

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

LOTE nº: 10, QUADRA nº: 87, CHÁCARAS BANDEIRANTES "II" - TANGUÁ/RJ

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 0013924-09.2020.8.19.0023.

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 de terreno foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, definindo 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.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição do Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí/RJ - Matrícula mãe 3.028

LOTE nº. 10 da QUADRA nº. 87 do loteamento CHÁCARAS BANDEIRANTES "II", localizado em Duques, no município de Tanguá, anteriormente expansão da zona urbana do quinto distrito deste município, terreno próprio com a superfície de 3.690,00m², medindo e confrontando: 36,00m, pela frente com a Rua "79"; 32,00m pelos fundos com o lote nº 21; 108,00m pelo lado direito com o lote nº 11; e 138,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 09.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

FORMA DE AQUISIÇÃO E REGISTRO ANTERIOR: O imóvel foi adquirido de Grilo, Paz & Cia, nos termos da escritura pública de Constituição de sociedade anônima, lavrada em 16/11/1931, às folhas 151 verso, do livro nº 28, no Cartório do Quinto Ofício de Niterói/RJ e registrada sob nº 2.014, às folhas 84, do livro nº 3/F, em 31/12/1943, atualmente objeto da matrícula nº 7.616, às folhas 58, do livro nº 2/P, em 26/04/1978; e o loteamento registrado sob o nº 02 na mesma matrícula nº 7.616, em 29/10/1979, a última alteração de razão social averbada sob o nº 199 na mesma matrícula nº 7.616, em 02/02/2021, atualmente matriculado em ficha desde 29/08/2012; e a última averbação de alteração de sede sob o nº 200 na matrícula nº 7.616, também em 02/02/2021, na matrícula supramencionada. GRAVAME - O imóvel acima descrito encontra-se hipotecado em primeiro grau ao BANCO DE INVESTIMENTOS RESIDÊNCIA S/A, CGC.nº 61.585.337/0001 - nos termos da escritura pública de constituição de hipotecária, lavrada em 30/11/1976 às folhas 92 do livro nº 2.592 no Cartório do Vigésimo Terceiro Ofício do Rio de Janeiro-RJ e escritura pública de rerratificação, lavrada em 29/12/1977 no livro 2.789 às folhas 95 do Cartório do Vigésimo Terceiro Ofício do Rio de Janeiro e aditada por uma outra lavrada em 10/07/1978 no livro 2.448 às folhas 107 do Cartório do Décimo Oitavo Ofício do Rio de Janeiro, registrada sob nº 01 na matrícula nº 3.028 às folhas 165 do livro nº 2/G, em 15/12/1976 e averbada sob nº 06 na mesma matrícula nº 3.028 em 03/08/1978, respectivamente.

Obs.: A descrição do imóvel decorre da CERTIDÃO REQUERIMENTO: 26/004925, 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 terreno vazio, tomado por vegetação, sem indícios de ocupação ou utilização, com área de 3.690,00m². De acordo com a planta do loteamento, bem como o descritivo do lote na certidão imobiliária, o terreno confronta pela frente com a Rua "79". Contudo, constatou-se que a via de acesso apresenta condições precárias.

Durante a vistoria *in loco*, verificou-se que a Rua "79" não se encontra totalmente aberta, uma vez que não foram executadas todas as benfeitorias

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

necessárias à implantação da via, de modo que o terreno não possui acesso direto por essa rua.

A região em que o imóvel está inserido é predominantemente composta por terrenos vagos, igualmente cobertos por vegetação, evidenciando baixo grau de ocupação e desenvolvimento urbano. Observou-se, ainda, deficiência na infraestrutura básica da área, especialmente quanto à disponibilidade de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação e drenagem de águas pluviais, entre outros serviços e equipamentos urbanos.

4.3 Fotos do Imóvel

A seguir o registro fotográfico realizado no entorno do bem, devido a dificuldade de acesso:



LEILOEIRO OFICIAL

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. 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.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

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**;

OLX

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 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](#)

[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](#)

Seu seguro garante o seu dinheiro em caso de fraude

Fundo CreditAge: 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

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 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





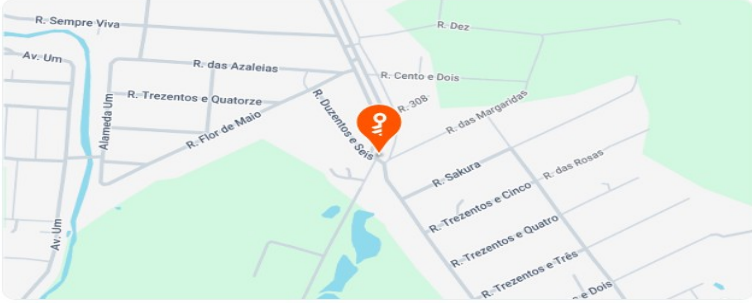
Ver todas as fotos 

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 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

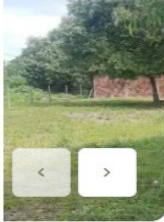
6.3 Terreno com área total de 520,00m², localizado no bairro Duques, em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 49.000,00, ou seja, **R\$ 94,23/m²**;

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

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

6.4 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

Ver parcelas

IPTU R\$ --

Área total

2.100m²

Endereço indisponível
Bandeirantes II, Tanguá/RJ

Terreno / Lote

Terreno à venda no Bandeirantes II, Tanguá

Descrição

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

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 comércios, 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.o.l.i.v.e.i.r.a.v.e.n.d.e.c.o.m.b.r

- 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 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB 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

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

Ver o telefone 📞

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 360,00m², no bairro Bandeirantes I em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 59.000,00, ou seja, **R\$ 163,89/m²**;

imovelweb

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

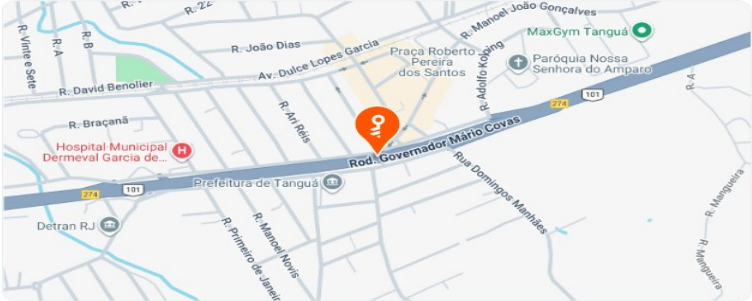
Ver todas as fotos

Terreno - 360m²

Venda R\$ 59.000

Me avisar se o preço baixar

Centro, Tanguá



360 m² tot.

Contate o anunciante

Email

david_henrique001@hotmail.com

Nome

David

Telefone

44998048293

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](#)

Buskaza

BUSKAZA

(00) 00

Ver o telefone

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 360m², 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](#) - Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Posto de Saúde, Ler menos

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

6.7 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 🗒️



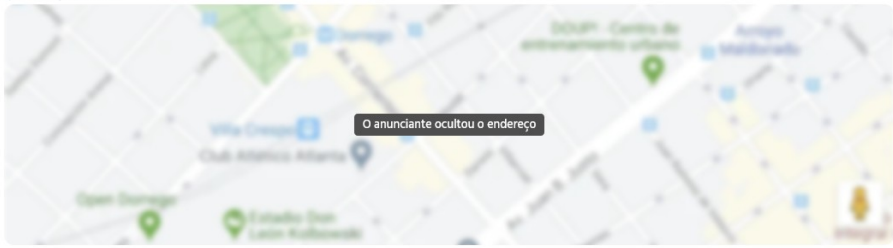
Terreno - 1000m²

Venda R\$ 100.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



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 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 | 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	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/M ²			R\$ 97,80

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

$$MA = R\$ 97,80/m^2$$

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
6.3	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/M ²			R\$ 99,15

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

$$MÉDIA FINAL = R\$ 99,15/m^2$$

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

7.2. Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Outro fator que deve ser levado em conta, refere-se à deficiência de infraestrutura urbana existente no local onde o imóvel está inserido. Em comparação com os elementos amostrais utilizados, verifica-se que o terreno avaliado apresenta condições menos favoráveis, uma vez que os imóveis comparativos estão situados, em sua maioria, em áreas urbanas mais consolidadas e dotadas de infraestrutura básica, tais como pavimentação, rede de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água e demais serviços urbanos.

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\$ 69,41**

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:

$$\text{VALOR IMÓVEL} = \text{ÁREA DO TERRENO} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2$$

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

VALOR DO IMÓVEL = 3.690,00m² X R\$ 69,41

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 256.122,90

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 256.000,00
(duzentos e cinquenta e seis mil reais)

Limite inferior: R\$ 230.400,00 - **Limite superior:** R\$ 281.600,00

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

RENATO
GUEDES
ROCHA:11264137710
37710

Assinado de forma
digital por RENATO
GUEDES
ROCHA:11264137710
Dados: 2026.08.21
12:49:38 -03'00'

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial