

|                         |                          |             |                |
|-------------------------|--------------------------|-------------|----------------|
| Solicitante:            | FABIELE MACHADO DA SILVA | CNPJ/CPF:   | 054.247.707-62 |
| Endereço real do local: | Rua Vicente Celestino    | N°:         | 470            |
| Complemento:            | Casa A                   | Condomínio: | -              |
| Bairro:                 | Centro                   | CEP:        | 26525-530      |
| Cidade:                 | Nilópolis                | UF:         | RJ             |

|                        |                          |                    |                    |                        |
|------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| <b>VALOR AVALIADO:</b> | Valor por m <sup>2</sup> | Uso do Imóvel      | Atesta a Garantia? | Possui Habitabilidade? |
| <b>R\$ 430.000,00</b>  | <b>R\$4.063,12</b>       | <b>RESIDENCIAL</b> | <b>SIM</b>         | <b>SIM</b>             |

**DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL**

|   |                                      |                     |     |
|---|--------------------------------------|---------------------|-----|
| Qual o tipo de imóvel a validado:                   | CASA                                 |                     |     |
| O imóvel avaliado é composto de quantas matrículas: | 1                                    | Primeira habitação? | Sim |
| Cartório de registro da(s) matrícula(s):            | Ofício e Atos do Registro de Imóveis |                     |     |

Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim

**DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO**

|  |     |                                      |  |
|--|-----|--------------------------------------|--|
| A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais: | Sim | Se sim, mais quantas matrículas:     |  |
| A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:   | 1   |                                      |  |
| Há Box/Escaninho?  | Não | Se sim, há matrícula(s) separada(s)? |  |

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. **(REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).**

Espaço para uma vaga.

**DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL**

| Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado") |                       | Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco   |                             |
|---|-----------------------|--|-----------------------------|
| Área Total Construída:  | 105,83 m <sup>2</sup> | Área total Privativa:                            | 105,83 m <sup>2</sup>       |
| Área Total Privativa:   | 105,83 m <sup>2</sup> | Área Coberta Padrão:                             | 105,83 m <sup>2</sup>       |
|   |                       | Área padrão diferente ou descoberta:             |                             |
|   |                       | Coefficiente adotado para área diferenciada:     |                             |
|   |                       | <b>Área total ponderada edificação principal</b> | <b>105,83 m<sup>2</sup></b> |

|   |   |                                     |   |                       |            |
|---|---|-------------------------------------|---|-----------------------|------------|
| Total de Dormitórios:   | 3 | Qtos destes dormitórios são Suites? | 1 | Padrão de acabamento: | Normal     |
| Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suite |   |                                     | 2 | Qualificação de DCE   | Não Possui |

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:  
 O imóvel avaliando trata-se de uma casa, de uso residencial, situado em Nilópolis - RJ. Classificamos o padrão de acabamento como normal, idade aparente de 01 ano e estado de conservação novo.

Divisão interna: Térreo: sala, cozinha, banheiro social, área de serviço | Pav superior: 02 quartos, banheiro social e 01 suite.

**DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO**

|                                     |     |   |  |
|-------------------------------------|-----|---|--|
| Imóvel encontra-se em condomínio?   | Não | Estrutura de Serviços do Condomínio:                                |  |
| Estado de conservação áreas comuns: |     | Valor mensal taxa de condomínio:                                    |  |
| Elevador(es) por Bloco/Torre        |     | Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos: |  |

O imóvel não pertence a um empreendimento condominial. Terreno: 124,11 m<sup>2</sup> - testada: 5,00 metros

**SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL**

|  |  |             |  |            |  |             |  |
|--|--|-------------|--|------------|--|-------------|--|
| Atividade comercial exercida no local: |  | Extintores? |  | Hidrantes? |  | Sprinklers? |  |
| Tempo de exercício no local            |  |             |  |            |  |             |  |

