

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

LOTE nº 08, QUADRA nº 171, "JARDIM SANTA LUZIA" – ITABORAÍ/RJ

MATRÍCULA 7.325

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 0028920-85.2015.8.19.0023.

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 7.325 do Registro de Imóveis Primeira Circunscrição de Itaboraí/RJ

Imóvel: lote nº08 da quadra nº171, do loteamento denominado "JARDIM SANTA LUZIA", situado na zona urbana do 1º distrito deste Município, com a área de 600,00m², medindo 15X40,00m; com frente para a Rua Joaquim M. da Rocha; fundos com terras de Américo Corrêa da Silva; lado direito com o lote nº09; e lado esquerdo com o lote nº07.

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, se trata de um lote vazio com área de 600,00m², na qual possui abertura para 02 ruas.

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 nas Ruas Joaquim M. da Rocha e Americo Corrêa da Silva, no Jardim Santa Luzia, sendo o Lote 08 da Quadra 171, do 1º Distrito do Município de Itaboraí/RJ.

A região apresenta predominância de ocupação residencial, estando o imóvel localizado a aproximadamente 400,00 metros da BR-101 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/veA76MQKKQ8uzWSp9>.

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 525,00m², localizado próximo ao imóvel avaliando, no bairro Bela Vista em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 75.000,00, ou seja, **R\$ 142,86/m²**;

chaves na mão

Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

Favoritos Entrar

Anúncio 7 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > RJ > Itaboraí > Bela Vista > Rua João Pedro

Venda

R\$ 75.000

Ver parcelas

IPTU R\$ 131

Rua João Pedro, 27, Bela Vista, Itaboraí/RJ

Área útil 525m²

Área total 525m²

Terreno / Lote

Terreno à venda, 525 m² por R\$ 75.000,00 - Bela Vista - Itaboraí/RJ

Descrição

Última atualização: 14/06/2026 às 23:58h | Ref: TE4738

Ótima oportunidade, terreno bem localizado, próximo a BR.

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Me retorne no whatsapp!

Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

0/200

Enviar

Proximidades do imóvel

Descubra o que há de melhor ao redor deste terreno / lote na Bela Vista, em Itaboraí.

Proximidades

Conheça o entorno do imóvel

Ver no mapa

Street View

Dê uma volta na vizinhança

Ver no mapa

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) 2703... Ver

WhatsApp

Anunciante Gold

Spin Inovações Imobiliárias

CRECI CJ 7604

Desde abril de 2024 no Chaves na Mão

5673 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 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.2 Terreno com área total de 608,00m², localizado próximo ao imóvel avaliando, no bairro Bela Vista em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 59.900,00, ou seja, **R\$ 98,52/m²**;









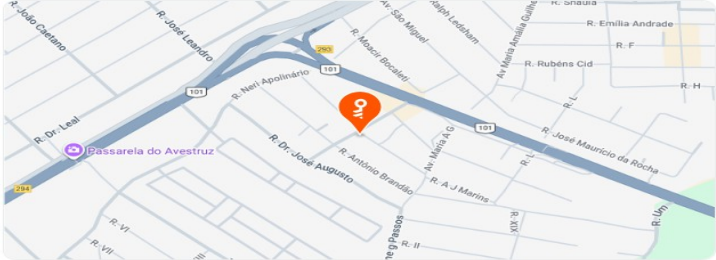
Ver todas as fotos

Terreno - 608m²

Venda R\$ 59.900 [Me avisar se o preço baixar](#)

IPTU R\$ 200

📍 Rua Oscar da Rocha, Lote 06 Quadra 126, Bela Vista, Itaboraí





608 m² tot. 608 m² útil

Contate o anunciante

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](#)



Seta Empreendimentos

(21) 9611-1111 [Ver o telefone](#)

Terreno de 608 m² a venda, financiado, em Bela Vista, Itaboraí!!!

Excelente Terreno com 608m², (19 metros de frente X 32 metros de comprimento), multifamiliar, financiado em Itaboraí, Bairro Bela Vista, atrás da Vacaria do Sul!

Lote plano, com RGI, com espaço suficiente para construir várias casas, área de lazer para as crianças e para os adultos.

Também pode ser uma opção para construtores, pois o local é multifamiliar, permitindo várias casas!

Ao lado da Rodovia Mario Covas, BR 101, tem fácil

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.3 Terreno com área de 360,00m², sito a Avenida Ondina de Souza Fernandes, 8, Joaquim de Oliveira, Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 60.000,00, ou seja, **R\$ 166,67/m²**;

imovelweb

🔔 📄 ☰

Favorito 📌

Compartilhar ➦

Notas pessoais 📝

Ocultar anúncio 🙋



Olá!
Olá!

