

Empresa

Bari

Data da solicitação

02/09/2021 11:05:55

Produto

Vertical - Residencial (CM)

Tipo de Inspeção

Terceirização

Nº da Proposta**Nº do Pedido**

60567 A

Valor do Risco**Nº Cartório**

8º CRI do Rio de Janeiro/RJ

Nº IPTU

0917487-1

Nº Matrícula

141.269

Tipo de imóvel

Apartamento

Data da vistoria

03/09/2021

Prestadora

CM CURY

Inspetor

fatima maria cury vianna

Local da vistoria

Rua Professor Plínio Bastos, 105 - AP 101 - Olaria - Rio de Janeiro - RJ - 21021350

O endereço do local do risco divergiu do endereço da proposta?

Não

RESUMO

RESUMO

01 - Valor Final de Avaliação (arredondamento)

R\$ 256.000,00

02 - Liquidez

☒ Normal

03 - Tipo de Imóvel

☒ Apartamento

04 - Área Privativa

Área (m²)	Valor m² Unitário (R\$)	Valor total (R\$)
75,00	3.411,40	255.854,77

05 - O imóvel pode ser aceito como garantia?

☒ Sim

06 - Assinatura do Avaliador (com nº CREA)

Catia Maria Cury - Crea 10.681/D PR - Creci 12.556 PR

RELATÓRIO DE VISTORIA

IMPLANTAÇÃO

01 - Vocação de Uso

☒ Residencial

02 - Tipo de Implantação

☒ Condomínio

03 - Tipo de via

☒ Terciária (baixo fluxo/residencial)

04 - Numeração predial constatada no local

105

05 - Unidade

101

06 - Torre

01

07 - Andar da unidade

térreo

08 - Ocupação

☒ Ocupado pelo inquilino (locado)

REGIÃO

01 - Selecione os serviços contidos em um raio aproximado de 500m

- ☒ Transporte
- ☒ Comércio

02 - Selecione a infraestrutura da rua do imóvel

- ☒ Rede de água
- ☒ Rede de energia
- ☐

- ☐ Coleta de lixo
- ☐ Lazer
- ☐ Escola
- ☐ Hospital
- ☐ Banco

- Rede de esgoto
- ☐ Rede de telefone
- ☐ Rede de gás
- ☐ Pavimentação
- ☐ Iluminação
- ☐ Rede pluvial

03 - Padrão predominante dos imóveis na região

- ☒ Médio

04 - Disponibilidade de estacionamento

- ☒ Alta

05 - Densidade habitacional

- ☒ Média

06 - Perspectiva de valorização

- ☒ Baixa

MODULAÇÃO**01 - Sala de Estar**

01

02 - Sala de Jantar

01

03 - Lavabo

00

04 - Cozinha

01

05 - Área de Serviço

01

06 - Dormitórios

02

07 - Banheiro Social

01

08 - Suíte

00

09 - Banheiro Suíte

00

10 - Banheiro Serviço

01

11 - Varanda/Sacada

00

12 - Dependência de serviço

- ☒ Não

13 - Closet

- ☒ Não

14 - Face de insolação

- ☒ Leste

15 - Tipo de piso de área seca

☒ Piso cerâmico

16 - Tipo de forro

☒ Laje acabada

17 - Tipo de fachada

☒ Patilha

18 - Tipo de esquadria (janelas)

☒ Alumínio

19 - Padrão de acabamento interno

☒ Médio

20 - Constatou alguma patologia na unidade?

☒ Não

ÁREA COMUM

01 - Vagas de garagem cobertas

01

02 - Vagas de garagem descobertas

02

03 - Equipamentos de lazer

04 - Número de torres

01

05 - Número de unidades por andar

01

06 - Observações relevantes sobre o condomínio

Existe área descoberta de cerca de 32 m² com uso exclusivo da unidade 101, porém não consta na matrícula, nem no IPTU. Na matrícula consta a área total do terreno e a fração de 1/2 terreno correspondente a esta unidade. O valor do laudo já engloba esta fração.

07 - Número de elevadores por torre

00

DOCUMENTAÇÃO

DOCUMENTAÇÃO

01 - Matrícula do imóvel

141.269

02 - Número de IPTU

0917487-1

03 - Percebeu-se risco sócio-ambiental no terreno do imóvel?

☒ Não

04 - Constatou-se aparente área não averbada ligada a unidade?

☒ Não

05 - Observações sobre documentação

8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro RJ

06 - Qual a idade aparente do imóvel?

52

07 - O imóvel apresenta condições plenas de habitabilidade?

☒ Sim

AMOSTRAS DE MERCADO

AMOSTRA 1

01 - Bairro

Olaria

02 - Valor anunciado

R\$ 310.000,00

03 - Área privativa (m²)

69

04 - Valor unitário construído (R\$/m²)

4.492,75

05 - Padrão de acabamento

☒ Médio

06 - Estado de conservação

☒ Regular

07 - Vagas de garagem

1

08 - Idade aparente (anos)

50

09 - Link do anúncio

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-olaria-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-69m2-venda-RS310000-id-2477999919/>

AMOSTRA 2

01 - Bairro

Olaria

02 - Valor anunciado

R\$ 200.000,00

03 - Área privativa (m²)

80

04 - Valor unitário construído (R\$/m²)

2.500,00

05 - Padrão de acabamento

☒ Médio

06 - Estado de conservação

☒ Regular

07 - Vagas de garagem

0

08 - Idade aparente (anos)

50

09 - Link do anúncio

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-olaria-zona-norte-rio-de-janeiro-80m2-venda-RS200000-id-2533398129/>

AMOSTRA 3

01 - Bairro

Olaria

02 - Valor anunciado

R\$ 200.000,00

03 - Área privativa (m²)

63

04 - Valor unitário construído (R\$/m²)

3.174,60

05 - Padrão de acabamento

☒ Médio

06 - Estado de conservação

☒ Regular

07 - Vagas de garagem

1

08 - Idade aparente (anos)

50

09 - Link do anúncio

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-olaria-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-63m2-venda-RS200000-id-2522281898/>

AMOSTRA 4

01 - Bairro

Olaria

02 - Valor anunciado

R\$ 240.000,00

03 - Área privativa (m²)

66

04 - Valor unitário construído (R\$/m²)

3.636,36

05 - Padrão de acabamento

☒ Médio

06 - Estado de conservação

☒ Regular

07 - Vagas de garagem

0

08 - Idade aparente (anos)

50

09 - Link do anúncio

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-olaria-zona-norte-rio-de-janeiro-66m2-venda-RS240000-id-2528296308/>

AMOSTRA 5

01 - Bairro

Olaria

02 - Valor anunciado

R\$ 335.000,00

03 - Área privativa (m²)

75

04 - Valor unitário construído (R\$/m²)

4.466,67

05 - Padrão de acabamento

☒ Médio

06 - Estado de conservação

☒ Regular

07 - Vagas de garagem

1

08 - Idade aparente (anos)

50

09 - Link do anúncio

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-olaria-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-75m2-venda-RS335000-id-2518597474/>

OBSERVAÇÕES

01 - Obsevações sobre as amostras

Amostras de apartamentos no padrão da região. Sem elevador, predio baixo com poucas unidades. Sem portaria ou área comum.

AVALIAÇÃO

METODOLOGIA APLICADA

01 - Tipo de metodologia empregada

☒ Comparativa direta

02 - O laudo se enquadra nas normas de orientação do IBAPE, NBR 14653-2 e resolução do Bacen 4088?

☒ Sim

MEMORIAL DE CÁLCULO

01 - F1 - Amostra 1

0.9

02 - F2 - Amostra 2

1

03 - F3 - Amostra 3

0.9

04 - F4 - Amostra 4

1

05 - F5 - Amostra 5

0.9

06 - Algoritmo de cálculo - Valor unitário
homogeneizado (R\$/m²)

3.411,40

07 - Área aplicada (m²)

75

08 - Valor matemático de avaliação (R\$)

255.854,77

09 - Valor de mercado (R\$ - arredondado)

R\$ 256.000,00

10 - Observações finais sobre a avaliação

Apartamento no terreo, com área de garagem livre,
predio com apenas 02 unidades, sem elevador.

GALERIA



Identificação do logradouro



Logradouro

GALERIA



Logradouro



Fachada

GALERIA



Fachada



Identificação numérica do imóvel

GALERIA

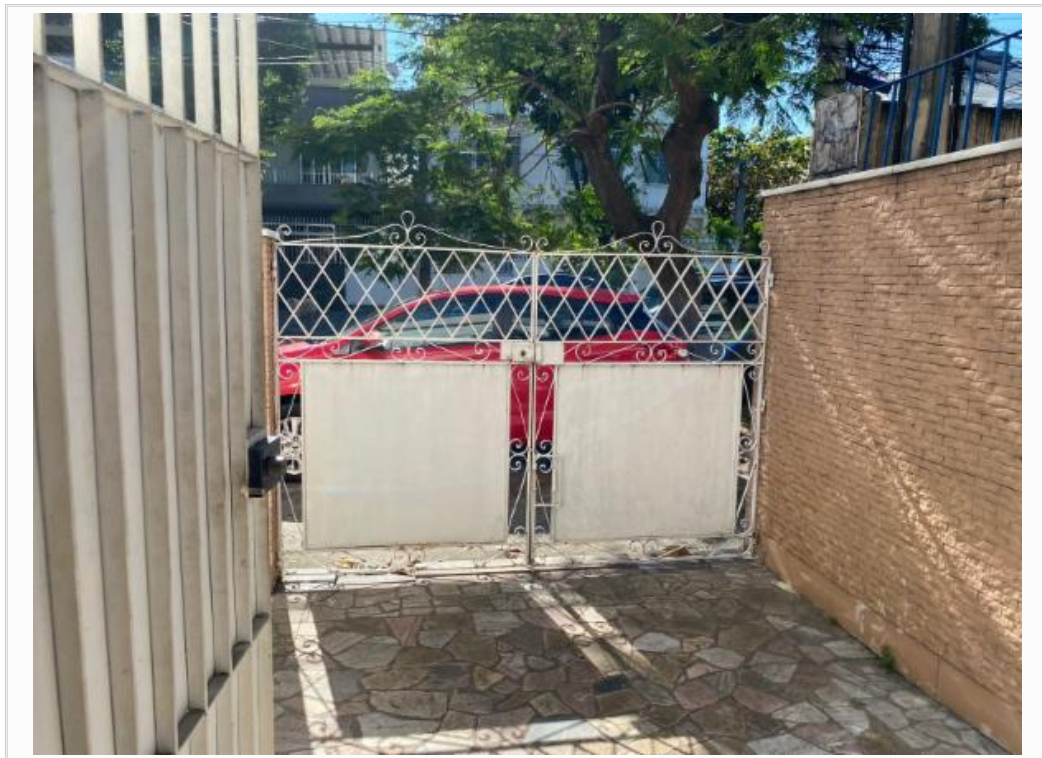


Entrada



Entrada

GALERIA



Entrada



Garagem

GALERIA



Sala de estar / jantar



Sala de estar / jantar

GALERIA

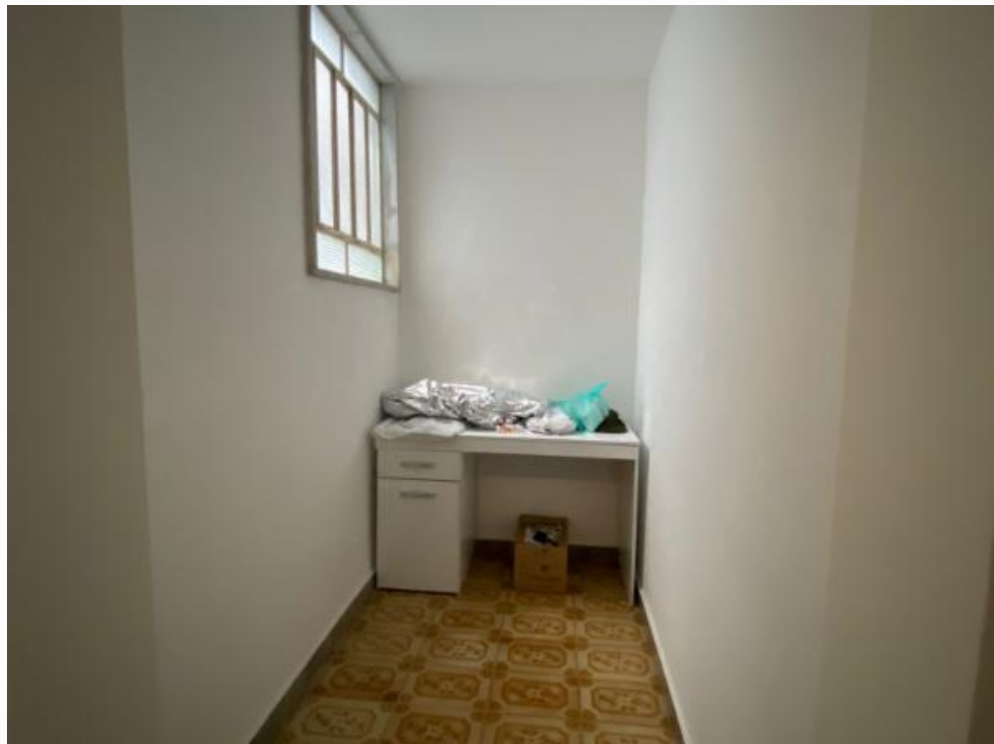


Sala de estar / jantar

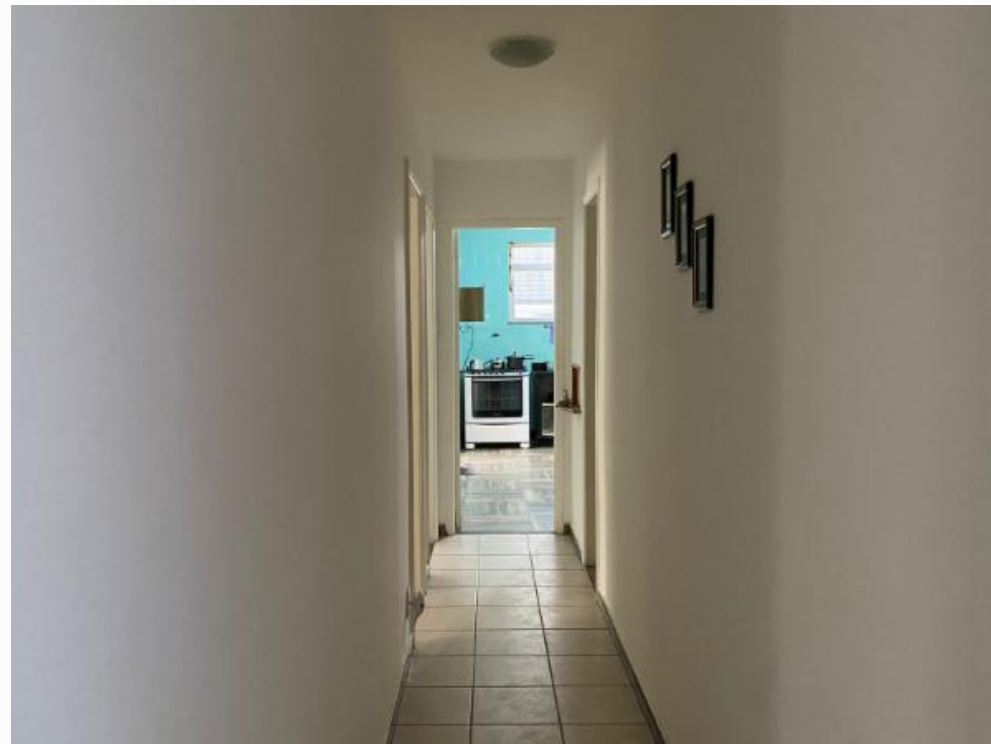


Escritório

GALERIA



Escritório

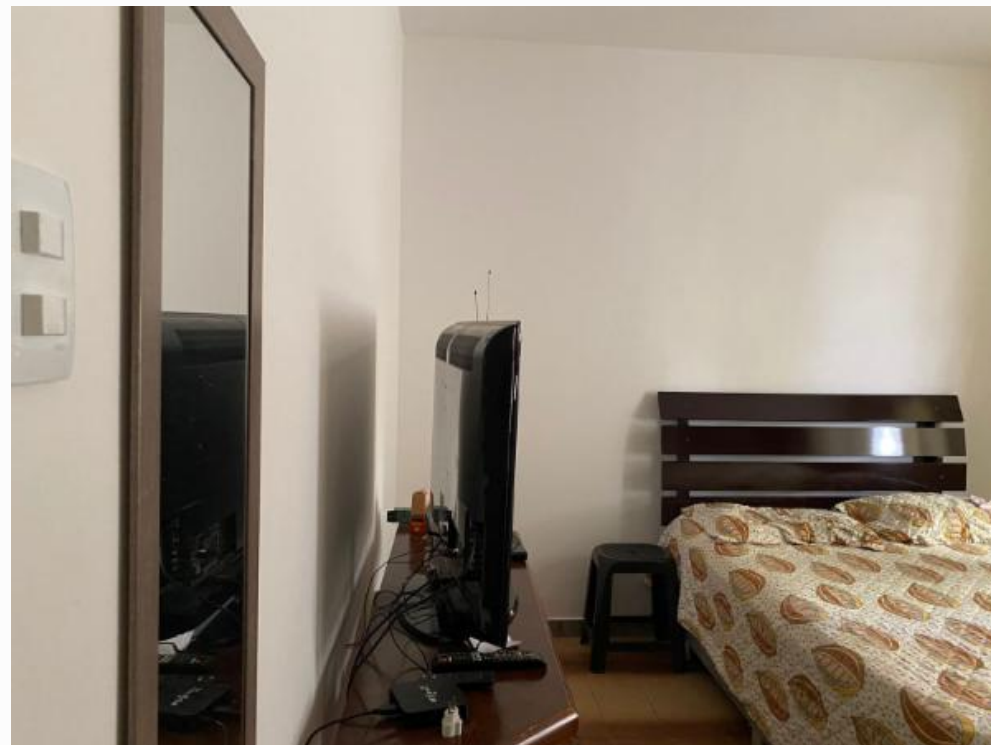


Corredor

GALERIA



Quarto I



Quarto I

GALERIA



Banheiro social



Quarto II

GALERIA

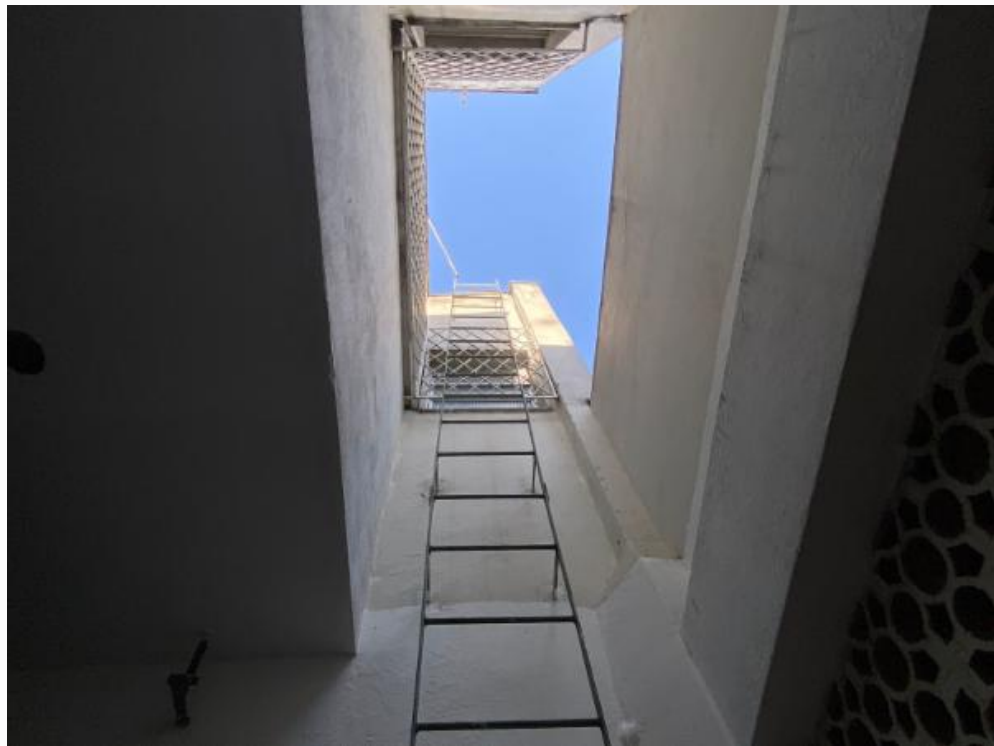


Quarto II



Terraço

GALERIA



Poço de luz e acesso ao telhado



Cozinha

GALERIA



Cozinha



Cozinha

GALERIA



Área de serviço



Área de serviço

GALERIA



Área de serviço



Banheiro de serviço

GALERIA



Garagem e quintal lateral



Quintal lateral

GALERIA



Quintal nos fundos do imóvel



Quintal