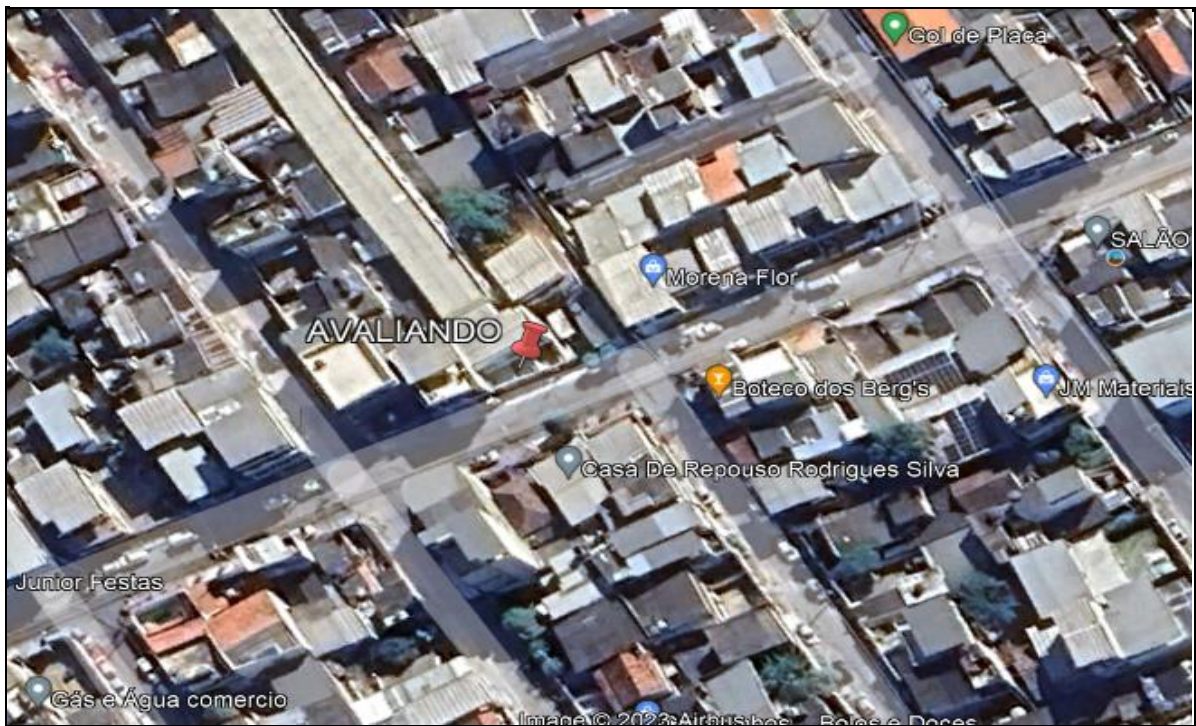
**RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA**

|              |   |                     |             |                |    |
|--------------|---|---------------------|-------------|----------------|----|
| Metodologia: | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Precisão:           | III         | Fundamentação: | II |
| Nome:        | Willian Gomes Barboza                         |                     |             |                |    |
| CAU:         | A67030-8                                      |                     |             |                |    |
| Empresa:     | WG Barboza Construções                        | Agencia Solicitante | Banco Inter |                |    |
| Data:        | quarta-feira, 6 de setembro de 2023           |                     |             |                |    |

**Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório**

| <b>Matrícula</b> | <b>Índice cadastral</b> | <b>Descrição simplificada</b> | <b>Fração Ideal</b> | <b>Valor</b>          |
|------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 19.195           | -                       | Casa                          | 7,01%               | R\$ 430.000,00        |
| <b>Total</b>     |                         |                               |                     | <b>R\$ 430.000,00</b> |

## MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários  
sobre estrutura  
da região:

Trata-se de região inserida na malha urbana, com melhoramentos públicos completos, ocupação residencial de distribuição horizontal, de média densidade demográfica.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Garagem



Descrição: Sala



Descrição: Cozinha



Descrição: Área de serviço



Descrição: Banheiro social - térreo



Descrição: Banheiro social - pav superior



Descrição: Quarto 01



Descrição: Quarto 02

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



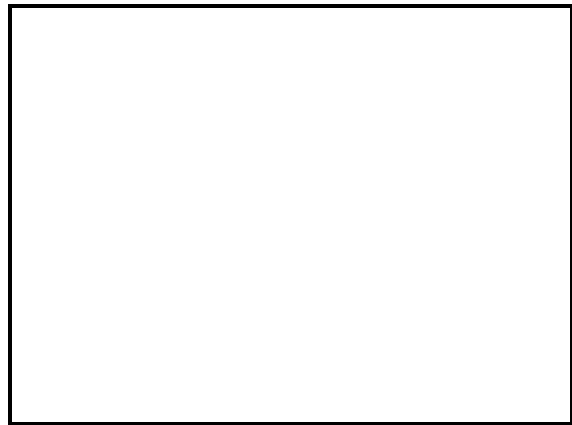
Descrição: Suíte



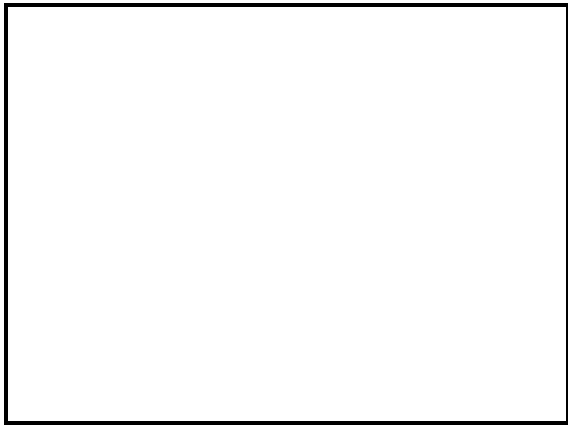
Descrição: Suíte - varanda



Descrição: Suíte - banheiro



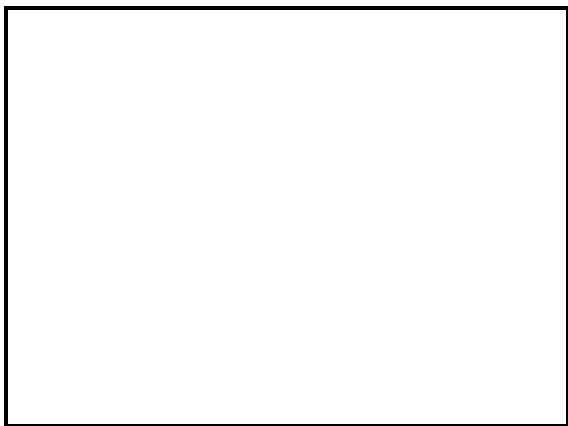
Descrição:



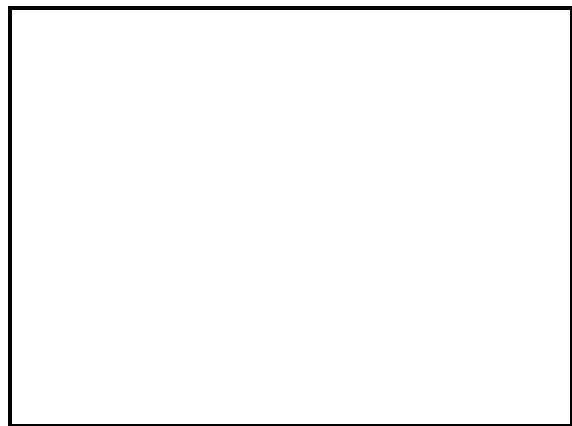
Descrição:



Descrição:



Descrição:





Descrição:

## LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

|   | Endereço                            | Valor (R\$)    | Link anúncio / Fonte / Telefone   |
|---|-------------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 1 | Rua Alberto Teixeira da Cunha, 1359 | R\$ 500.000,00 | Vanessa (21) 98019-1834           |
| 2 | Rua Maria de Lourdes, 76            | R\$ 330.000,00 | Assimob Imóveis (21) 3743-3560    |
| 3 | Rua Pedro Álvares Cabral, 996       | R\$ 350.000,00 | Imoveis Nilopolis (21) 96404-9267 |
| 4 | Rua Orlando Bernardino Lópes, 271   | R\$ 475.000,00 | Suely Laurentino (21) 96404-9267  |
| 5 | Rua Amadeu Lara, 1247               | R\$ 280.000,00 | Assimob Imóveis (21) 3743-3560    |

| FICHA DE PESQUISA   |                       |   |   |                 |
|---|-----------------------|---|---|-----------------|
| (apresentar no mínimo 05 dados)   |                       |   |   |                 |
| <b>Dado nº:</b>   | <b>1</b>              | Data do evento:   | 06/09/2023  |                 |
|   |                       | Evento:   | <input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação   |                 |
|   |                       | Valor venda/oferta:   | R\$ 500.000,00  |                 |
|   |                       | Fonte:  | Vanessa   |                 |
|    |                       | Tel./site/e-mail:   | (21) 98019-1834   |                 |
|   |                       | Endereço:   | Rua Alberto Teixeira da Cunha, 1359   |                 |
|   |                       | Bairro:   | Centro  |                 |
|   |                       | Cidade/UF:  | Nilópolis - RJ  |                 |
|   |                       | Tipo:   | <input checked="" type="checkbox"/> casa <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft |                 |
|   |                       | Áreas (m²)  | Construída:   | Privativa:      |
|   |                       |   |   | 107,00          |
|   |                       | Características   | Quartos   | qtde total: 2   |
|   |                       |   |   | Nº banheiros: 3 |
|   |                       |   |   | qtde suítes: 1  |
|   |                       |   | Nº de vagas: 2  |                 |
|   |                       | DCE:  | <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não   |                 |
|   |                       |   | Andar: -  |                 |
|   |                       | Nº elevadores:  | -   |                 |
|   |                       |   | Idade aparente: 1   |                 |
|   | Localização:          | <input type="checkbox"/> ótima <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim               |   |                 |
|   | Padrão de acabamento: | <input type="checkbox"/> baixo/popular <input checked="" type="checkbox"/> normal/médio <input type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo |   |                 |
| Foto dado 1   |                       | Estado de conservação:  | <input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> bom <input checked="" type="checkbox"/> novo                                      |                 |
| Informações relevantes:   |                       |   |   |                 |
| <b>Dado nº:</b>   | <b>2</b>              | Data do evento:   | 06/09/2023  |                 |
|   |                       | Evento:   | <input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação   |                 |
|   |                       | Valor venda/oferta:   | R\$ 330.000,00  |                 |
|   |                       | Fonte:  | Assimob Imóveis   |                 |
|   |                       | Tel./site/e-mail:   | (21) 3743-3560  |                 |
|   |                       | Endereço:   | Rua Maria de Lourdes, 76  |                 |
|   |                       | Bairro:   | Centro  |                 |
|   |                       | Cidade/UF:  | Nilópolis - RJ  |                 |
|   |                       | Tipo:   | <input checked="" type="checkbox"/> casa <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft |                 |
|   |                       | Áreas (m²)  | Construída:   | Privativa:      |
|   |                       |   |   | 90,00           |
|   |                       | Características   | Quartos   | qtde total: 3   |
|   |                       |   |   | Nº banheiros: 2 |
|   |                       |   |   | qtde suítes: 1  |
|   |                       |   | Nº de vagas: 2  |                 |
|   |                       | DCE:  | <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não   |                 |
|   |                       |   | Andar: -  |                 |
|   |                       | Nº elevadores:  | -   |                 |
|   |                       |   | Idade aparente: 1   |                 |
|   | Localização:          | <input type="checkbox"/> ótima <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim               |   |                 |
|   | Padrão de acabamento: | <input type="checkbox"/> baixo/popular <input checked="" type="checkbox"/> normal/médio <input type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo |   |                 |
| Foto dado 2   |                       | Estado de conservação:  | <input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> bom <input checked="" type="checkbox"/> novo                                      |                 |
| Informações relevantes:   |                       |   |   |                 |
| <b>Dado nº:</b>   | <b>3</b>              | Data do evento:   | 06/09/2023  |                 |
|   |                       | Evento:   | <input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação   |                 |
|   |                       | Valor venda/oferta:   | R\$ 350.000,00  |                 |
|   |                       | Fonte:  | Imoveis Nilopolis   |                 |
|  |                       | Tel./site/e-mail:   | (21) 96404-9267   |                 |
|   |                       | Endereço:   | Rua Pedro Álvares Cabral, 996   |                 |
|   |                       | Bairro:   | Centro  |                 |
|   |                       | Cidade/UF:  | Nilópolis - RJ  |                 |
|   |                       | Tipo:   | <input checked="" type="checkbox"/> casa <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft |                 |
|   |                       | Áreas (m²)  | Construída:   | Privativa:      |
|   |                       |   |   | 100,00          |
|   |                       | Características   | Quartos   | qtde total: 3   |
|   |                       |   |   | Nº banheiros: 2 |
|   |                       |   |   | qtde suítes: 1  |
|   |                       |   | Nº de vagas: 1  |                 |
|   |                       | DCE:  | <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não   |                 |
|   |                       |   | Andar: -  |                 |
|   |                       | Nº elevadores:  | -   |                 |
|   |                       |   | Idade aparente: 8   |                 |
|   | Localização:          | <input type="checkbox"/> ótima <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim               |   |                 |
|   | Padrão de acabamento: | <input type="checkbox"/> baixo/popular <input checked="" type="checkbox"/> normal/médio <input type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo |   |                 |
| Foto dado 3   |                       | Estado de conservação:  | <input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo                                      |                 |
| Informações relevantes:   |                       |   |   |                 |

