

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

## PARECER AVALIATIVO

*LOTE nº: 24, QUADRA nº: 13, CHÁCARAS PINHÃO | TANGUÁ/RJ*

Rio de Janeiro/RJ, 28 de agosto 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 0011319-42.2010.8.19.0023.

## 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 Descrição do Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí/RJ - Matrícula mãe 1.146**

*Imóvel: LOTE nº: 24 da QUADRA nº: 13 do loteamento CHÁCARAS PINHÃO, expansão da zona urbana do quinto distrito deste município, terreno próprio com a superfície de 1.200,00m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 20,00m pela frente com a Rua Isabel Fonseca Basílio, antiga Estrada T; 20,00m pelos fundos com parte do lote nº 21; 60,00m pelo lado direito com o lote nº 23; e 60,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 25. O loteamento foi adquirido da Empresa Agrícola e Industrial Fluminense S/A, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 27/02/1976 às folhas 57 do livro nº 312 no Cartório*

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

*do Décimo Sétimo Ofício de Niterói-RJ e registrada sob nº 01 na matrícula nº 1.146 às folhas 124 do livro nº 2/D, em 12/07/1976 e o loteamento inscrito sob o nº 92 (retificação) às folhas 541 do livro nº 8/AB (Auxiliar), em 11/05/1973.*

***Obs.: A descrição do imóvel decorre da CERTIDÃO REQUERIMENTO: 26/004922, expedida pelo Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí/RJ. Referida certidão contém a descrição do imóvel e informações relativas à hipoteca, porém não delimita nem informa a numeração da matrícula desmembrada, permanecendo a descrição vinculada à matrícula-mãe do loteamento. Cumpre destacar que embora a certidão seja do Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ, o imóvel avaliando localiza-se na cidade de Tanguá/RJ.***

## **4.2 Descrição do imóvel e constatação in loco**

Trata-se de um imóvel composto por algumas edificações. Na parte frontal localiza-se um sobrado e uma outra edificação, ao qual apresentam idade superior a 20 anos e encontram-se em ruim estado de conservação.

O sobrado possui área construída total estimada em aproximadamente 120,00m<sup>2</sup>, contando ainda com duas coberturas anexas, de padrão simples, executadas com telhas de fibrocimento, as quais não foram consideradas para fins de valoração, em razão de suas características construtivas e de sua condição de conservação. A edificação é construída em alvenaria, apresenta revestimento com reboco e pintura apenas parcial, sendo observada também a presença de sinais de umidade.

A edificação localizada na parte frontal/intermediária do imóvel possui área construída estimada em 92,00m<sup>2</sup>, sendo construída em alvenaria e apresentando cobertura em telhas cerâmicas.

Com relação à edificação localizada aos fundos do imóvel, não foi possível realizar a vistoria, tendo em vista o acesso limitado ao local. Entretanto, por meio da análise de imagens de satélite, foi possível constatar que a construção possui idade estimada em aproximadamente 12 anos e área construída de cerca de 71,00m<sup>2</sup>.

As edificações estão inseridas em um terreno com área total de 1.200,00 m<sup>2</sup>, que apresenta grande área aberta, predominantemente em solo natural, e possui delimitação por muro de alvenaria.

Com relação à fachada e aos acessos, o imóvel dispõe de 02 (dois) portões, sendo um destinado ao acesso de veículos e outro ao acesso de pedestres. O imóvel conta ainda com calçada junto ao passeio público, via de acesso asfaltada e delimitação por meio de guias.

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

## 4.3 Fotos do Imóvel



# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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



# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

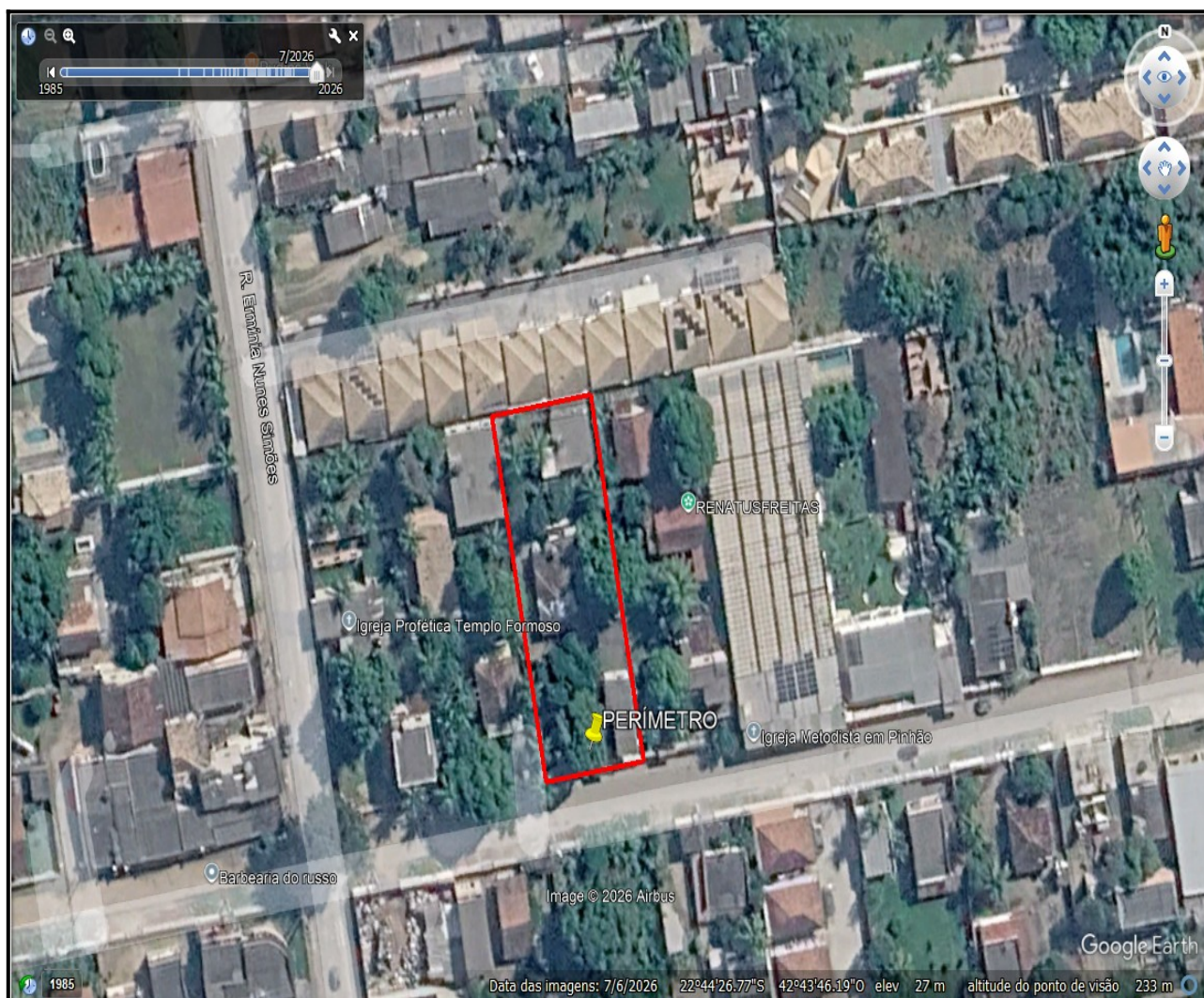
## 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado no Loteamento Chácaras Pinhão, sendo o Lote nº 24, da Quadra nº 13 na rua Isabel Fonseca Basílio, na cidade de Tanguá/RJ.

A região é composta em sua maioria por imóveis residências, entretanto conta com alguns comércios pontuais no entorno, bem como com algumas igrejas.

A sua localização pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/FRgTeRKaustPMpBy7>.

**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 3.355,50m<sup>2</sup>, localizado próximo a rodovia em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 250.000,00, ou seja, **R\$ 74,50/m<sup>2</sup>**;





Chat



Notificações

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 m<sup>2</sup> - 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](#)

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](#)

 Seu dinheiro (proteção e segurança)

 Fundos CreditManager (segurança e rentabilidade)

 **PROFISSIONAL**  
**Re/Max Fênix**

 Na OLX desde julho de 2024

 Tanguá

**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!

**Localização**

 **Tanguá**  
RJ, 24890000



# 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 





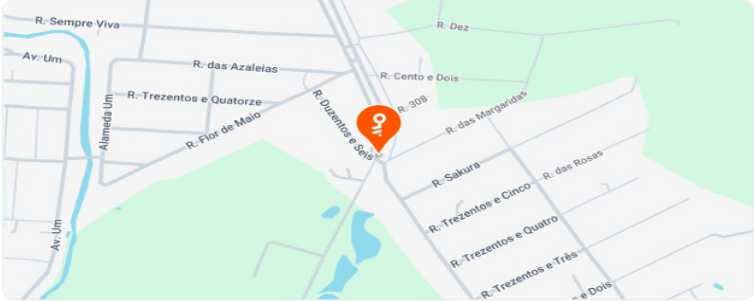
Ver todas as fotos 

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 ITABORAÍ

**[\$] 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 520,00m<sup>2</sup>, localizado no bairro Duques, em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 49.000,00, ou seja, **R\$ 94,23/m<sup>2</sup>**;

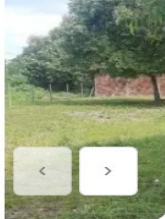
chaves na mão

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

520m<sup>2</sup>

Área total

520m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>, Área Privativa de 520,00 m<sup>2</sup>, Área Construída com 0,00 m<sup>2</sup>, Área do Terreno com 520,00 m<sup>2</sup>.

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

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

**6.4 Terreno** com área total de 2.100,00m<sup>2</sup>, localizado no bairro Bandeirantes II, em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 180.000,00, ou seja, **R\$ 85,71/m<sup>2</sup>**;



Home > Brasil > RJ > Tanguá > Bandeirantes II

Venda  
**R\$ 180.000**  
IPTU R\$ --

Ver parcelas

Endereço Indisponível  
Bandeirantes II, Tanguá/ RJ

Área total  
2.100m<sup>2</sup>

Terreno / Lote

**Terreno à venda no Bandeirantes II, Tanguá**

Descrição

chaves na mão

Imóveis Veículos Anuncie

Favoritos Entr

Anúncio 12 Fotos Mapa

2.100m<sup>2</sup> 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 2.100m<sup>2</sup>, 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 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

**6.5 Terreno** com área total de 600,00m<sup>2</sup>, localizado no bairro Cidade Satélite, em Tanguá/RJ anunciado por R\$ 70.000,00, ou seja, **R\$ 116,67/m<sup>2</sup>**;

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ❤️ Compartilhar ➦ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗒



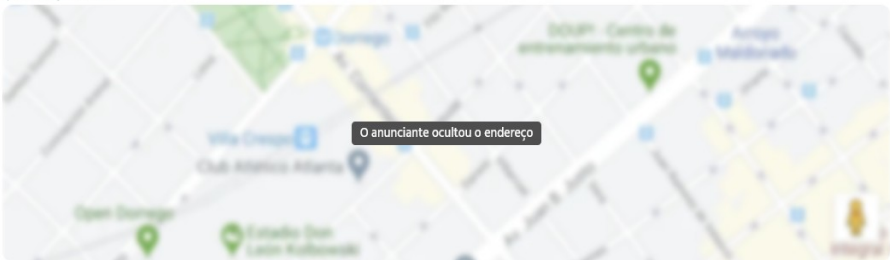
Ver todas as fotos 🖼

Terreno - 600m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 70.000**

Me avisar se o preço baixar

**Conheça a vizinhança do imóvel**  
📍 Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

↕

600 m<sup>2</sup> tot.

📐

600 m<sup>2</sup> útil

**Terreno à venda, 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
Possibilidade de aquisição de dois terrenos, totalizando 1200 m<sup>2</sup>  
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 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 9801-XXXX Ver o telefone 📞

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

**6.6 Terreno** com área total de 360,00m<sup>2</sup>, no bairro Bandeirantes I em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 59.000,00, ou seja, **R\$ 163,89/m<sup>2</sup>**;

imovelweb

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

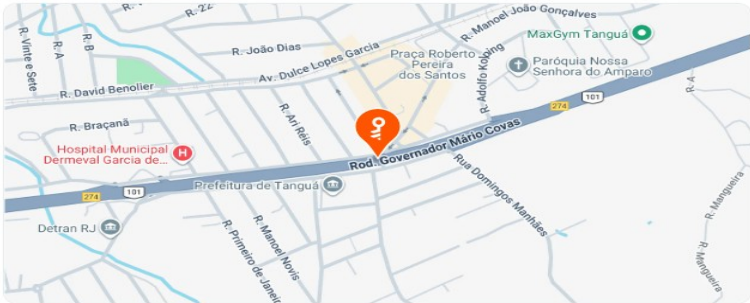
Ver todas as fotos

Terreno - 360m<sup>2</sup>

Venda R\$ 59.000

Me avisar se o preço baixar

Centro, Tanguá



360 m<sup>2</sup> tot.

**Terreno para venda em Centro, Tanguá**

TERRENOS À VENDA BANDEIRANTES I - TANGUÁ/RJ | Oportunidade para adquirir terrenos em localização estratégica no bairro Bandeirante I, ideais para construção residencial ou instalação de pequeno comércio. | LOCALIZAÇÃO E ACESSO: Situados no Bandeirante I, em Tanguá/RJ, próximos à avenida principal do bairro, com fácil acesso e cercados por comércios e serviços essenciais. | ÁREA E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Lotes com dimensões a partir de 360m<sup>2</sup>, com abastecimento de água fornecido pela Cedae. Região com infraestrutura urbana consolidada. | PERFIL DO LOCAL: Indicado para quem busca investir ou construir em bairro com boa estrutura, próximo a mercados, escolas e creches, oferecendo praticidade para o dia a dia. | DOCUMENTAÇÃO: Regularizada | Entre em contato e consulte as condições disponíveis. WhatsApp: (21) **Ver dados** CRECI:

Ver dados

/RJ [www.oliveiravende.com.br](http://www.oliveiravende.com.br) - Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Posto de Saúde,

Ler menos

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

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

BUSKAZA

Buskaza

(00) 00

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 1.000,00m<sup>2</sup>, localizado em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 100.000,00, ou seja, **R\$ 100,00/m<sup>2</sup>**;

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ♡ Compartilhar ➦ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗒



Ver todas as fotos 🖼

Terreno - 1000m<sup>2</sup>

Venda R\$ 100.000 Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

1000 m<sup>2</sup> tot. 1000 m<sup>2</sup> útil

Terreno de 1000m<sup>2</sup> em Tanguá atrás do posto

Terreno de 1000m<sup>2</sup> 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 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 9800-XXXX 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

## 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 m<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup>

VALOR DO TERRENO = 1.200,00m<sup>2</sup> X R\$ 84,28

**VALOR DO TERRENO = R\$ 101.136,00**

## 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 07/2026, 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\$ 2.471,30/m<sup>2</sup>.

# 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

## - Sobrado (120,00m²) e Edificação Intermediária (92,00m²)

### Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções



Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA



Indicar idade do imóvel (em anos)

20,00

% de vida útil

30

Selecionar estado de conservação

G - Reparos importantes



Índice de depreciação: 61.8

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

**Edificações:** R\$ 2.471,30 (valor para novos projetos do CUB) – 61,80%  
(índice de depreciação) = R\$ 944,04/metro quadrado.

### 8.2 Valor final das edificações

VALOR DAS CONSTRUÇÕES = METRAGEM TOTAL X VALOR MÉDIO

VALOR DAS CONSTRUÇÕES = 212,00m² (120m²+92m²) X R\$ 944,04

**VALOR DAS CONSTRUÇÕES = R\$ 200.136,48**

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

## - Edificação Fundos (71m²)

### 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)

12

% de vida útil

18

Seleccionar estado de conservação

G - Reparos importantes



Índice de depreciação: 57.6

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

**Edificação fundos:** R\$ 2.471,30 (valor para novos projetos do CUB) – 57,60% (índice de depreciação) = R\$ 1.047,83/metro quadrado.

### 8.3 Valor final da edificação

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 71,00 X R\$ 1.047,83

**VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 74.395,93**

# 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 EDIFICAÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 101.136,00 + R\$ 200.136,48 + 74.395,93

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 375.668,41

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 376.000,00**  
(trezentos e setenta e seis mil reais)

**Limite inferior: R\$ 338.400,00 - Limite superior: R\$ 413.600,00**

Rio de Janeiro/RJ, 28 de agosto de 2026

RENATO  
GUEDES

ROCHA:1126  
4137710

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA  
Leiloeiro Oficial

Assinado de forma  
digital por RENATO  
GUEDES  
ROCHA:11264137710  
Dados: 2026.08.31  
08:53:25 -03'00'