

Solicitante:		CNPJ/CPF:	
Endereço real do local:	Rua Vicente Celestino	N°:	470
Complemento:	Casa A	Condomínio:	-
Bairro:	Centro	CEP:	26525-530
Cidade:	Nilópolis	Construtora:	-
		UF:	RJ

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

**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/Escaneiro?	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:	
		Área total ponderada edificação principal	105,83 m <sup>2</sup>

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							

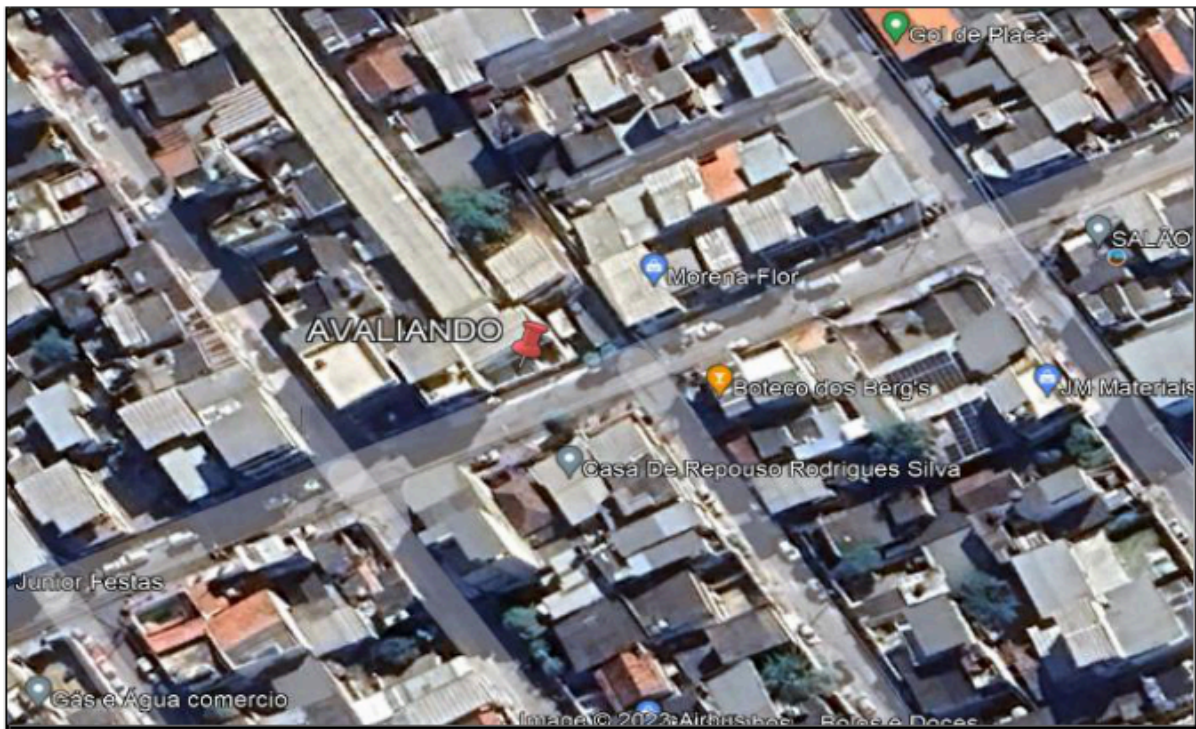
**RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA**

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



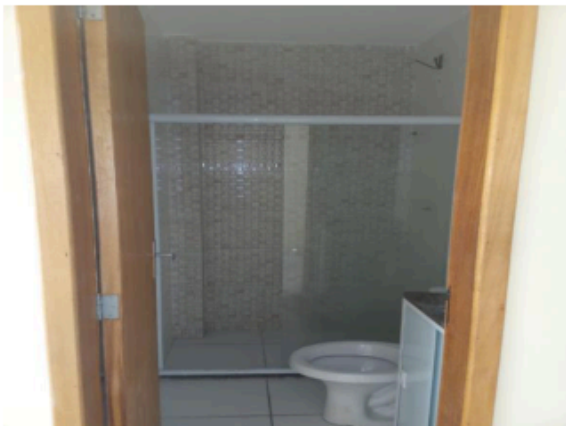
Descrição: Sala



Descrição: Cozinha



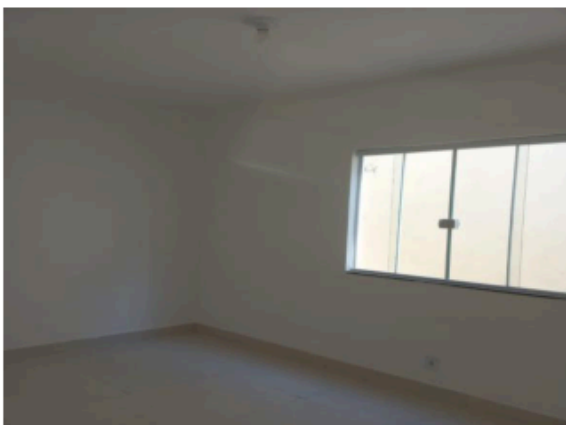
Descrição: Área de serviço



Descrição: Banheiro social - térreo



Descrição: Banheiro social - pav superior



Descrição: Quarto 01



Descrição: Quarto 02

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Suíte



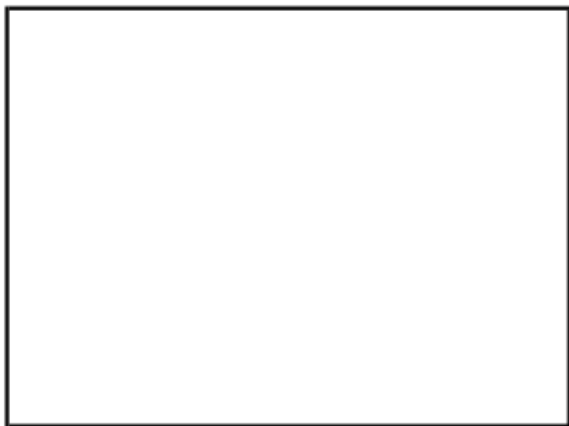
Descrição: Suíte - varanda



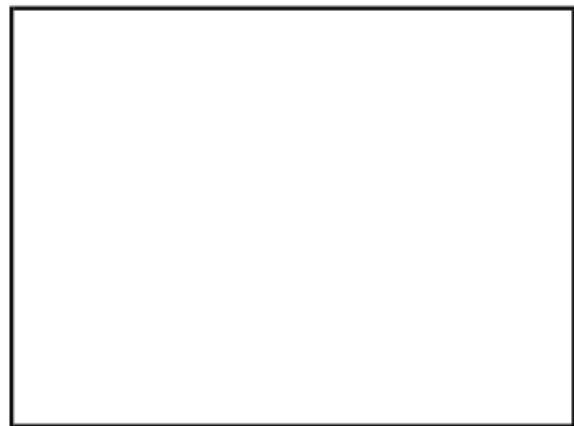
Descrição: Suíte - banheiro



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				
		Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo				
Foto dado 4							
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				
		Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> bom <input checked="" type="checkbox"/> novo				
Foto dado 5							
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>					<b>Área referência</b>	105,83	<b>4.037,36</b>	
(-50%) da área do avaliando				52,92					<b>Valor da unidade</b>	<b>427.273,62</b>		
(+50%) da área do avaliando				158,75					<b>Valor adotado</b>	<b>430.000,00</b>		
<b>Relação Avaliando x Amostra</b>				<b>Normal</b>					<b>Unitário adotado</b>	<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		