



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**Central de Mandados - São João de Meriti**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 0067153-96.2015.4.02.5120/RJ**

**EXEQUENTE:** CAIXA DE CONSTRUÇÃO DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA - CCCPM

**EXECUTADO:** JEOVAH ALCANTARA ALEXANDRE E OUTRO

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO** que, com observância das formalidades legais, **PROCEDI À AVALIAÇÃO INDIRETA** do imóvel localizado na Rua Boa Viagem, 246, quadra 15, lote 3, apto. 101, Ipiranga, Nova Iguaçu/RJ, CEP 26293-591, consoante auto em anexo. **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**

São João de Meriti, 13 de junho de 2025.

---

Documento eletrônico assinado por **ANDERSON FARIAS DE LIMA, Oficial de Justiça Avaliador Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510016442968v1** e do código CRC **2c7f0eab**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ANDERSON FARIAS DE LIMA

Data e Hora: 13/6/2025, às 16:9:7

---

**0067153-96.2015.4.02.5120**

**510016442968 .V1 JRJ14064© JRJ14064**



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

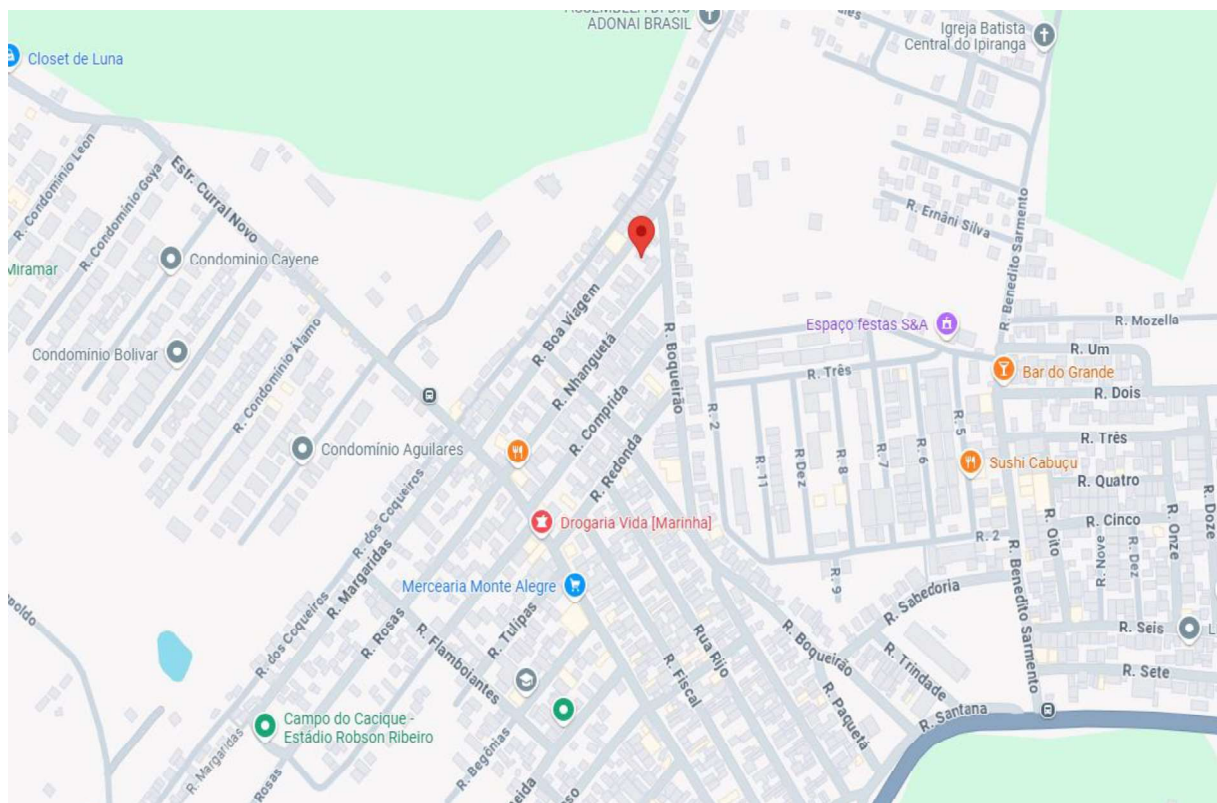
COORDENADORIA DE CONTROLE DE MANDADOS (CCOM)  
UNIDADE DE CONTROLE DE MANDADOS (SEMSJ)

**AUTO DE AVALIAÇÃO,  
na forma abaixo:**

Aos 13 dias do mês de junho do ano de 2025, em cumprimento ao r. mandado nº 510015921908, extraído dos autos do processo nº 0067153-96.2015.4.02.5120/RJ, **PROCEDI À AVALIAÇÃO INDIRETA** do imóvel localizado na Rua Boa Viagem, 246, apt. 101, Ipiranga, Nova Iguaçu/RJ, CEP 26293-591:

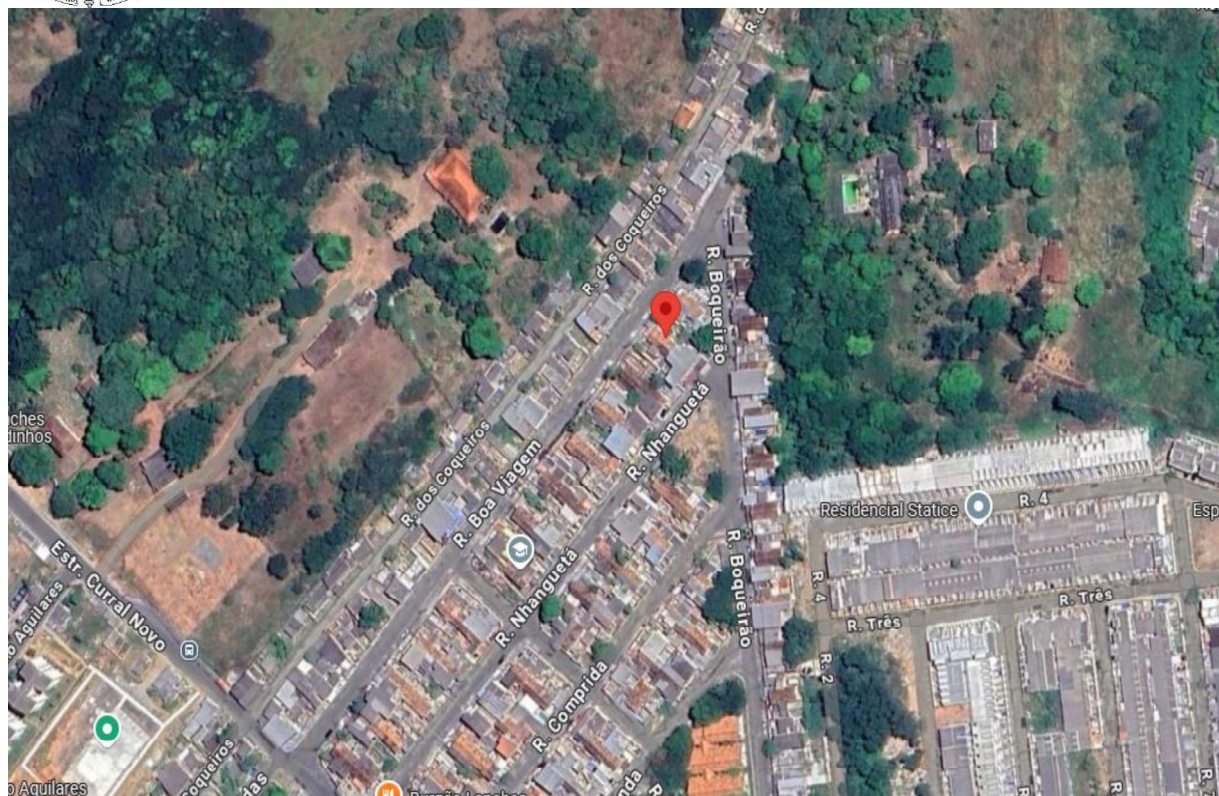
- **APARTAMENTO Nº 101 DO PRÉDIO 246, DA RUA BOA VIAGEM E RESPECTIVA FRAÇÃO IDEAL DE 0,12500 DO TERRENO (ÁREA DE 75,00 M<sup>2</sup>), situado na localidade denominada “Conjunto da Marinha”, Bairro Ipiranga, em Nova Iguaçu-RJ, dentro do perímetro urbano, conforme descrito e caracterizado na matrícula 78.553 do Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu.**

**Levantamento fotográfico (Google Maps)**





PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



### **Características gerais**

O imóvel faz parte da comunidade denominada Conjunto da Marinha, com arquitetura padronizada. De um modo geral, há uma construção única, com dois andares, onde cada pavimento possui dois apartamentos, constituído por quarto, sala, cozinha e banheiro (formato quitinete). As residências são ocupadas, em geral, por pessoas de baixa renda, sendo frequente o abandono de imóveis e sua invasão por outras famílias. A localidade é dominada pelo tráfico de drogas e é de alta periculosidade (<https://enfoco.com.br/noticias/policia/cenario-de-guerra-bandidos-tacam-fogo-em-onibus-e-carros-126617>).



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO)**

Avaliação realizada através de pesquisa de mercado de outros imóveis localizados no Bairro Ipiranga (Conjunto da Marinha e arredores).

### **Amostras**

**Amostra 1** – Casa em Marapicu (Ipiranga - Conjunto da Marinha) – 66 m<sup>2</sup> de Área.

Endereço: Rua Fiscal, 125, Ipiranga, Nova Iguaçu - RJ.

Valor de venda do anúncio: R\$ 25.000,00.

**Valor do metro quadrado: R\$ 378,79.**

Fonte: <https://rj.mgimoveis.com.br/venda-rj-nova-iguacu-casa-em-marapicu-ipiranga-conjunto-marinha-1-51392947>

**Amostra 2** – Oportunidade Única em NOVA IGUACU - RJ | Tipo: Casa | Negociação: Venda Direta Online | Si – 150 m<sup>2</sup> de Área.

Endereço: Rua Treze, Lote 27 Quadra VIII, Ipiranga, Nova Iguaçu - RJ.

Valor de venda do anúncio: R\$ 35.957,00.

**Valor do metro quadrado: R\$ 239,71.**

Fonte: [https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/imoveis/oportunidade-unica-em-nova-iguacu-rj-tipo-casa-negociacao-venda-direta-online-si-1412002119?lis=listing\\_1001](https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/imoveis/oportunidade-unica-em-nova-iguacu-rj-tipo-casa-negociacao-venda-direta-online-si-1412002119?lis=listing_1001)

**Amostra 3** – Casa com 1 Quarto à venda – 153 m<sup>2</sup> de Área.

Endereço: Rua Seis, 320, casa 04, Ipiranga, Nova Iguaçu - RJ.

Valor de venda do anúncio: R\$ 59.714,00.

**Valor do metro quadrado: R\$ 390,29.**

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-1-quarto-ipiranga-nova-iguacu-rj-153m2-id-2813119316/?source=ranking%2Crp>

**Amostra 4** – Apartamento com 1 Quarto à venda – 166 m<sup>2</sup> de Área.

Endereço: Rua Um, 58, Apto. 206, Ipiranga, Nova Iguaçu - RJ.

Valor de venda do anúncio: R\$ 52.429,00.

**Valor do metro quadrado: R\$ 315,84.**

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-ipiranga-nova-iguacu-rj-166m2-id-2813118314/?source=ranking%2Crp>

**Amostra 5** – Casa com 1 Quarto à venda – 153 m<sup>2</sup> de Área.

Endereço: Rua Seis, 140, Lote 14 Quadra E, Ipiranga, Nova Iguaçu - RJ.

Valor de venda do anúncio: R\$ 55.148,00.

**Valor do metro quadrado: R\$ 360,44.**

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-1-quarto-ipiranga-nova-iguacu-rj-153m2-id-2813117760/?source=ranking%2Crp>

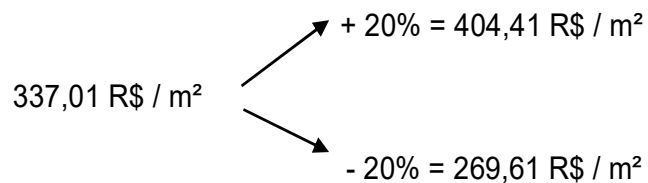
### **Média Aritmética das 5 amostras**

**Média Aritmética:**  $(378,79 + 239,71 + 390,29 + 315,84 + 360,44) / 5 = 337,01$  R\$ / m<sup>2</sup>



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

**Média Final com intervalo de tolerância de 20%**



**Intervalo de amostras válidas:** 269,61 a 404,41  
Amostra eliminada: amostra 2 (239,71).

**Média Final:** (378,79 + 390,29 + 315,84 + 360,44) / 4 = 361,34 R\$ / m<sup>2</sup>

**Valor do Imóvel**

Valor do imóvel = 75,00 m<sup>2</sup> x 361,34 R\$ / m<sup>2</sup> = R\$ 27.100,50.

**Conclusão:**

**Valor Médio Estimado (arredondamento máximo de 1%):**

**Ante o exposto, avalio o bem penhorado em R\$ 27.100,00 (vinte e sete mil e cem reais).**