Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
Central de Mandados Cíveis - Rio de Janeiro

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0007626-13.2014.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS
EXECUTADO: ILSON ESCOSSIA DA VEIGA E OUTROS

CERTIDÃO

CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

Localização do(s) bem(ns)
Rua Francisco Penteado, S/N, Lote 77, loteamento Pedra Branca, Guaratiba - Rio de Janeiro/RJ 23031209 (Residencial)

Depositário	Data da Penhora
Claudia Caetano Bouças - OAB/RJ 62742	24/10/2024

Em cumprimento ao r. mandado, dirigi-me até o endereço de localização dos bens **, ONDE CONSTATEI E PROCEDI À REAVALIAÇÃO** do(s), bem(ns) abaixo descrito(s).

A metodologia avaliatória utilizada é o Método de Dados do Mercado da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, em que se determina o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando. Avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado. Cumpre ressaltar que não foi franqueada a entrada ao imóvel e que inexiste, nos autos, documentação capaz de fornecer informações fidedignas acerca das características do imóvel, de modo que não foi possível fazer qualquer ajuste de fatores de correção (ex.: acabamentos, reparos, áreas descobertas de cobertura, mezanino e subsolo).

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R$ R$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS).

Segue em anexo, auto de reavaliação, contendo os cálculos e o respectivo quadro amostral homogeneizado.

Rio de Janeiro, 26 de abril de 2026.

Mariana Abreu Souza dos Santos
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
Matrícula: 18394

Documento eletrônico assinado por **MARIANA ABREU SOUZA DOS SANTOS, Oficiala de Justiça Avaliadora 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 **510019018915v1** e do código CRC **bb2b22e2**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): MARIANA ABREU SOUZA DOS SANTOS
Data e Hora: 27/4/2026, às 21:22:39

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
Central de Mandados Cíveis - Rio de Janeiro

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0007626-13.2014.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS
EXECUTADO: ILSON ESCOSSIA DA VEIGA E OUTROS

CERTIDÃO

AUTO DE AVALIAÇÃO

1 - IMÓVEL AVALIADO

Imóvel situado à Rua Francisco Penteado (antiga Rua G) Lote 77, Loteamento Pedra Branca, Guaratiba, Rio de Janeiro/RJ, contendo uma Loja, parte coberta servindo de garagem e construção tipo casa linear. Imóvel sem informação de Registro Imobiliário.

2 – DA REAVALIAÇÃO

2.1. - INTRODUÇÃO

A **finalidade** desta reavaliação é o cumprimento de ordem judicial e o **objetivo** é, com base em uma amostra representativa, estimar o valor do imóvel penhorado, de modo a averiguar a sua capacidade de satisfazer o crédito exequendo**[1]**. Por conseguinte, não se busca determinar o preço do imóvel, mas aferir o seu valor de mercado**[2]**. Em suma, o preço é dado pelo vendedor ou comprador, já o valor é estimado pelo avaliador.

Nesse sentido, o item 7.7.2, da NBR 14.653-1, dispõe:

"O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado"

Portanto, para estimar o valor do imóvel, tomaremos como base o **método** comparativo direto de dados de mercado (MCDDM).**[3]**

2.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS E FATORES LIMITANTES

A. O Código de Processo Civil de 2015 (CPC/2015) trata a avaliação de forma sucinta, pois esta não é uma atividade intrinsicamente jurídica.

B. O cargo de oficial de justiça não exige formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou para operar os modelos matemáticos previstos na ABNT NBR 14.653. Portanto, a avaliação foi realizada observando, na medida do possível, os critérios e procedimentos estabelecidos pela referida norma técnica.

C. No que diz respeito à documentação, não consta nos autos certidão de ônus reais, matrícula ou qualquer documentação idônea capaz de consubstanciar uma avaliação.

D. No momento da diligência, não havia ninguém em casa e, após ligação telefônica, fui informada pela ocupante de que não seria franqueada minha entrada no imóvel , de modo que não foi possível realizar a vistoria interna.

E. Portanto, no que se refere ao nível de precisão e fundamentação da avaliação, é imperioso

considerar o disposto nos itens acima.

2.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO

O imóvel está localizado à Rua Francisco Penteado, a poucos minutos andando da Estrada do Magarça, uma das principais vias na região de Guaratiba.

Trata-se de logradouro situado em rua não asfaltada, sem saneamento básico, mas com iluminação pública e rede de energia elétrica.



2.5. CONCLUSÃO

CONSIDERANDO a pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da região;

CONSIDERANDO que não foi possível apurar o valor venal do imóvel.

CONSIDERANDO que, nas transações imobiliárias, em muitos casos, os preços ofertados são superiores aos efetivamente transacionados e estes são de difícil obtenção;

CONSIDERANDO a necessidade de simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado,

CONSIDERANDO a inexistência de matrícula do imóvel, com as informações mínimas essenciais para realização da avaliação e

CONSIDERANDO que, devido a impossibilidade de realizar a vistoria interna, a única variável independente, responsável por explicar a formação do preço, seria a área.

Pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme demonstrativo anexo, **AVALIO O IMÓVEL EM R$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS).**

Nada mais havendo, lavrei o presente auto, devidamente assinado.

---

[1] “(...) o valor atribuído aos bens penhorados se destina à satisfação do crédito do exequente e ao mesmo tempo a limitar a intervenção no patrimônio do devedor (...)” FREITAS, Marcelo Araújo de. Oficial de justiça: elementos para capacitação profissional/Marcelo Araújo de Freitas e José Carlos Batista Junior. 3. Ed. Ver. Ampl. – São Paulo: Triunfal Gráfica e Editora, 2018, p.287.

[2] Segundo disposto na NBR 14.653-1, valor de mercado é a “quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

[3] A NBR 14.653 determina que, sempre que possível, o método utilizado deve ser o comparativo direto de dados de mercado.

Rio de Janeiro, 26 de abril de 2026 .

Mariana Abreu Souza dos Santos
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
Matrícula: 18394

Anexo I

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Imóvel	Anúncio	Data da consulta	Localização	Área do terreno (m²)	Valor Anunciado	Valor por m²
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-porcelanato-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-180m2-id-2875670395/	26/04/2026	Rua Antônio Guilherme Ribas, 106 - Guaratiba	1.080	265.000,00	246,00
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-grande-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-220m2-id-2870541610/	26/04/2026	Rua Celidonia, 190 - Guaratiba	300	320.000,00	1.067,00
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-90m2-id-2832498594/	26/04/2026	Rua Carobeira - Guaratiba	300	350.000,00	1.167,00
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-380m2-id-2875665929/	26/04/2026	Rua Sarutaiá, 1 - Guaratiba	380	152.000,00	400,00
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-210m2-venda-RS350000-id-2827646115/	26/04/2026	Rua Motorista Manuel Duarte, 1313	600	350.000,00	583,00
6	https://www.lopes.com.br/imovel/REO970999/venda-casa-3-quartos-rio-de-janeiro-guaratiba?listFrom=busca&listPosition=9	26/04/2026	Caminho da Pedreira - Guaratiba	400	270.000,00	675,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	Valor do M²
	R$246,00
	R$1.067,00
	R$1.167,00
	R$400,00
	R$583,00
	R$675,00
Total	R$4.138,00
Média (÷ 6)	R$690,00
-1% (regateio)[1]	R$683,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área	444m²
Valor do M²	R$683,00
Valor do Imóvel (arredondado)	R$300.000,00

---

[1] O item 7.4.3.5 da NBR 14.453-3 dispõe que “em geral, os preços de oferta contêm superestimativas. Assim, sempre que possível, devem ser confrontados com preços de transações efetivadas”. Por conseguinte, a referida norma autoriza, em seu item 8.1.2, que seja feita a “conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação”.

Documento eletrônico assinado por **MARIANA ABREU SOUZA DOS SANTOS, Oficiala de Justiça Avaliadora 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 **510019033229v1** e do código CRC **9e88cbc5**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): MARIANA ABREU SOUZA DOS SANTOS
Data e Hora: 27/4/2026, às 21:24:26