

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

PARECER AVALIATIVO

PROCESSO: 0011742-50.2020.8.19.0023

LOTE nº 13, QUADRA nº 12 - CHÁCARAS PINHÃO | TANGUÁ/RJ

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 2ª Central de Dívida Ativa Itaboraí/RJ, por meio dos autos nº 0011742-50.2020.8.19.0023.

2. OBJETIVO

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

3. NORMA TÉCNICA E METODOLOGIA

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

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 do Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí/RJ - Matrícula mãe 1.146

LOTE nº: 13 da QUADRA nº: 12 do loteamento CHÁCARAS PINHÃO, expansão da zona urbana do quinto distrito deste município, terreno próprio com a superfície de 2.000,00m², medindo e confrontando: 20,00m pela frente com a Estrada Jobel José Cardoso, antiga Estrada L; 20,00m pelos fundos com o lote nº 26; 100,00m pelo lado direito com o lote nº 12; e 100,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 14. O loteamento foi adquirido da Empresa Agrícola e Industrial Fluminense S/A, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 27/02/1976 às folhas 57 do livro nº 312 no Cartório do Décimo Sétimo

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

Ofício de Niterói-RJ e registrada sob nº 01 na matrícula nº 1.146 às folhas 124 do livro nº 2/D, em 12/07/1976 e o loteamento inscrito sob o nº 92 (retificação) às folhas 541 do livro nº 8/AB (Auxiliar), em 11/05/1973.

Obs.: A descrição do imóvel decorre da CERTIDÃO REQUERIMENTO: 26/004923, 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 imóvel composto por diversas edificações, sendo que, na parte frontal, há uma residência com área de 75,00 m² e, anexo, um sobrado de uso misto, com área de 316,00 m², contendo comércios no pavimento térreo e uma residência no pavimento superior. Conta, ainda, com um portão lateral metálico, destinado ao acesso às demais residências existentes no lote, com área de 2.000,00m².

Além das edificações anteriormente mencionadas, o terreno conta com diversas residências localizadas mais ao fundo do imóvel. No momento da constatação *in loco*, não foi permitido o acesso ao interior do terreno, tampouco foram prestadas informações relativas à área construída, quantidade de imóveis, idade das edificações, uso e demais características.

Diante disso, para a elaboração do presente parecer avaliativo, será considerada, como parâmetro geral, a idade de 25 anos para as edificações, bem como a necessidade de reparos importantes. Tendo em vista a impossibilidade de averiguação interna das demais edificações, foi estimada uma área total construída de 572,00 m², somadas as áreas das edificações já mencionadas, totalizando 963,00m² de construções edificadas no terreno.

Nota-se a presença de diversas vegetações no interior do terreno. Os imóveis estão situados em via pavimentada, com delimitação por guias e passeio público.

4.3 Fotos do Imóvel

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

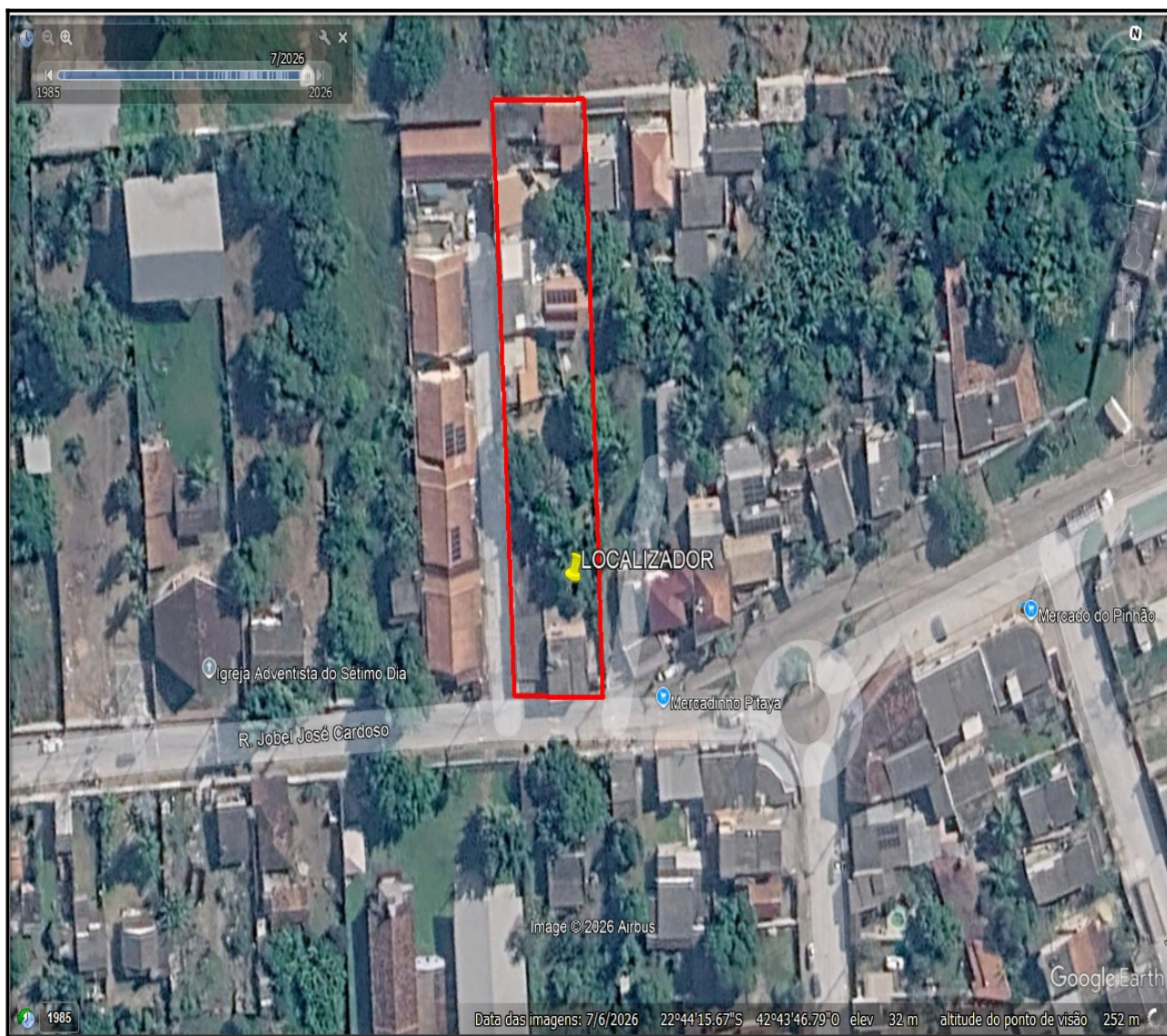
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na Estrada Jobel José Cardoso (antiga Estrada L), nº 1461, no Loteamento Chácaras Pinhão, expansão da zona urbana do 5º distrito do Município de Tanguá/RJ.

A região é composta predominantemente por imóveis residenciais, inseridos em área urbana consolidada. Nas proximidades, encontram-se mercados, farmácias, lojas diversas, bares, lojas de materiais de construção e igrejas.

A sua localização pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/Kw1DauBTVeMaRP2m6>.

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**;

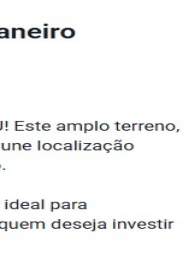


[Chat](#) [Notificações](#) [Entrar](#) [Anunciar grátis](#)

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Terrenos, sítios e fazendas > Itaboraí e região > Tanguá

01/06 às 21:04

[Favorito](#) [Compartilhar](#)



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 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.

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](#)

 Seu dinheiro (valor total) é seguro. O Creda garante a entrega do dinheiro em até 10 dias úteis.

 Fundo CredaAge: 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



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

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCB 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;**













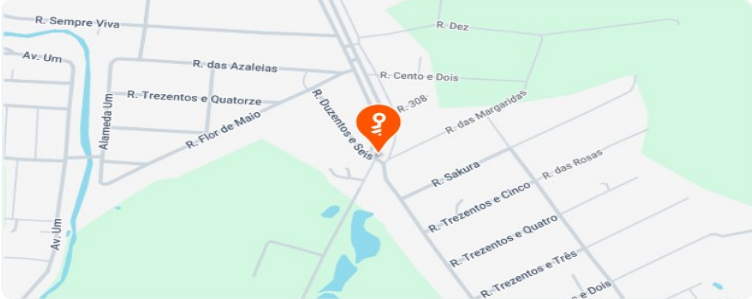


[Ver todas as fotos](#)

Terreno

Venda R\$ 77.524 ↓ 8% [Me avisar se o preço baixar](#)

© RUA 504, 0 - LT 08, QD 79, Duques, Tanguá



Contate o anunciante

david_henrique001@hotmail.com

David

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

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

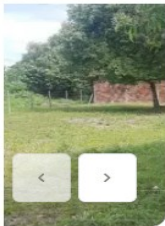
Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

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

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

6.4 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 Tanguá/RJ, 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.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

6.7 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 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 📞

RENATO GUEDES ROCHA

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.

Longitude Oeste

Graus

42°

Min

45'

6 fotos

Mapa

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

R setenta e cinco Bandeirantes II

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, TANGUA - 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.

Levanteamento 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.

Conversar com anunciante

(85) 99166-... mostrar telefone

WhatsApp

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

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.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 15% (quinze por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² 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 M²

VALOR DO TERRENO = 2.000,00m² X R\$ 84,28

VALOR DO TERRENO = R\$ 168.560,00

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 às edificações

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

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

- Residência Frontal (75,00m²) | 25 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)

25

% de vida útil

38

Seleccionar estado de conservação

G - Reparos importantes



Índice de depreciação: 65

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Térreo: R\$ 2.401,05 (valor para novos projetos do CUB) - 65,00%
(índice de depreciação) = R\$ 840,37/metro quadrado.

8.2 Valor final da edificação

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM TOTAL X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 75,00m² X R\$ 840,37

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 63.027,75

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

- Sobrado (316,00m²) | 25 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)

25

% de vida útil

38

Seleccionar estado de conservação

G - Reparos importantes



Índice de depreciação: 65

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Sobrado: R\$ 2.401,05 (valor para novos projetos do CUB) – 65,00%
(índice de depreciação) = R\$ 840,37/metro quadrado.

8.3 Valor final da edificação

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM TOTAL X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 316,00m² X R\$ 840,37

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 265.556,92

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

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

- Demais Edificações (572,00m²) | 25 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)

25

% de vida útil

38

Seleccionar estado de conservação

G - Reparos importantes



Índice de depreciação: 65

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Demais Edificações: R\$ 2.401,05 (valor para novos projetos do CUB) – 65,00% (índice de depreciação) = R\$ 840,37/metro quadrado.

8.4 Valor final da edificação

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM TOTAL X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 572,00m² X R\$ 1.783,98

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 480.691,64

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 DAS EDIFICAÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 168.560,00 + R\$ 63.027,75 + R\$ 265.556,92 + R\$ 480.691,64

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 977.836,31

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 978.000,00
(novecentos e setenta e oito mil reais)

Limite inferior: R\$ 880.200,00 - Limite superior: R\$ 1.075.800,00

Rio de Janeiro/RJ, 29 de setembro de 2026

RENATO GUEDES

ROCHA:11264137710

Assinado de forma
digital por RENATO

GUEDES

ROCHA:11264137710

Dados: 2026.09.29

09:04:33 -03'00'

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial