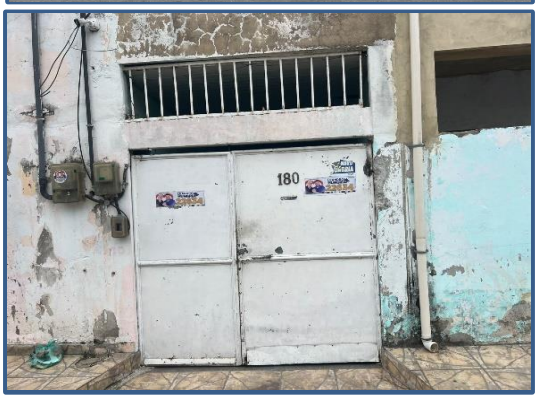
Confidential

Proprietário:	BANCO SANTANDER	Dossiê	17949
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Circaciana Carvalho, 180 - ap 101- Centro - Nilópolis - RJ. Cep: 26521-050		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	35

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	190,00
	IPTU/ITR:	190,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	190,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	171,88
	IPTU:	171,88
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		171,88





Observações impactantes na avaliação

Avaliação realizada pelos aspectos externos uma vez que não foi permitida a vistoria interna do imóvel. Foi considerado situação paradigma do estado de conservação e padrão na média da região. Aparentemente o imóvel encontra-se ocupado. Imóvel com fração ideal de 44,21% sobre o terreno de 190m².

Indício de contaminação ambiental

Não apresenta Indício de contaminação

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ -	Valor de Liq. Forçada:	R$ -	% Desc:	#DIV/0!
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 229.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 159.000,00	% Desc:	-30,57%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	R$ 229.000,00	**Valor de Liq. Forçada:**	R$ 159.000,00	**% Desc:**	**-30,57%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	31 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	02/07/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	01/07/2025				
Nome Avaliador:	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA Resp.:	5061102131	ART nº:	

U|S|E
UONO SANCHEZ ENGENHARIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Engª Eny Kaori Uono Sanchez
Engenheira Civil
CREA-SP 5061102131-SP

Endereço: Rua Circaciana Carvalho, 180– Apartamento 101
Bairro: Nossa Senhora de Fátima
Município de Nilópolis - CEP 26521-050 – UF: RJ

Valor de Avaliação Mercado: R$ 229.000,00

Valor de Avaliação Venda Forçada: R$159.000,00

1. -Objetivo

1.1 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na Rua Circaciana Carvalho, 180, Apartamento 101 – Nossa Senhora de Fátima - Nilópolis - CEP 26521-050 - RJ.

1.2 Inscrição cadastral (matrícula de IPTU): 00430780 – matrícula nº 18.330

1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio**.** Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da Matrícula 18.330 1° Ofício do Registro de Imóveis da Cidade de Rio de Janeiro – RJ, e medições realizada na vistoria realizada dia 01 de julho de 2025. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

1.5 Avaliação realizada pelos aspectos externos uma vez que não foi permitida a vistoria interna das unidades. Foi considerado situação paradigma do estado de conservação e padrão na média da região e do empreendimento.

1.6 Considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

1.7 Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 – Rua Circaciana, 180, Apartamento 101 – Nossa Senhora de Fátima - Nilópolis - CEP 26521-050 - RJ.

Coordenadas: Latitude -22.807942370935713, Longitude -43.434442601882814

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - A região possui uma ocupação mista com imóveis residenciais e comerciais de padrão médio baixo a médio, e por comércio variado. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia plana.

2.1.3 - O acesso a região faz-se por vias pavimentadas e como a Rua Ernesto Cardoso, Rua Berola, Rua Paulo Cláudio Freitas e Rua Coronel França Leite.

2.1.4 – O Bairro tem fácil acesso ao, academias, supermercados, shoppings, escola, hospitais, parques, centro olímpico e pontos turísticos.

2.1.5 – O Município de Nilópolis constou com população no último censo de:
"Em 2022, a população era de 146.774 habitantes e a densidade demográfica era de 7.568,4 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 22 e 2 de 92. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 204 e 9 de 5570. Salário médio mensal dos trabalhadores formais em 1,7 SM.
Em 2021, o PIB per capita era de R$ 18.782,18. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 87 de 92 entre os municípios do estado e na 3283 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2022 era de 75,03%, o que o colocava na posição 1 de 92 entre os municípios do estado e na 1 de 5570. Em 2022, o total de receitas realizadas foi de R$ 391.689.711,41 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R$ 507.392.863,4 (x1000). Isso deixa o município nas posições 1 e 1 de 92 entre os municípios do estado e na 1 e 1 de 5570 entre todos os municípios."

2.2 - Edificações

Vistoria realizada no dia 01 de julho de 2025, verificamos que o imóvel possui características residenciais.

Trata-se de um apartamento com 171,88m² de área privativa, 0,00m² área comum, totalizando uma área de 171,88m de área total e fração ideal de 44,21%.

Para avaliação adotamos padrão médio baixo, estado entre novo e regular, idade aproximada de 35 anos.

Classificamos a edificação como Padrão Médio – IUP (Índice- unidade padronizadas) IBAPE 2019.

Estado de conservação – C – Regular.

"Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna."

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

4. - Metodologia Aplicável

Método Comparativo de Direto de Dados

Foi utilizado para essa avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos por fatores técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.

O tratamento por fatores transpõe os valores dos elementos comparativos para a condição do imóvel avaliando com base em fatores pré-estabelecidos. Esse tratamento é aplicável em amostras compostas por dados de mercado mais próximo possível do avaliando.

Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de julho de 2025.

Após os tratamentos por fatores e homogeneizações, chegamos ao valor de mercado dos conjuntos utilizando as seguintes

- Número de vagas: Variável independente quantitativa que considera o número de vagas cada elemento (m2);

- **Valor de ofertado**: variável dependente, representando o valor de que estão ofertados na data de julho 2024 cada elemento;

- **Área útil:** Variável independente quantitativa que considera a área privativa de cada elemento (m2);

- **Idade aparente:** Variável independente qualifica o elemento (anos)

- **Índice Fiscal:** Valores unitários de terrenos expressos em R$/m², estabelecidos pela prefeitura através de pesquisa de mercado, visando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

- Fator vaga: Unidades com maior número de vagas possuem maior valor agregado**.**

- Fator andar: Fator que leva em consideração a posição do elemento em relação ao avaliando. No mercado imobiliário unidades mais altas possuem maior procura, ou seja, mais valorizado.

- Fator padrão construtivo: Relação entre os coeficientes do estudo de venda de valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE/ SP do avaliando sobre o elemento comparativo. - Técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
Exemplo:
Fator padrão = padrão avaliando / padrão elemento
Padrão do avaliando e padrão dos elementos retirados da tabela de Índices – IUP – IBAPE/SP 2019

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão		IUP		
				Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico		2,473	**2,748**	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	**3,533**	3,827
			Com elevador	3,562	**3,958**	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640
			Com elevador	4,568	**5,075**	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	**5,974**	6,572
			Com elevador	6,144	**6,827**	7,089
		1.1.5- Padrão Fino		7,090	**7,410**	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo		7,984	**8,683**	9,551
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		2,081	**2,313**	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	**3,753**	4,013
			Com elevador	3,742	**4,158**	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	**4,330**	4,763
			Com elevador	4,745	**5,273**	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	**5,784**	6,363
			Com elevador	5,768	**6,371**	7,072
		2.1.5- Padrão Fino		7,073	**7,929**	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo		9,935	**10,376**	-

- **Fator idade:** Fator de obsolescência das edificações, leva em consideração a idade e o estado de conservação indicados com base no critério de Ross Heidecke (FOC)
Foc = R+K*(1-R), onde:

R = Valor residual obtido pela tabela 1 – IBAPE/SP

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I_r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente **"K"**, na TABELA 2, mediante dupla entrada:
- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

EVV – Ibape 2011

- **Fator Transposição:** Fator de aspecto qualitativo que compara o índice fiscal do avaliando em relação as amostras. Levando em conta os índices fiscais fornecidos pelo IPTU.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

- **Fator Área:** Fator de aspecto quantitativo que compara a área do avaliando em relação as amostras. Levando em conta que unidades com áreas maiores, o valor unitário tende a cair em relação as unidades com área menores.

- **Fator foc.**: variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

Foc = R+K*(1-R), onde:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I_r- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente **"K"**, na TABELA 2, mediante dupla entrada:
- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas especificas no QUADRO A.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

- Fator esquina: variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- Local: Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

5. – Determinação do valor venal

5.1 - Atributos de entrada:

Área privativa: 171,88m²
Área total: 171,88m²
Número de vagas: 0
Padrão Construtivo: Residencial Médio
Idade aparente: 35 anos
Vida útil: 60 anos

6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau II

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III

7. - Conclusão

7.1 - Concluímos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Valor da edificação R$ 229.000,00

Valor total R$ 229.000,00
Valor de venda forçada R$ 159.000,00

8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03 – Liquidação Forçada
- Anexo 04 – Documentação Fotográfica Avaliando

São Paulo, 02 de julho de 2025.



