

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

## PARECER AVALIATIVO

PROCESSO 0014087-86.2020.8.19.0023

*LOTE nº 21, QUADRA nº 58, "CHÁCARAS BANDEIRANTES II" | TANGUÁ/RJ*

*MATRÍCULA 20.251*

Rio de Janeiro/RJ, 24 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 0014087-86.2020.8.19.0023.

## 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 Descrição da Matrícula nº 20.251 do 2º Registro de Imóveis da 1º Circunscrição da Comarca de Itaboraí/RJ.**

*IMÓVEL: Lote nº 21 (vinte e um) da Quadra nº 58 (cinquenta e oito) do loteamento denominado "CHÁCARAS BANDEIRANTES-II", situado em Tanguá, zona urbana do 5º distrito deste município, com a área de 1.000,00m<sup>2</sup>, medindo 20,00m x 50,00m, com frente para a Rua "68"; fundos com o lote nº 14; lado direito com o lote nº 22; e lado esquerdo com o lote nº 20.*

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

*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.*

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

Trata-se de um imóvel composto por diversas edificações, sendo, na parte frontal, um sobrado com área estimada de 210,00m<sup>2</sup>. Anexo ao sobrado frontal, há uma edificação com aproximadamente 29,00m<sup>2</sup>. Logo atrás do sobrado frontal, encontra-se outra edificação de dois pavimentos, com área estimada de 152,00m<sup>2</sup>. Mais ao fundo do lote, observa-se um conglomerado de edificações, cuja área construída é estimada em 236,00m<sup>2</sup>.

Dessa forma, considerando as áreas aproximadas das edificações descritas, obtém-se uma área construída total de cerca de 627,00 m<sup>2</sup>.

No geral, as edificações apresentam idade aparente de aproximadamente 30 anos. As edificações visíveis na parte frontal apresentam estado de conservação entre regular e ruim, considerando-se os dois sobrados e a edificação frontal, que apresenta ausência de reboco, pintura com sinais de mofo, entre outras características que evidenciam a necessidade de manutenção.

Para as edificações localizadas na parte posterior do lote, será considerado padrão construtivo ruim, observando-se que são construções simples, algumas sem divisórias internas, constituindo-se apenas de áreas cobertas.

As edificações estão inseridas em um terreno com área total de 1.000,00 m<sup>2</sup>, apresentando em seu interior vegetação diversa e árvores, além de áreas com solo natural, sendo o imóvel delimitado 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 pavimentada e delimitação por meio de guias.

## 4.3 Fotos do Imóvel

A seguir o registro fotográfico realizado:

# 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



# 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 Getúlio Silvaes Correa (antiga rua "68), nº 84 – Chácaras Bandeirantes-II, Quadra 58, Lote 21, 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/T2X4uzbdJmwFCFxs6>.

**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>**;

OLX

Buscar

Q

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 |

**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

**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.

**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

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

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

**6.2 Terreno** situado na Rua 504, em Tanguá/RJ, com área total de 1.000,00m<sup>2</sup>, anunciado por R\$ 77.524,68, ou seja, **R\$ 77,52/m<sup>2</sup>**;

imovelweb

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



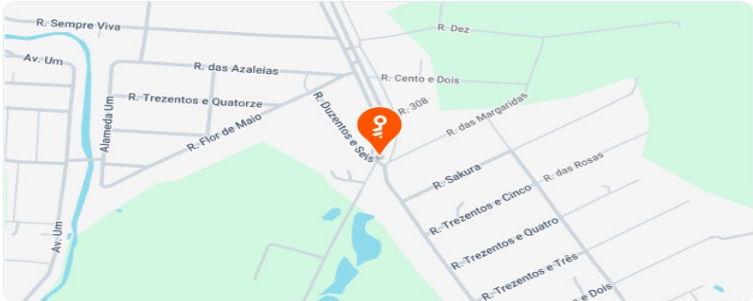
Ver todas as fotos

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 contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

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

TRADICY TAUNAY IMOBILIARIA LTDA. ...

Ver o telefone

Chat Online

R\$ 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 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

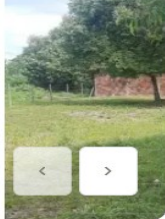
**6.3 Terreno** com área total de 520,00m<sup>2</sup>, localizado no bairro Duques, em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 49.000,00, ou seja, **R\$ 94,23/m<sup>2</sup>**;

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 dua 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

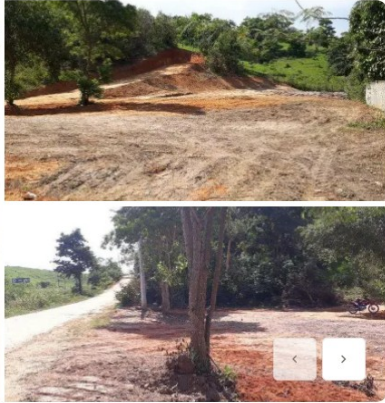
350 imóveis cadastrados

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

**6.4 Terreno** com área total de 2.100,00m<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

Favorites 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 TanguáRJ, 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 2.100m<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.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

Nome Digite seu nome

Email Digite seu email

Telefone (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

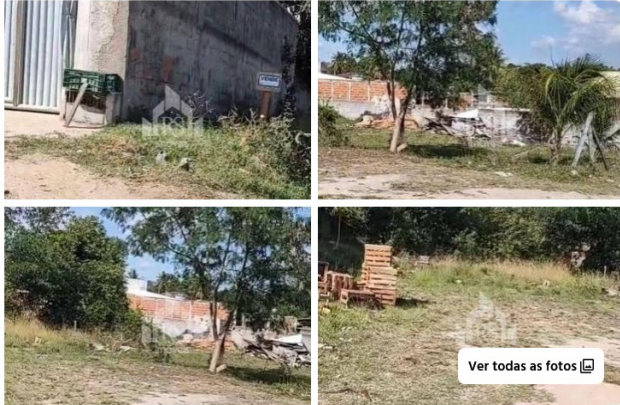
**6.5 Terreno** com área total de 600,00m², localizado no bairro Cidade Satélite, em Tanguá/RJ anunciado por R\$ 70.000,00, ou seja, **R\$ 116,67/m²**;

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

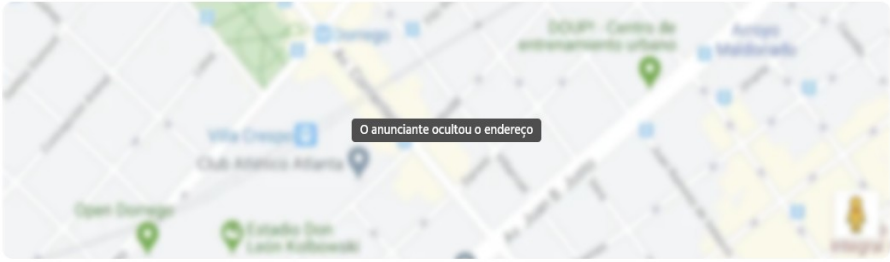
Favorito ❤ Compartilhar ↻ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗒



Terreno - 600m²

**Venda R\$ 70.000** [Me avisar se o preço baixar](#)

**Conheça a vizinhança do imóvel**  
Endereço ocultado



  
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  
21 980-  
Ver o telefone 📞

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEB 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 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

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 🗖



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

**Venda R\$ 100.000** Me avisar se o preço baixar

**Conheça a vizinhança do imóvel**  
Endereço ocultado



 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 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**  
21 980  
Ver o telefone 📞

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

LEILOEIRO OFICIAL

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

**6.8 Terreno** com área total de 2.214,00m², localizado no bairro Bandeirantes II, em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 154.642,00, ou seja, **R\$ 69,85/m²**;

VivaReal

Alugar
Comprar
Festival da mudança
Criar conta
Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

6 fotos

Mapa

# Longitude Oeste

# Graus

# Min

# 42°

# 45'

ACHA IMÓVEIS
4/5
10.000 imóveis
Anunciando desde 21 de novembro de 2024

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

Venda
Rua Sessenta e Oito
Para comprar
Lote / Terreno
Compartilhar
Favoritar

## Lotes/Terrenos para venda - Bandeirantes II

Metragem
2214 m²
Quartos
0
Banheiros
0
Vagas
0

Publicado há 5 dias, atualizado há 2 dias.

Localização
Rua Sessenta e Oito, 79 - Bandeirantes II, Tanguá - RJ

Maps

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda
RS 154.642

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

2214 m²
0 quartos

0 banheiros
0 vagas

Mostrar mais

## Lotes/Terrenos para venda - Bandeirantes II

(Código do anunciante: IMCX155553717207RJ | Código no Viva Real: 2896148313)

.Baixar matrícula do imóvelRUA 88,N. SN QD 79, LT 22, BANDEIRANTES II - CEP: 24890-000, TANGUÁ - RIO DE JANEIROFORMAS DE PAGAMENTO ACEITAS: Recursos próprios. Permite financiamento - somente SBPE. Consulte condições antes de efetuar a proposta.Esse imóvel aceita financiamento!Não tem uma avaliação? Clique no botão abaixo e faça 100% on-line.Faça sua avaliação de créditoREGRAS 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.

Imóveis com descontos expressivos e todo o suporte necessário para facilitar sua aquisição. Nossa remuneração é feita exclusivamente pela Caixa Econômica Federal, sem custo para você.

O que oferecemos:

- Regularização de documentos em cartório e prefeitura.
- Levantamento e quitação(caso a Caixa seja responsável) de débitos, como IPTU e

# 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 (m <sup>2</sup> ) | Valor Total    | Valor/m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> |                            |                | R\$ 97,80            |

### DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M<sup>2</sup> DAS 8 AMOSTRAS/8

MA= R\$ 97,80/m<sup>2</sup>

#### 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 <sup>2</sup> ) | Valor Total    | Valor/m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> |                            |                | R\$ 99,15            |

### DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M<sup>2</sup> DAS 4 AMOSTRAS/4

MÉDIA FINAL = R\$ 99,15/m<sup>2</sup>

# 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 = 1.000,00m<sup>2</sup> X R\$ 84,28

**VALOR DO TERRENO = R\$ 84.280,00**

## 8. VALORAÇÃO 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

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

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.

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 Frontal (210,00m²), Anexo (29,00m²) e Sobrado intermediário (152,00m²)

## 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)

30

% de vida útil

46

Selecionar estado de conservação

G - Reparos importantes



Índice de depreciação: 68.5

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

**Edificações:** R\$ 2.401,05 (valor para novos projetos do CUB) – 68,50%  
(índice de depreciação) = R\$ 756,33/metro quadrado.

## 8.2 Valor final das edificações

VALOR DAS CONSTRUÇÕES = METRAGEM TOTAL X VALOR MÉDIO

VALOR DAS CONSTRUÇÕES = 391m² (210m²+29m²+152m²) X R\$ 756,33

**VALOR DAS CONSTRUÇÕES = R\$ 295.725,03**

# RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

**- Demais edificações (236,00m²)**

## Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções



Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

GARAGEM



Indicar idade do imóvel (em anos)

30

% de vida útil

50

Selecionar estado de conservação

H - Entre reparos importantes e s/ valor



Índice de depreciação: 84.5

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

**Edificações:** R\$ 2.401,05 (valor para novos projetos do CUB) – 84,50%  
(índice de depreciação) = R\$ 372,16/metro quadrado.

### 8.3 Valor final da edificação

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 236,00 X R\$ 372,16

**VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 87.829,76**

# 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\$ 84.280,00 + R\$ 383.554,79

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 467.834,79

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 468.000,00**  
(quatrocentos e sessenta e oito mil reais)

**Limite inferior: R\$ 421.200,00 - Limite superior: R\$ 514.800,00**

Rio de Janeiro/RJ, 24 de setembro de 2026.

RENATO  
GUEDES

ROCHA:11264137710  
37710

(assinado digitalmente)

**RENATO GUEDES ROCHA**

Leiloeiro Oficial

Assinado de forma  
digital por RENATO  
GUEDES

ROCHA:11264137710  
Dados: 2026.09.24  
11:21:58 -03'00'