

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

PROCESSO: 0011240-14.2020.8.19.0023

LOTE nº 04 - "BAIRRO DI FABRICANTI" | TANGUÁ/RJ

MATRÍCULA 8.081

Rio de Janeiro/RJ, 25 de setembro de 2026.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

1. SOLICITANTE

O solicitante trata-se do Juízo da 2º Central de Dívida Ativa Itaboraí/RJ, por meio dos autos nº 0011240-14.2020.8.19.0023.

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 do terreno foi avaliada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, enquanto as benfeitorias foram avaliadas pelo Método do Custo. A conjugação dos resultados obtidos por esses métodos ensejou a aplicação do Método Evolutivo para a determinação do valor de mercado 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.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Matrícula nº 8.081 do Registro de Imóveis da 1º Circunscrição, Cartório do 2º Ofício Itaboraí/RJ.

IMÓVEL Lote nº 04(quatro) do loteamento "BAIRRO DI FABRICANTI" situado na zona urbana do 5º distrito deste Município, com a área de 360,00m², medindo 12X30,00m, com frente para a Rua 01; fundos com o loteamento Tanguá - Gleba 03; lado direito com o lote nº03; e lado esquerdo com o lote nº05.

Obs.: Cumpre destacar que embora a certidão seja do Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ, o imóvel avaliando localiza-se na cidade de Tanguá/RJ.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

4.2 Descrição do imóvel e constatação *in loco*

Trata-se de um sobrado composto por 2 (dois) pavimentos, além de uma cobertura localizada no pavimento superior. O sobrado conta com área construída total estimada em aproximadamente 400,00m² (200,00m² cada pavimento), enquanto a cobertura apresenta área estimada em cerca de 150,00 m². A parte térrea possui idade aparente estimada em aproximadamente 30 anos, enquanto o pavimento superior e a cobertura apresentam idade de cerca de 10 anos. As edificações encontram-se implantadas em um terreno com área total de 360,00 m².

O imóvel apresenta pintura aparentemente recente, cobertura do sobrado em telhas de fibrocimento e esquadrias em vidro temperado (blindex). Com relação a cobertura superior, conta com estrutura e telhado metálico. O acesso aos demais pavimentos é realizado por meio de escadas.

Quanto à fachada, o imóvel possui muro em alvenaria, com grades de ferro, e portões metálicos destinados tanto ao acesso de veículos quanto ao acesso de pedestres. A via pública é pavimentada, dispondo de delimitação de guias e passeio público.

Ainda, por meio de imagens de satélite, foi possível verificar a existência de uma piscina localizada na parte dos fundos do imóvel. Contudo, em razão da impossibilidade de acesso ao interior do bem e das limitações existentes para a realização da vistoria, não foi possível aferir suas dimensões ou verificar suas condições de conservação.

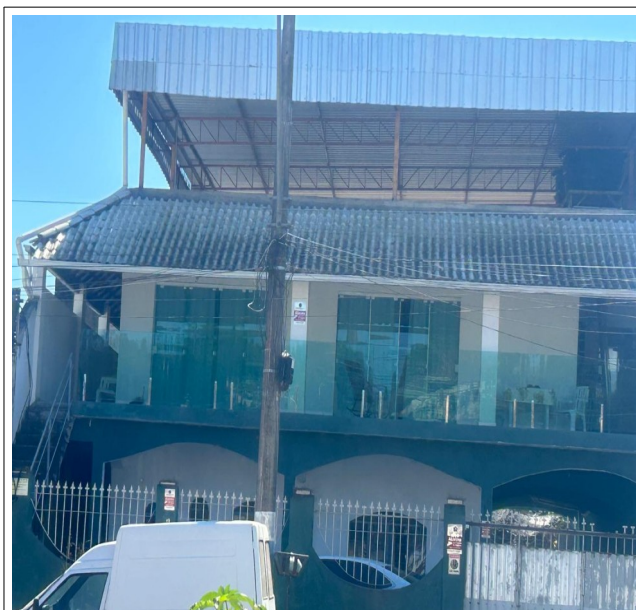
4.3 Fotos do Imóvel



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na Rua Benjamin Moreira Soares, nº 16, no “Bairro Di Fabricanti”, na zona urbana do 5º distrito do Município de Tanguá/RJ.

A região é composta predominantemente por imóveis residenciais, inseridos em área urbana consolidada. Nas proximidades, encontram-se creche, agência bancária e a Prefeitura Municipal, além de alguns estabelecimentos comerciais pontuais e igrejas no entorno.

A sua localização pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/ENcetvJTUyybV8Av9>.

RENATO GUEDES ROCHA

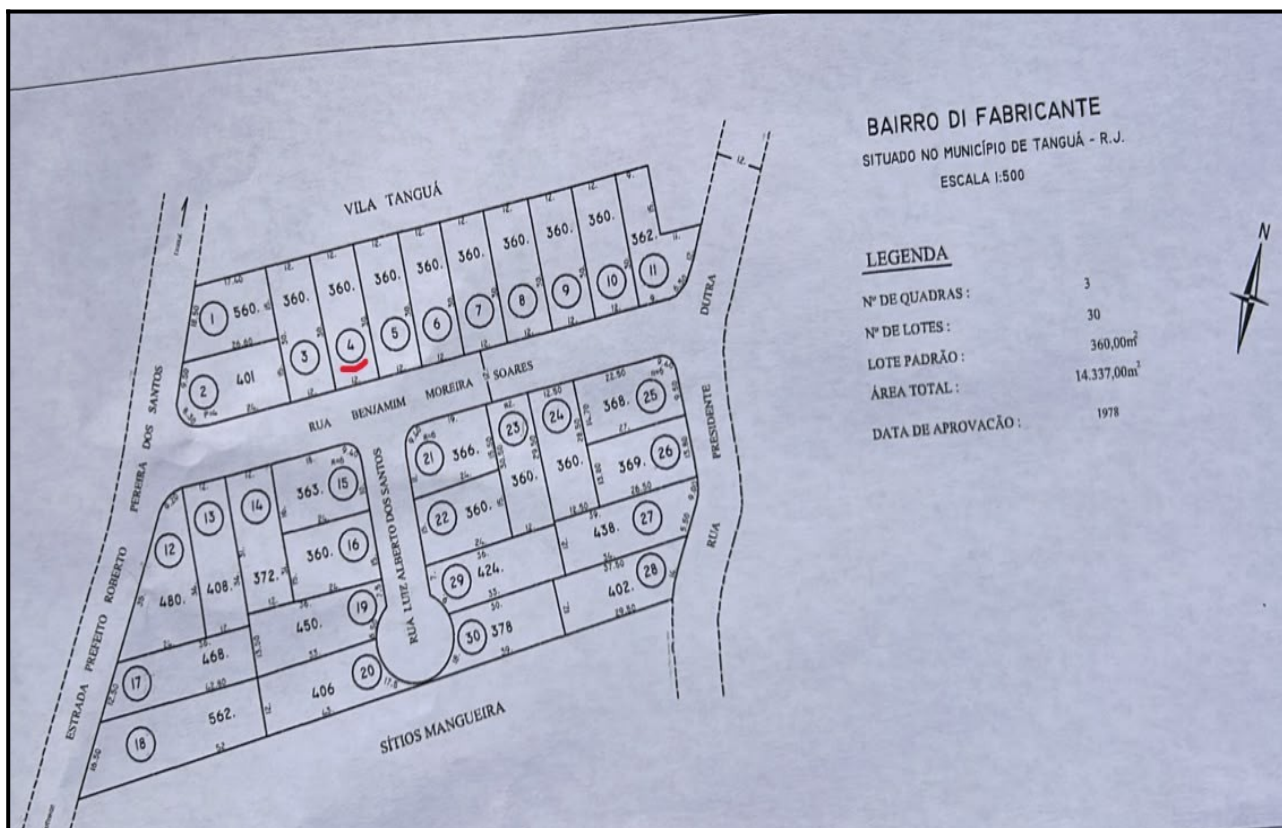
LEILOEIRO OFICIAL

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

Abaixo, imagem aérea da localidade:



A imagem acima se trata de delimitação aproximada do bem



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | 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 Tanguá/RJ.

6.1 Terreno com área total de 3.355,50m², localizado próximo a rodovia em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 250.000,00, ou seja, R\$ 74,50/m²;

Buscar

Chat

Notificações

Entrar

Anunciar grátis

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

01/06 às 21:04

🔖

🔗

Vendo Terreno 3.355,50 m² - Tanguá, Rio de Janeiro

Código do anúncio: 63135... [ver número](#)-23

Descubra uma excelente oportunidade de investimento em Tanguá/RJ! Este amplo terreno, localizado na principal rodovia do estado do Rio de Janeiro, a BR-101, une uma localização estratégica, contato com a natureza e grande potencial de valorização.

Com dimensões generosas de 25 x 133 metros, o lote oferece espaço ideal para construção comercial, projetos semi-residenciais ou até mesmo para quem deseja investir em uma área com diversas possibilidades de aproveitamento.

O imóvel está situado em uma região de fácil acesso, em rua asfaltada e movimentada, próximo ao transporte público e à rodovia, garantindo praticidade no dia a dia e excelente mobilidade.

Além da infraestrutura privilegiada, o terreno proporciona uma atmosfera tranquila e cercada pelo verde, com uma bela vista para as montanhas, trazendo o equilíbrio perfeito entre sossego e comodidade urbana.

Outro grande diferencial é a possibilidade de permuta, tornando esta oportunidade ainda mais versátil e atrativa.

Se você busca um terreno com localização privilegiada, amplo espaço e grande potencial de valorização, essa é a chance perfeita para transformar seu projeto em realidade.

R\$ 250.000

Venda

IPTU **R\$ 628**

[Simular consórcio](#)

[\(21\) 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](#)

Sua segurança (proteção e seu dinheiro) são nossas prioridades. Não deixe de ler o contrato antes de assinar.

Fundo CredMágica: segurança e rentabilidade durante todo o contrato.

PROFISSIONAL
Re/Max Fênix

📅 Na OLX desde julho de 2024

📍 Tanguá

[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](#)

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

Tanguá
RJ, 24890000

SUPERBET

SUPER

TIGRE SORTUDO

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.2 Terreno situado na Rua 504, em Tanguá/RJ, com área total de 1.000,00m², anunciado por R\$ 77.524,68, ou seja, **R\$ 77,52/m²;**





Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 





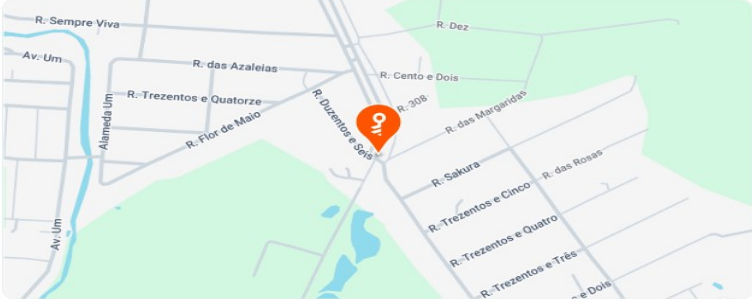
Ver todas as fotos 

Terreno

Venda R\$ 77.524  8%

Me avisar se o preço baixar

© RUA 504, 0 - LT 08, QD 79, Duques, Tanguá



Contate o anunciante

Email

david_henrique001@hotmail.com

Nome

David

Telefone

44998048293

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](#)

 TRADICY TAUNAY IMOBILIARIA LTDA. ...

Ver o telefone 

Chat Online 

R\$ 77.524,68 - Terreno - RJ - TANGUA - DUQUES

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

Terreno, 0.00 de área total, 0.01 de área privativa, 1000.00 de área do terreno.

>> Endereço completo: RUA 504, 0 - LT 08, QD 79, DUQUES, TANGUA, RJ

>> Condomínio: LOTEAMENTO CIDADE SATELITE DE ITABORAI

[\$] RESUMO FINANCEIRO

Valor de Avaliação: R\$ 164.000,00

Valor de Venda: R\$ 77.524,68

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

DADOS DOCUMENTAIS

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

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.3 Terreno com área total de 520,00m², localizado no bairro Duques, em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 49.000,00, ou seja, **R\$ 94,23/m²**;

chaves na mão

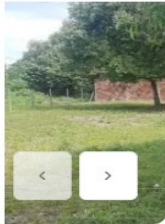
Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

Favoritos Entrar

Anúncio

4 Fotos

Mapa



Home > Brasil > RJ > Tanguá > Duques

Venda

R\$ 49.000

Ver parcelas

IPTU R\$ --

Endereço Indisponível

Duques, Tanguá/ RJ

Área útil

520m²

Área total

520m²

Terreno / Lote

Terreno à venda no Duques, Tanguá

Descrição

Última atualização: 08/08/2026 às 11:24h | Ref: 011907

Lote para Venda no bairro Duques, localizado na cidade de Tanguá RJ, situado na zona Norte, região RESIDENCIAL, ponto de referência Entrada antes da ponte de Duques.

Área Total de 520,00 m², Área Privativa de 520,00 m², Área Construída com 0,00 m², Área do Terreno com 520,00 m².

Valor do Imóvel R\$ 49.000,00.

Lote com fácil acesso há duas ruas da BR 101.

Pontos Fortes: Fácil acesssp, plano cercado e parcialmente murado.

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) 9955... Ver

WhatsApp

Anunciante Diamante

Aldm Consultoria

Desde maio de 2023 no Chaves na Mão

350 imóveis cadastrados

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.4 Terreno com área total de 2.100,00m², localizado no bairro Bandeirantes II, em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 180.000,00, ou seja, **R\$ 85,71/m²**;



Home > Brasil > RJ > Tanguá > Bandeirantes II

Venda
R\$ 180.000
IPTU R\$ --

Ver parcelas

Endereço Indisponível
Bandeirantes II, Tanguá/ RJ

Área total
2.100m²

Terreno / Lote

Terreno à venda no Bandeirantes II, Tanguá

Descrição

chaves na mão

Imóveis Veículos Anuncie

Favoritos Entr

Anúncio 12 Fotos Mapa

2.100m² de terreno plano, ideal para implantação de empreendimentos comerciais ou industriais.

LOCALIZAÇÃO E ACESSO:
Localizado em Tanguá/RJ, com acesso direto à BR-101, em região com zoneamento favorável para indústrias e comércio, oferecendo logística facilitada e alta visibilidade.

ÁREA E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:
Área total de 2.100m², com aproximadamente 30 metros de frente por 70 metros de comprimento, topografia plana e excelente potencial construtivo.

PERFIL DO LOCAL:
Indicado para investidores e empresários que buscam terreno em ponto estratégico, com infraestrutura adequada para expansão de negócios e projetos de médio e grande porte.

DOCUMENTAÇÃO:
Escritura registrada.

Entre em contato e agende uma visita.
WhatsApp: (21) 9 Ver telefone
CRECI: 053577RJw w.w.oliveiravende.com.br

- Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Posto de Saúde,

Aceitamos automóvel como parte de pagamento.

Pontos Fortes: Próximo da Br 101
Rico em água

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) 9980... Ver WhatsApp

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.5 Terreno com área total de 600,00m², localizado no bairro Cidade Satélite, em Tanguá/RJ anunciado por R\$ 70.000,00, ou seja, **R\$ 116,67/m²**;

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ❤️ Compartilhar ➦ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗖



Ver todas as fotos 🖼

Terreno - 600m²

Venda R\$ 70.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

↕

600 m² tot.

📐

600 m² útil

Terreno à venda, 600 m² por R\$ 70.000,00 - Cidade Satélite - Tanguá/RJ

TERRENO NA VIA DUQUES

Excelente oportunidade de investimento e construção.

Detalhes do terreno

Localizado na Via Duques

A aproximadamente 200 metros da Valtra, na Duques

Terreno plano

Área total de 600 m²

Possibilidade de aquisição de dois terrenos, totalizando 1200 m²

Ideal para projetos residenciais ou comerciais

Documentação

Terreno escriturado

Entre em contato para mais informações.

Ótima opção para quem busca localização estratégica e valorização.

RS Imóveis

CJ 7625 - 30/06/2026

Ler menos ⌵

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

21 980

Ver o telefone 📞

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

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.7 Terreno com área total de 1.000,00m², localizado em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 100.000,00, ou seja, **R\$ 100,00/m²**;

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ♡ Compartilhar ↗ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗒



Ver todas as fotos 🖼

Terreno - 1000m²

Venda R\$ 100.000 Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto



O anunciante ocultou o endereço

1000 m² tot.

1000 m² útil

Terreno de 1000m² em Tanguá atrás do posto

Terreno de 1000m² em Tanguá atrás do posto Retiro
terreno Plano e acesso fácil para todas vias

RS Imóveis
CJ 7625 - 30/06/2026
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?

Escreva sua pergunta.

Enviar ↗

0/200

Informações da imobiliária



RS Imóveis

Nível 3

Calculamos o nível com categorias como o índice de resposta e a qualidade dos seus anúncios. Saiba mais

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 9800-XXXX

Ver o telefone 📞

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | 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	3.355,50	R\$ 250.000,00	R\$ 74,50
6.2	1.000,00	R\$ 77.524,68	R\$ 77,52
6.3	520,00	R\$ 49.000,00	R\$ 94,23
6.4	2.100,00	R\$ 180.000,00	R\$ 85,71
6.5	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67
6.6	360,00	R\$ 59.000,00	R\$ 163,89
6.7	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
6.8	2.214,00	R\$ 154.642,00	R\$ 69,85
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 97,80

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M² DAS 8 AMOSTRAS/8

MA= R\$ 97,80/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
6.3	520,00	R\$ 49.000,00	R\$ 94,23
6.4	2.100,00	R\$ 180.000,00	R\$ 85,71
6.5	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67
6.7	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 99,15

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

MÉDIA FINAL = R\$ 99,15/m²

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | 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 15% (quinze por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 84,28**.

7.3 Valor final do terreno

Para definir o valor total do terreno, multiplica-se a metragem privativa do terreno pelo valor médio encontrado.

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 360,00m² X R\$ 84,28

VALOR DO TERRENO = R\$ 30.340,80

8. VALORAÇÃO DAS 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 08/2026, 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\$ 2.401,05/m².

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | 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 as edificações acima, não são novas, 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 a idade das edificações e com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado das edificações estão descritos a seguir:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

- Térreo (200,00m²) | 30 anos

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

F - Entre reparos simples e importantes



Índice de depreciação: 55.6

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Térreo: R\$ 2.401,05 (valor para novos projetos do CUB) - 55,60%
(índice de depreciação) = R\$ 1.066,07/metro quadrado.

8.2 Valor final da edificação

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM TOTAL X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 200,00m² X R\$ 1.066,07

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 213.214,00

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

- Edificação 2º Pavimento (200,00m²) | 10 anos

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

% de vida útil

16

Seleccionar estado de conservação

E - Reparos simples



Índice de depreciação: 25.7

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Edificação 2º Pavimento: R\$ 2.401,05 (valor para novos projetos do CUB) – 25,70% (índice de depreciação) = R\$ 1.783,98/metro quadrado.

8.3 Valor final da edificação

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM TOTAL X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 200,00m² X R\$ 1.783,98

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 356.796,00

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

8.4 Valor final da cobertura

Considerando que a cobertura constitui área edificada destinada à proteção e utilização do espaço, apresentando características construtivas semelhantes às de um galpão industrial, notadamente quanto à presença de estrutura e cobertura, porém sem fechamento lateral integral, entende-se adequada, para fins de avaliação, a adoção de um percentual correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de referência do CUB aplicável às construções de padrão semelhante.

A adoção desse percentual mostra-se compatível com as características construtivas observadas, uma vez que a ausência de fechamento lateral representa redução significativa em relação ao custo de uma edificação convencional fechada, não sendo, portanto, tecnicamente adequado atribuir à cobertura o mesmo valor unitário aplicável a uma construção integralmente edificada.

Dessa forma, considerando o valor de referência de R\$ 1.318,73/m² para a construção de galpão industrial, será adotado, para fins desta avaliação, o percentual de 50% (cinquenta por cento), resultando no valor unitário de R\$ 659,37/m², conforme cálculo abaixo:

$$\text{R\$ } 1.318,73/\text{m}^2 \times 50\% = \text{R\$ } 659,37/\text{m}^2.$$

$$\text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} = \text{METRAGEM TOTAL} \times \text{VALOR MÉDIO}$$

$$\text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} = 150,00\text{m}^2 \times 659,37$$

$$\text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} = \text{R\$ } 98.905,50$$

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | 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 DAS EDIFICAÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 30.340,80 + R\$ 213.214,00 + R\$ 356.796,00 + 98.905,50

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 699.256,30

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 699.000,00
(seiscentos e noventa e nove mil reais)

Limite inferior: R\$629.100,00 - **Limite superior:** R\$ 768.900,00

Rio de Janeiro/RJ, 25 de setembro de 2026

RENATO
GUEDES

ROCHA:11264
137710

Assinado de forma
digital por RENATO
GUEDES
ROCHA:11264137710
Dados: 2026.09.25
14:58:35 -03'00'

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA
Leiloeiro Oficial