

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 (m ²)	Valor m ² 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 parcela 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	02 - Valor anunciado
Olaria	R\$ 310.000,00
03 - Área privativa (m ²)	04 - Valor unitário construído (R\$/m ²)
69	4.492,75
05 - Padrão de acabamento	06 - Estado de conservação
<input checked="" type="radio"/> Médio	<input checked="" type="radio"/> Regular
07 - Vagas de garagem	08 - Idade aparente (anos)
1	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	02 - Valor anunciado
Olaria	R\$ 200.000,00
03 - Área privativa (m ²)	04 - Valor unitário construído (R\$/m ²)
80	2.500,00
05 - Padrão de acabamento	06 - Estado de conservação
<input checked="" type="radio"/> Médio	<input checked="" type="radio"/> Regular
07 - Vagas de garagem	08 - Idade aparente (anos)
0	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	02 - Valor anunciado
Olaria	R\$ 335.000,00
03 - Área privativa (m²)	04 - Valor unitário construído (R\$/m²)
75	4.466,67
05 - Padrão de acabamento	06 - Estado de conservação
<input checked="" type="radio"/> Médio	<input checked="" type="radio"/> Regular
07 - Vagas de garagem	08 - Idade aparente (anos)
1	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	02 - O laudo se enquadra nas normas de orientação do IBAPE, NBR 14653-2 e resolução do Bacen 4088?
<input checked="" type="radio"/> Comparativa direta	<input checked="" type="radio"/> Sim

MEMORIAL DE CÁLCULO**01 - F1 - Amostra 1 02 - F2 - Amostra 2**

0.9

1

03 - F3 - Amostra 3

0.9

05 - F5 - Amostra 5

0.9

07 - Área aplicada (m²)

75

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

R\$ 256.000,00

04 - F4 - Amostra 4

1

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

3.411,40

08 - Valor matemático de avaliação (R\$)

255.854,77

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

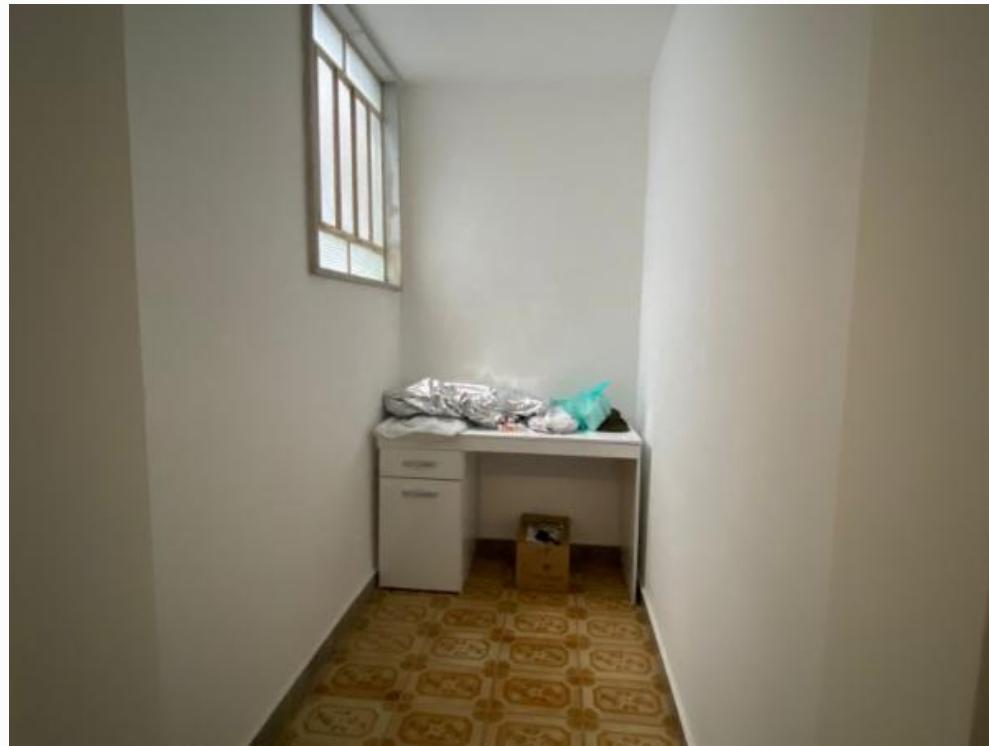


Sala de estar / jantar

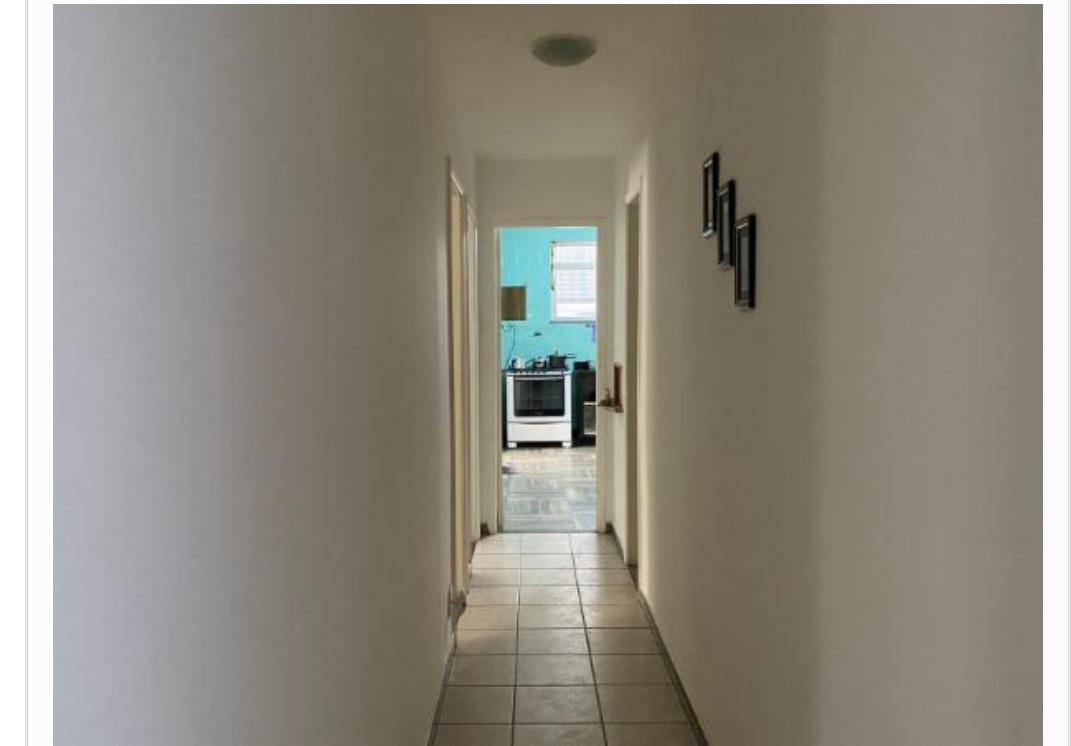


Escritório

GALERIA



Escritório



Corredor

GALERIA



Quarto I



Quarto I

GALERIA



Banheiro social



Quarto II

GALERIA

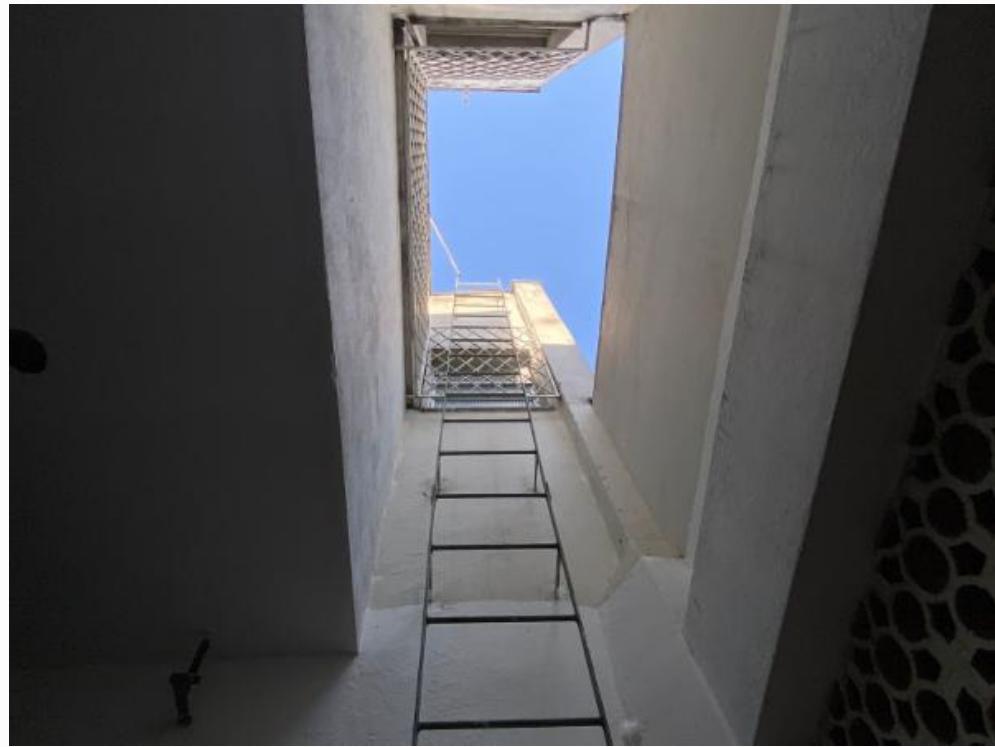


Quarto II



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