

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

PROCESSO: 0003839-13.2010.8.19.0023

LOTE nº: 15, QUADRA nº: 36, "AMPLIAÇÃO DE TANGUÁ" | TANGUÁ/RJ

MATRÍCULA 1.771

Rio de Janeiro/RJ, 15 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 0003839-13.2010.8.19.0023.

2. OBJETIVO

O presente parecer tem o objetivo de fornecer o valor da avaliação do imóvel em questão. Para isso, foram levantados dados específicos do imóvel e de seus arredores, área construída, área total, informações e particularidades de sua localização, bem como dos valores praticados na região.

3. NORMA TÉCNICA E METODOLOGIA

O parecer foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos de avaliação de imóvel urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área 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 Matrícula 1.771 do Registro de Imóveis Primeira Circunscrição de Itaboraí/RJ, Cartório do 2º Ofício de Justiça.

Imóvel: LOTE nº 15 da QUADRA nº 36 do loteamento "AMPLIAÇÃO DE TANGUÁ", situado em TANGUÁ, exp. da zona urbana do 5º distrito deste município, com 2.000,00m², medindo 20,00m de frente para a Rua 16; 20,00m de fundos para o lote 30; 100,00m do lado direito para o lote 14; e 100,00m do lado esquerdo para o lote 16.

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.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

4.2 Descrição do imóvel e constatação *in loco*

Trata-se de um terreno com área de 2.000,00m², apresentando cobertura vegetal em grande parte de sua extensão. No imóvel, observa-se uma edificação de caráter precário, em estado inconcluso e sem evidências de utilização regular, conforme constatado durante a vistoria. Verificou-se, ainda, a presença de animais tanto no interior do lote quanto em suas imediações, circunstância que sugere a possível utilização do imóvel para guarda e/ou alimentação de animais.

O terreno encontra-se cercado por estrutura simples, composta por cerca de madeira e arame, estando seu perímetro delimitado. O imóvel está inserido em via não pavimentada, sem a presença de guias tampouco passeio público.

A região em que o imóvel está inserido possui alguns terrenos vagos, igualmente cobertos por vegetação, evidenciando moderado grau de ocupação e desenvolvimento urbano. Observou-se, ainda, deficiência na infraestrutura básica da área, especialmente quanto à 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



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 16, no loteamento “Ampliação de Tanguá”, sendo o Lote nº 15 da Quadra nº 36, no município de Tanguá/RJ, sem pavimentação e sem passeio público.

A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/LevF61WxFPhejVaA7>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:

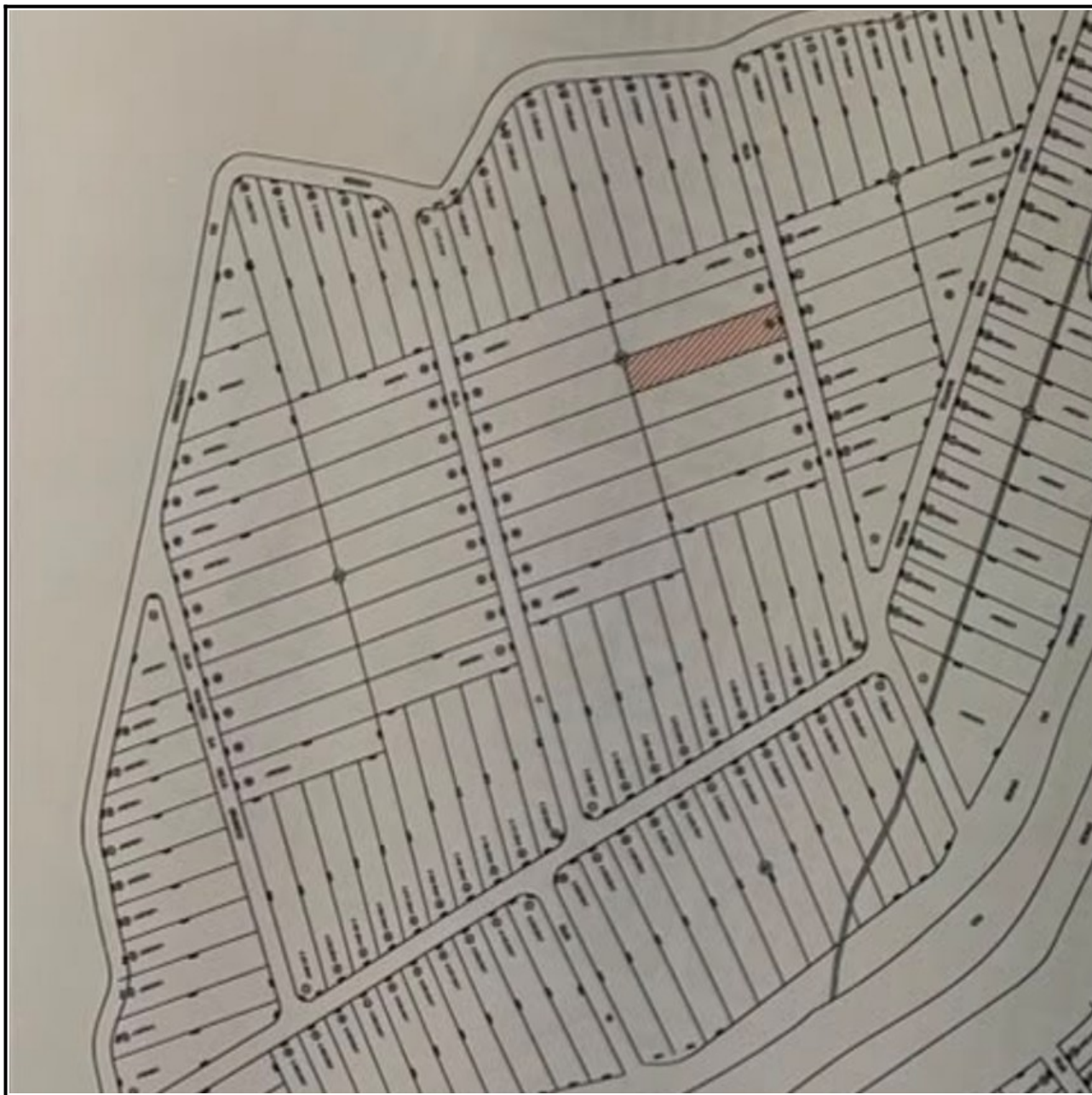


A imagem acima se trata de delimitação aproximada do bem

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.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | 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 anúncio é garantido e seu dinheiro é seguro.

Fundo CredMágico: 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 | 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 





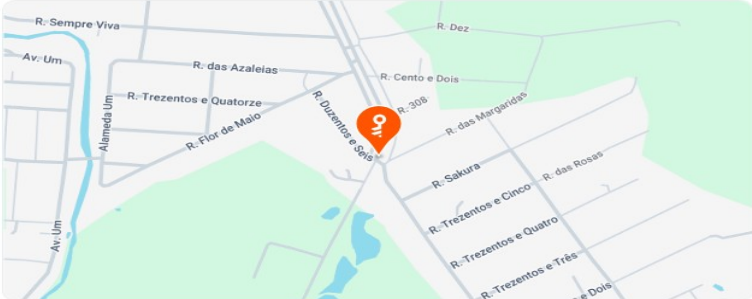
Ver todas as fotos 

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 | 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

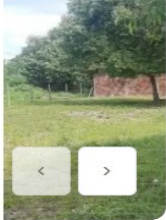
Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

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

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 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.oliveiravende.com.br

- Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Posto de Saúde,

Aceitamos automóvel como parte de pagamento.

Pontos Fortes: Próximo da Br 101
Rico em água

Fale com o anunciante

Mensagem Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Escrever mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

52 / 150

Enviar mensagem

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

(21) 9980... Ver WhatsApp

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

6.5 Terreno com área total de 600,00m², 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 🖼

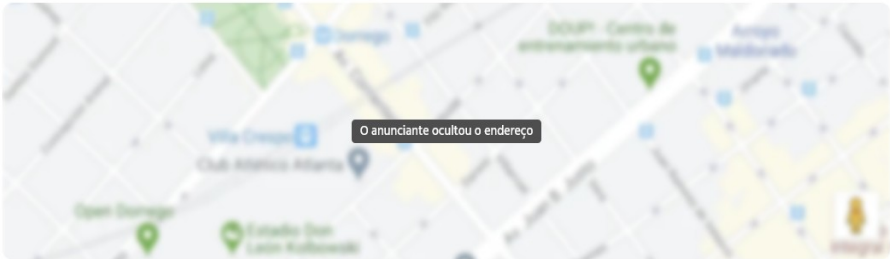
Terreno - 600m²

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

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

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

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 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 1.000,00m², 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?](#)

0/200

Enviar 🚀

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

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](#) 📞

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

VivaReal

Agregar

Comprar

Festival da mudança

Criar conta

Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

X

Longitude Oeste

Graus

Min

42°

45'

6 fotos

Mapa

Rua Sessenta e Oito

Tangará - RJ

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, Tangará - RJ

Maps

R setenta e cinco Bandeirantes II

Kinshasa Alemão

Dados cartográficos ©2020

Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda
R\$ 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: IMCX155531771207RJ | Código no Viva Real: 2896148313)

.Baixar matrícula do imóvelRUA 88,N. SN QD 79, LT 22, BANDEIRANTES II - CEP: 24890-000, TANGARA - 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

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.

Converter com anunciante

(85) 99166-... mostrar telefone

WhatsApp

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

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

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 (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

$$MÉDIA FINAL = R\$ 99,15/m^2$$

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, 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:

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

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 2.000,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 69,41$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{R\$ } 138.820,00$$

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 139.000,00
(cento e trinta e nove mil reais)

Limite inferior: R\$ 125.100,00 - Limite superior: R\$ 152.900,00

Rio de Janeiro/RJ, 15 de setembro de 2026.

RENATO GUEDES ROCHA:11264137710
7710

Assinado de forma digital
por RENATO GUEDES
ROCHA:11264137710
Dados: 2026.09.15
07:57:10 -03'00'

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA
Leiloeiro Oficial