|   |                       |   |   |   |   |               |   |
|---|-----------------------|---|---|---|---|---------------|---|
| <b>Dado nº:</b>   | <b>4</b>              | Data do evento:   | 06/09/2023  | Evento:   | <input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação |               |   |
|   |                       | Valor venda/oferta:   | R\$ 475.000,00  | Fonte:  | Suely Laurentino  |               |   |
|  |                       | Tel./site/e-mail:   | (21) 96404-9267   |   |   |               |   |
|   |                       | Endereço:   | Rua Orlando Bernardino Lopes, 271   |   |   |               |   |
|   |                       | Bairro:   | Centro  | Cidade/UF:  | Nilópolis - RJ  |               |   |
|   |                       | Tipo:   | <input checked="" type="checkbox"/> casa <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft |   |   |               |   |
|   |                       | Áreas (m²)  | Construída:   |   | Privativa:  | 97,00         |   |
|   |                       | Características   | Quartos   | qtde total:   | 3   | Nº banheiros: | 3 |
|   |                       |   |   | qtde suítes:  | 1   | Nº de vagas:  | 1 |
|   |                       |   | DCE:  | <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não | Andar:  | -             |   |
|   |                       |   | Nº elevadores:  |   | Idade aparente:   | 5             |   |
|   |                       | Localização:  | <input type="checkbox"/> ótima <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim                                     |   |   |               |   |
|   | Padrão de acabamento: | <input type="checkbox"/> baixo/popular <input checked="" type="checkbox"/> normal/médio <input type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo |   |   |   |               |   |
| Foto dado 4   |                       | Estado de conservação:  | <input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo                                      |   |   |               |   |
| Informações relevantes:   |                       |   |   |   |   |               |   |

|  |                       |   |   |   |   |               |   |
|--|-----------------------|---|---|---|---|---------------|---|
| <b>Dado nº:</b>  | <b>5</b>              | Data do evento:   | 06/09/2023  | Evento:   | <input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação |               |   |
|  |                       | Valor venda/oferta:   | R\$ 280.000,00  | Fonte:  | Assimob Imóveis   |               |   |
|  |                       | Tel./site/e-mail:   | (21) 3743-3560  |   |   |               |   |
|  |                       | Endereço:   | Rua Amadeu Lara, 1247   |   |   |               |   |
|  |                       | Bairro:   | Cabuis  | Cidade/UF:  | Nilópolis - RJ  |               |   |
|  |                       | Tipo:   | <input checked="" type="checkbox"/> casa <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft |   |   |               |   |
|  |                       | Áreas (m²)  | Construída:   |   | Privativa:  | 90,00         |   |
|  |                       | Características   | Quartos   | qtde total:   | 0   | Nº banheiros: | 3 |
|  |                       |   |   | qtde suítes:  | 2   | Nº de vagas:  | 1 |
|  |                       |   | DCE:  | <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não | Andar:  |               |   |
|  |                       |   | Nº elevadores:  |   | Idade aparente:   | 8             |   |
|  |                       | Localização:  | <input type="checkbox"/> ótima <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim                                     |   |   |               |   |
|  | Padrão de acabamento: | <input type="checkbox"/> baixo/popular <input checked="" type="checkbox"/> normal/médio <input type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo |   |   |   |               |   |
| Foto dado 5  |                       | Estado de conservação:  | <input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> bom <input checked="" type="checkbox"/> novo                                      |   |   |               |   |
| Informações relevantes:  |                       |   |   |   |   |               |   |

| R\$                                     | Fator oferta | R\$        | Área (m²) | Unitário (R\$/m²) | Fator Vaga | Fator Andar | Fator área | Fator localização | Fator Padrão     | Fator idade conservação | Valores homogeneizados |  |
|---|--------------|------------|-----------|-------------------|------------|-------------|------------|-------------------|------------------|-------------------------|------------------------|--|
| 500.000,00                              | 0,95         | 475.000,00 | 107,00    | 4.439,25          | 1,00       | 1,00        | 1,00       | 1,00              | 1,00             | 1,00                    | 4.452,57               |  |
| 330.000,00                              | 0,95         | 313.500,00 | 90,00     | 3.483,33          | 1,00       | 1,00        | 0,96       | 1,00              | 1,00             | 1,00                    | 3.344,00               |  |
| 350.000,00                              | 0,95         | 332.500,00 | 100,00    | 3.325,00          | 1,00       | 1,00        | 0,99       | 1,00              | 1,10             | 1,09                    | 3.916,85               |  |
| 475.000,00                              | 0,95         | 451.250,00 | 97,00     | 4.652,06          | 1,00       | 1,00        | 0,98       | 1,00              | 1,00             | 1,05                    | 4.773,02               |  |
| 280.000,00                              | 0,95         | 266.000,00 | 90,00     | 2.955,56          | 1,00       | 1,00        | 0,96       | 1,10              | 1,10             | 1,09                    | 3.700,36               |  |
| <b>Média (R\$/m²)</b>                   |              |            |           | 3.771,04          |            |             |            |                   | <b>Média</b>     | <b>4.037,36</b>         |                        |  |
| <b>Desvio Padrão (R\$/m²)</b>           |              |            |           | 736,45            |            |             |            |                   | 30% +            | 5.248,57                |                        |  |
| <b>Coefficiente de Variação Inicial</b> |              |            |           | 19,53%            |            |             |            |                   | 30% -            | 2.826,15                |                        |  |
| <b>Méd. Área Comparativos</b>           |              |            |           | <b>96,80</b>      |            |             |            |                   | Área referência  | 105,83                  | <b>4.037,36</b>        |  |
| (-50%) da área do avaliando             |              |            |           | 52,92             |            |             |            |                   | Valor da unidade | <b>427.273,62</b>       |                        |  |
| (+50%) da área do avaliando             |              |            |           | 158,75            |            |             |            |                   | Valor adotado    | <b>430.000,00</b>       |                        |  |
| <b>Relação Avaliando x Amostra</b>      |              |            |           | <b>Normal</b>     |            |             |            |                   | Unitário adotado | <b>4.063,12</b>         |                        |  |

| SANEAMENTO                     |              |                              |              |
|--------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| Limite Superior (R\$/m²)       | R\$ 4.431,56 | Nº de Elementos Saneados     | 5            |
| Limite Inferior (R\$/m²)       | R\$ 3.643,16 | Unitário Médio Saneado       | R\$ 4.037,36 |
| Intervalo de confiabilidade    | 19,53%       | t de Student                 | 1,533        |
| Desvio Padrão (R\$/m²)         | 574,99       | <b>Grau de fundamentação</b> | <b>II</b>    |
| Coefficiente de Variação Final | 14,24%       | <b>Grau de precisão</b>      | <b>III</b>   |
| Situação coef. Variação        | OK           |                              |              |