização: 12,85m de frente para a Rua G, sendo 7,85m em curva; 10,00m de fundos para a fração nº 09; 15,00m do lado direito para a Rua J; 20,00m do lado esquerdo para a fração nº 07, com a área de 194,65m². Cadastrado na PMI sob o nº 149519-001.

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, caracterizado como um sobrado. De acordo com o cadastro do IPTU, a área construída é de 60,97 m². Considerando que a edificação possui dois pavimentos de igual metragem, estima-se uma área construída total de 121,94 m². A edificação possui idade aparente superior a 20 anos e está implantada em um terreno com área de 194,65 m².

O imóvel encontra-se sem pintura e apresenta indícios de reforma. Possui acabamentos simples e, aparentemente, cobertura em telhas metálicas. Conta com escada lateral de acesso ao pavimento superior e esquadrias de vidro, estando a edificação implantada na porção dos fundos do terreno.

O bem está inserido em um condomínio, localizado em terreno de esquina. A via de acesso é dotada de pavimentação asfáltica, guias e passeio público. O imóvel possui fechamento frontal em muro de alvenaria, em estado de conservação ruim e portão metálico para acesso de veículos e pedestres.

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 esquina das Ruas G e J, no Condomínio Residencial Dom Emanuel, correspondendo à unidade nº 08 da quadra nº 06, localizado no município de Itaboraí/RJ.

O imóvel encontra-se nas proximidades do Armazém Central do

Supermercado Alvorada, às margens da Rodovia BR-493, em uma região predominantemente residencial, composta por diversos condomínios e residências unifamiliares.

A sua localização pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/9wpXrzBBJuL2ArrF7>.

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 255,00m², localizado no Condomínio Francisco V, em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 70.000,00, ou seja, R\$ 274,51/m²;

chaves na mão

Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

Favoritos Entrar

Anúncio 5 Fotos Mapa



Home > Brasil > RJ > Itaboraí > Centro (Itambi)

Venda
R\$ 70.000
IPTU R\$ 78

Ver parcelas

Endereço Indisponível
Centro (Itambi), Itaboraí/ RJ

Área útil 160m² Área total 160m²

Terreno em Condomínio

Terreno à Venda, 255 m² por R\$ 70.000 - Centro (Itambi) - Itaboraí/RJ

Descrição

Última atualização: 04/06/2026 às 02:48h | Ref: TE0052

A LG Imóveis RO vende terreno plano em Itaboraí. O Condomínio Francisco V, localizado em Itaboraí, oferece uma excelente opção para quem busca morar com conforto e praticidade. Situado em uma região estratégica, com fácil acesso ao comércio local e principais vias de acesso da cidade, o condomínio garante segurança e tranquilidade para sua moradia. Com infraestrutura moderna, o Francisco V possui portaria 24h, área de lazer com parque infantil, salão de festas, e estacionamento privativo. Gostaria de agendar uma visita? É só ligar e marcar com uma de nossas corretores!!!

A LG Imóveis RO trabalha com vendas e locações de imóveis. Curta as nossas redes sociais!!!

Instagram: LGIMOVEISRO / Facebook: LG Imóveis / Youtube: LG Imóveis Região Oceânica

Itaboraí é um município localizado no estado do Rio de Janeiro, Brasil. Situada na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, Itaboraí possui uma área territorial de aproximadamente 430 km² e uma população de cerca de 230 mil habitantes, de acordo com estimativas do IBGE.

A cidade de Itaboraí possui um rico patrimônio histórico e cultural, incluindo igrejas centenárias, como a Igreja Matriz de São João Batista, e sítios arqueológicos que remontam à pré-história, como as pinturas rupestres da Gruta do Saci.

Recentemente, Itaboraí tem buscado se desenvolver também como polo turístico e de lazer, aproveitando suas belezas naturais, como rios, cachoeiras e trilhas ecológicas, para atrair visitantes e investimentos no setor.

Reduzir

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) 9722... Ver WhatsApp

Anunciante Gold

Lg Imóveis

CRECI 6889

Desde agosto de 2023 no Chaves na Mão

300 imóveis cadastrados

Avaliações do Google

4.6 (59)

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 200,00m², em Condomínio Fechado, anunciado por R\$ 79.900,00, ou seja, **R\$ 399,50/m²**;

chaves na mão

Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

Favoritos

Entrar

← Anúncio

26 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades

Home > Brasil > RJ > Itaboraí > Centro (Manilha) > Avenida Prefeito Milton Rod...

Venda

R\$ 79.900

Ver parcelas

IPTU R\$ --

Avenida Prefeito Milton Rodrigues, 1450, Centro (Manilha), Itaboraí/RJ

Área útil

200m²

Área total

200m²

Terreno em Condomínio

Venda de lotes, excelente oportunidade em condomínio fechado - Manilha/Itaboraí/RJ.

Descrição

Última atualização: 14/06/2026 às 19:14h | Ref: 028/C - Venda de lotes em condomínio fechado em Manilha/Itab

Se você busca segurança, valorização e qualidade de vida, esse terreno é a escolha ideal para construir a casa dos seus sonhos! Localização privilegiada - Centro de Manilha, Itaboraí/RJ. Com 200 metros quadrados, excelente metragem para projeto residencial moderno. Diferenciais do Condomínio: portaria e segurança 24 hs, monitoramento por câmeras, quadra poliesportiva, salão de festas com estacionamento próprio, áreas verdes e bosque, acesso totalmente asfaltado. Um condomínio planejado, ideal para quem deseja morar com tranquilidade ou investir em uma região em constante crescimento. Ideal para: construção da casa própria, investimento com grande potencial de valorização, moradia com segurança para sua família. Agende uma visita e garanta essa oportunidade! Não deixe para depois - terrenos em condomínio com esse valor têm alta procura. Obs. Terrenos com valores de R\$ 79.900,00 até R\$ 94.900,00 - Com financiamento direto com a Empresa.

Área privativa

✓ Esquina

✓ Câmeras de segurança

Área comum

✓ Acesso com asfalto

✓ Acesso para PNE

✓ Portaria 24h

✓ Quadra de esporte

✓ Salão de festas

✓ Vaga(s) para visitantes

✓ Bicicletário

✓ Bosque

✓ Área para pets

✓ Jardim

✓ Sistema de câmeras

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) 9721... Ver

WhatsApp

Anunciante Bronze

Celme Luiz Goncalves Santos

✓ CRECI 72974

Desde outubro de 2025 no Chaves na Mão

45 imóveis cadastrados

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

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 200,00m², localizado em condomínio fechado na Vila Gabriela, anunciado por R\$ 80.000,00, ou seja, **R\$ 400,00/m²**;

chaves na mão

Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

Favoritos Entrar

Anúncio

3 Fotos

Mapa



Home > Brasil > RJ > Itaboraí > Vila Gabriela (Manilha)

52 / 150

Venda

R\$ 80.000

Ver parcelas

IPTU R\$ --

Endereço Indisponível

Vila Gabriela (Manilha), Itaboraí/ RJ

Área útil

200m²

Área total

200m²

Terreno em Condomínio

Terreno à venda, 200 m² por R\$ 80.000,00 - Vila Gabriela (Manilha) - Itaboraí/RJ

Descrição

Última atualização: 03/06/2026 às 02:50h | Ref: TE0051

Terreno à venda, 200 m² em Vila Gabriela (Manilha) - Itaboraí/RJ (código do imóvel: TE0051)

Características do Imóvel:
Terreno pronto para construção.
Condomínio com infraestrutura completa.
Portaria 24 horas, garantindo segurança e tranquilidade.
Piscina, ideal para momentos de lazer.
Churrasqueira, perfeita para confraternizações.
Salão de festas, para celebrar ocasiões especiais.

Diferenciais que Encantam:
Localização privilegiada.
Ambiente tranquilo e seguro.
Ideal para quem busca qualidade de vida e valorização do investimento.

Facilidade na Compra:
Aceitamos financiamento bancário.

Entre em contato e saiba mais:
Contato e ZAP: (21) [Ver telefone](#) .

(link removido)

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) 9693... Ver

WhatsApp

Anunciante Gold

Medina Paes Imóveis

Desde novembro de 2023 no Chaves na Mão

600 imóveis cadastrados

Avaliações do Google

4.4 ★★★★★ (21)

Perguntas rápidas para o anunciante

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

6.5 Terreno com área total de 280,00m², situado no Condomínio Dom Phillip, sendo anunciado por R\$ 85.000,00, ou seja, **R\$ 303,57/m²;**

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

Anúncio

10 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades

SEVERO

SEVERO

SEVERO

SEVERO

SEVERO

Home

Brasil

RJ

Itaboraí

Bela Vista

Rua Dona Bela

Venda

R\$ 85.000

IPTU

R\$ --

Ver parcelas

Rua Dona Bela, 1950, Bela Vista, Itaboraí/RJ

Área útil

280m²

Área total

280m²

Terreno em Condomínio

Condomínio Dom Phillip - Excelente Terreno à venda no Condomínio Dom Philip bairro Bela Vista - Itaboraí/RJ

Descrição

Última atualização: 14/07/2026 às 14:34h | Ref: 4165

OPORTUNIDADE QUE VOCÊ ESTAVA ESPERANDO EM ITABORAÍ!
Terreno com 280m² murado no desejado Condomínio Dom Phillip, perfeito para construir a casa dos seus sonhos com segurança, conforto e qualidade de vida!
Localização estratégica em Itaboraí, com fácil acesso ao centro, shopping, comércios e principais vias da região.
Condomínio fechado
Portaria e segurança 24h
Área de lazer completa
Quadra poliesportiva
Playground
Espaço gourmet e churrasqueira
Ambiente familiar e valorização constante
Ideal para morar ou investir!
Imagine viver com tranquilidade, segurança e muito espaço para tirar seus projetos do papel.
Entre em contato agora e agende sua visita antes que essa oportunidade saia do mercado!

Chave do anúncio: 1jVZAun61MKiqQ1U

Área privativa

Churrasqueira

Jardim

Playground

Área comum

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.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

(21) 9788... Ver

WhatsApp

Anunciante Diamante

Severo Imóveis

CRECI 36198

Desde outubro de 2022 no Chaves na Mão

1243 imóveis cadastrados

Avaliações do Google

5 (54)

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

6.6 Terreno com área total de 180,00m², no Condomínio Jardins da Aldeia 4 em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 44.000,00, ou seja, **R\$ 244,44/m²**;



Chat



Notificações

Entrar



Anunciar grátis

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

20/01 às 11:46



Mapa

R\$ 44.000

Venda

Condomínio R\$ 200 / mês

IPTU R\$ 400

Simular consórcio

(2) 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](#)

publicidade

Terrenos Financiados no Condomínio Jardins da Aldeia 4 Itaboraí

Código do anúncio: 1REOUEP

Condomínio Jardins da Aldeia 4 em Itaboraí no Bairro Caluge. Terrenos de 180/200 M2 com R.G.I e financiamento Próprio e direto com a Empresa dona do Condomínio, sem burocracia.

Preços:

A vista á partir de R\$44.000,00 (Preço promocional para compra á vista)

Financiados com Entrada de R\$6.000,00 mais 144 Prestações á partir de R\$459,00.

Ótima localização, pertinho do Centro de Itaboraí, escolas e comércios.

Para mais informações ou para agendar uma visita favor entrar em contato pelo WhatsApp.

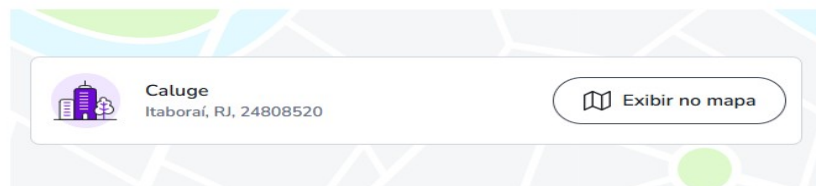
Consórcio fácil e sem burocracia! Novidade



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



Caluge
Itaboraí, RJ, 24808520

Exibir no mapa



PROFISSIONAL

Sérgio Munhões...

Na OLX desde janeiro de 2022

Caluge, 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

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	255,00	R\$ 70.000,00	R\$ 274,51
6.2	200,00	R\$ 79.900,00	R\$ 399,50
6.3	200,00	R\$ 65.000,00	R\$ 325,00
6.4	200,00	R\$ 80.000,00	R\$ 400,00
6.5	280,00	R\$ 85.000,00	R\$ 303,57
6.6	180,00	R\$ 44.000,00	R\$ 244,44
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 324,50

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

MA= R\$ 324,50/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	255,00	R\$ 70.000,00	R\$ 274,51
6.3	200,00	R\$ 65.000,00	R\$ 325,00
6.5	280,00	R\$ 85.000,00	R\$ 303,57
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 301,03

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M² DAS 3 AMOSTRAS/3

MÉDIA FINAL = R\$ 301,03/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.

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\$ 270,92**.

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO

VALOR DO TERRENO = 194,65m² X R\$ 270,92

VALOR DO TERRENO = **R\$ 52.734,58**

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 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%.

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)

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 = 121,94m² X R\$ 941,82

VALOR DA EDIFICAÇÃO = **R\$ 114.845,53**

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 DA EDIFICAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 52.734,58 + 114.845,53

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 167.580,11

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 167.000,00
(cento e sessenta e sete mil reais)

Limite inferior: R\$ 150.300,00 - **Limite superior:** R\$ 183.700,00

Rio de Janeiro/RJ, 15 de julho de 2026

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial