

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

PROCESSO: 0025183-30.2022.8.19.0023

LOTE nº 03, QUADRA nº 84, "CIDADE SATÉLITE ITABORAÍ" | TANGUÁ/RJ
MATRÍCULA 2.303

Rio de Janeiro/RJ, 29 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 0025183-30.2022.8.19.0023.

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 2.303 do Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí/RJ – Cartório do 2º Ofício de Justiça

Imóvel: LOTE nº 03 da Quadra nº 84 do Loteamento “CIDADE SATÉLITE ITABORAÍ”, situado em Duques, exp. da zona urbana do 5º distrito deste município, com área de 2.010,00m², medindo 30,00m de frente com rua 509, 30,00m de fundos com o canal dos Duques, 67,00m do lado direito com o lote nº 04, e 67,00m do lado esquerdo com o lote nº 02.

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 uma edificação em alvenaria, com área estimada de 139,00m² e idade aparente de aproximadamente 30 anos, edificada sobre um terreno com área de 2.010,00 m².

Não foi permitido o acesso integral ao imóvel, tampouco a realização de registros fotográficos, em razão da recusa do ocupante do imóvel.

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 pavimentação e drenagem de águas pluviais, entre outros serviços e equipamentos urbanos.

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



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na área interna do bairro, sendo considerado um bairro mais afastado da área central da cidade, em um ambiente com diversas chácaras e residências mais simples.

O imóvel está localizado na Rua 509, no loteamento Cidade Satélite Itaboraí, no município de Tanguá/RJ, sendo o lote nº 03 da Quadra nº 84. Local sem pavimentação e sem passeio público.

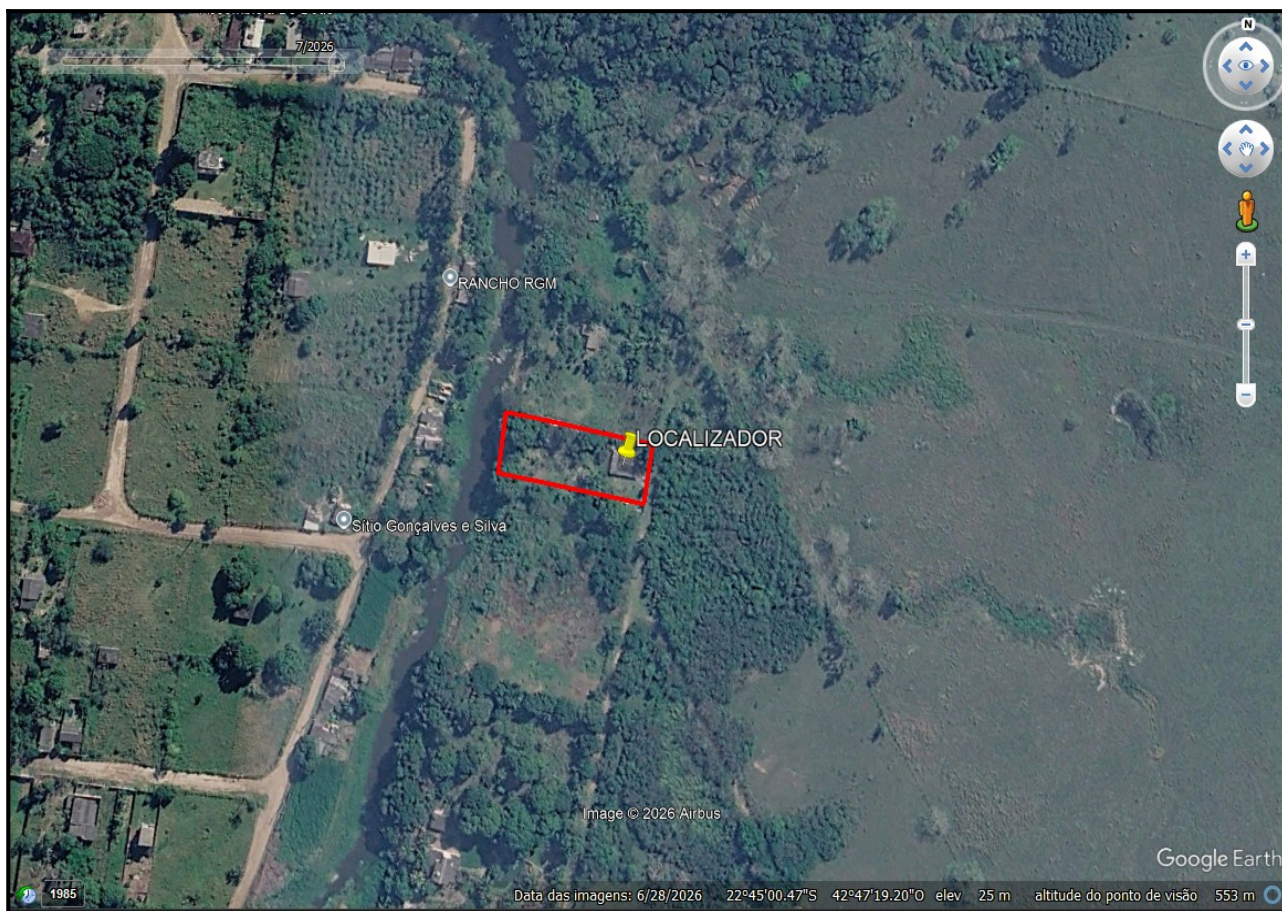
A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/ZcoqfA1pkdLUzLX68>.

RENATO GUEDES ROCHA

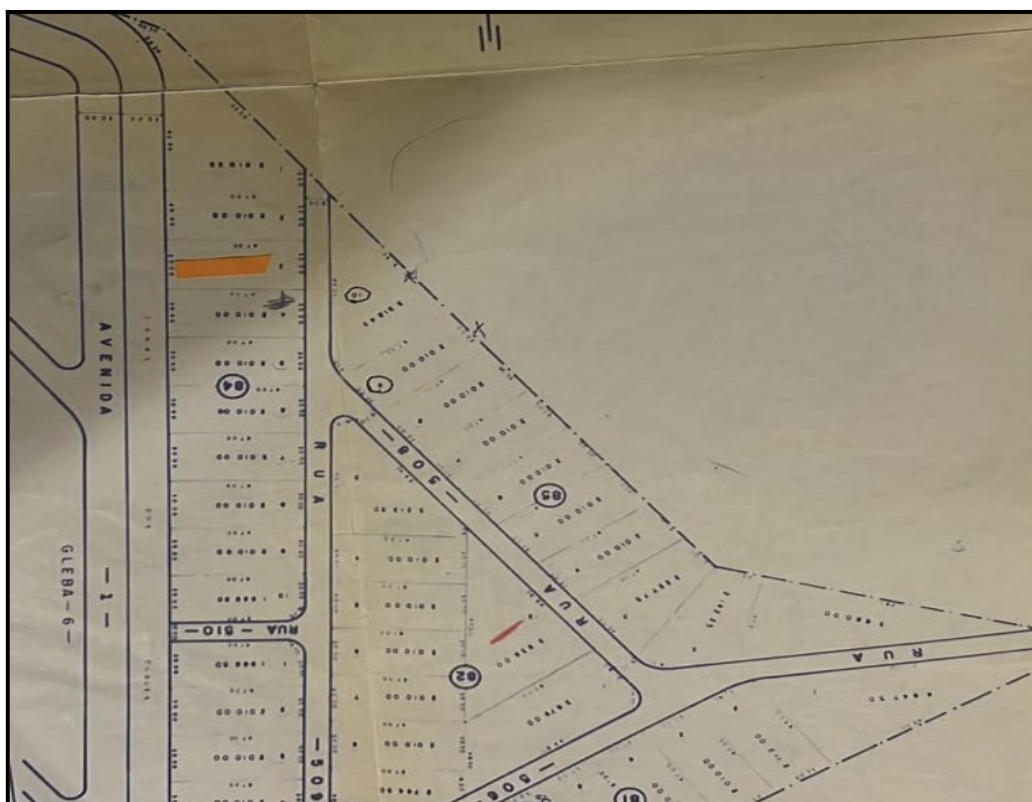
LEILOEIRO OFICIAL

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

Abaixo, imagem aérea da localidade:



A imagem acima se trata de delimitação aproximada do bem



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram feitas pesquisas para terrenos semelhantes e compatíveis, situados na cidade de Tanguá/RJ.

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

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

🔖

🔗



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 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.



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

SUPERBET

SUPER

TIGRE SORTUDO

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 1.000,00m², anunciado por R\$ 77.524,68, ou seja, **R\$ 77,52/m²**;





Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 





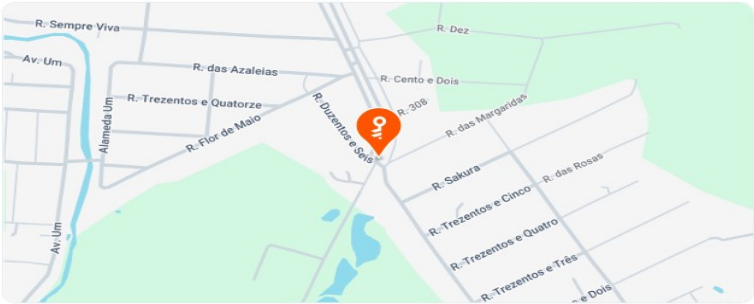
Ver todas as fotos 

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 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

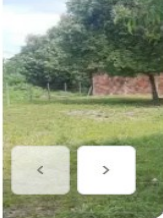
6.3 Terreno com área total de 520,00m², localizado no bairro Duques, em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 49.000,00, ou seja, **R\$ 94,23/m²**;

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 acessp, plano cercado e parcialmente murado.

Fale com o anunciante

Mensagem Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Escrever mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

52 / 150

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

(21) 9955... Ver WhatsApp

Anunciante Diamante Aldm Consultoria

Desde maio de 2023 no Chaves na Mão

350 imóveis cadastrados

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

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



Home > Brasil > RJ > Tanguá > Bandeirantes II

Venda
R\$ 180.000
IPTU R\$ --

Ver parcelas

Endereço Indisponível
Bandeirantes II, Tanguá/ RJ

Área total
2.100m²

Terreno / Lote

Terreno à venda no Bandeirantes II, Tanguá

Descrição

chaves na mão

Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

Favoritos Entr

← Anúncio 12 Fotos Mapa

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

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

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

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

DOCUMENTAÇÃO:
Escritura registrada.

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

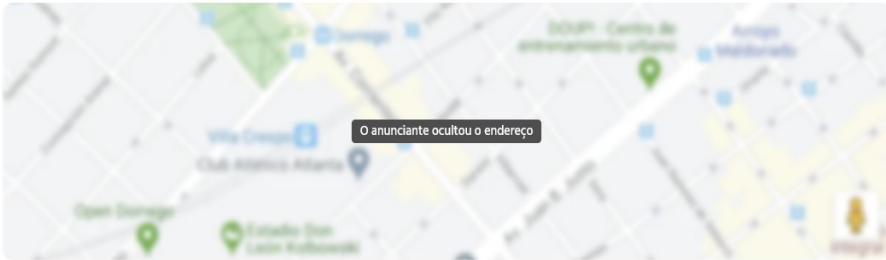
Terreno - 600m²

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 9800-XXXX

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

imovelweb

1

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.

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

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 1.000,00m², localizado em Tanguá/RJ, anunciado por R\$ 100.000,00, ou seja, **R\$ 100,00/m²**;

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ❤️ Compartilhar 🗨️ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗒️



Ver todas as fotos 🖼️

Terreno - 1000m²

Venda R\$ 100.000 Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço 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 contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar ✉️

Contato por WhatsApp 📞

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

 RS Imóveis
21 9800- Ver o telefone 📞

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

7. VALORAÇÃO ÁREA DO TERRENO

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	3.355,50	R\$ 250.000,00	R\$ 74,50
6.2	1.000,00	R\$ 77.524,68	R\$ 77,52
6.3	520,00	R\$ 49.000,00	R\$ 94,23
6.4	2.100,00	R\$ 180.000,00	R\$ 85,71
6.5	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67
6.6	360,00	R\$ 59.000,00	R\$ 163,89
6.7	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
6.8	2.214,00	R\$ 154.642,00	R\$ 69,85
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 97,80

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

MA= R\$ 97,80/m²

7.1 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 20%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.3	520,00	R\$ 49.000,00	R\$ 94,23
6.4	2.100,00	R\$ 180.000,00	R\$ 85,71
6.5	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67
6.7	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 99,15

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

MÉDIA FINAL = R\$ 99,15/m²

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

7.2. Adequação de mercado

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

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

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, 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**

7.3 Valor final do terreno

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

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 2.010,00m² X R\$ 69,41

VALOR DO TERRENO = R\$ 139.514,10

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

8. VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise do tipo de benfeitoria, suas características e estado de conservação.

8.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/RJ, com data base de 08/2026, podemos verificar que o projeto que mais se assemelha à edificação realizada 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

- Térreo (139,00m²) | 30 anos

Tabela de Ross-Heidecke	
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke	
Instruções	>
Dados do imóvel	
Seleccionar tipo de imóvel	
CASA DE ALVENARIA	
Indicar idade do imóvel (em anos)	
30	
% de vida útil	
46	
Seleccionar estado de conservação	
G - Reparos importantes	
Índice de depreciação: 68.5	

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

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

8.2 Valor final da edificação

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM TOTAL X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 139,00m² X R\$ 756,33

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 105.129,87

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 EDIFICAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 139.514,10 + R\$ 105.129,87

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 244.643,97

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 245.000,00
(duzentos e quarenta e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 220.500,00 - Limite superior: R\$ 269.500,00

Rio de Janeiro/RJ, 29 de setembro de 2026.

RENATO
GUEDES

ROCHA:11264
137710

Assinado de forma
digital por RENATO
GUEDES
ROCHA:11264137710
Dados: 2026.09.29
07:43:22 -03'00'

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA
Leiloeiro Oficial