

**Seguradora**

Bari

**Data da solicitação**

16/11/2020 16:48:06

**Produto**

Vertical - Residencial

**Tipo de Inspeção**

Terceirização

**Nº do Pedido**

3891

**Data da vistoria**

18/11/2020

**Prestadora**

CM CURY

**Inspecto**

Catia Maria Cury

**Local da vistoria**

Rua Carlos de Vasconcelos, 21 - Ap 208 - Tijuca - Rio de Janeiro - RJ - 20521050

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

Não

## RESUMO

## RESUMO

## 01 - Valor Final de Avaliação (arredondamento)

R\$ 516.000,00

## 02 - Liquidez

 Normal

## 03 - Tipo de Imóvel

 Apartamento

## 04 - Área Privativa

| Área (m <sup>2</sup> ) | Valor m <sup>2</sup> Unitário (R\$) | Valor total (R\$) |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 74,00                  | 6.978,29                            | 516.393,56        |

## 05 - O imóvel pode ser aceito como garantia?

 Sim

## 06 - Assinatura do Avaliador

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

 Secundária (coletoras/comercio presente)

## 04 - Numeração predial constatada no local

21

## 05 - Unidade

208

## 06 - Torre

1

## 07 - Andar da unidade

2º

## 08 - Ocupação

 Ocupado pelo proprietário

## 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** Média**05 - Densidade habitacional** Média**06 - Perspectiva de valorização** Média**MODULAÇÃO****01 - Sala de Estar**

1

**02 - Sala de Jantar**

1

**03 - Lavabo**

0

**04 - Cozinha**

1

**05 - Área de Serviço**

1

**06 - Quartos**

2

**07 - Banheiro**

1

**08 - Suíte**

0

**09 - Banheiro Suíte**

0

**10 - Banheiro Serviço**

1

**11 - Varanda/Sacada** Não**12 - Dependência de empregada** Sim**13 - Tipo de fachada** Patilha**14 - Closet** Não

**15 - Face de insolação** Leste**17 - Tipo de forro** Laje acabada**19 - Padrão de acabamento interno** Médio**16 - Tipo de piso de área seca** Piso cerâmico**18 - Tipo de esquadria (janelas)** Ferro**20 - Constatou alguma patologia na unidade?** Não

## ÁREA COMUM

**01 - Vagas de garagem cobertas**

0

**02 - Vagas de garagem descobertas**

0

**03 - Equipamentos de lazer**

- Quadra esportiva
- Playground
- Salão de festa

**04 - Número de torres**

2

**05 - Número de unidades por andar**

4

**06 - Observações relevantes sobre o condomínio**

Condominio antigo com boa conservação, portaria 24 horas. Estacionamento para visitantes. Proprietária informou que não possui vaga de garagem e que aluga para seu uso no proprio condominio.

## DOCUMENTAÇÃO

### DOCUMENTAÇÃO

**01 - Matrícula do imóvel**

3.859

**02 - Número de IPTU**

0.067.383-0

**03 - Percebeu-se risco sócio-ambiental no terreno do imóvel?** Não**04 - Constatou-se aparente área não averbada ligada a unidade?** 100% Averbado**05 - Observações sobre documentação**

11o Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ

**06 - Qual a idade aparente do imóvel?**

45

07 - Mediante a idade estimada utilizada o imóvel?

Usado

08 - O imóvel apresenta condições plenas de habitabilidade?

Sim

## AMOSTRAS DE MERCADO

### AMOSTRA 1

01 - Bairro

Tijuca

02 - Valor anunciado

R\$ 540.000,00

03 - Área privativa (m<sup>2</sup>)

80

04 - Valor unitário construído (R\$/m<sup>2</sup>)

6.750,00

05 - Padrão de acabamento

Médio

06 - Estado de conservação

Bom

07 - Vagas de garagem

1

08 - Idade aparente (anos)

30

09 - Link do anúncio

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-80m2-id-2502750800/>

### AMOSTRA 2

01 - Bairro

Tijuca

02 - Valor anunciado

R\$ 510.000,00

03 - Área privativa (m<sup>2</sup>)

85

04 - Valor unitário construído (R\$/m<sup>2</sup>)

6.000,00

05 - Padrão de acabamento

Médio

06 - Estado de conservação

Bom

07 - Vagas de garagem

1

08 - Idade aparente (anos)

30

**09 - Link do anúncio**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-85m2-id-2495070087/>

**AMOSTRA 3****01 - Bairro**

Tijuca

**02 - Valor anunciado**

R\$ 450.000,00

**03 - Área privativa (m<sup>2</sup>)**

68

**04 - Valor unitário construído (R\$/m<sup>2</sup>)**

6.617,65

**05 - Padrão de acabamento** Médio**06 - Estado de conservação** Regular**07 - Vagas de garagem**

1

**08 - Idade aparente (anos)**

30

**09 - Link do anúncio**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-68m2-id-2495097609/>

**AMOSTRA 4****01 - Bairro**

Tijuca

**02 - Valor anunciado**

R\$ 480.000,00

**03 - Área privativa (m<sup>2</sup>)**

70

**04 - Valor unitário construído (R\$/m<sup>2</sup>)**

6.857,14

**05 - Padrão de acabamento** Médio**06 - Estado de conservação** Regular**07 - Vagas de garagem**

1

**08 - Idade aparente (anos)**

30

**09 - Link do anúncio**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-segurança-interna-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-70m2-id-2500979480/>

**AMOSTRA 5**

|   |   |
|---|---|
| <b>01 - Bairro</b>  | <b>02 - Valor anunciado</b>                               |
| Tijuca  | R\$ 650.000,00  |
| <b>03 - Área privativa (m<sup>2</sup>)</b>  | <b>04 - Valor unitário construído (R\$/m<sup>2</sup>)</b> |
| 75  | 8.666,67  |
| <b>05 - Padrão de acabamento</b>  | <b>06 - Estado de conservação</b>                         |
| <input checked="" type="radio"/> Médio  | <input checked="" type="radio"/> Regular                  |
| <b>07 - Vagas de garagem</b>  | <b>08 - Idade aparente (anos)</b>                         |
| 1   | 30  |
| <b>09 - Link do anúncio</b>   |   |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-75m2-id-2274955528/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-75m2-id-2274955528/</a> |   |

**OBSERVAÇÕES****01 - Obsevações sobre as amostras**

O imóvel está anunciado para venda por R\$ 680.000,00 no link.

[https://www.movingimoveis.com.br/venda/venda-apartamento-2-quartos-tijuca-rio-de-janeiro-rj-7229679?utm\\_source=trovit&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=venda](https://www.movingimoveis.com.br/venda/venda-apartamento-2-quartos-tijuca-rio-de-janeiro-rj-7229679?utm_source=trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=venda)

Considero este valor está acima do valor de mercado, para apartamento neste padrão, sem vaga.

**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**

1

**02 - F2 - Amostra 2**

1

03 - F3 - Amostra 3

1

04 - F4 - Amostra 4

1

05 - F5 - Amostra 5

1

**06 - Algoritimo de cálculo - Valor unitário homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>)**

6.978,29

07 - Área aplicada (m<sup>2</sup>)

74

**08 - Valor matemático de avaliação (R\$)**

516.393,56

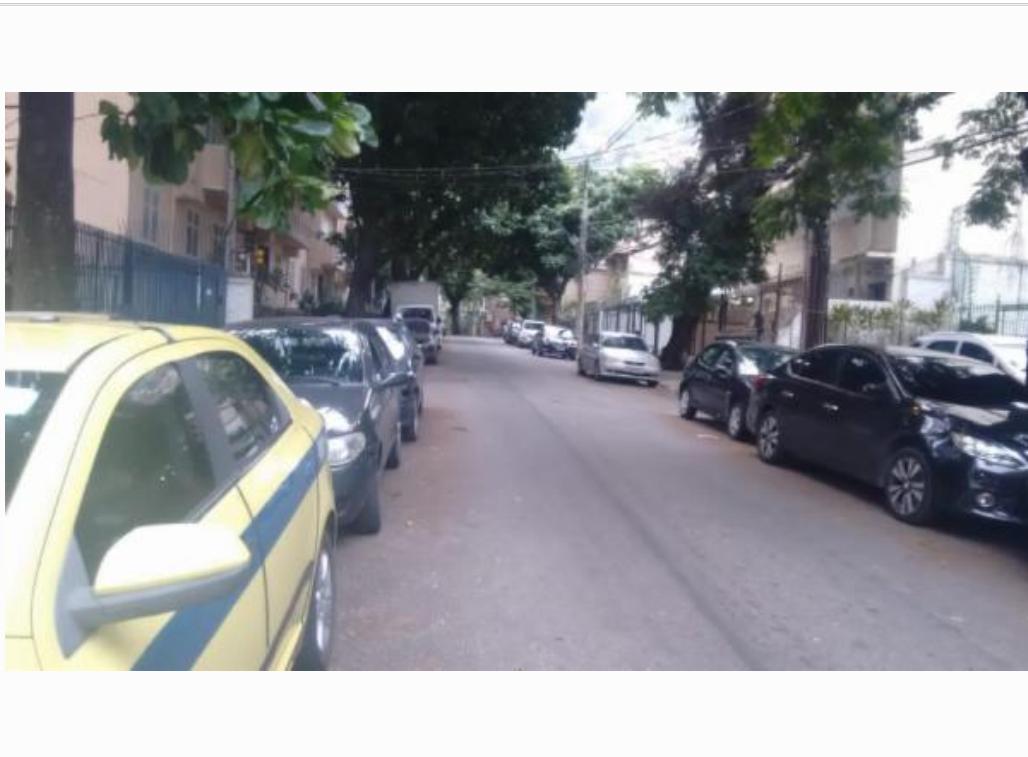
09 - Valor de mercado (R\$ - arredondado)

R\$ 516.000,00

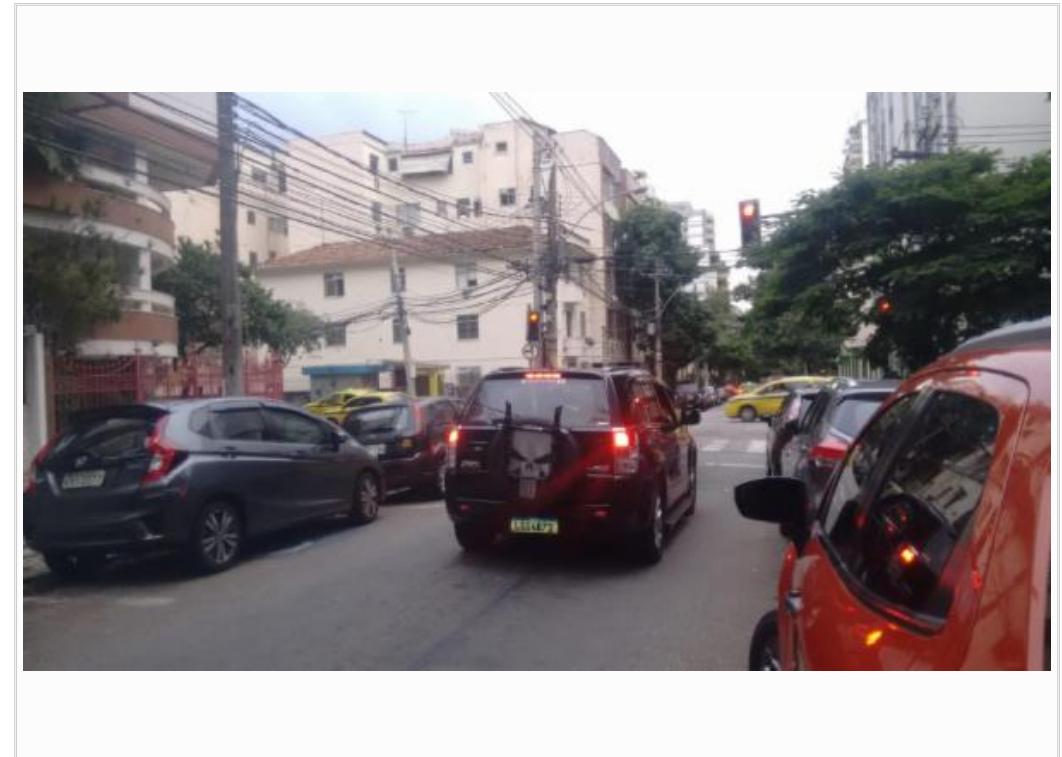
**10 - Observações finais sobre a avaliação**

Foram selecionadas amostras de predios de igual padrão e idade. A homogeneização se deu pela variação das amostras. O imóvel não tem vaga de garagem.

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

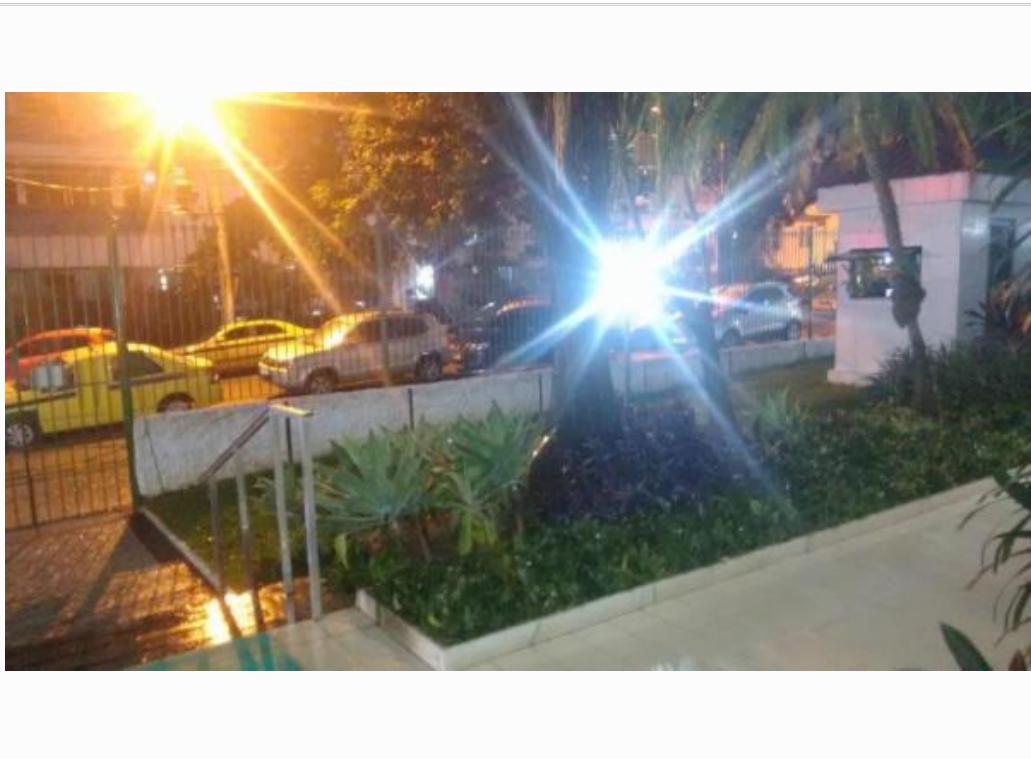


Logradouro



Logradouro

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

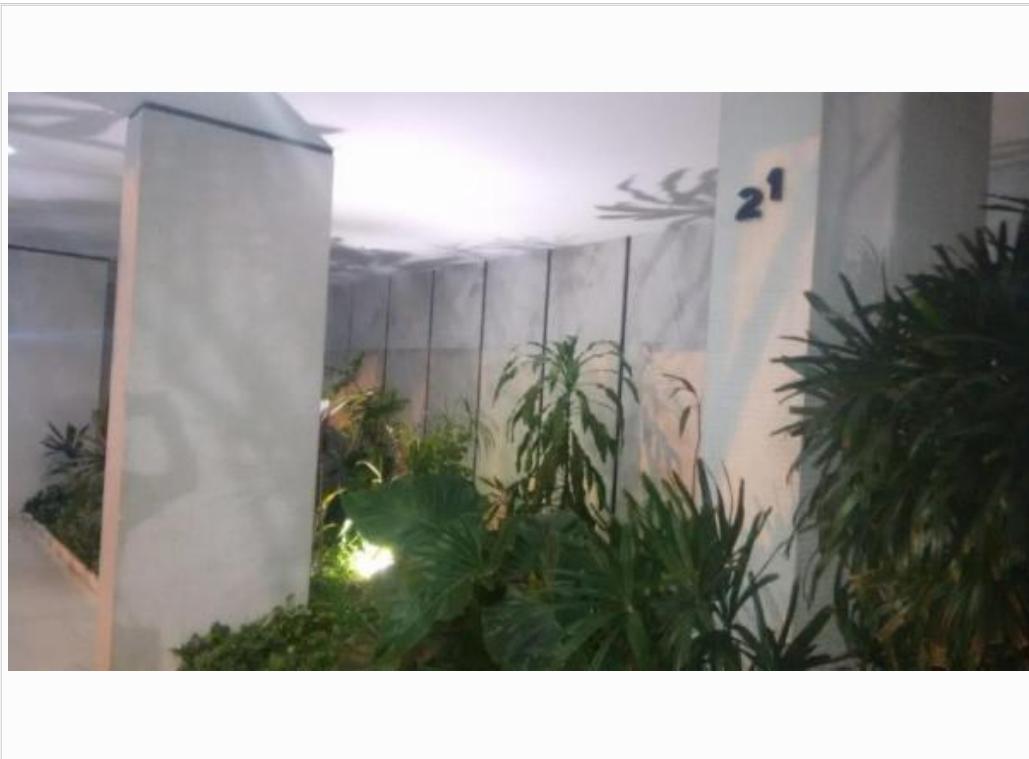


Jardim

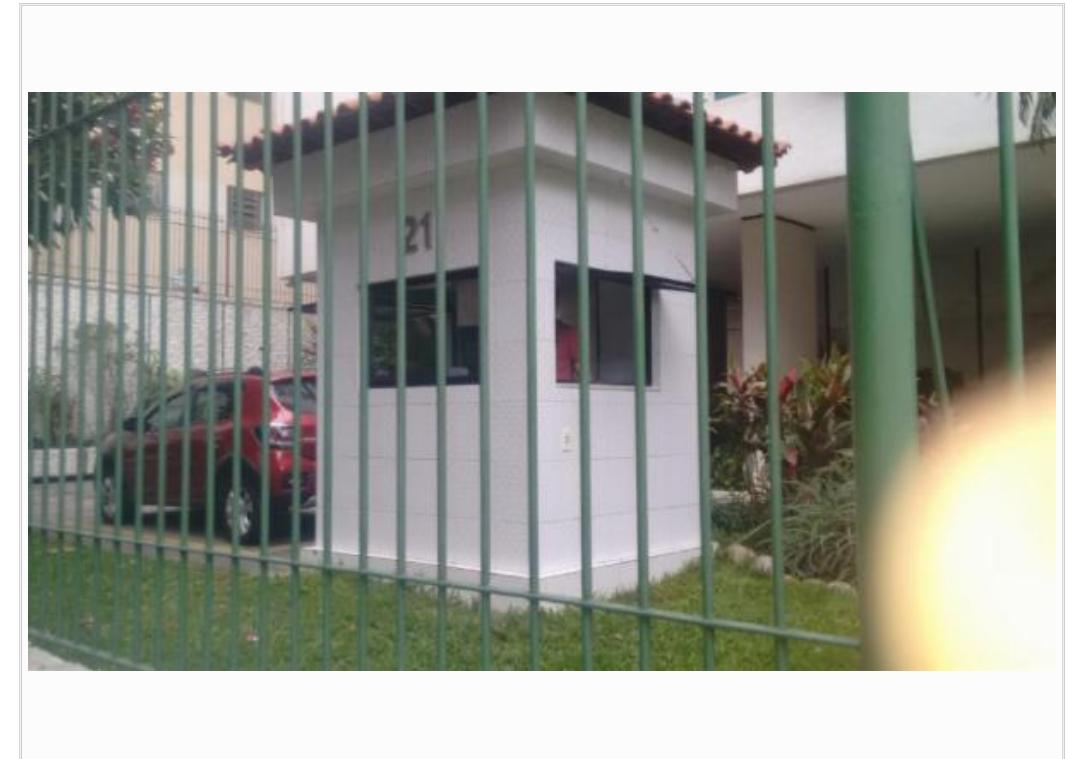


Fachada

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

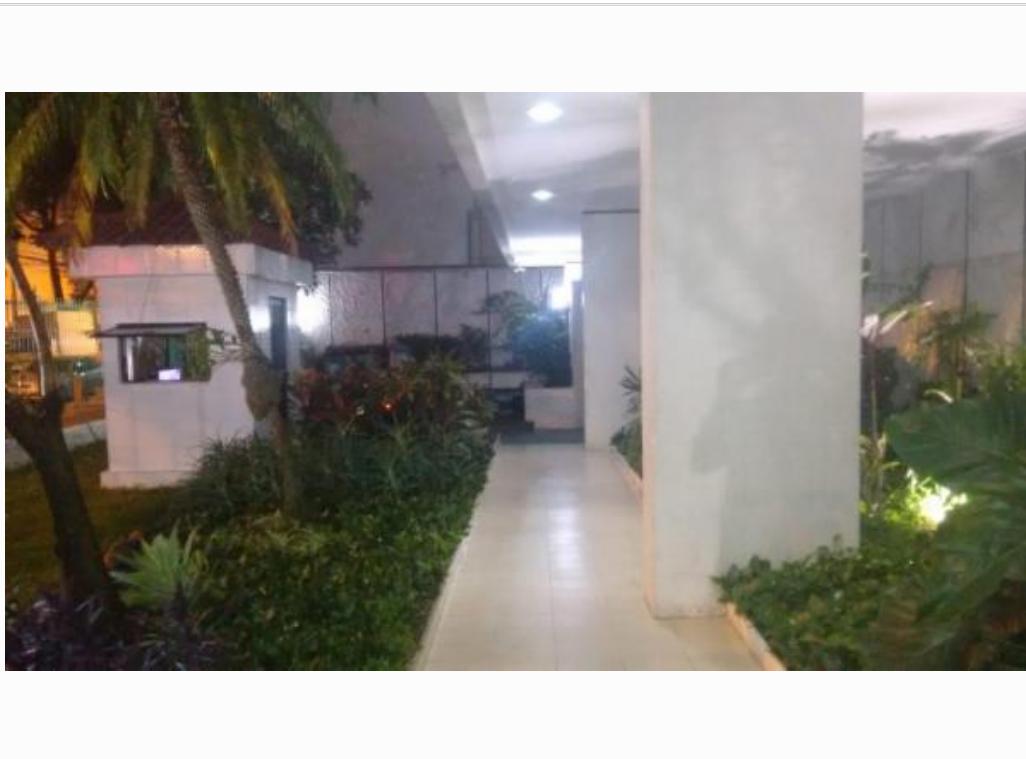


Identificação condomínio

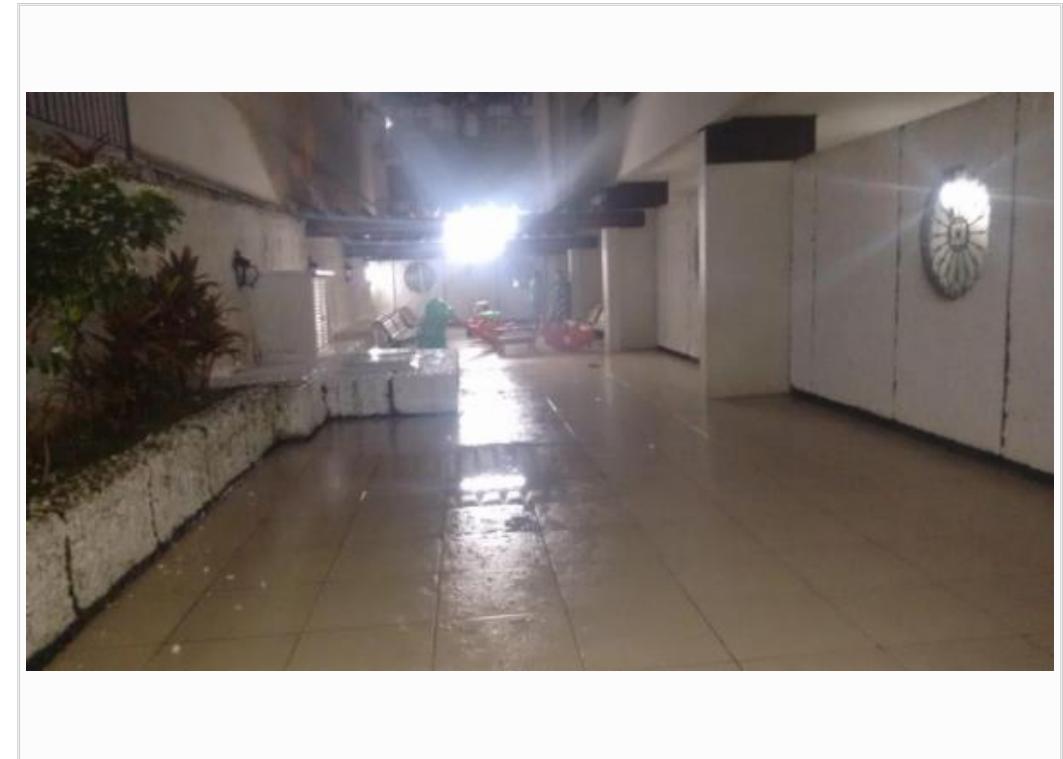


Guarita

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO



Acesso predio

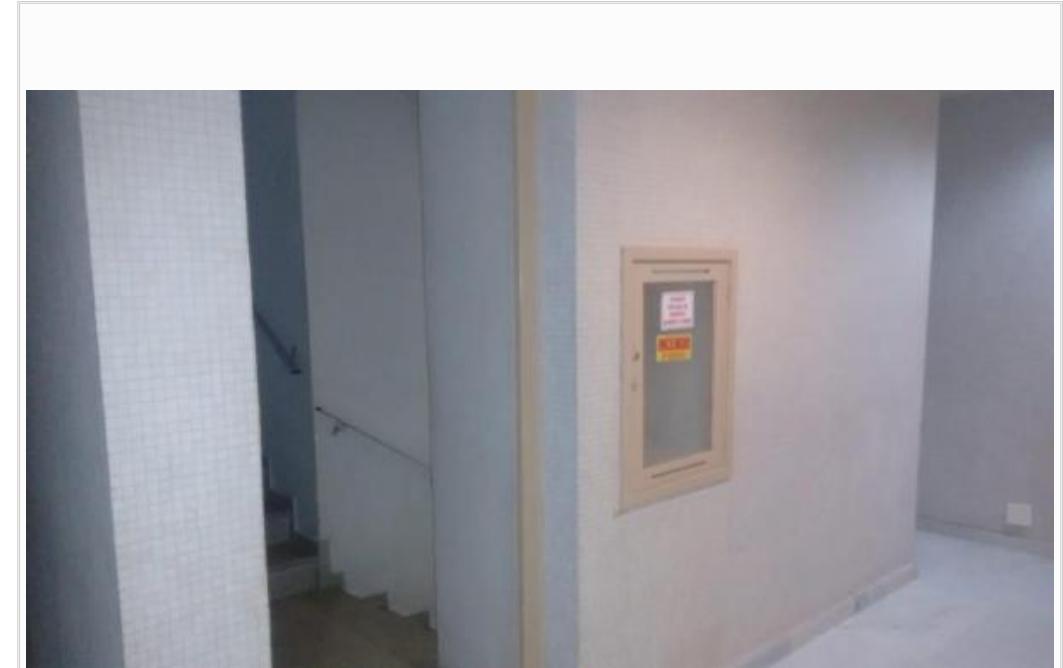


Circulação

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

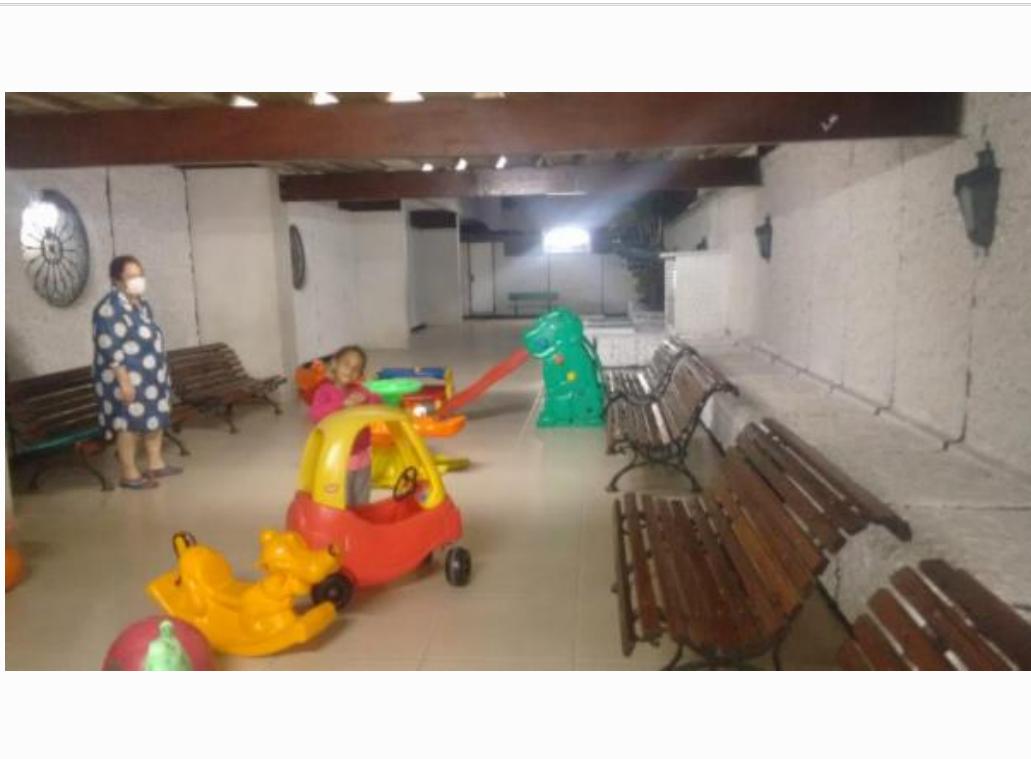


Circulação

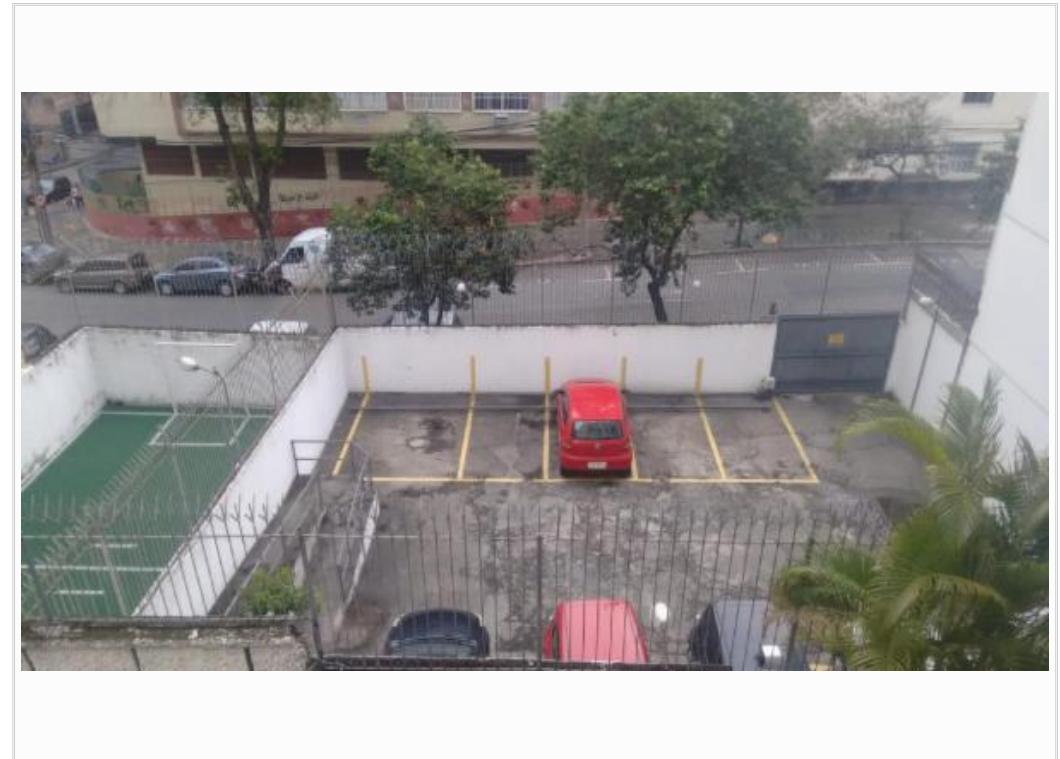


Escadas

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

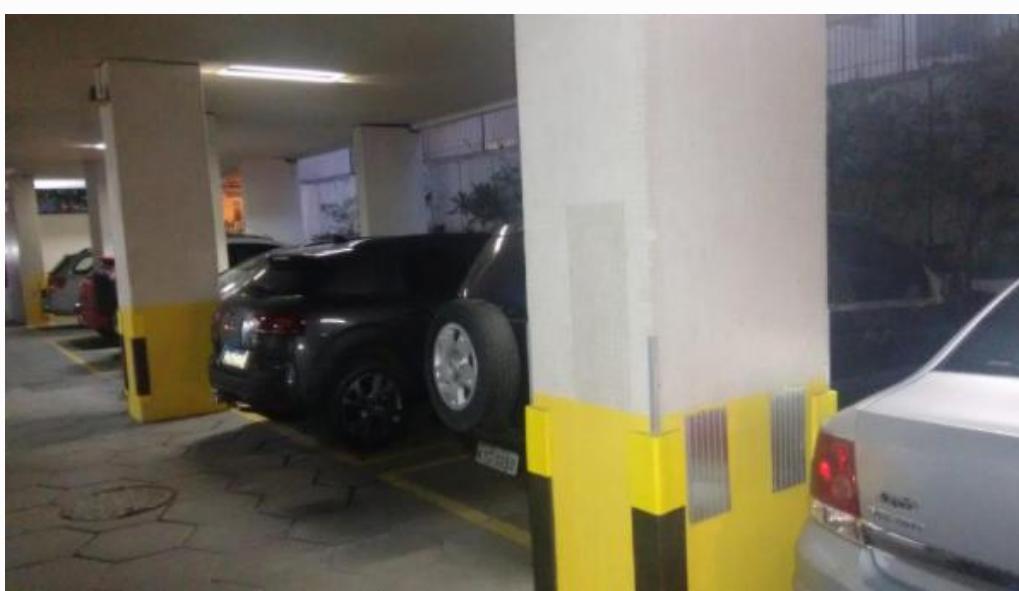


Playground

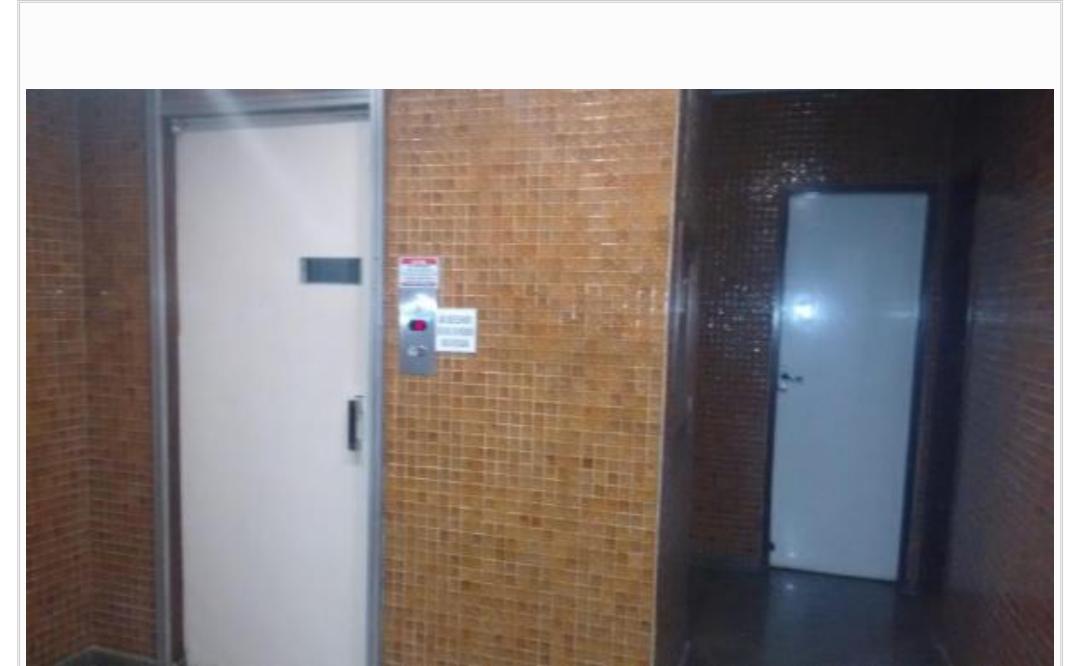


Estacionamento

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

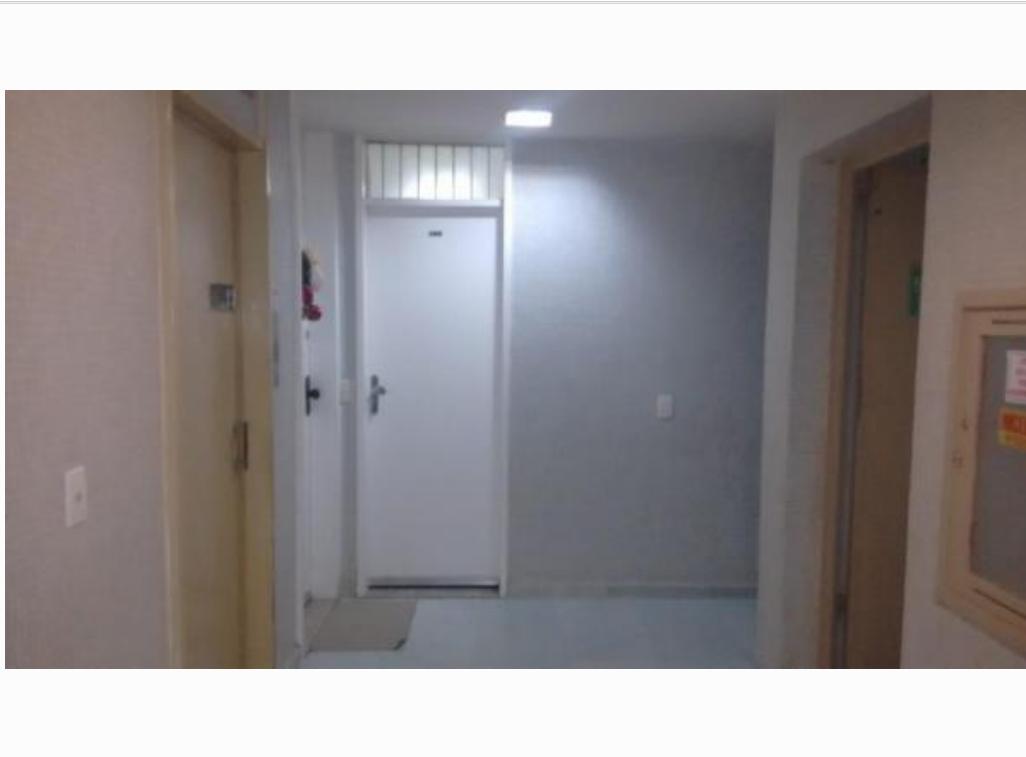


Garagem

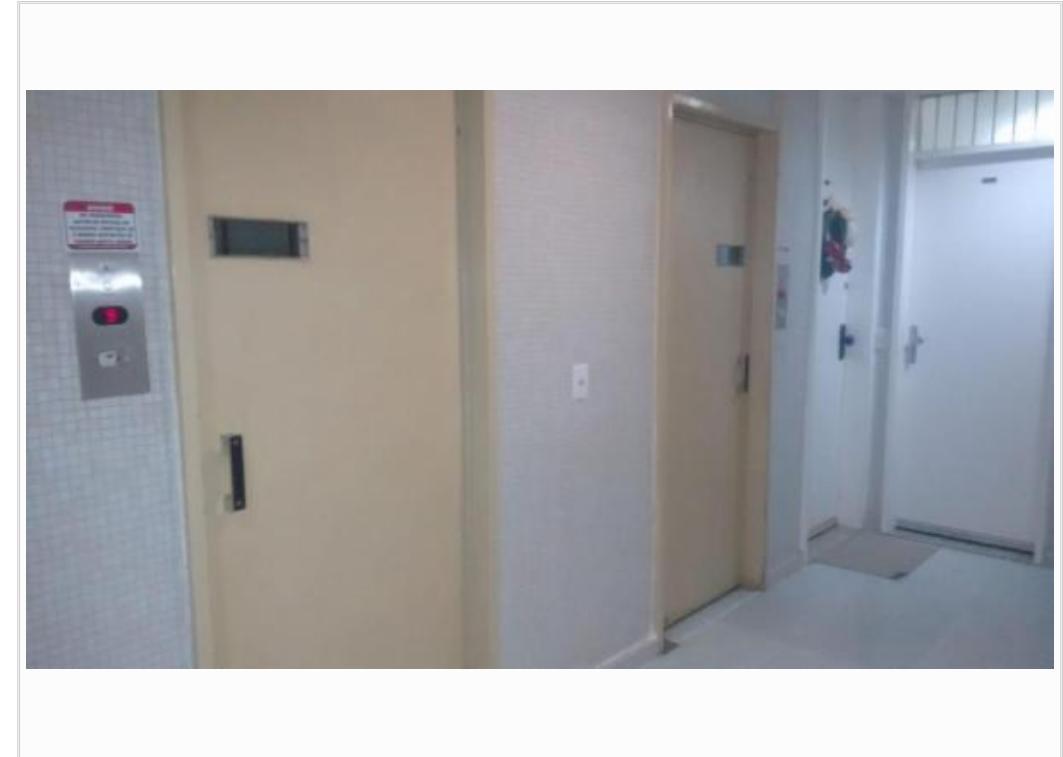


Hall elevador

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

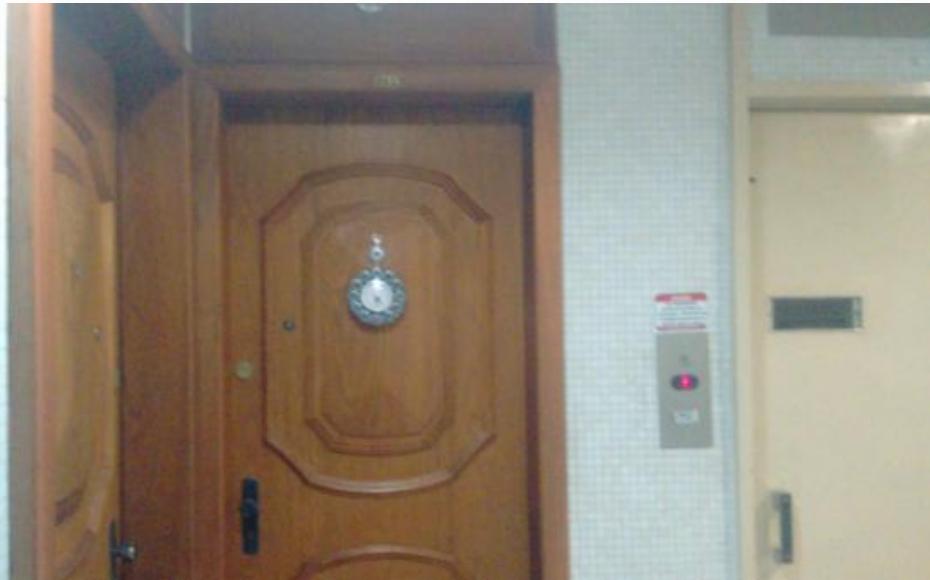


Circulação andar

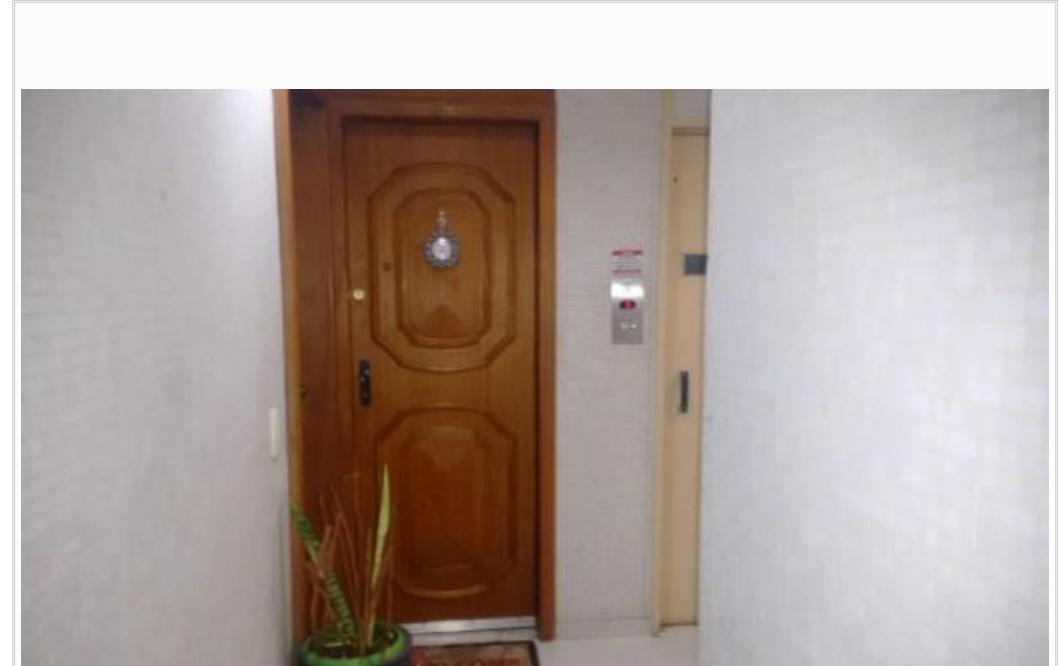


Elevadores

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

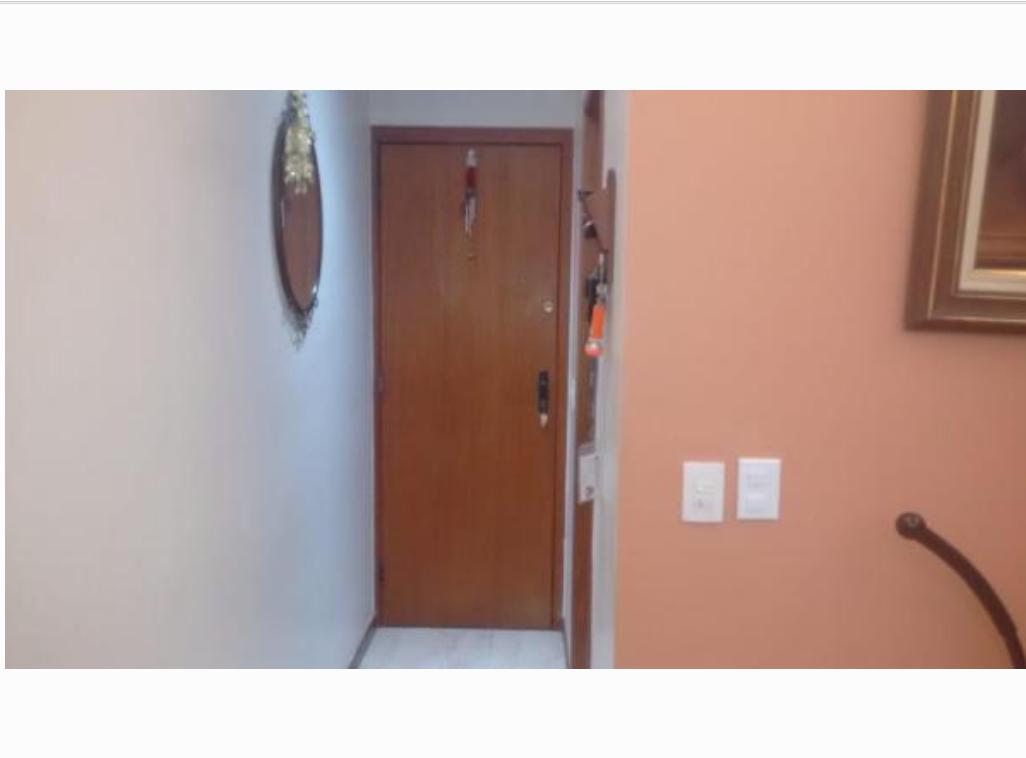


Identificação unidade

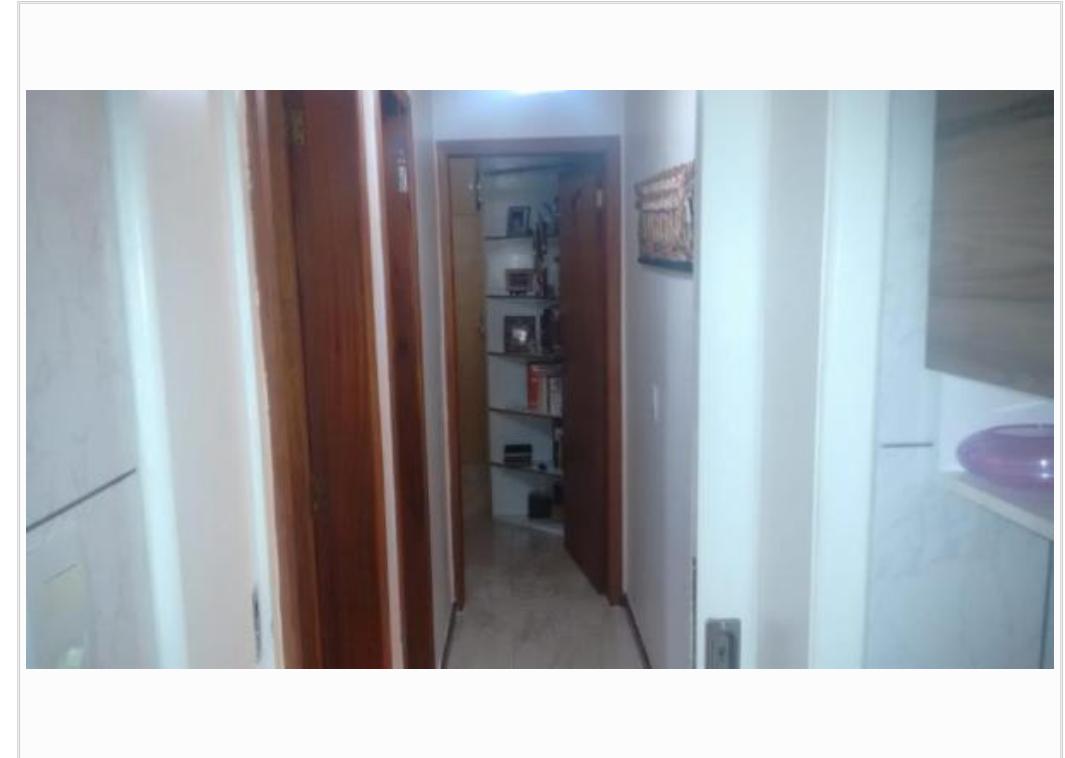


Porta social

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO



Hall de entrada

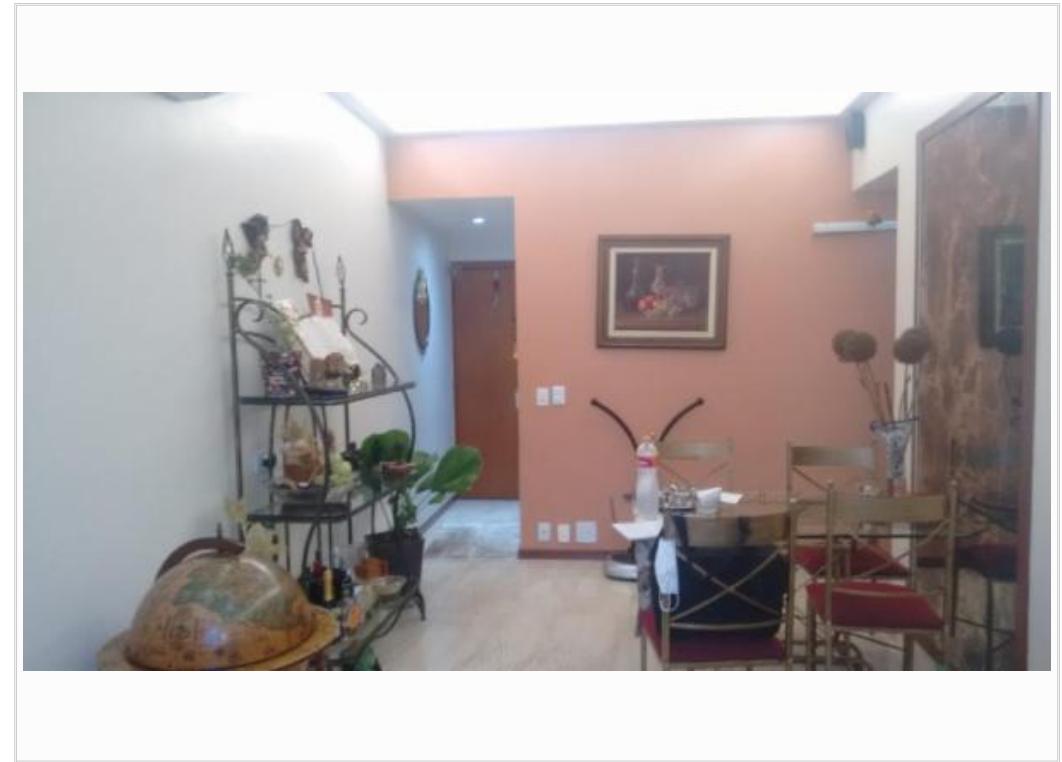


Circulação

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

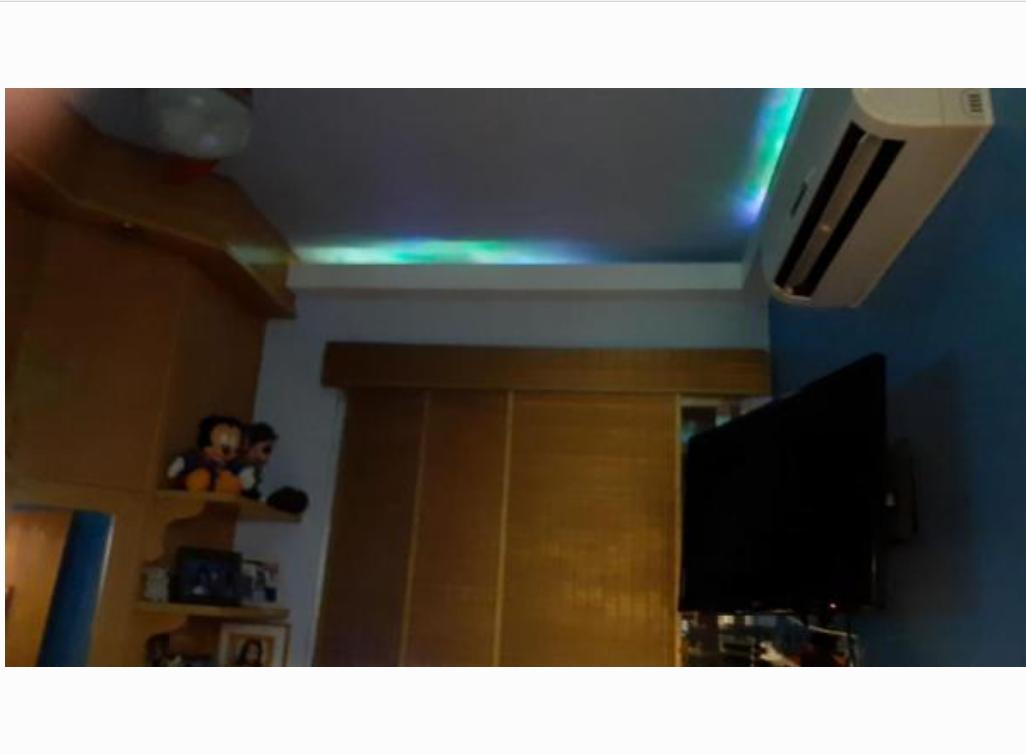


Sala Estar

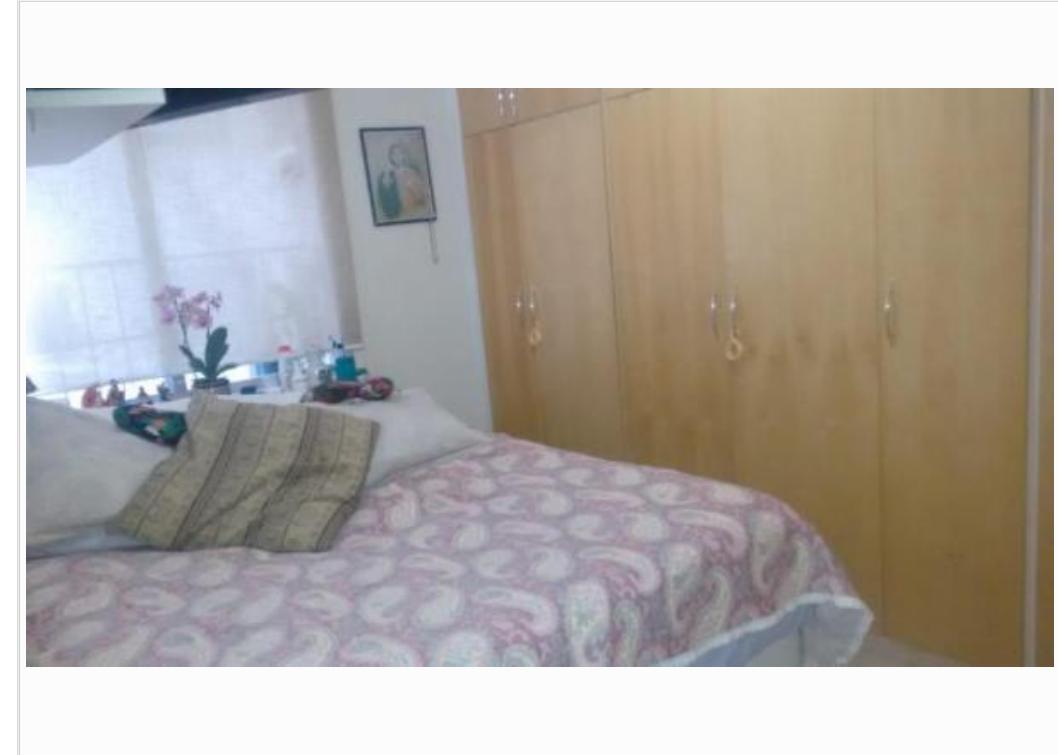


Jantar

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

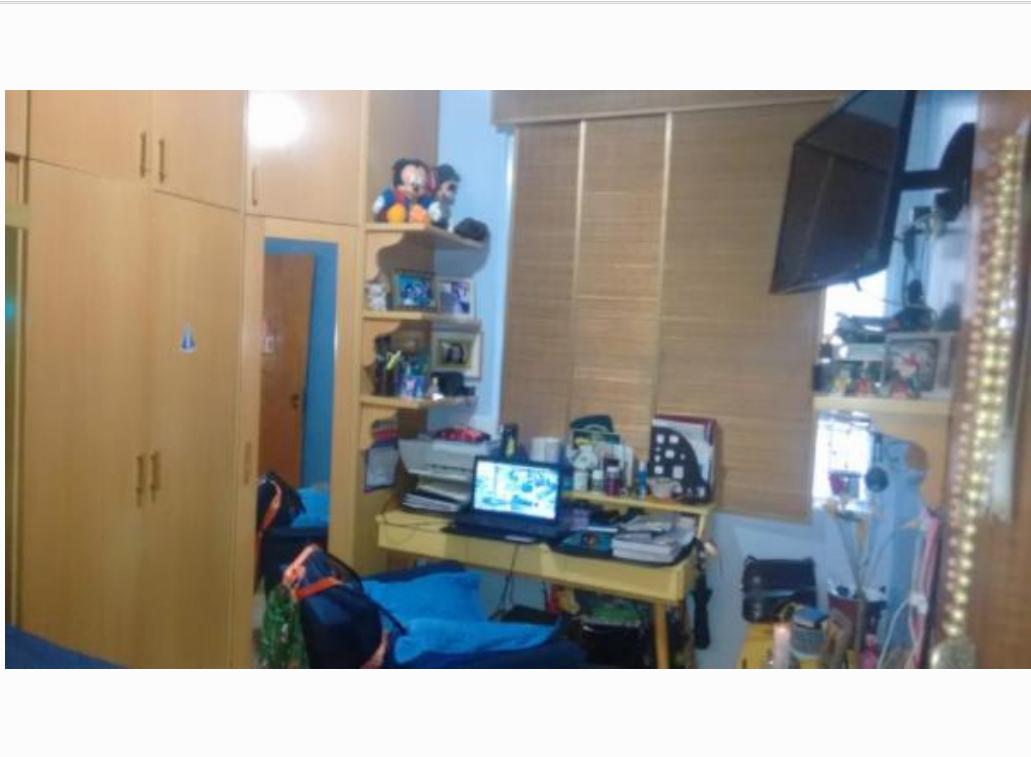


Quarto 1

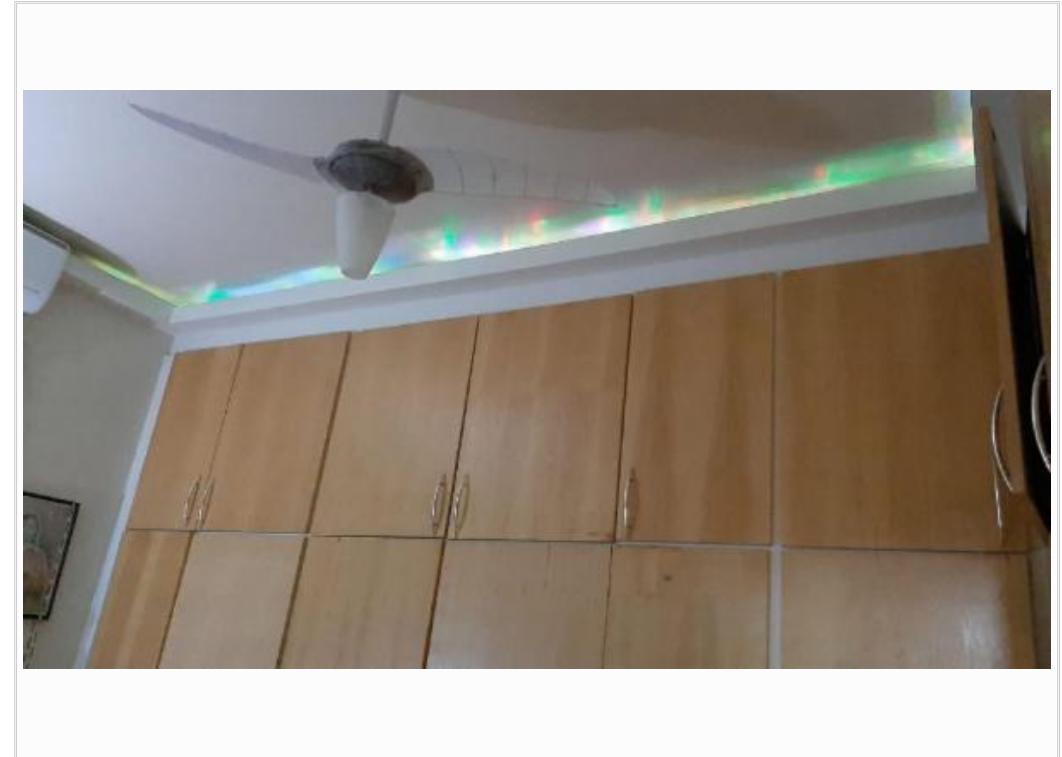


Quarto 2

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

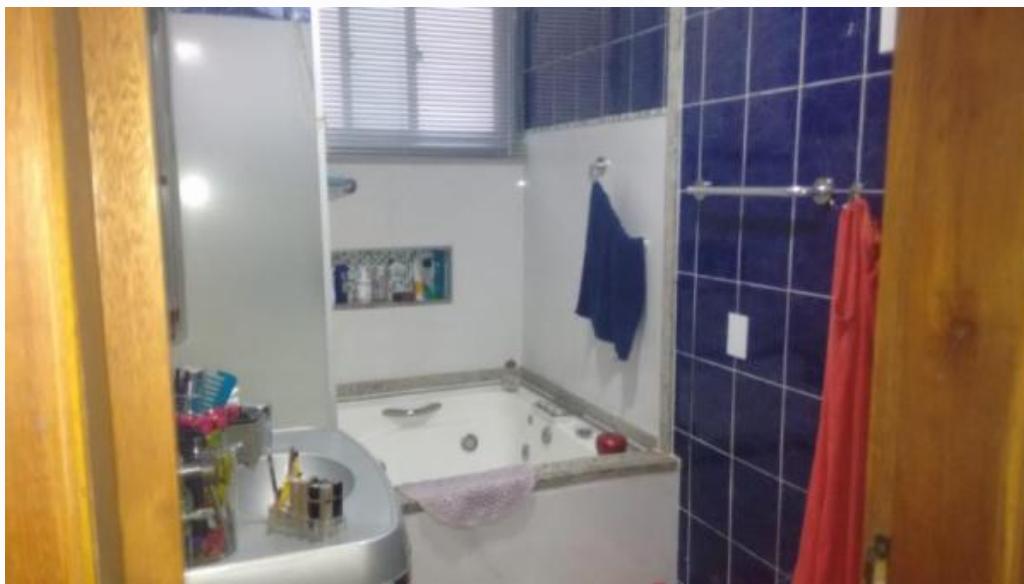


Quarto 1

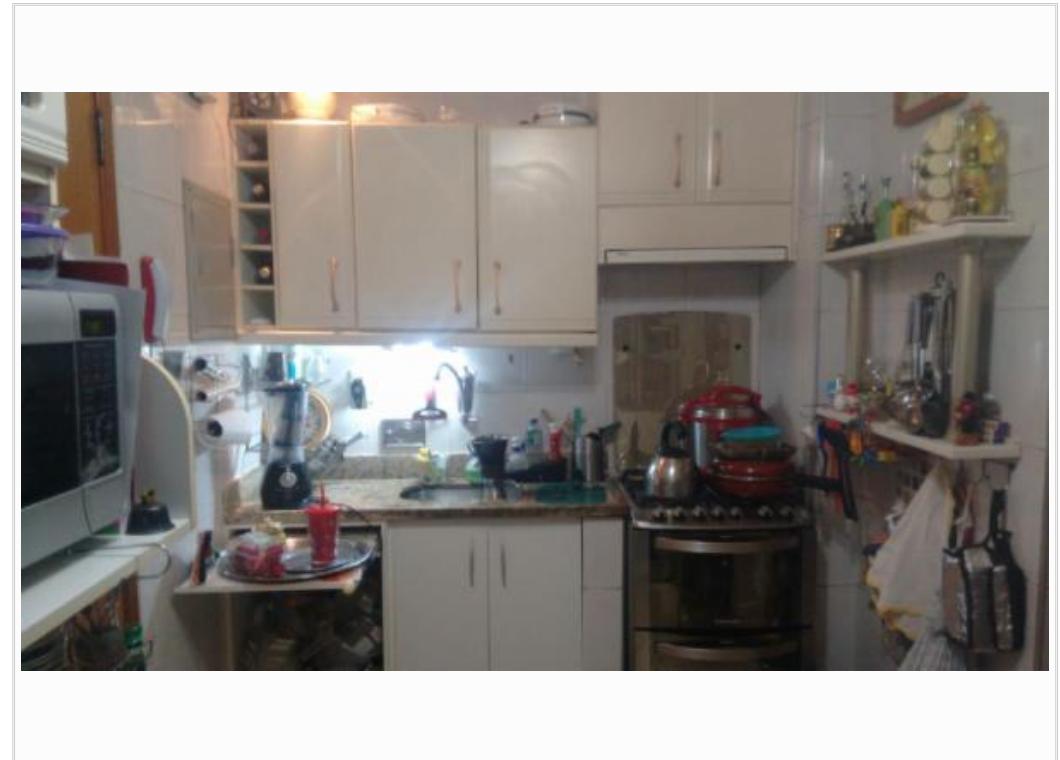


Quarto 2

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

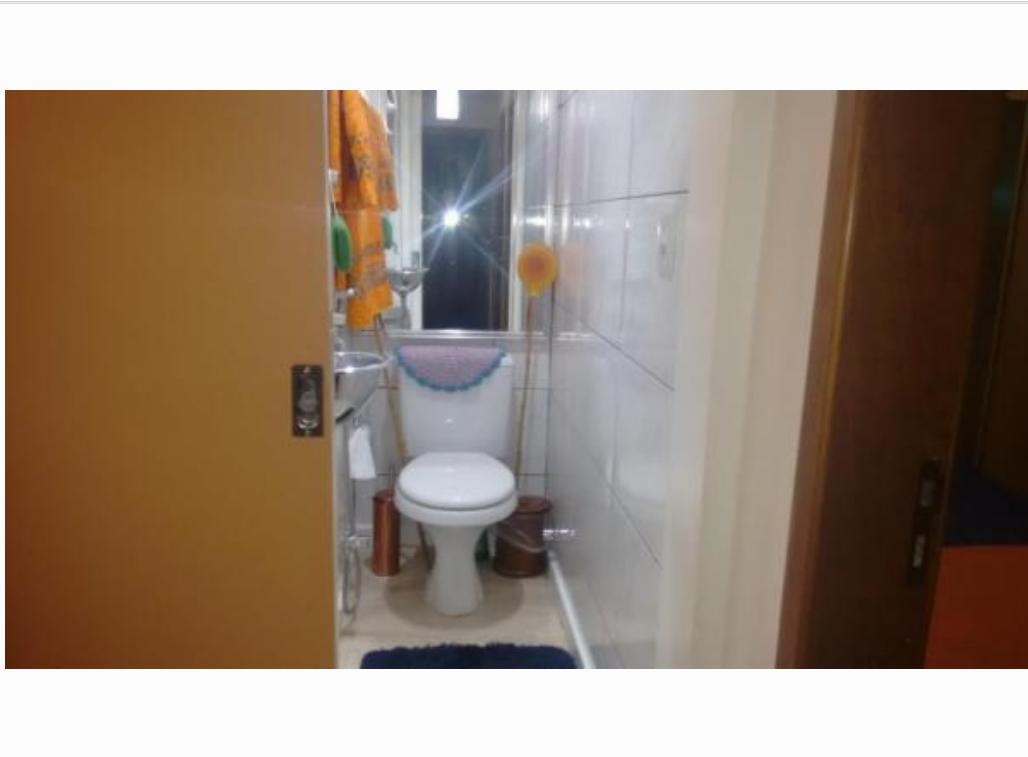


Banheiro social

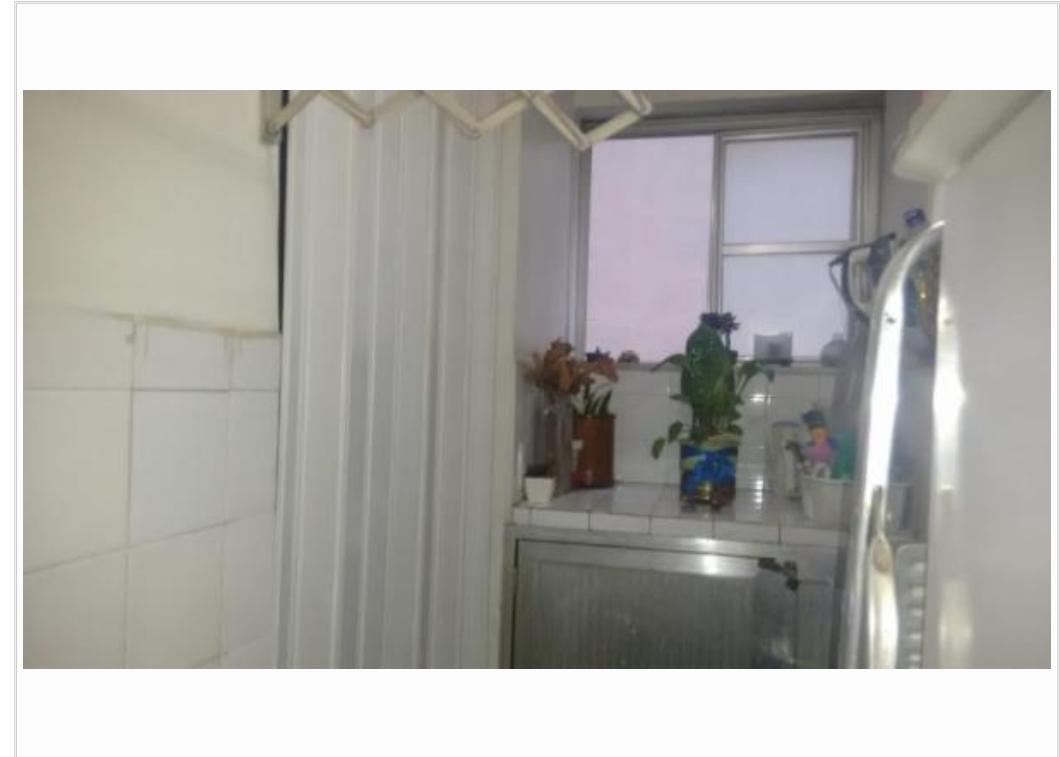


Cozinha

## GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

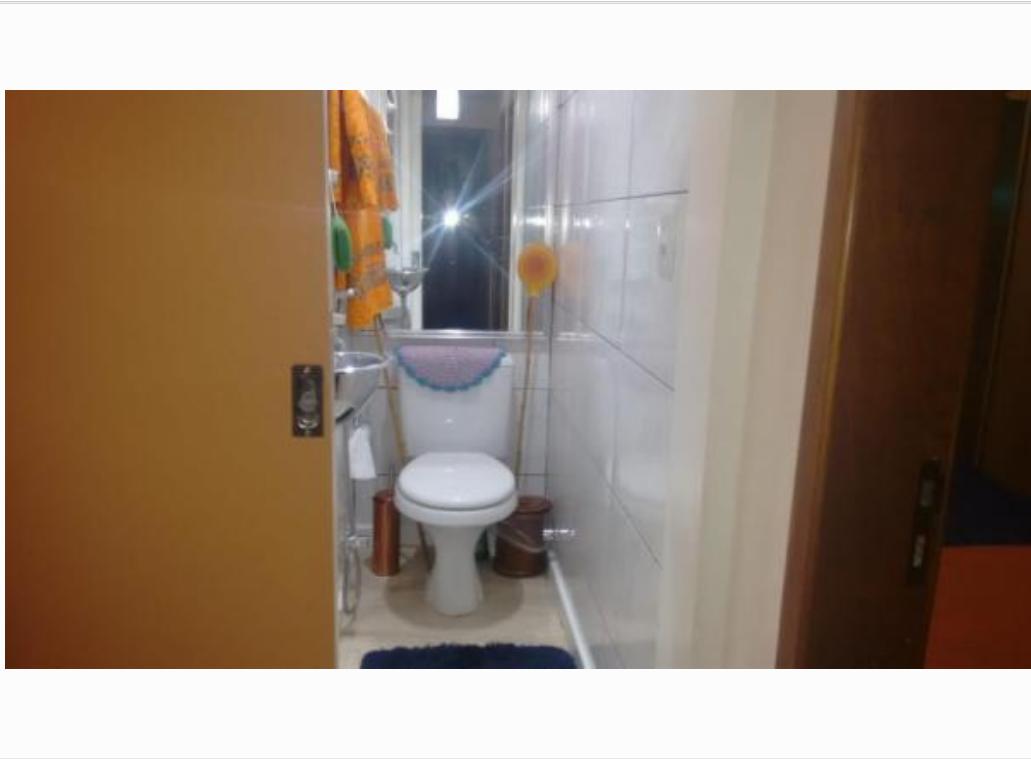


Lavabo/serviço



área de serviço

GALERIA - DOCUMENTAÇÃO



Quarto de serviço sem acesso