

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

APARTAMENTO Nº 404 - BLOCO 29

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA DAS HORTÊNCIAS | TANGUÁ/RJ

MATRÍCULA 2.114

Rio de Janeiro/RJ, 21 de agosto 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 0012324-50.2020.8.19.0023.

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).

O imóvel foi avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante pesquisa de imóveis com características semelhantes, considerando aspectos como localização, padrão construtivo, área privativa, estado de conservação e demais atributos relevantes para a determinação do valor de mercado. O valor final foi obtido mediante a multiplicação do valor unitário do metro quadrado (R\$/m²) pela área privativa 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 Matrícula 2.114 do Ofício Único do Município de Tanguá/RJ.

IMÓVEL: *APARTAMENTO Nº 404 do BLOCO 29, com a área construída de 45,53m², com um equivalente pela construção de 0,1736%; com uma área livre de uso comum, incluindo estacionamento com 372 vagas rotativas, com inscrição predial nº 50.840, inscrição imobiliária nº 24353-54-99-0785-464 e cadastro nº 204706, averbada desde 12/03/2014, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA DAS HORTÊNCIAS, localizado na Rua Euclides da Silva, identificado por ÁREA REMEMBRADA dos Lotes 05, 25, 26, 27 e 28 da QUADRA Nº 23, do loteamento CHÁCARAS PINHÃO, localizada na zona urbana deste município, que em seu total mede 25.000,00m², medindo: 200,00m pela frente com a rua Geni Cordeiro de Souza; fundos com três segmentos a saber: 100,00m confrontando com os lotes 03 e 04, 50,00m com a rua Euclides da Silva e 50,00 com o lote 06; 100,00m do lado direito com o lote 29 e 04; e 100,00m do lado esquerdo com lote nº 24 e 06.*

4.2 Descrição do imóvel e constatação in loco

Trata-se de um apartamento com área construída de 45,53m², contemplando vaga de garagem, conforme documentação apresentada.

O imóvel está inserido em condomínio residencial localizado em via pavimentada, dotada de guias (meio-fio) e passeio público. O condomínio é cercado por muro de alvenaria.

Durante a diligência, constatou-se que o condomínio contém diversos edifícios, os quais apresentam estado de conservação ruim, evidenciado pelo desgaste da pintura das fachadas, presença de manchas de umidade e mofo em diversos pontos, além de indícios de deficiência na manutenção das áreas comuns.

Segundo informações obtidas no local, há indícios de que o condomínio possa ter sido alvo de invasões, circunstância que, embora não tenha sido possível confirmar de forma objetiva, demonstra a existência de situação de vulnerabilidade no empreendimento.

Verificou-se, ainda, a existência de guarita/portaria, contudo, no momento da vistoria, não havia porteiro ou responsável pelo controle de acesso. Em razão da ausência de condições adequadas de segurança e do potencial risco à integridade física da equipe, não foi possível adentrar nas dependências internas do condomínio, motivo pelo qual a avaliação das características do apartamento

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

restringiu-se às informações documentais e às constatações externas realizadas durante a diligência.