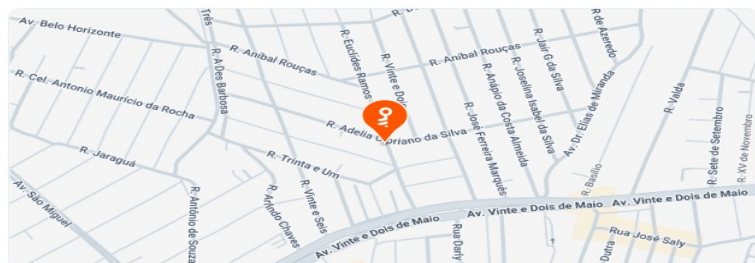
Ver todas as fotos 🖼️

Terreno - 360m²

Venda R\$ 60.000

Me avisar se o preço baixar

📍 Avenida Ondina de Souza Fernandes, 8, Joaquim de Oliveira, Itaboraí



📏

360 m² tot.

Terreno à Venda em Itaboraí-RJ - Bairro Joaquim de Oliveira por R\$ 60.000,00

Vende-se terreno no bairro Joaquim de Oliveira, em Itaboraí-RJ, localizado na Avenida Três. Com 360m² de área, o terreno é uma excelente oportunidade para quem busca um local estratégico e de fácil acesso na cidade.

Características:

Área de 360m²

Localizado na Avenida Três, bairro Joaquim de Oliveira

Ideal para construção ou investimento

Valor: R\$ 60.000,00.

Aproveite essa oportunidade para adquirir seu terreno em uma das regiões em crescimento

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](#)

Adriana Antunes de Oliveira Fernandes

219820

Ver o telefone 📞

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 360,00m², localizado no Retiro São Joaquim, Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 32.403,56, ou seja, **R\$ 90,01/m²**;

 imovelweb

Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 



1 

TRADICY TAUNAY IMOBILIARIA LTDA - CRECI RJ 2523









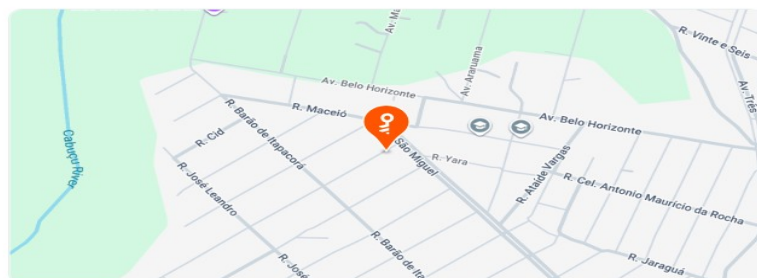
Ver todas as fotos 

Terreno

Venda R\$ 32.403

Me avisar se o preço baixar

ALAMEDA ONOFRE CAMACHO, 0 - LT 271 QD 12, Retiro São Joaquim, Itaboraí



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](#)

TRADICY TAUNAY

TRADICY TAUNAY IMOBILIARIA LTDA. ...

Ver o telefone  Chat Online >

R\$ 32.403,56 - Terreno - RJ - ITABORAI - RETIRO SAO JOAQUIM

[!] OPORTUNIDADE CAIXA: Imóvel com 53% de Desconto!

Terreno, 0.00 de área total, 0.00 de área privativa, 360.00 de área do terreno.

>> **Endereço completo:** ALAMEDA ONOFRE CAMACHO, 0 - LT 271 QD 12, RETIRO SAO JOAQUIM, ITABORAI, RJ

[\$] RESUMO FINANCEIRO

Valor de Avaliação: R\$ 69.000,00

Valor de Venda: **R\$ 32.403,56**

Formas de Pagamento: Exclusivamente a vista (somente recursos próprios).

[i] ENTENDA A MODALIDADE: VENDA DIRETA ONLINE

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 600,00m², localizado no Retiro São Joaquim, Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 63.004,77, ou seja, **R\$ 105,01/m²**;



2

TRADICY TAUNAY IMOBILIARIA LTDA - CRECI RJ 2523

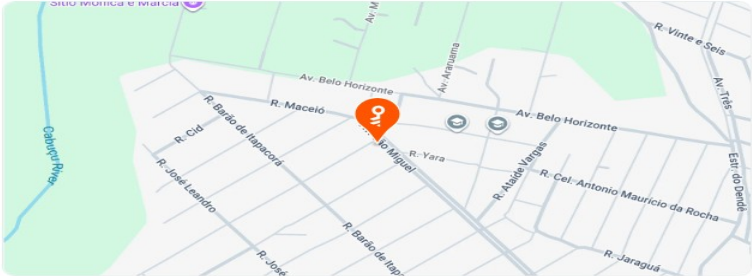
Latitude			Longitude		
Graus	Min	Seg	Graus	Min	Seg
22°	44'	59,390"	42°	54'	00,511"

Ver todas as fotos

Terreno

Venda R\$ 63.004 [Me avisar se o preço baixar](#)

📍 RUA NOVIS DE ALBUQUERQUE, 0 - QD 75 LT 10, Retiro São Joaquim, Itaboraí



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](#)

TRADICY TAUNAY IMOBILIARIA LTDA. ...

Ver o telefone Chat Online

R\$ 63.004,77 - Terreno - RJ - ITABORAI - RETIRO SAO JOAQUIM

[!] OPORTUNIDADE CAIXA: Imóvel com 49% de Desconto!

Terreno, 0,00 de área total, 0,00 de área privativa, 600,00 de área do terreno.

>> **Endereço completo:** RUA NOVIS DE ALBUQUERQUE, 0 - QD 75 LT 10, RETIRO SAO JOAQUIM, ITABORAI, RJ

[S] RESUMO FINANCEIRO

Valor de Avaliação: R\$124.726,00

Valor de Venda: **R\$ 63.004,77**

Formas de Pagamento: Exclusivamente a vista (somente recursos próprios).

[!] ENTENDA A MODALIDADE: VENDA DIRETA ONLINE

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 600,00m², situado na Rua Coronel João Magalhães 1004, Retiro São Joaquim, Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 90.000,00, ou seja, **R\$ 150,00/m²**;

 **imovelweb**

Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 



  Ver todas as fotos 

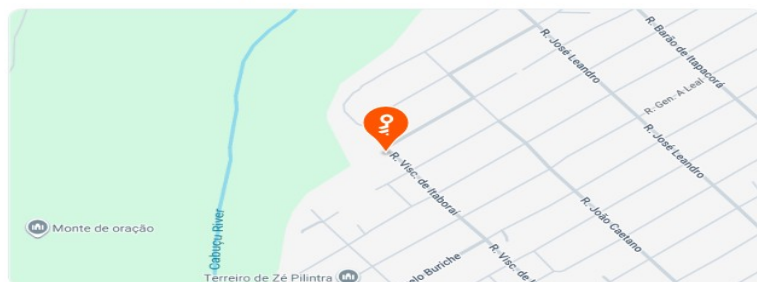
Terreno - 600m²

Venda R\$ 90.000

Me avisar se o preço baixar

IPTU R\$ 157

 Rua Coronel João Magalhães 1004, Retiro São Joaquim, Itaboraí



600 m² tot.

Terreno em Retiro São Joaquim, Itaboraí/RJ de 0m² à venda por R\$ 90.000,00

Terreno medindo 600 mts2 em Itaboraí, todo documentado, Aceita financiamento. Esse terreno fica Avenida São Miguel e Padre Leandro, Retiro São Joaquim. Itaboraí

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 

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar 

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

 DreamCasa

Dreamcasa 1

0000000

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 330,00m², localizado próximo ao imóvel avaliando no Bairro Três Pontes, anunciado por R\$ 85.000,00, ou seja, **R\$ 257,58/m²**;

VivaReal

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Anunciar

Criar conta

Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

2 fotos

Mapa

Re/Max

Re/Max

RF

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, avise-me!

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) 97109-...

mostrar telefone

WhatsApp

Venda

Rua C

Destaque

Para comprar

Lote / Terreno

Compartilhar

Favoritar

Lote/Terreno à venda, 330m² - Três Pontes

Metroagem

330 m²

Quartos

0

Banheiros

0

Vagas

--

Rua asfaltada

Praça

±1

Publicado há 2 meses, atualizado há 8 horas.

Localização

Rua C - Três Pontes, Itaboraí - RJ

Maps

Ryca's Pizzeria

R. C

Dados cartográficos ©2026

Termos

Informar erro no mapa

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

Características

Imóvel

Condomínio

330 m²

0 quartos

0 banheiros

Rua asfaltada

Lote/Terreno à venda, 330m² - Três Pontes

(Código do anunciante: 631351041-2 | Código no Viva Real: 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 disso, sua localização em uma área residencial, em uma rua asfaltada, propicia um ambiente muito prático.

Para momentos de lazer, a proximidade as praças locais oferece oportunidades para atividades recreativas. Não faltam opções de entretenimento e conveniência nas lojas, ônibus e transporte público ao redor.

Este terreno é uma oportunidade para investimentos, oferecendo flexibilidade de permuta e tudo o que você precisa para construir um futuro promissor em um dos

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 (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	525,00	R\$ 75.000,00	R\$ 142,86
6.2	608,00	R\$ 59.900,00	R\$ 98,52
6.3	360,00	R\$ 60.000,00	R\$ 166,67
6.4	360,00	R\$ 32.403,56	R\$ 90,01
6.5	600,00	R\$ 63.004,77	R\$ 105,01
6.6	600,00	R\$ 90.000,00	R\$ 150,00
6.7	330,00	R\$ 85.000,00	R\$ 257,58
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 144,38

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

MA= R\$ 144,38/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 (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	525,00	R\$ 75.000,00	R\$ 142,86
6.3	360,00	R\$ 60.000,00	R\$ 166,67
6.6	600,00	R\$ 90.000,00	R\$ 150,00
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 153,17

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

MÉDIA FINAL = R\$ 153,17/m²

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\$ 114,88**.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

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:

VALOR DO IMÓVEL = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO

VALOR DO IMÓVEL = 600,00 X R\$ 114,88

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 68.928,00

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 69.000,00
(sessenta e nove mil reais)

Limite inferior: R\$ 62.100,00 - **Limite superior:** R\$ 75.900,00

Rio de Janeiro/RJ, 16 de julho de 2026

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial