

# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Processo:** 0524652-55.2000.4.02.5101

Rio de Janeiro/RJ, 08 de outubro de 2025.

# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

## 1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, por meio do processo 0524652-55.2000.4.02.5101.

## 2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

## 3. METODOLOGIA

Este Parecer Técnico 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), sendo que o valor do terreno foi apurado através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- Constatação *in loco* com registro fotográfico;
- Levantamento dos principais dados do imóvel;
- Informações inerentes à localização do imóvel;
- Pesquisas de mercado realizadas para imóveis na mesma região;
- Análise dos dados e conclusão do parecer.

## 4. DADOS DO IMÓVEL

### 4.1 Matrícula nº 28.433 do RI 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

*IMÓVEL: Lote 1 do P.A.L 36611, onde figura um Estádio sob o nº 262, sem aceitação das obras, à rua Professor Valadares, dist do Andaraí, medindo 32,00m de frente em*

# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

*2 linhas de 17,00m + 15,00m (aprofundando o terreno); no lado oposto mede 27,00m em curva interna subordinada a um raio de 59,00m pela rua Projetada B + 62,00m em reta pela rua projetada B, + 16,10m em curva externa subordinada a um raio de 20,00m, pela rua Projetada B; 81,00m à direita confrontando com área desapropriada pelo Estado; à esquerda 89,00m (alargando o terreno para a esquerda, partindo do alinhamento da rua Professor Valadares, e alcançando o alinhamento da rua Caruarú), confrontando nesse trecho com os imóveis 258 da rua Professor Valadares, 585, 597, 605, 627 e 633 da rua Canavieiras e nº 541 da rua Caruarú, + 37,50m em curva externa subordinada a um raio de 32,00m, também pelo alinhamento da rua Caruarú, + 30,00m partindo do alinhamento da rua Caruarú, onde confronta com o nº 615 desta rua, + 34,60m configurando com o anterior um ângulo obtuso externo + 13,00m estreitando o terreno, confrontando nesses 2 últimos segmentos com o nº 47 da rua Olegarinha.*

## 4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um imóvel comercial utilizado como clube social e esportivo, com as seguintes instalações: duas quadras de tênis, duas quadras de futsal, uma quadra de areia, um campo de futebol society, três piscinas (sendo duas de grande porte e uma infantil), restaurante, bar, academia, teatro, três salões de dança e três salões de festas (dois com capacidade para 250 pessoas e um com capacidade para 150 pessoas), totalizando aproximadamente 7.981,00m<sup>2</sup> de área edificada, em um terreno com área total estimada em 15.500,00m<sup>2</sup>.

Esta avaliação corresponde a toda área ocupada pelo Clube e todas as suas benfeitorias conforme descritas acima.

O clube está em funcionamento há mais de 100 anos; contudo, estima-se que as edificações tenham cerca de 40 anos ou tenham passado por boas reformas nesse período. Algumas construções encontram-se em estado regular de conservação, já outras apresentam estado ruim, devido ao tempo e ao uso contínuo.

No entorno do imóvel há presença significativa de vegetação, provavelmente em razão da proximidade com o Parque Estadual do Grajaú.

O local possui diversas repartições, sendo que algumas edificações contam com mais de um pavimento. O imóvel funciona sob o regime de associação, sendo cobrada mensalidade dos sócios e dependentes para utilização das



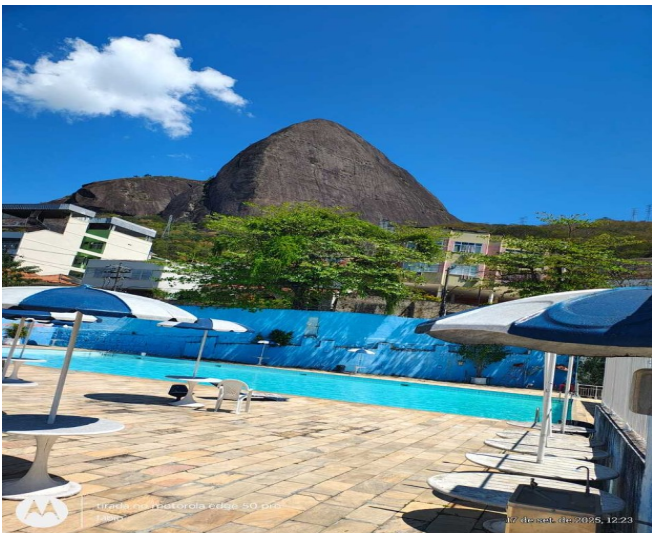
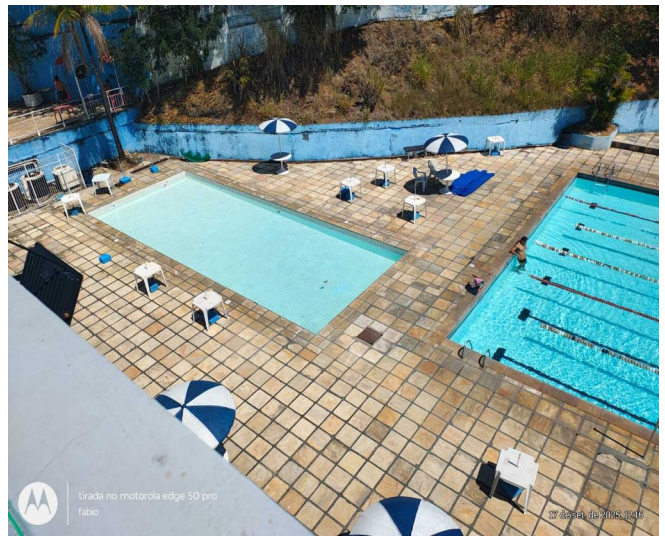
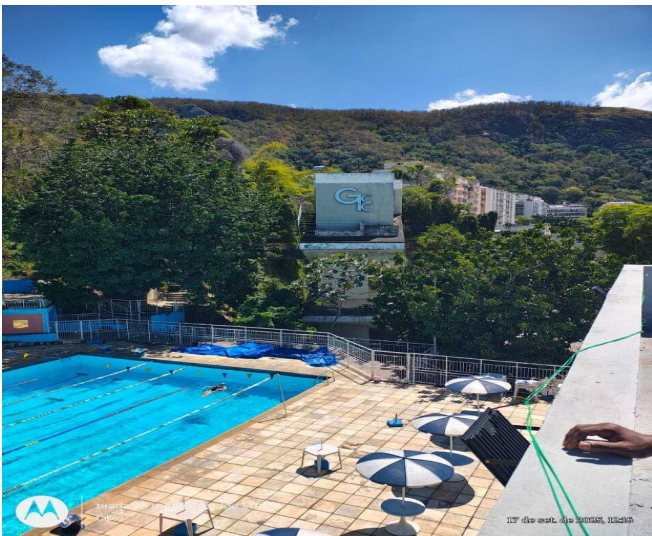
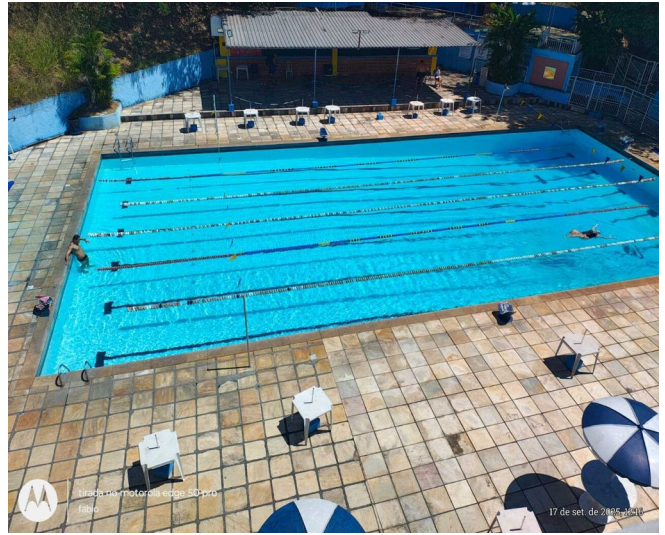
# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

instalações.

Abaixo o registro fotográfico realizado:

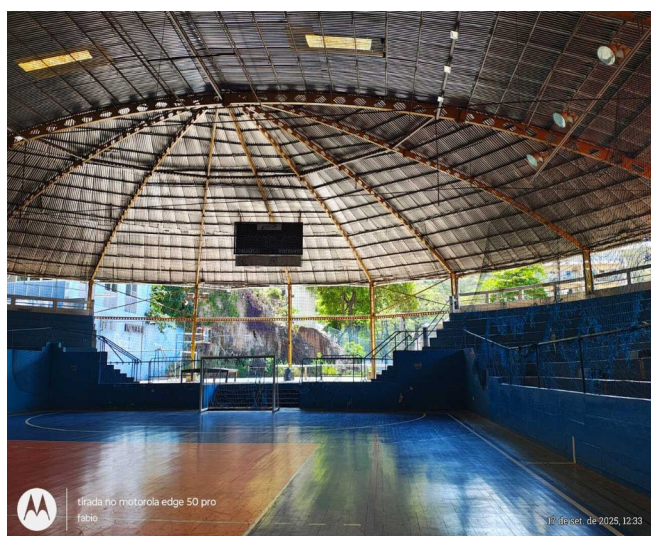
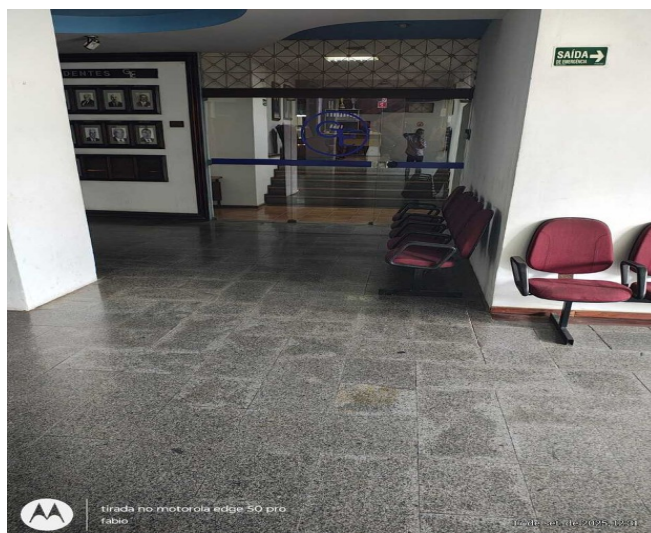
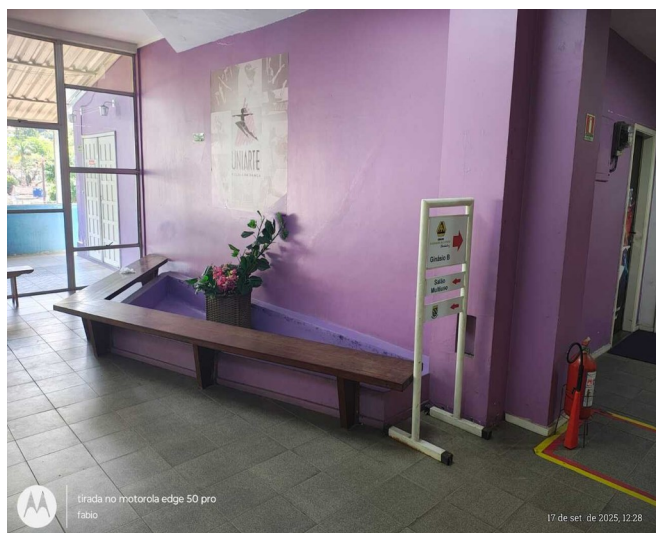
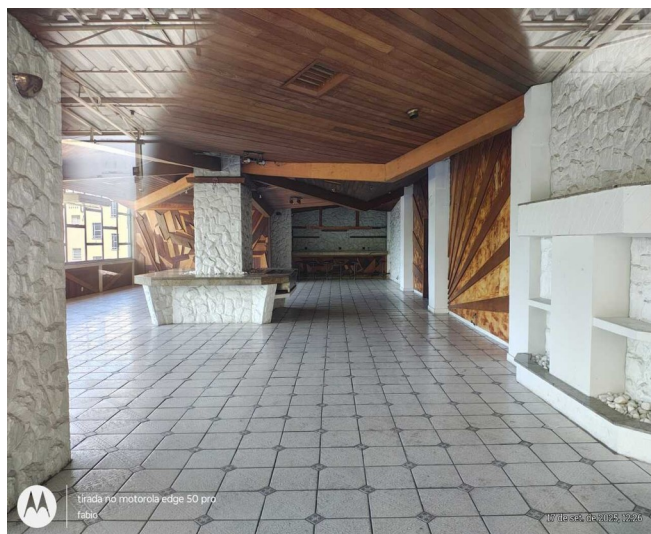




# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2





# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

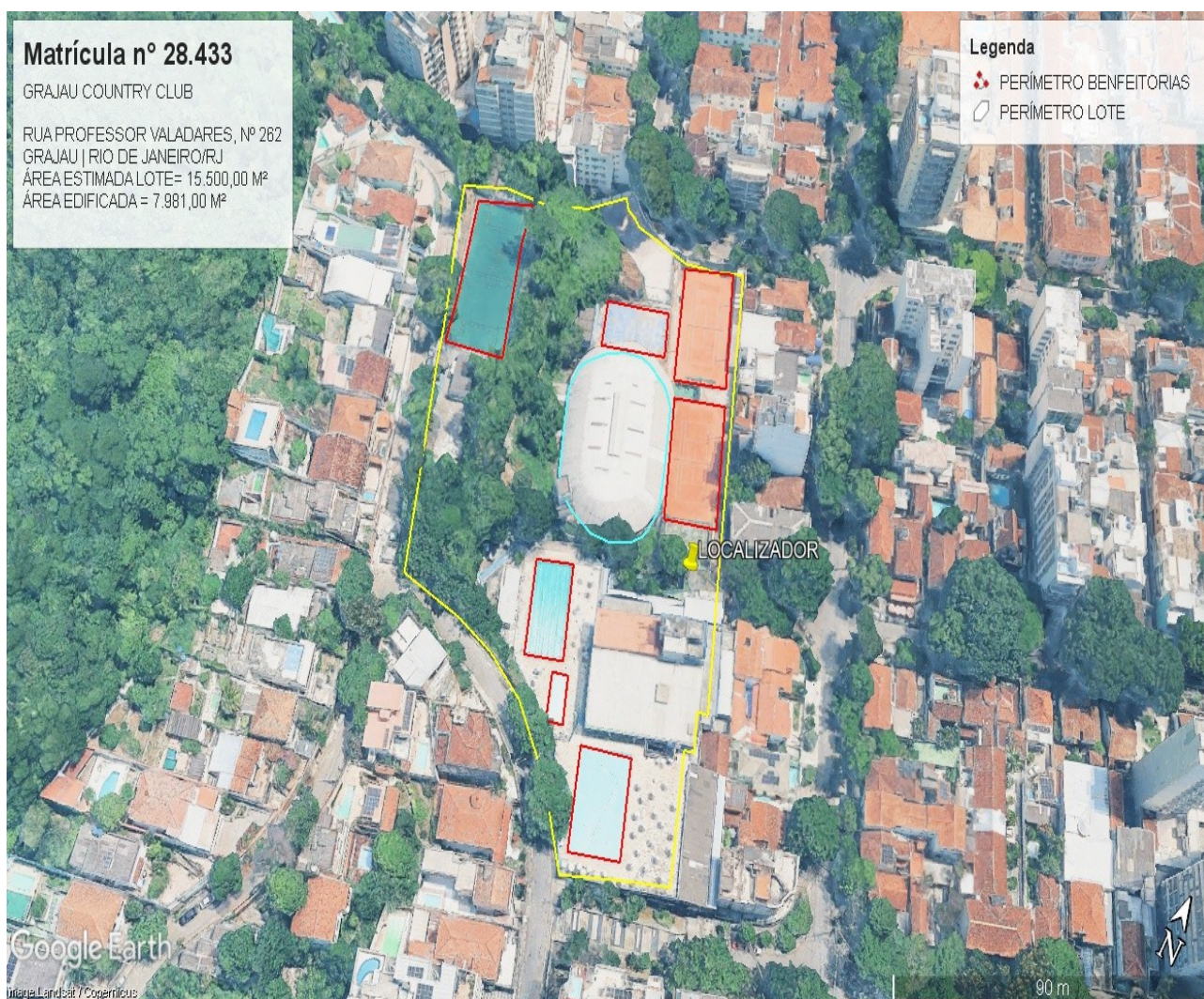
JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

## 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na Rua Professor Valadares 262, lote 1 PAL 36611 - Grajaú, Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de região composta tanto por residências, quanto por comércios diversos.

O bem está situado próximo ao Parque Estadual do Grajaú, a menos de 1 km da Subestação de Energia de Grajaú da Paróquia Nossa Senhora do Perpétuo Socorro - Vicariato Norte e Praça Edmundo Rego do Hospital Casa Italiano da Creche Escola Recanto Infantil da Escola Municipal Professor Lourenço Filho

A localização pode ser acessada através do Link:  
<https://maps.app.goo.gl/XoZrzJ1Pj8u2Dnvv7>.





# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

## 6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto à área do imóvel avaliando, buscamos amostras de imóveis com características semelhantes, à venda na mesma região. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

**6.1 Terreno com área de 1.159,00m<sup>2</sup> por R\$ 620.000,00, ou seja, R\$ 534,94/m<sup>2</sup>.**

VivaReal

Alugar

Comprar

Criar conta

Entrar

9 fotos

Vídeo

Mapa

Venda / RJ / Lotes/Terrenos à venda em Rio de Janeiro / Zona Norte / Grajaú / Rua Visconde de Santa Isabel

Destaque

Para comprar

Valores

Venda

R\$ 620.000

Condomínio

Isento

IPTU

Isento

Análise de preço

Características

1159 m<sup>2</sup>

1 andar

Localização

Rua Visconde de Santa Isabel - Grajaú, Rio de Janeiro - RJ

R. Visc. de Santa Isabel

Ver mapa ampliado

R. Visc. de Santa Isabel

VILA ISABEL

Shopping Boulevard

Grajaú

Rjc Imobiliária

Creci: 043388-J-RJ

4.1/5 (8 classificações)

2.316 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Visconde de Santa Isabel - Grajaú, Rio de Janeiro

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que concordou com os nossos Termos de uso e Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(21) 2204-...

Ver telefone

WhatsApp

### Lote/Terreno à Venda, 1159 m<sup>2</sup> por R\$ 620.000

(Código do anunciante: MBMF00004 | Código no Viva Real: 2575387400)

Terreno à venda no Grajaú 1.159 m<sup>2</sup> com área construída de 120 m<sup>2</sup>. Oportunidade única no Grajaú! Amplo terreno com 1.159 m<sup>2</sup>, ideal para investidores ou para quem busca espaço para projetos residenciais ou comerciais. Conta com 120 m<sup>2</sup> de área construída, que pode ser utilizada, reformada ou ampliada conforme a necessidade. Localizado em uma região em crescimento, com fácil acesso a comércio, escolas e transporte público. Excelente potencial para construção de galpões, condomínios ou moradia com amplo quintal. Documentação em ordem. Agende sua visita e conheça o espaço!

www.fabioleiloes.com.br | contato@fabioleiloes.com.br  
fabio@fabioleiloes.com.br | 0800-707-9339






# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES



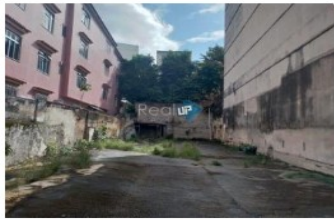


LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

**6.3 Terreno com área de 575,00m² por R\$ 1.200.000,00, ou seja, R\$ 2.086,96/m².**

 Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ♡ Compartilhar ↗ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🙋

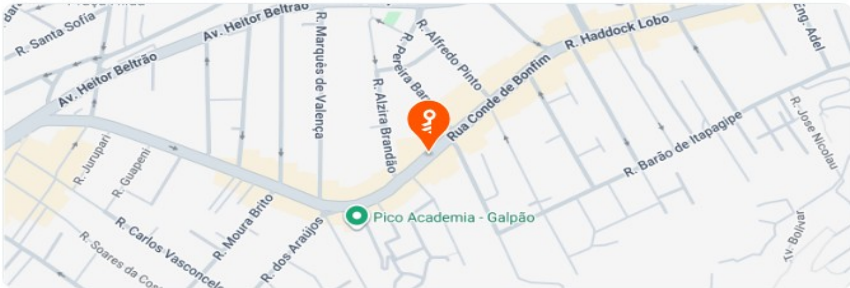



Ver todas as fotos 🖼


Terreno · 575m²

**Venda R\$ 1.200.000** Me avisar se o preço baixar

📍 Sá Viana 83, Grajaú, Rio de Janeiro



 575 m² tot.

 575 m² útil

**Imoveis - no Grajaú**

Real Up Vende: Terreno no Grajaú frente 11,5M² x 50M² profundidade, excelente para investidor, local pronto para estacionamento, próximo da praça Nobel, gardem Park Grajaú, vasta condução e comércio locais.

Mais sobre o Grajaú - Tradicional bairro extremamente arborizado, fica localizado na chamada Grande Tijuca, na Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro. Embora seja essencialmente residencial, o Grajaú dispõe de alguns estabelecimentos comerciais para atendimento do mercado local, tendo várias escolas. Dentro do bairro, localiza-se o Parque Estadual do Grajaú que serve como ótimo lugar para passar o fim de semana com a família, praticar alpinismo e manter o contato com a natureza, já que abriga diversas espécies de fauna e flora.

Ligue e agende sua visita!

Atenção: Os preços e taxas podem sofrer alterações sem aviso prévio. As mobílias não estão incluídas, exceto para imóveis que possuem informação específica que são mobiliados. Considerando a rotatividade dos imóveis é possível que existam imóveis no site que já tenham sido vendidos ou alugados.

**Contate o anunciante**


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

 **REAL UP IMÓVEIS**

(21) 22

Ver o telefone 📞

# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

6.4 Lote com área de 1.325,00m² por R\$ 3.000.000,00, ou seja, R\$ 2.264,15/m².

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

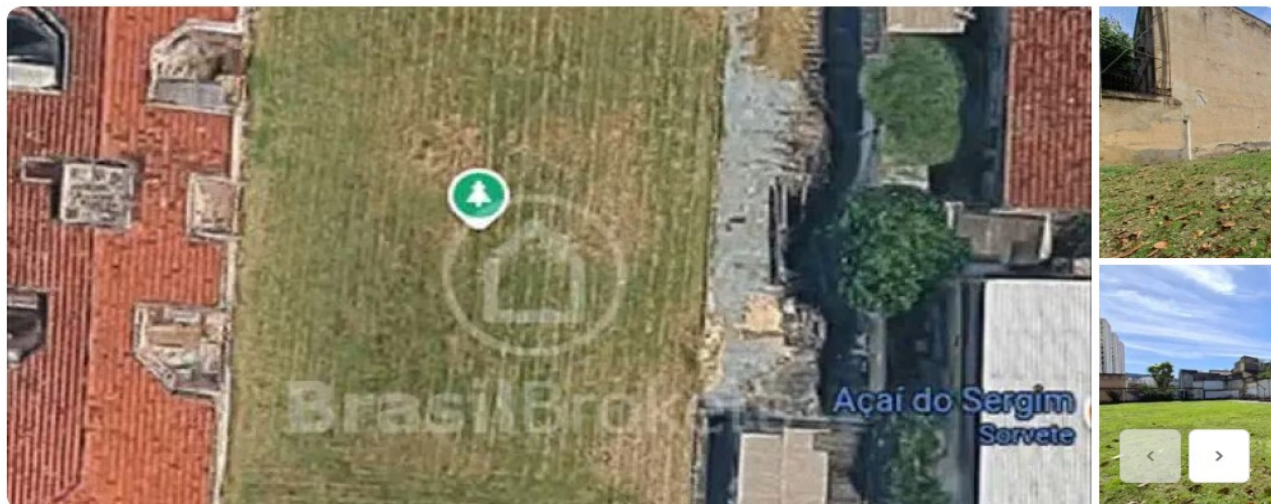
Entrar



Anúncio

Fotos & Vídeos

Mapa



Home > Brasil > RJ > Rio de Janeiro > Zona Norte > Andaraí >  
Rua Paula Brito

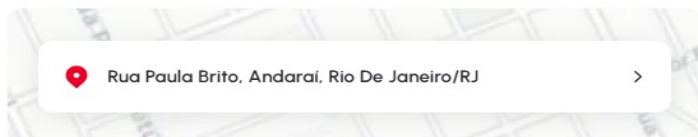


Venda

**R\$ 3.000.000**

Ver parcelas

IPTU R\$ 22.998



Área útil

1.325m²

Área total

1.325m²

Terreno / Lote

## Terreno à venda na Rua Paula Brito, Andaraí, Rio de Janeiro

Descrição

Última atualização: 29/09/2025 às 16:21h | Ref: 1002725

Rua Paula Brito - Terreno medindo em torno 1.325m de área total. Sendo 29 35m de frente pela Rua Paula Brito à direita mede 45 00m e à esquerda 45 50m e de fundos 29 35m. Conta com uma casa de apoio com 56m A 450m da Rua Barão de Mesquita e da Rua Maxwell serve a diversas finalidades. No entorno Hospital do Andaraí Condomínios Tijolinho e Vivaz Andaraí. - COD 1002725 - Informações Atualizadas em Vinte e Nove de setembro Dois Mil e Vinte e Cinco

### Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Meus dados

Editar informações

David

teste@teste.com.br

(44) 99867-6712

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(21) 9350... Ver

WhatsApp

Anunciante

**Brasil Brokers - Tijuca**



CRECI 11315

1500 imóveis cadastrados



# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

6.5 Lote com área de 1.153,00m² por R\$ 1.800.000,00, ou seja, R\$ 1.561,14/m².

 **chaves na mão**

 **Imóveis**

 **Veículos**

 **Anuncie**

 **Favoritos**

 **Entrar**



**Anúncio**

Fotos & Videos

Mapa



Home > Brasil > RJ > Rio de Janeiro > Zona Norte > Vila Isabel >  
Rua Barão de Cotegipe



Venda

**R\$ 1.800.000**

[Ver parcelas](#)

IPTU R\$ --



Rua Barão De Cotegipe, Vila Isabel, Rio De Janeiro/RJ



**Terreno / Lote**

## Terreno à venda na Rua Barão de Cotegipe, Vila Isabel, Rio de Janeiro

### Descrição

Última atualização: 29/09/2025 às 15:29h | Ref: TITR00019

Excelente oportunidade de investimento em um terreno tipo Residencial com 1153 m² de área útil, proporcionando amplo espaço para construção e personalização do seu projeto dos sonhos. - Atual.28-09-25

### Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

☐ Eu posso visitar?

☐ Aceita permuta?

☐ Me retorne no whatsapp!

☐ Tenho interesse, está disponível?

### Fale com o anunciante

 **Mensagem**

 **Agendar visita**

Meus dados

[Editar informações](#)

 David

 teste@teste.com.br

 (44) 99867-6712

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.


**Enviar mensagem**

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

 (21) 9350... [Ver](#)

 **WhatsApp**

Anunciante Diamante 

**Familia Bacellar Imobiliária - Tijuca** 

 CRECI CJ7181

Desde novembro de 2020 no Chaves na Mão

[2249 imóveis cadastrados](#)



Avaliações do Google

4.6 ★★★★★ (638)

# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

6.6 Terreno com área de 1.200,00m<sup>2</sup> por R\$ 2.200.000,00, ou seja, R\$ 1.833,33/m<sup>2</sup>.

 **chaves na mão**

 **Imóveis**

 Veículos

 Anuncie

 Favoritos

 Entrar



Anúncio

19 Fotos

Mapa



Home > Brasil > RJ > Rio de Janeiro > Zona Norte > Vila Isabel >  
Rua Teodoro da Silva



Venda

**R\$ 2.200.000**

[Ver parcelas](#)

IPTU R\$ 1.450



Rua Teodoro Da Silva, Vila Isabel, Rio De Janeiro/RJ



Área útil

 1.200m<sup>2</sup>



Terreno / Lote


## Terreno à venda na Rua Teodoro da Silva, Vila Isabel, Rio de Janeiro

Descrição

Última atualização: 29/09/2025 às 15:57h | Ref: METC00001

OLHO NA LOCALIZAÇÃO - Terreno plano 1200m<sup>2</sup> - Rua Teodoro da Silva, entrada de carros pela Rua Visconde de Abaeté -, ideal para construtoras, igrejas, supermercados, colégios entre outros. Oportunidade única na Região !!!! - Atual.28-09-25

Área comum

 Salão de festas

### Fale com o anunciante

 Mensagem

 Agendar visita

Meus dados

[Editar informações](#)

 David

 teste@teste.com.br


 (44) 99867-6712

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

[Enviar mensagem](#)

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

 (21) 9350... [Ver](#)

 WhatsApp

Anunciante

**Família Bacellar Imobiliária - Méier**



 CRECI CJ7181

[1553 imóveis cadastrados](#)



# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

## 7. MÉDIA DE VALORES

### 7.1 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	1.159,00	R\$ 620.000,00	R\$ 534,94
6.2	744,00	R\$ 1.850.000,00	R\$ 2.486,56
6.3	575,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.086,96
6.4	1.325,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 2.264,15
6.5	1.153,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.561,14
6.6	1.200,00	R\$ 2.200.000,00	R\$ 1.833,33
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 1.794,51

### DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$/M² DAS 6 AMOSTRAS/6

MA = R\$ 1.794,51/m²

### 7.2 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 15%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Após a aplicação do percentual, verificamos abaixo as amostras restantes:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.6	1.153,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.561,14
6.7	1.200,00	R\$ 2.200.000,00	R\$ 1.833,33
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 1.697,24

### DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

MF = Soma das amostras restantes (2 de 6) dividido por 2

MF = 1.697,24/m²

### 7.3. Adequação necessária

# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

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.

Sendo assim, levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 15% (quinze por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do metro quadrado do imóvel avaliando resulta em **R\$ 1.442,65**.

## 7.4. Valor Final do Terreno

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área de terreno do imóvel em questão é assim especificado:

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 15.500,00m² X R\$ 1.442,65

**VALOR DO TERRENO = R\$ 22.361.075,00**

## 8. VALORAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA

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 09/2025, podemos verificar que, para projetos de alvenaria, o valor para novos



# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

projetos correspondentes a edificações comerciais (CAL-8) é de R\$ 2.757,74/m². Esse valor é usado para a área administrativa e salões.

As demais benfeitorias serão avaliadas conforme a estimativa do custo para sua reprodução.

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 de forma personalizada 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 acima, bem como que as edificações não são novas, este Leiloeiro Oficial 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 e com base na tabela e método citado, a depreciação dos valores inicialmente encontrados para o metro quadrado das construções será depreciado conforme a tabela abaixo:

## Edificações Gerais

# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

## Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções



Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

EDIFICIO ESCRITORIOS



Indicar idade do imóvel (em anos)

40

% de vida útil

58

Seleccionar estado de conservação

F - Entre reparos simples e importantes



Índice de depreciação: 63.8

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

**Edificações Gerais:** R\$ 2.757,74/m<sup>2</sup> (valor para novos projetos do CUB) – 63,80% (índice de depreciação) = R\$ 998,30/metro quadrado.

## 8. 2 Valor final das construções

### Edificações Gerais

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 3.517,00 m<sup>2</sup> X R\$ 998,30

**VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 3.511.021,10**

## 9. AVALIAÇÃO DAS DEMAIS BENFEITORIAS

Conforme descrito anteriormente, o imóvel em questão ainda conta com diversas benfeitorias, para calcularmos será considerado:



# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

## VALOR DA BENFEITORIA = ÁREA CONSTRUÍDA X VALOR PARA REPRODUÇÃO

Temos assim para cada benfeitoria o valor de avaliação:

### I. CAMPO SOCIETY

Por meio de imagens de satélite observou-se que o campo society possui dimensões aproximadas de 20x45 metros (900m<sup>2</sup>). Diante disso foram realizadas pesquisas orçamentárias para replicação da edificação, tendo destaque para o que foi disponibilizado perante o site <https://altipisos.com.br/quanto-custa-construir-uma-quadra/>, bem como orçamentos apresentados em licitação para construção de campo para SECRETARIA DE ESTADO DO ESPORTE E LAZER DE GOIAS (documentos em anexo).

Vale ressaltar que referidas precificações são para construções novas, sendo que para fins de cálculo de replicação, será considerado uma depreciação de 40%, sobre a média encontrada, considerando o uso e idade aparente da construção.

A grama sintética possui uma vida útil de 5 a 10 anos, sendo que, mesmo sabendo que a replicação não se limita apenas ao gramado, este possui expressivo valor sobre a edificação, sendo por este motivo, lançado a depreciação listada acima. Fonte que indica depreciação: <https://www.instrutoy.com.br/voce-sabe-qual-a-durabilidade-da-grama-sintetica/>.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m <sup>2</sup> )	Valor Total	Valor/m <sup>2</sup>
Empresa Altipisos	648,00	R\$ 145.800,00	R\$ 225,00
Secretaria de Esporte de Goiás Empresa Delco	924,00	R\$ 155.340,00	R\$ 168,12
Secretaria de Esporte de Goiás Empresa Master Green	988,00	R\$ 104.226,00	R\$ 105,49
Secretaria de Esporte de Goiás Empresa Multiverso Construções	924,00	R\$ 106.260,00	R\$ 115,00
VALOR MÉDIO/M <sup>2</sup>			R\$ 153,40

Considerando 40% (quarenta por cento) de depreciação sobre o valor

# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

do m² encontrado, chega-se ao valor de **R\$ 92,04/m²**.

VALOR DO CAMPO = METRAGEM X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO IMÓVEL = 900,00m² X R\$ 92,04

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 82.836,00**

## II. PISCINAS

O bem possui três piscinas, com as seguintes dimensões, respectivamente: 16m x 25m (400m²), 5m x 12m (60m²) e 12m x 25m (300m²), totalizando uma área construída total de 760,00m². Considerando que as piscinas aparentam ser construídas em alvenaria e possuem idade estimada de 40 anos, será aplicada depreciação com base na Tabela de ROSS-HEIDECKE.

Para estimar o valor médio, adotaremos os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) do estado do Rio de Janeiro. Tendo em vista que o CUB não contempla especificamente o item "piscina", será adotado o padrão residencial baixo (R-1), cujo valor médio é de **R\$ 2.385,96/m²**.

### 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)

40

% de vida útil

62

Seleccionar estado de conservação

F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 66.7



# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

**Piscinas:** R\$ 2.385,96/m<sup>2</sup> (valor para novos projetos do CUB) – 66,70%  
(índice de depreciação) = R\$ 794,52/metro quadrado.

VALOR DA PISCINA = METRAGEM X VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>

VALOR DA PISCINA = 760,00 m<sup>2</sup> X R\$ 794,52

**VALOR DA PISCINA = R\$ 603.835,20**

### III. QUADRAS DE TÊNIS

Por meio de imagens de satélite, observou-se que cada uma das duas quadras de tênis possui dimensões aproximadas de 18m x 36m (modelo padrão), totalizando uma área de 648,00m<sup>2</sup>. Pela coloração e características visuais, presume-se que sejam do tipo saibro.

Para definição do custo médio de construção, foram levantados orçamentos específicos, resultando em um valor médio de **R\$ 132,44/m<sup>2</sup>.**


Considerando que esses valores referem-se à construção de quadras novas, e que o bem avaliado possui idade estimada de 40 anos, já apresentando sinais de uso e demandando manutenção, será aplicada uma depreciação de 60% (sessenta e cinco por cento), resultando em um valor depreciado de **R\$ 52,98/m<sup>2</sup>.**

Abaixo segue amostras encontradas:


# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES


LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2



ENTRAR





Traves

Basquete

Quadras

Grama Sintética

Pisos Modulares

Refletores em Led


House






Promoções

[Página Inicial](#) > [Quadra Completa](#) > [Quadra de Tênis](#)

## Quadra Completa de Saibro m²

Cod. do Produto: 205















**R\$ 152,00**

[Mais formas de pagamento](#)

6x de R\$ 25,33 sem juros no cartão de crédito ou até 12x de R\$ 12,67 no cartão de crédito

R\$ 147,44 à vista no cartão ou boleto (3% Desconto) Economize R\$ 4,56

Selecione a Cor:





QUANTIDADE:


-

1


+

 **ADICIONAR AO CARRINHO**

 Loja Segura COMPRA SEGURA



Apenas para espaços acima de 50m².

 Gerador de Preços. Espaços urbanos. Brasil

MELHORADO PELO Google

Preços compostos

Fabricantes

Segurança e saúde

Sugestões

Open BIM Systems

Localização e características

Acessar

**ESPAÇOS URBANOS**

- 0 Trabalhos preliminares
- D Demolições
- A Preparação do terreno
- C Fundações
- E Estruturas
- M Pisos urbanos**
  - MB Bases e sub-bases
  - ME Leitos de piso, caminhos e sendeiros
  - MP Pisos urbanos
  - MD Pisos esportivos**
    - MOR De resinas sintéticas
    - MDB De grama sintética
    - MDT De terra batida**
      - m² Piso esportivo de terra batida para campo de tênis**
      - Un Marcação e sinalização de pista de tênis de terra batida, com linhas de jogo pré-fabricadas
  - ML Bordas e limites de pisos
  - MS Sinalização viária
  - I Instalações
  - J Jardinagem
  - N Isolamentos e impermeabilizações
  - T Equipamento urbano

**MDT010**

**Piso esportivo de terra batida para campo de tênis**

**PREÇO**

**R\$ 112,88** m²


**EXPORTAÇÃO**

**FIEBDC**

Enviar sugestão

Piso esportivo de terra batida para campo de tênis. CAMADA DE DRENAGEM: uma camada de 20 cm de espessura de gralilha vulcânica de granulometria compreendida entre 12 e 25 mm. SUB-BASE: uma camada de 5 cm de espessura, de mistura de agregados vulcânicos e ligante procedente de material sedimentário, com granulometria até 3 mm de diâmetro. CAMADA DE ACABAMENTO: uma camada de 5 mm de espessura, de pó de bloco cerâmico ou de lajota cerâmica, com granulometria até 1 mm de diâmetro. [Ver menos](#)

**Opções -**



**Camada de drenagem** **Sub-base** **Camada de acabamento**

[http://brasil.geradordeprecos.info/espacos\\_urbanos/calculapreco.asp?valor=00\\_0\\_000MDT010/mdt\\_010c3\\_0\\_1c5\\_0\\_5c4\\_0\\_2c11\\_0\\_14s\\_mdt\\_010\\_piso\\_c1\\_20](http://brasil.geradordeprecos.info/espacos_urbanos/calculapreco.asp?valor=00_0_000MDT010/mdt_010c3_0_1c5_0_5c4_0_2c11_0_14s_mdt_010_piso_c1_20)

VALOR DAS QUADRAS = METRAGEM X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DAS QUADRAS = 2 x 648,00m² X R\$ 52,98

VALOR DAS QUADRAS = R\$ 68.662,08

[www.fabioleiloes.com.br](http://www.fabioleiloes.com.br) | [contato@fabioleiloes.com.br](mailto:contato@fabioleiloes.com.br)  
[fabio@fabioleiloes.com.br](mailto:fabio@fabioleiloes.com.br) | 0800-707-9339



# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

## IV. QUADRAS DE FUTSAL

Como citado anteriormente, o bem conta também com duas quadras de futsal, construídas em alvenaria. A primeira é descoberta, com dimensões aproximadas de 14m x 24m (336m<sup>2</sup>). A segunda é coberta, com área aproximada de 1.820m<sup>2</sup>, contendo cobertura, arquibancada e demais características típicas de um ginásio esportivo.

Com relação a essas benfeitorias, utilizaremos como base os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) para a cidade do Rio de Janeiro. Tendo em vista que a tabela não contempla especificamente quadra ou ginásio, adotaremos, por semelhança, o custo referente a galpão industrial (GI), cujo valor é de **R\$ 1.306,76/m<sup>2</sup>**. Para fins de depreciação, será aplicada a Tabela de ROSS-HEIDECKE.

## QUADRA DESCOBERTA

### Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

GALPAO (DEPOSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)

40

% de vida útil

58

Seleccionar estado de conservação

H - Entre reparos importantes e s/ valor

Índice de depreciação: 86.6

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

**Quadra Descoberta:** R\$ 1.306,76/m<sup>2</sup> (valor para novos projetos do CUB) – 86,60% (índice de depreciação) = R\$ 175,11/metro quadrado.

# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

## QUADRA COBERTA

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

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel  
GALPAO (DEPOSITO) v

Indicar idade do imóvel (em anos)  
40

% de vida útil  
58

Seleccionar estado de conservação  
F - Entre reparos simples e importantes v

Índice de depreciação: 63.8

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

**Quadra Interna:** R\$ 1.306,76/m<sup>2</sup> (valor para novos projetos do CUB) – 63,80% (índice de depreciação) = R\$ 473,05/metro quadrado.

$$\begin{aligned}\text{VALOR DAS QUADRAS} &= \text{METRAGENS} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2 \\ \text{VALOR DAS QUADRAS} &= (336,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 175,11) + (1.820,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 473,05) \\ \text{VALOR TOTAL QUADRAS} &= \text{R\$ } 919.787,96\end{aligned}$$

## 10. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

$$\begin{aligned}\text{VALOR TOTAL} &= \text{VALOR TERRENO} + \text{VALOR IMÓVEL} + \text{BENFEITORIAS} \\ \text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{R\$ } 22.361.075,00 + \text{R\$ } 3.511.021,10 + \text{R\$ } 82.836,00 + \text{R\$ } 603.835,20 + \text{R\$ } 68.662,08 + \text{R\$ } 919.787,96 \\ \text{VALOR TOTAL} &= \text{R\$ } 27.547.217,34\end{aligned}$$



# FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 136 | JUCEMG Nº 1209/2021 | JUCIS/DF Nº 109/2021 | JUCEB Nº 23/222830-2

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 27.500.000,00**

**(vinte e sete milhões e quinhentos mil reais)**

**Limite inferior: R\$ 24.750.000,00 | Limite superior: R\$ 30.250.000,00**

## 11. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 23 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Rio de Janeiro/RJ, 09 de outubro de 2025.

**FABIO MANOEL** Assinado de forma digital  
por FABIO MANOEL  
**GUIMARAES:39** GUIMARAES:39742750963  
**742750963** Dados: 2025.10.09  
10:17:54 -03'00'

*(Assinado digitalmente)*

**FÁBIO MANOEL GUIMARÃES**

Leiloeiro Oficial