



Juízo  
9ª Vara  
Federal de  
Execução  
Fiscal/SJRJ

Número do Processo  
5008522-82.2025.4.02.5101  
Número do Mandado  
510017253349

Autor

UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

Réu

RAIMUNDO NONATO COSTA

Localização do(s) bem(ns)

**Rua Topázio, lote 17, quadra A, AP. 102, Nova São Pedro, São Pedro da Aldeia/RJ**

Em cumprimento ao r. mandado em referência, no endereço de localização do(s) bem(ns), **PROCEDI À AVALIAÇÃO** do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

**IMÓVEL – apartamento n. 102 do Edifício Residencial São Pedro IV, localizado na Rua Topázio, lote 17, quadra A, Nova São Pedro, São Pedro da Aldeia/RJ, consoante AV2 da certidão de ônus reais, com área construída de 73,43m<sup>2</sup>, nos termos da certidão de inteiro teor que instrui o mandado, registrado no Cartório do 1º Ofício da Comarca de São Pedro da Aldeia/RJ sob a matrícula 26949..**

- Considerando não ter tido acesso ao imóvel ao momento da diligência, não sendo possível acessar seu interior, procedeu-se à avaliação de forma indireta.
- A avaliação considerou, inicialmente, os aspectos de desenvolvimento do bairro, tomando-se em conta a caracterização da área, que apresenta energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede de abastecimento de água e saneamento básico, vias asfaltadas e calçamento pavimentado, em área próxima ao centro da Cidade.
- Em relação ao bem, trata-se de um imóvel urbano localizado em edifício de médio padrão localizado em área central de São Pedro da Aldeia.
- Para obtenção final do valor da avaliação do imóvel foi empregado o método comparativo direto de dados do mercado, tomando por base pesquisas em agentes imobiliários que atuam na região e portais na internet especializados em ofertas de imóveis.<sup>i ii iii</sup>
- **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).**

São Pedro da Aldeia, 30 de outubro de 2025.

**Rodrigo Pinto Barreto**  
Oficial(a) de Justiça Avaliador Federal  
Matrícula: 14.125

<sup>i</sup> <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-sao-pedro-bairros-sao-pedro-da-aldeia-com-garagem-70m2-venda-RS500000-id-2847162956/?source=ranking%2Crp>

<sup>ii</sup> <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-sao-pedro-bairros-sao-pedro-da-aldeia-com-garagem-75m2-venda-RS450000-id-2816882425/?source=ranking%2Crp>

<sup>iii</sup> <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-sao-pedro-bairros-sao-pedro-da-aldeia-com-garagem-77m2-venda-RS397656-id-2841260123/?source=ranking%2Crp>