4.3 Fotos do Imóvel

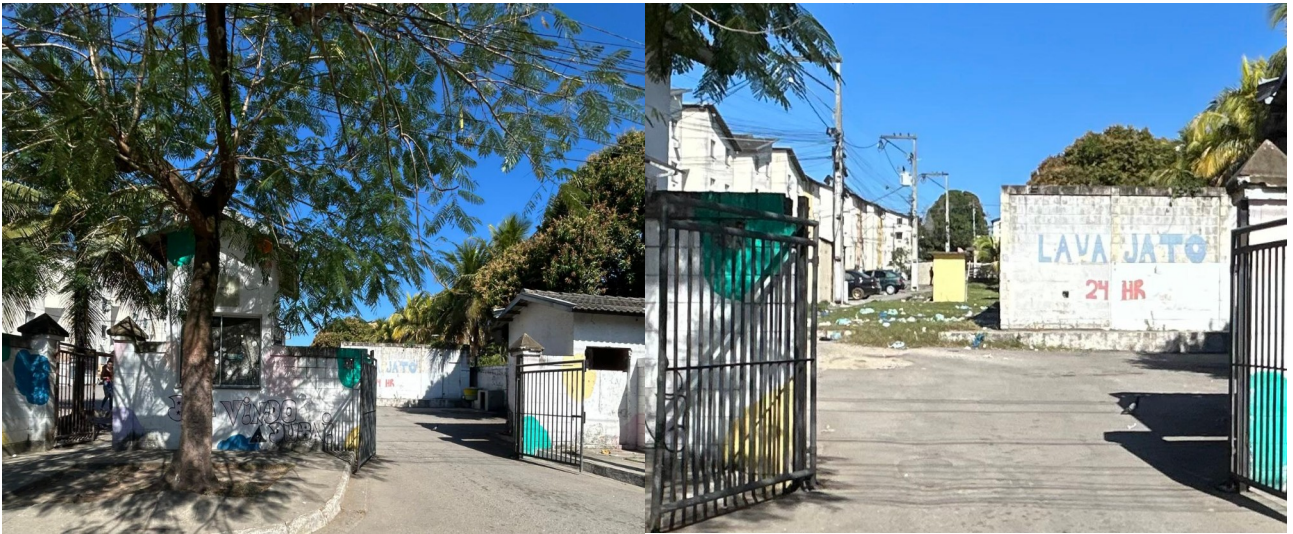
A seguir o registro fotográfico realizado:



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O condomínio está situado na Rua Euclides da Silva, no bairro Pinhão, na cidade de Tanguá/RJ, correspondendo ao apartamento nº 404, do bloco 29 do Condomínio Residencial Vila das Hortências.

O imóvel está situado em uma região com predominância residencial, contando, entretanto, com alguns estabelecimentos comerciais em seu entorno, tais como padaria, lanchonete e lojas de diversos segmentos.

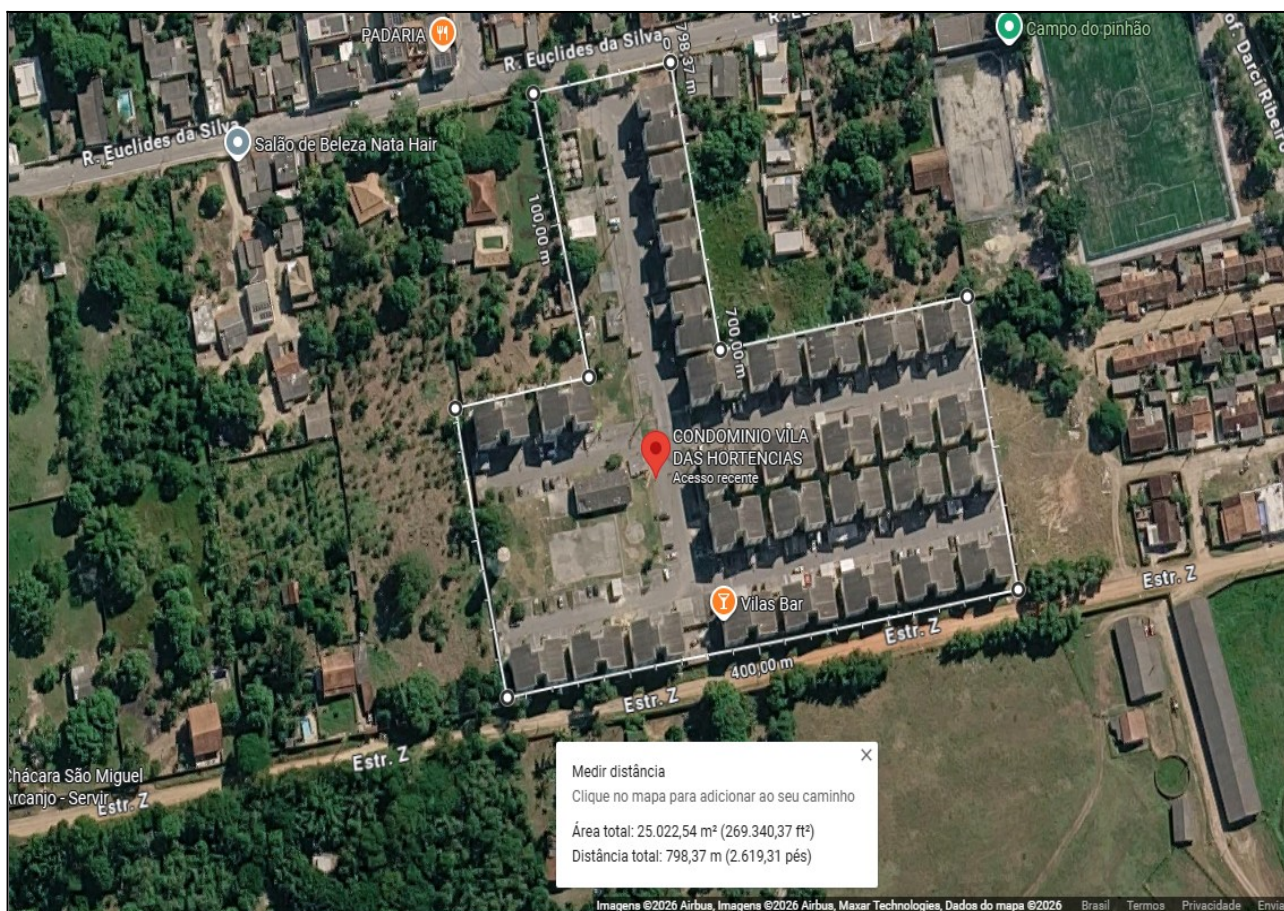
A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/kNcxVZBsb5SuLXW96>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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



A imagem acima se trata de delimitação aproximada do bem.

6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir o valor de mercado ao imóvel avaliando, foram realizadas pesquisas de apartamentos com características semelhantes e compatíveis. Considerando que não foram localizadas amostras na cidade de Tanguá/RJ, recorreu-se a imóveis de características equivalentes, situados em empreendimento de mesmo padrão, localizado na cidade de Itaboraí/RJ, conforme demonstrado nas amostras a seguir:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.1 Apartamento com área de 43,00m², localizado na Venda das Pedras, em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 87.159,00, ou seja, **R\$ 2.026,95/m²**;

Alugar

Comprar

Criar conta

Entrar

Caixa Econômica Fede

Por que investir em imóveis de leilão?

Economia e oportunidades únicas!

Descontos de até 50% ou mais em relação ao mercado

Possibilidade de financiamento de até 95%

Uso do FGTS na compra

Com nossa assessoria, você faz um ótimo negócio de complicações!

Segurança na compra: é confiável?

Sim! Os imóveis são da Caixa Econômica Federal e não há risco de inadimplência.

A Caixa também é responsável pela evicção de direitos legais do processo.

Com nosso suporte, você evita riscos jurídicos e burocráticos.

ACHA IMÓVEIS

4.2/5

8.326 imóveis

Anunciando desde 21 de novembro de 2024

Venda

Avenida Flávio Vasconcelos

Para comprar

Apartamento

Compartilhar

Favoritar

Apartamento com 2 Quartos à venda, 43m² -...

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

43 m²

2

1

1

Publicado há 1 mês, atualizado há 2 dias.

Localização

Avenida Flávio Vasconcelos, N. SN APTO. 402 BL 03 - Venda das Pedras, Itaboraí - RJ

Maps

Google

Avenida Flávio Vasconcelos

Dados do mapa

Termos

Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda

R\$ 87.159

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

klubi

Características do imóvel

43 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

0 suítes

Mostrar menos

Apartamento com 2 Quartos à venda, 43m² - Venda das Pedras

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Ao manter marcado, seu nome e telefone serão compartilhados com outros anunciantes de imóveis parecidos ao que você busca. Se preferir, desmarque.

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

(85) 99166-...

mostrar telefone

WhatsApp

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

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.2 Apartamento com área de 43,00m², situado na Venda das Pedras, em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 72.872,00, ou seja, **R\$ 1.694,70/m²**;

[illegible]

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.3 Apartamento com área privativa de 43,95m², localizado na Venda das Pedras em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 66.399,00, ou seja, **R\$ 1.510,78/m²**;



1

Favorito  Compartilhar  Notas pessoais  Ocultar anúncio 

Ver todas as fotos 

Apartamento - 43m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 66.399 [Me avisar se o preço baixar](#)

📍 AVENIDA FLAVIO VASCONCELOS, 0 - APTO 103, BL 16, LT 01, QD 08, LOT VIVER MELHOR, Venda das Pedras, Itaboraí



48 m² tot. 43 m² útil 1 vaga 2 quartos

R\$ 66.399,18 - Apartamento - RJ - ITABORAI - VENDA DAS PEDRAS

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

Apartamento, 48,97 de área total, 43,95 de área privativa, 0,00 de área do terreno, 2 quarto(s), banheiro, 1 sala(s), cozinha, 1 vaga(s) de garagem.

>> **Endereço completo:** AVENIDA FLAVIO VASCONCELOS, 0 - APTO 103, BL 16, LT 01, QD 08, LOT VIVER MELHOR, VENDA DAS PEDRAS, ITABORAI, RJ

>> **Condomínio:** CONDOMINIO CONQUISTA ITABORAI

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](#) 

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.5 Apartamento localizado no Outeiro das Pedras, em Itaboraí/RJ, com área de 45,00m², anunciado por R\$ 113.548,00, ou seja, **R\$ 2.523,29/m²**;

VivaReal

Alugar Comprav Anunciar Criar conta Entrar

5 fotos

Mapa

Conversar agora

Rua Arlindo Chaves

Destaque Para comprar Apartamento

Compartilhar Favoritar

Apartamento com 2 Quartos à venda, 45m² – Outeiro Das...

Metroragem
45 m²

Quartos
2

Banheiros
1

Vagas
1

Publicado há 1 mês, atualizado há 2 dias.

Localização

Rua Arlindo Chaves, N. SN APTO. 303 BL 01 - Outeiro Das Pedras, Itaboraí - RJ

Maps Google Maps

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda R\$ 113.548

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

Conquiste o seu imóvel dos sonhos Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

Características do imóvel

- ✓ 45 m²
- ✓ 1 banheiro
- ✓ 0 suítes
- ✓ 2 quartos
- ✓ 1 vaga

Mostrar menos

Apartamento com 2 Quartos à venda, 45m² – Outeiro Das Pedras(Código do anunciante: IMCX8770898677RJ | Código no Viva Real: 2894749593)

2 Quartos, 1 Vaga na Garagem, Área de Serviço, Wc, Sala, Cozinha. .Baixar matrícula do imóvelRUA ARLINDO CHAVES,N. SN APTO. 303 BL 01, OUTEIRO DAS PEDRAS - CEP: 24812-150, ITABORAÍ - RIO DE JANEIROFORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e enquadramento.REGRAS PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS (caso existam): Condomínio: Sob responsabilidade do comprador, até o limite de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel. A CAIXA realizará o pagamento apenas do valor que exceder o limite de 10% do valor de avaliação. Tributos: Sob responsabilidade do comprador, quando o débito for inferior a 10% do valor de avaliação. A CAIXA paga integralmente quando o débito for superior a 10% do valor de avaliação. Corretores credenciados Aproveite esta oportunidade única para adquirir imóveis de leilão da Caixa Econômica Federal com segurança e condições exclusivas.

Caixa Econômica Federal

Por que investir em imóveis de leilão?

Economia e oportunidades únicas!
✓ Descontos de até 50% ou mais em relação ao mercado
✓ Possibilidade de financiamento de até 95%
✓ Uso do FGTSt na compra
✖ Com nossa assessoria, você faz um ótimo negócio de forma segura e sem complicações!

Segurança na compra: é confiável?
Sim! Os imóveis são da Caixa Econômica Federal, retomados inadimplência.
A Caixa também é responsável pela evicção de direitos, garantindo legalidade do processo.
Com nosso suporte, você evita riscos jurídicos e burocráticos.

ACHA IMÓVEIS

☆ 4.2/5 🏠 8.325 imóveis

Anunciando desde 21 de novembro de 2024

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 113.548, Rua Arlindo Chaves, N. SN APTO. 303 BL 01

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

(85) 99166-... mostrar telefone WhatsApp

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.6 Apartamento com área útil de 45,11m², no Outeiro das Pedras, em Itaboraí/RJ, anunciado por R\$ 101.926,00, ou seja, **R\$ 2.259,50/m²**;

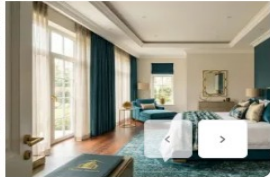
chaves na mão

Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

Favoritos Entrar

Anúncio

16 Fotos Mapa



R. Arlindo Chaves, 156 - Outeiro das Pedras, Itaboraí - RJ, 26915-656, Brasil

Home > Brasil > RJ > Itaboraí > Outeiro das Pedras > Rua Arlindo Chaves

Venda

R\$ 101.926

Ver parcelas

Condomínio R\$ - IPTU R\$ --

Rua Arlindo Chaves, --, Outeiro Das Pedras, Itaboraí/RJ

Área útil

45m²

Área total

50m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Apartamento

Destaque da região — Apartamento no Outeiro das Pedras, Itaboraí - RJ, Apto 404, 2 quartos, 1 vaga, 45,11m² | Licitação Aberta

Descrição

Última atualização: 05/08/2026 às 16:10h | Ref: IMCX8787708481543RJ

2 Quartos, 1 Vaga na Garagem, Área de Serviço, Wc, Sala, Cozinha. .Baixar matrícula do imóvelBaixar edital e anexosR ARLINDO CHAVES,N. SN APTO. 404 BL 01, OUTEIRO DAS PEDRAS - CEP: 24812-150, ITABORAÍ - RIO DE JANEIROFORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Exclusivamente à vista (somente recursos próprios).REGRAS PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS (caso existam): Condomínio: Sob responsabilidade do comprador, até o limite de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel. A CAIXA realizará o pagamento apenas do valor que exceder o limite de 10% do valor de avaliação. Tributos: Sob responsabilidade do comprador, quando o débito for inferior a 10% do valor de avaliação. A CAIXA paga integralmente quando o débito for superior a 10% do valor de avaliação. Imóvel com gravame/penhora/indisponibilidade averbada na matrícula. Regularização por conta do adquirente.

Perguntas rápidas para o anunciante

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

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Qual andar?

Me retorne no whatsapp!

Qual o valor do condomínio?

Tem interesse, está disponível?

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.

(11) 9910... Ver

WhatsApp

Anunciante Diamante

007 Sramos Imóveis Ltda &...

Desde outubro de 2019 no Chaves na Mão

17379 imóveis cadastrados

Avaliações do Google

4,8 ★★★★★ (90)

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.7 Apartamento com área total de 45,11m², situado no Outeiro das Pedras em Itaboraí/RJ, sendo anunciado por R\$ 94.958,00, ou seja, **R\$ 2.105,03/m²**;

chaves na mão

Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

Favoritos Entrar

Anúncio

Fotos

Mapa



13 de jan. de 2026 15:24:36
22°44'34"S 42°52'36"W
156 Rua Arlindo Chaves

Home > Brasil > RJ > Itaboraí > Outeiro das Pedras > Rua Arlindo Chaves

Venda

R\$ 94.958

Ver parcelas

Condomínio R\$ - • IPTU R\$ --

Rua Arlindo Chaves, Outeiro Das Pedras, Itaboraí/RJ

Área útil
45m²

Área total
45m²

Quartos
2

Banheiros
1

Garagens
1

Apartamento

Super oferta — Apartamento no Outeiro das Pedras, Itaboraí - RJ, Apto 308, 2 quartos, 1 vaga, 45,11m² | Venda Direta Online

Descrição

Última atualização: 07/08/2026 às 09:36h | Ref: IMCX8787708801696RJ

2 Quartos, 1 Vaga na Garagem, Área de Serviço, Wc, Sala, Cozinha. .Baixar matrícula do imóvelRUA ARLINDO CHAVES,N. SN APTO. 308 BL 03, OUTEIRO DAS PEDRAS - CEP: 24812-150, ITABORAÍ - RIO DE JANEIROFORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e (link removido)

PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS (caso existam): Condomínio: Sob responsabilidade do comprador, até o limite de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel. A CAIXA realizará o pagamento apenas do valor que exceder o limite de 10% do valor de avaliação. Tributos: Sob responsabilidade do comprador, quando o débito for inferior a 10% do valor de avaliação. A CAIXA paga integralmente quando o débito for superior a 10% do valor de avaliação. Corretores credenciados

Perguntas rápidas para o anunciante

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

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Qual andar?

Me retorne no whatsapp!

Qual o valor do condomínio?

Tenho interesse, está disponível?

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) 9925... Ver

WhatsApp

Anunciante Gold

G Salles Imóveis

Desde agosto de 2024 no Chaves na Mão

2242 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

7. VALORAÇÃO ÁREA DO APARTAMENTO

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	43,00	R\$ 87.159,00	R\$ 2.026,95
6.2	43,00	R\$ 72.872,00	R\$ 1.694,70
6.3	43,95	R\$ 66.399,00	R\$ 1.510,78
6.4	45,00	R\$ 94.725,00	R\$ 2.105,00
6.5	45,00	R\$ 113.548,00	R\$ 2.523,29
6.6	45,11	R\$ 101.926,00	R\$ 2.259,50
6.7	45,11	R\$ 94.958,00	R\$ 2.105,03
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 2.032,18

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

MA= R\$ 2.032,18/m²

7.1 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 15%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	43,00	R\$ 87.159,00	R\$ 2.026,95
6.4	45,00	R\$ 94.725,00	R\$ 2.105,00
6.6	45,11	R\$ 101.926,00	R\$ 2.259,50
6.7	45,11	R\$ 94.958,00	R\$ 2.105,03
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 2.124,12

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

MÉDIA FINAL = R\$ 2.124,12/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 a ser considerado refere-se ao fato de não terem sido localizadas amostras comparativas compatíveis na cidade de Tanguá/RJ. Em razão disso, foi necessário utilizar imóveis situados na cidade de Itaboraí/RJ, cujo mercado imobiliário apresenta, em geral, maior nível de valorização, circunstância que deve ser ponderada na determinação do valor do imóvel avaliando.

Adicionalmente, durante a vistoria, observou-se que o imóvel aparentemente está inserido em área com indícios de risco, aspecto que pode reduzir sua atratividade perante o mercado e refletir na percepção de valor atribuída ao bem pelos potenciais interessados.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 30% (trinta por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 1.486,88**.

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 MÉDIA DO M²

VALOR DO IMÓVEL = 45,53m² x R\$ 1.486,88

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 67.697,65

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 67.700,00
(sessenta e sete mil e setecentos reais)

Limite inferior: R\$ 60.930,00 - Limite superior: R\$ 74.470,00

Rio de Janeiro/RJ, 21 de agosto de 2026.

RENATO
GUEDES

ROCHA:112641
37710

Assinado de forma
digital por RENATO
GUEDES
ROCHA:11264137710
Dados: 2026.08.21
13:11:53 -03'00'

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial