

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

Inspetor

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 (m²)	Valor m² 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

16 - Tipo de piso de área seca

☒ Piso cerâmico

17 - Tipo de forro

☒ Laje acabada

18 - Tipo de esquadria (janelas)

☒ Ferro

19 - Padrão de acabamento interno

☒ Médio

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 (m²)

80

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

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 (m²)

85

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

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 (m²)

68

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

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 (m²)

70

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

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-seguranca-interna-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-70m2-id-2500979480/>

AMOSTRA 5

01 - Bairro

Tijuca

02 - Valor anunciado

R\$ 650.000,00

03 - Área privativa (m²)

75

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

8.666,67

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-75m2-id-2274955528/>

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

6.978,29

07 - Área aplicada (m²)

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

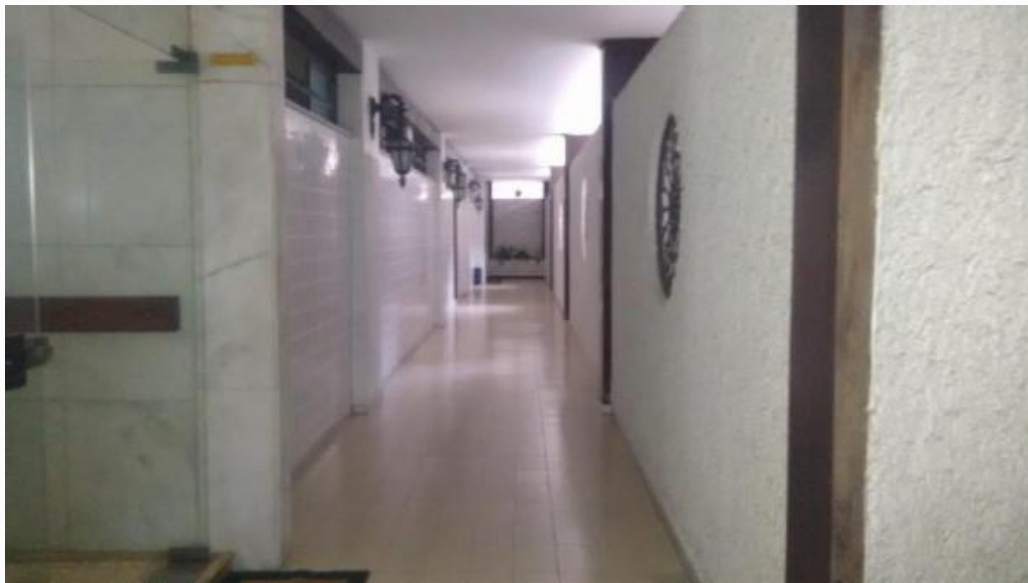


Acesso prédio



Circulação

GALERIA - DOCUMENTAÇÃO



Circulação



Escadas

GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

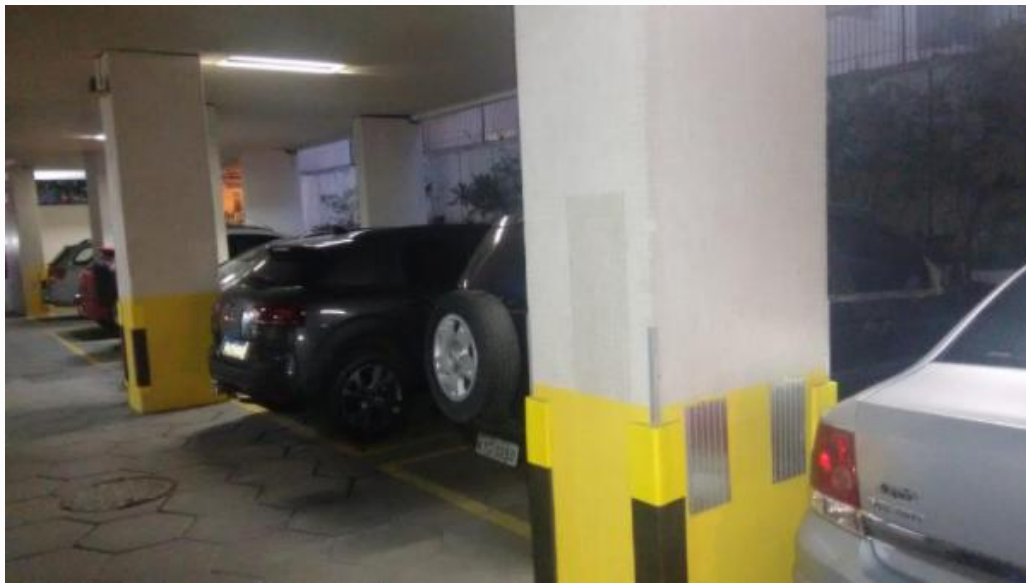


Playground



Estacionamento

GALERIA - DOCUMENTAÇÃO



Garagem



Hall elevador

GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

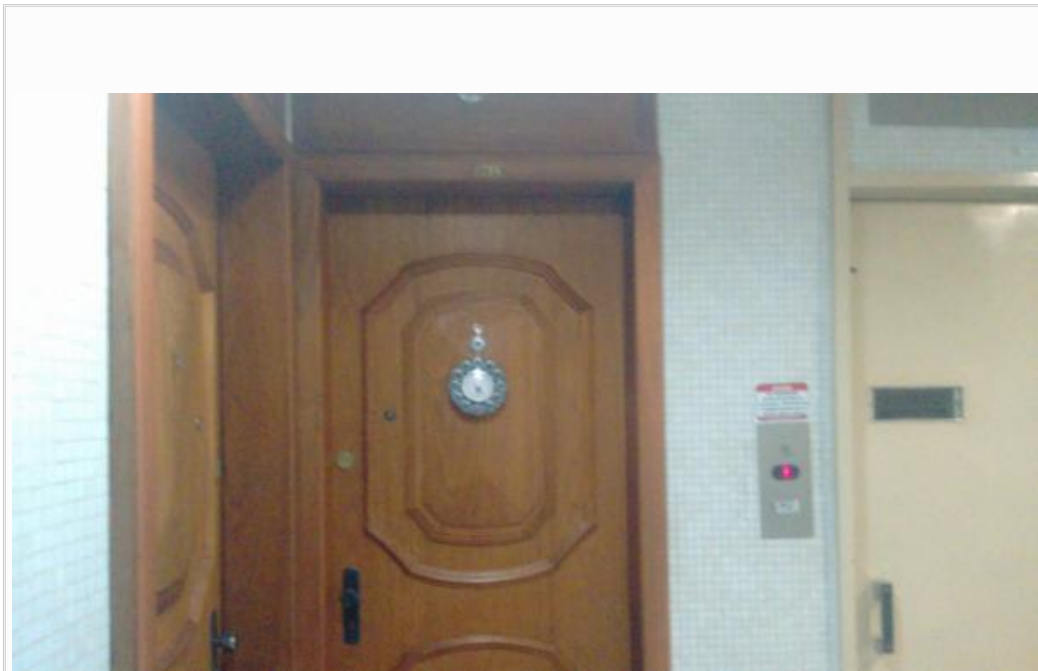


Circulação andar

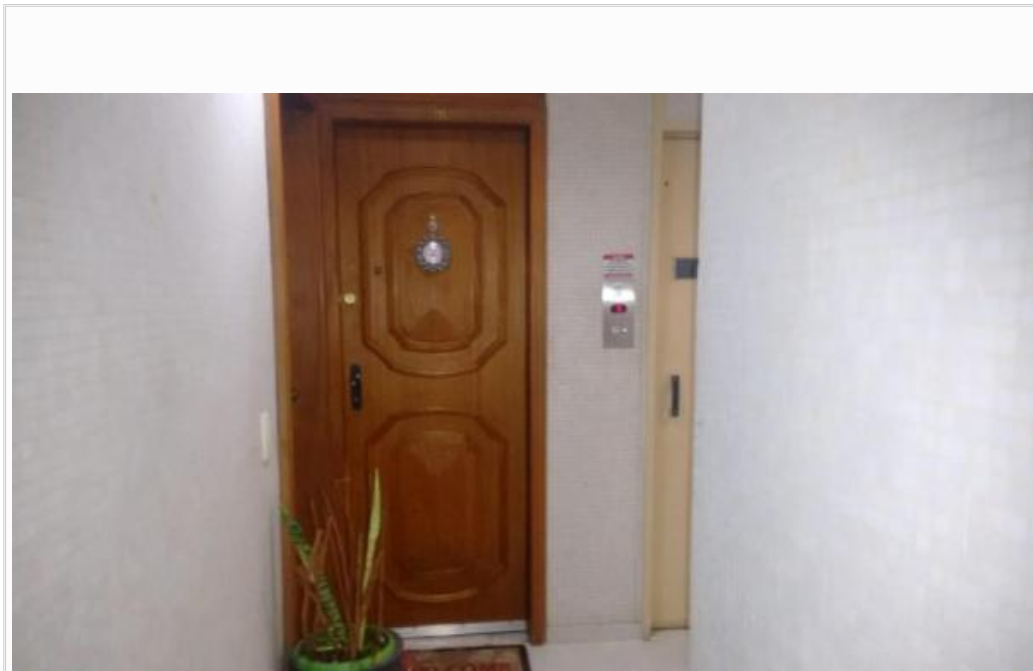


Elevadores

GALERIA - DOCUMENTAÇÃO

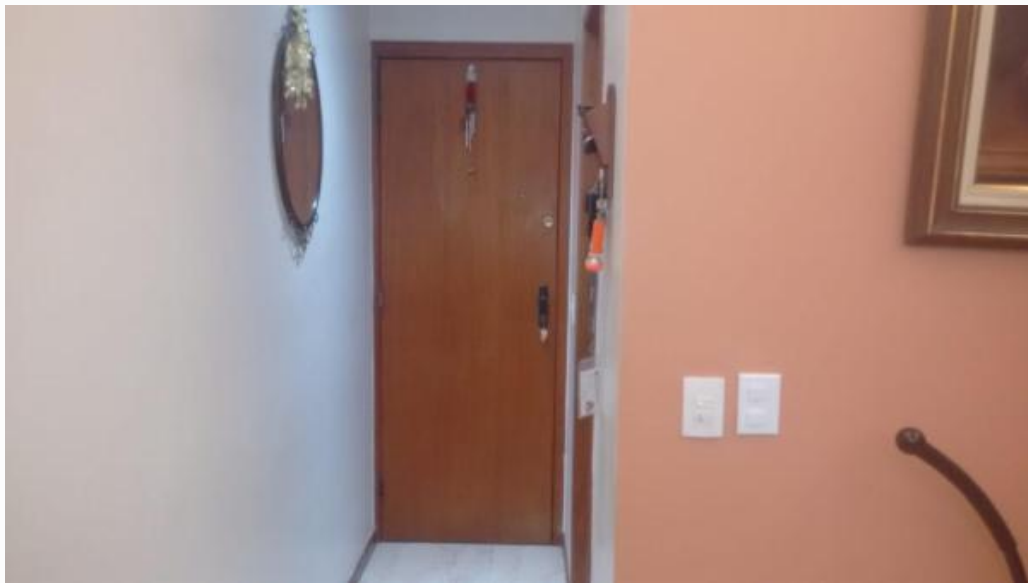


Identificação unidade



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