Eny Kaori Uono Sanchez
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Critério utilizado: | Área privativa (x) | Área total ( ) | Terreno ( )



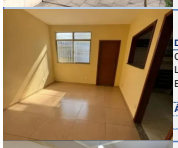
Endereço:	Logradouro: R. Azelaide Rodrigues da Silva, 159 - Centro, Nilópolis - RJ.	Número: 159	Complemento: -	Bairro: Centro	Cidade: Nilópolis	UF: RJ			
Descrição:	CEP: 26525-020		Andar: -	Proximidade do Imóvel: - km					
Código do anunciante: 630291034-9 - Apartamento na Rua Azelaide Rodrigues da Silva, Nilópolis - Centro - RJ. 3 quartos (sendo 1 suíte), Sala, Cozinha americana, Banheiro social, Área de serviço, Sacada, Garagem, Cozinha e suíte com moveis planejados. Portão social e garagem automático. 3° andar (um apartamento por andar).Total de 4 unidades (torre única).				Nome do Contato: RE/MAX Gold Star	Telefone Contato: (21) 98187-3739	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 1		
				Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 5 anos	Ano Construção: 2017	Estado Conservação Imóvel: Bom		
				Padrão Acabamento Imóvel: Médio		Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): -		
Área da Edificação (em m²): 69,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 280.000,00	Nº Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 02/07/2025	Valor m²: R$ 4.057,97 m²	Área Privativa: 69,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60		
Tipo do Imóvel: APARTAMENTO									



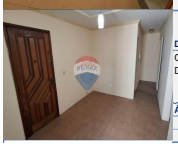
Endereço:	Logradouro: R. Azelaide Rodrigues da Silva, 168 - Centro - Nilópolis -RJ.	Número: 168	Complemento: -	Bairro: Centro	Cidade: Nilópolis	UF: RJ			
Descrição:	CEP: 26525-020		Andar: -	Proximidade do Imóvel: - km					
Código do anunciante: 630291008-33 - Destaques do Imóvel:2 Suítes - Espaços privativos para o seu descanso merecido. 3 Banheiros - Conveniência para todas as necessidades.Terraço Amplo - Um oásis privativo para relaxar e aproveitar. Área Gourmet Completa - Celebre momentos especiais em grande estilo.				Nome do Contato: RE/MAX Gold Star	Telefone Contato: (21) 98187-3739	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 0		
				Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 19 anos	Ano Construção: 2003	Estado Conservação Imóvel: Bom		
				Padrão Acabamento Imóvel: Médio		Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): -		
Área da Edificação (em m²): 90,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 250.000,00	Nº Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 02/07/2025	Valor m²: R$ 2.777,78 m²	Área Privativa: 90,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60		
Tipo do Imóvel: APARTAMENTO									



Endereço:	Logradouro: R. Ernesto Cardoso, 1039 - Centro, Nilópolis - RJ.	Número: 1039	Complemento: -	Bairro: Centro	Cidade: Nilópolis	UF: RJ			
Descrição:	CEP: 26525-422		Andar: -	Proximidade do Imóvel: - km					
Código do anunciante: BV257 - Excelente apartamento térreo praticamente independente, composto por sala, varanda na frente, 2 quartos, 1 banheiro social, cozinha, quase do tamanho de um quintal. Ideal pra quem precisa de espaço, ou tenha animal de estimação.				Nome do Contato: Assimob Imóveis & Assessoria Imobiliária	Telefone Contato: (21) 96806-0905	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 0		
				Nº Dormitórios: 2	Idade Aparente: 35 anos	Ano Construção: 1987	Estado Conservação Imóvel: Bom		
				Padrão Acabamento Imóvel: Médio		Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): -		
Área da Edificação (em m²): 70,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 120.000,00	Nº Banheiros: 1	Data Venda/Oferta: 02/07/2025	Valor m²: R$ 1.714,29 m²	Área Privativa: 70,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60		
Tipo do Imóvel: APARTAMENTO									



Endereço:	Logradouro: R. Ernesto Cardoso, 979 - Centro, Nilópolis - RJ.	Número: 979	Complemento: -	Bairro: Centro	Cidade: Nilópolis	UF: RJ			
Descrição:	CEP: 26525-422		Andar: -	Proximidade do Imóvel: - km					
Código do anunciante: IS Ernesto Car - Ótimo apto composto de 01 quarto, sala, área de lavanderia, banheiro social, cozinha muito arejada e garagem; Localizado na rua Ernesto Cardoso próximo ao colégio Pasquale em Nilópolis RJ** Entrar e morar!				Nome do Contato: Carlos Eduardo De Souza	Telefone Contato: (21) 98303-4527	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 1		
				Nº Dormitórios: 1	Idade Aparente: 31 anos	Ano Construção: 1991	Estado Conservação Imóvel: Bom		
				Padrão Acabamento Imóvel: Médio		Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): -		
Área da Edificação (em m²): 52,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 110.000,00	Nº Banheiros: 1	Data Venda/Oferta: 02/07/2025	Valor m²: R$ 2.115,38 m²	Área Privativa: 52,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60		
Tipo do Imóvel: APARTAMENTO									



Endereço:	Logradouro: R. Paulo Cláudio Freitas, 16 - Nossa Sra. de Fatima, Nilópolis	Número: 16	Complemento: -	Bairro: Nossa Sra. De Fatima	Cidade: Nilópolis	UF: RJ			
Descrição:	CEP: 26521-480		Andar: -	Proximidade do Imóvel: - km					
Código do anunciante: 630291059-2 - 2 Quartos, 47 m² de área útil. Sala de estar. Cozinha funcional. Banheiro. Destaques:Excelente localização, com fácil acesso a comércio e serviços				Nome do Contato: RE/MAX Gold Star	Telefone Contato: (21) 98187-3739	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 0		
				Nº Dormitórios: 2	Idade Aparente: 20 anos	Ano Construção: 2002	Estado Conservação Imóvel: Bom		
				Padrão Acabamento Imóvel: Médio		Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): -		
Área da Edificação (em m²): 47,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 145.000,00	Nº Banheiros: 1	Data Venda/Oferta: 02/07/2025	Valor m²: R$ 3.085,11 m²	Área Privativa: 47,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60		
Tipo do Imóvel: APARTAMENTO									

Amostra 1



R. Azelaide Rodrigues da Silva, 159 - Centro, Nilópolis - RJ.

RE/MAX Gold Star (21) 98187-3739 Cód: 630291034-9 - Valor R$ 280.000,00

"Código do anunciante: 630291034-9 - Apartamento na Rua Azelaide Rodrigues da Silva, Nilópolis - Centro - RJ. quartos (sendo 1 suíte), Sala, Cozinha americana, Banheiro social, Área de serviço, Sacada, Garagem, Cozinha e suíte com moveis planejados. Portão social e garagem automático. 3° andar (um apartamento por andar). Total de 4 unidades (torre única)."

Atributos de entrada:
Área de construção estimada: 69,00 m²
Padrão Construtivo: Apartamento residencial médio
Idade aparente: 5 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 2



R. Azelaide Rodrigues da Silva, 168 - Centro - Nilópolis -RJ.

RE/MAX Gold Star (21) 98187-3739 Cód: 630291008-33 - Valor R$ 250.000,00

"Código do anunciante: 630291008-33 - Destaques do Imóvel:2 Suítes - Espaços privativos para o seu descanso merecido. 3 Banheiros - Conveniência para todas as necessidades. Terraço Amplo - Um oásis privativo para relaxar e aproveitar. Área Gourmet Completa - Celebre momentos especiais em grande estilo."

Atributos de entrada:
Área de construção estimada: 90,00 m²
Padrão Construtivo: Apartamento residencial médio
Idade aparente: 19 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 3



R. Ernesto Cardoso, 1039 - Centro, Nilópolis - RJ.

Assimob Imóveis & Assessoria Imobiliária Ltda Me (21) 96806-0905 Cód: BV257 - Valor R$ 120.000,00

"Código do anunciante: BV257 - Excelente apartamento térreo praticamente independente, composto por sala, varanda na frente, 2 quartos, 1 banheiro social, cozinha, quase do tamanho de um quintal. Ideal pra quem precisa de espaço, ou tenha animal de estimação."

Atributos de entrada:
Área de construção estimada: 70,00 m²
Padrão Construtivo: Apartamento residencial médio
Idade aparente: 35 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 4



R. Ernesto Cardoso, 979 - Centro, Nilópolis - RJ.

Carlos Eduardo De Souza (21) 98303-4527 Cód: IS Ernesto Car - Valor R$ 110.000,00

*"Código do anunciante: IS Ernesto Car - Ótimo apto composto de 01 quarto, sala, área de lavanderia, banheiro social, cozinha muito arejada e garagem; Localizado na rua Ernesto Cardoso próximo ao colégio Pasquale em Nilópolis RJ** Entrar e morar."*

Atributos de entrada:
Área de construção estimada: 52,00 m²
Padrão Construtivo: Apartamento residencial médio
Idade aparente: 31 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 5



R. Paulo Cláudio Freitas, 16 - Nossa Sra. de Fatima, Nilópolis - RJ.

RE/MAX Gold Star (21) 98187-3739 Cód: 630291059-2 - Valor R$ 145.000,00

"Código do anunciante: 630291059-2 - 2 Quartos, 47 m² de área útil. Sala de estar. Cozinha funcional. Banheiro. Destaques:Excelente localização, com fácil acesso a comércio e serviços."

Atributos de entrada:
Área de construção estimada: 47,00 m²
Padrão Construtivo: Apartamento residencial médio
Idade aparente: 20 anos
Vida útil: 60 anos

Croqui de localização das amostras



U|S|E
UONO SANCHEZ ENGENHARIA

ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

8 - TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação: 2,00 — Grau de Precisão: 3,00

Metodologia: Tratamento por Fatores

8.1 Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores — Método de Computação: Aditivo

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais R$/m²	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	FT (8)	FT (9)	FT (10)	FT (11)	FT (12)	Homogenização R$/m²
1	69,00	R$ 280.000,00	R$ 4.057,97	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	0,56	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	R$ 1.298,55
2	90,00	R$ 250.000,00	R$ 2.777,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	R$ 1.361,11
3	70,00	R$ 120.000,00	R$ 1.714,28	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	R$ 1.354,28
4	52,00	R$ 110.000,00	R$ 2.115,38	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	R$ 1.290,38
5	47,00	R$ 145.000,00	R$ 3.085,10	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,69	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	R$ 1.357,44

(1) - Fonte (4) - Fator Andar (7) - Localização (10) - Físico
(2) - Equivalência (Padrão) (5) - Transposição (8) - Fator Padrão de Construção (11) - Amenidades
(3) - Fator Vaga/Terreno (6) - Idade e Estado de Conserva (9) - Área

MÉDIAS DAS AMOSTRAS: 1.332,35
Saneamento das Amostras (+/- 30%) — Valor Mínimo: 932,65 — Valor Máximo: 1.732,06

9 - CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:

Área do terreno:	m²	Valor m²:		Coef. Deprec.:	Fator Comercialização:	Valor Terreno:	Fator de Liquidez (%): 69,43%
Área da Edificação:	171,88 m²	Valor m²:	R$ 1.332,35	1,00	1,00	Valor Edificação :	R$ 229.000,00
Valor Imóvel:	R$ 229.000,00						
Valor de Liquidez:	R$ 159.000,00				Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		R$ 229.000,00
Índice de Liquidez:	Médio						

10 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:		R$	R$ -
Valor Edificação:		R$	R$ 229.000,00
Valor do(s) Anexo(s):		R$	
Valor do(s) Anexo(s):		R$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R$	
Valor Imóvel:		R$	R$ 229.000,00

VARIÂNCIA E SANEAMENTO

Média das amostras (X) 1.332,35
Limite inferior (0,70 * X) 932,65
Limite Superior (1,30 * X) 1.732,06
n 5

Am	X-X	(Xi-X)^2
1	-33,80	1.142,41
2	28,76	826,98
3	21,93	480,98
4	-41,97	1.761,33
5	25,09	629,71
Somatória:		4.841,41
Variancia		1.210,35
Desvio Padrão		34,79
Desvio Crítico (D/S Calculado)		39,12

CHAUVENET D/S CRITICO (N=5) 1,65
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO 2,61%

TABELA I - STUDENT
GRAU DE CONFIANÇA 80% (N-1) 1,53

Limite Inferior / Superior
LI - limite inferior 1.330,22
LS - limite superio 1.334,48

AMPLITUDE DA AMOSTRA
AP = (LS-LI)/X
AP= 0,32%

Enquadramento no Grau de Precisão - NBR 14653
Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de	<=30%	<=40%	<=50%

ANEXO 03

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 229.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	5,32%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro	11,09%	ao ano
Total 1		**0,31% ao mês**	**Total 2**	**0,88%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,19% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 31 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 69,43% **R$ 159.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

ANEXO 04

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

AVALIANDO

U|S|E
UONO SANCHEZ ENGENHARIA

Laudo de avaliação

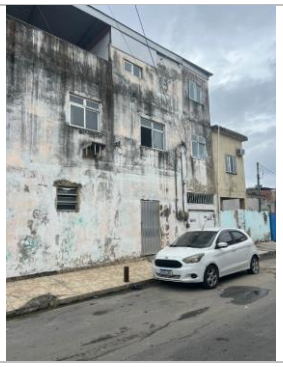
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando - Vista Lateral



Fachada do avaliando - Vista Lateral



Identificação númerica avaliando



Vista da rua



Vista da rua