

**Seguradora**

Bari

**Data da solicitação**

19/05/2021 18:29:19

**Produto**

Horizontal (CM)

**Tipo de Inspeção**

Terceirização

**Nº da Proposta****Nº do Pedido**

59545

**Valor do Risco****Data da vistoria**

22/05/2021

**Prestadora**

CM CURY

**Inspetor**

Catia Maria Cury

**Local da vistoria**

Avenida das Palmeiras, 995 - LT 03A QD V - Verdes Mares - Rio das Ostras - RJ - 28897106

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

Não

RESUMO

RESUMO

01 - Valor Final de Avaliação (arredondamento)

R\$ 902.000,00

02 - Liquidez

☒ Normal

03 - Tipo de imóvel

☒ Casa Averbada

04 - Terreno

Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Parcial (R\$)
1.441,74	206,50	297.719,00

05 - Área Construída Averbada

Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Parcial (R\$)
527,43	1.145,42	604.130,88

06 - Somatório de Valores

Valor Terreno	Valor de Área Construída	Valor de Área não Averbada	Valor Total de Avaliação
297.719,00	604.130,88	0	901.850,00

07 - O imóvel pode ser aceito como garantia?

☒ Sim

08 - Assinatura do avaliador (com nº de 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

☒ Isolado

03 - Tipo de via

☒ Terciária (baixo fluxo/residencial)

04 - Numeração predial constatada no local

995

05 - Implantação

☒ Centralizado

06 - Medida estimada de frente de testada (m)

43.32

## 07 - Área do terreno (m²)

1441.74

## 08 - Ocupação

☒ Ocupado pelo proprietário

## REGIÃO

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

☐ Coleta de lixo

## 02 - Selecione a infraestrutura da rua do imóvel

- ☐ Rede de água
- ☐ Rede de energia
- ☐ Rede de telefone
- ☐ Iluminação

## 03 - Padrão predominante dos imóveis na região

☒ Médio

## 04 - Disponibilidade de estacionamento

☒ Alta

## 05 - Densidade habitacional

☒ Baixa

## 06 - Perspectiva de valorização

☒ Média

## MODULAÇÃO

## 01 - Sala de Estar

02

## 02 - Sala de Jantar

01

## 03 - Lavabo

01

## 04 - Cozinha

01

## 05 - Área de Serviço

01

## 06 - Dormitório

01

## 07 - Banheiro social

01

## 08 - Suíte

03

## 09 - Banheiro Suíte

03

## 10 - Varanda/Sacada

02

## 11 - Dependência de empregada

☒ Não

## 12 - Closet

☒ Sim

## 13 - Copa

☒ Não

## BENFEITORIAS

## 01 - Tipo de Forro

☒ Laje acabada

## 02 - Tipo de Esquadria (janela)

☒ Madeira

## 03 - Tipo de Fachada

☒ Pintura lisa

## 04 - Tipo de Piso (interno/área seca)

☒ Cerâmico/Porcelanato

## 05 - Padrão de acabamento interno

☒ Médio

## 06 - Estado de conservação interna

☒ Regular

## 07 - Constatou-se alguma aparente patologia na edificação?

☒ Não

## 08 - Vagas de garagem cobertas

02

## 09 - Vagas de garagem descobertas

01

## 10 - Equipamentos de lazer

☒ Churrasqueira

## 11 - Observações relevantes sobre o imóvel

Imóvel com área de terreno e área construída acima da média da região. Construção em péssimo estado de conservação por fora. Pintura com necessidade de reparos significativos. Parte interna da casa em bom estado, enquanto a edícula está precisando de manutenção externa e interna. Cidade litorânea, com ocupação sazonal, com 160.000,00 habitantes. A 160 km do Rio de Janeiro - capital.

## DOCUMENTAÇÃO

## DOCUMENTAÇÃO

## 01 - Matrícula do imóvel

17.268

## 02 - Especificação do Cartório

Serviço Notarial e Registral de Rio das Ostras - RJ

## 03 - IPTU (Indicação fiscal ou inscrição imobiliária)

01.4.013.0485.001

## 04 - Percebeu-se risco sócio-ambiental no terreno do imóvel?

☒ Não

## 05 - Constatou-se aparente área não averbada na edificação?

## 06 - Qual a idade aparente da edificação?

25

☒ 100% Averbado

## 07 - O imóvel apresenta condições plenas de habitabilidade?

☒ Sim

## AMOSTRAS DE MERCADO

## AMOSTRA 1

## 01 - Bairro

Verdes Mares

## 02 - Valor anunciado

R\$ 490.000,00

## 03 - Área construída (m²)

160

## 04 - Fator de correção de área construída

0.7

## 05 - Valor unitário de construído (R\$/m²)

2.143,75

## 06 - Área de terreno (m²)

480

## 07 - Valor unitário de terreno (R\$/m²)

306,25

## 08 - Padrão de acabamento

☒ Médio

## 09 - Estado de conservação

☒ Bom

## 10 - Vagas de garagem

5

## 11 - Link do anúncio

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-verdes-mares-bairros-rio-das-ostras-com-garagem-160m2-venda-RS490000-id-2490991065/?\\_\\_vt=Inv:c](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-verdes-mares-bairros-rio-das-ostras-com-garagem-160m2-venda-RS490000-id-2490991065/?__vt=Inv:c)

## AMOSTRA 2

## 01 - Bairro

Verdes Mares

## 02 - Valor anunciado

R\$ 450.000,00

## 03 - Área construída (m²)

116

## 04 - Fator de correção de área construída

0.7

## 05 - Valor unitário construído (R\$/m²)

## 06 - Área de terreno (m²)

2.715,52

480

## 07 - Valor unitário de terreno (R\$/m²)

281,25

## 08 - Padrão de acabamento

☒ Médio

## 09 - Estado de conservação

☒ Bom

## 10 - Vagas de garagem

2

## 11 - Link do anúncio

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-verdes-mares-bairros-rio-das-ostras-com-garagem-116m2-venda-RS450000-id-2494106576/?\\_\\_vt=Inv:c](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-verdes-mares-bairros-rio-das-ostras-com-garagem-116m2-venda-RS450000-id-2494106576/?__vt=Inv:c)

## AMOSTRA 3

## 01 - Bairro

Verdes Mares

## 02 - Valor anunciado

R\$ 450.000,00

## 03 - Área construída (m²)

150

## 04 - Fator de correção de área construída

0.7

## 05 - Valor unitário construído (R\$/m²)

2.100,00

## 06 - Área de terreno (m²)

480

## 07 - Valor unitário de terreno (R\$/m²)

281,25

## 08 - Padrão de acabamento

☒ Médio

## 09 - Estado de conservação

☒ Bom

## 10 - Vagas de garagem

2

## 11 - Link do anúncio

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-verdes-mares-bairros-rio-das-ostras-com-garagem-150m2-venda-RS450000-id-2494104748/?\\_\\_vt=Inv:c](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-verdes-mares-bairros-rio-das-ostras-com-garagem-150m2-venda-RS450000-id-2494104748/?__vt=Inv:c)

## AMOSTRA 4

## 01 - Bairro

Verdes Mares

## 02 - Valor anunciado

R\$ 450.000,00

## 03 - Área construída (m²)

240

## 04 - Fator de correção de área construída

0.7

## 05 - Valor unitário construído (R\$/m²)

1.312,50

## 06 - Área de terreno (m²)

480

## 07 - Valor unitário de terreno (R\$/m²)

281,25

## 08 - Padrão de acabamento

☒ Médio

## 09 - Estado de conservação

☒ Bom

## 10 - Vagas de garagem

2

## 11 - Link do anúncio

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-verdes-mares-bairros-rio-das-ostras-com-garagem-240m2-venda-RS450000-id-2451634858/?\\_\\_vt=Inv:c](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-verdes-mares-bairros-rio-das-ostras-com-garagem-240m2-venda-RS450000-id-2451634858/?__vt=Inv:c)

## AMOSTRA 5

## 01 - Bairro

Verdes Mares

## 02 - Valor anunciado

R\$ 520.000,00

## 03 - Área construída (m²)

170

## 04 - Fator de correção de área construída

0.7

## 05 - Valor unitário construído (R\$/m²)

2.141,18

## 06 - Área de terreno (m²)

480

## 07 - Valor unitário de terreno (R\$/m²)

325,00

## 08 - Padrão de acabamento

☒ Médio

## 09 - Estado de conservação

☒ Bom

## 10 - Vagas de garagem

2

## 11 - Link do anúncio

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-verdes-mares-bairros-rio-das-ostras-170m2-venda-RS580000-id-2518677685/?\\_\\_vt=Inv:c](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-verdes-mares-bairros-rio-das-ostras-170m2-venda-RS580000-id-2518677685/?__vt=Inv:c)

## OBSERVAÇÃO

## 01 - Observações

O imóvel tem área de terreno diferenciada, com 03 lotes juntos, e área construída totalmente averbada. Encontrei amostras de igual padrão mas áreas menores, portanto os valores de terreno e construção foram homogeneizados, levando em conta a conservação. A localização é muito próxima a praia, cerca de 200 m. Mas existem poucas construções ao redor.

Cálculo do terreno:

AM	M <sup>2</sup>	HOMOG.	VALOR
Terrenos			
1	306,25	0,7	214,38
2	281,25	0,7	196,88
3	281,25	0,7	196,88
4	281,25	0,7	196,88
5	325,00	0,7	227,50
TOTAL		1.032,50	
MÉDIA		206,50	

## 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

0.55

## 02 - F2- Amostra 2

0.55

## 03 - F3 - Amostra 3

0.55

## 04 - F4 - Amostra 4

0.55

## 05 - F5 - Amostra 5

0.55

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

1.145,42

## 07 - Área aplicada (construída averbada)

527.43

## 08 - Valor de Construção (benfeitorias averbadas)

604.130,88

## 09 - Fator de correção de valor unitário de terreno

2.36

10 - Algoritmo de cálculo - Valor unitário de terreno (R\$/m<sup>2</sup>)



## 11 - Valor de Terreno

0,00

## VALOR DE MERCADO

## 01 - Valor de Mercado do Imóvel (R\$)

604.130,88

## GALERIA



Logradouro



Logradouro

## GALERIA



Fachada



Fachada



## GALERIA



Fachada



Fachada

## GALERIA



Identificação do imóvel



Fachada



## GALERIA



Portão de acesso



Fachada

## GALERIA



Varanda inferior



Entrada lateral

## GALERIA



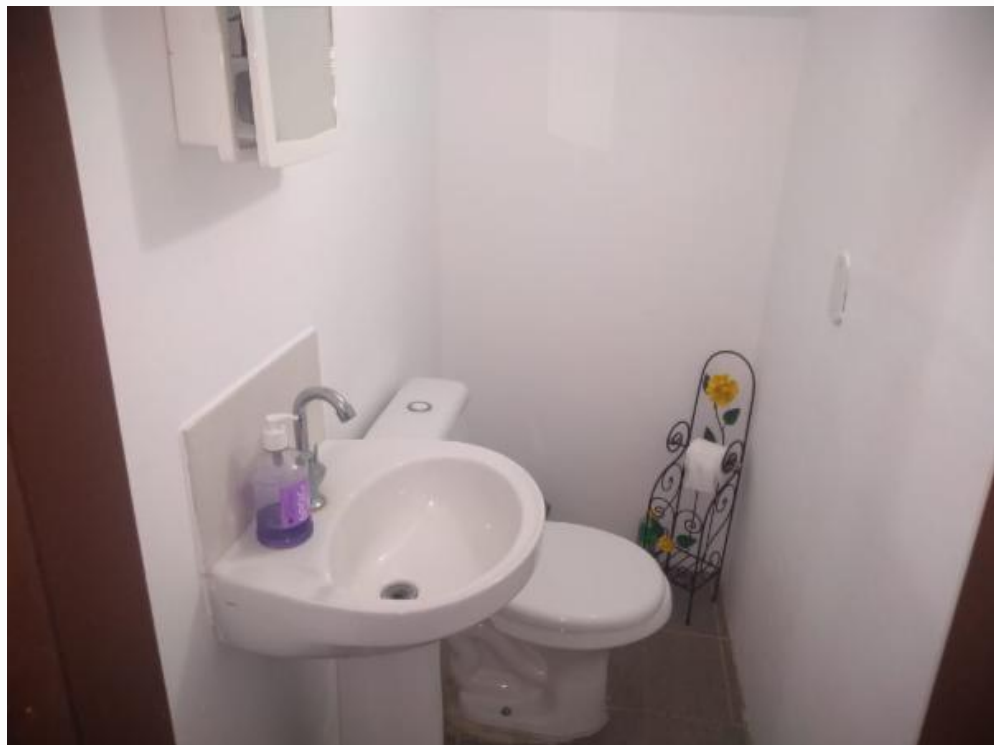
Sala de jantar



Sala de estar



## GALERIA



Lavabo



Cozinha

## GALERIA



Cozinha



Área de serviço

## GALERIA



Área de serviço



Área de serviço

## GALERIA



Área nos fundos do imóvel



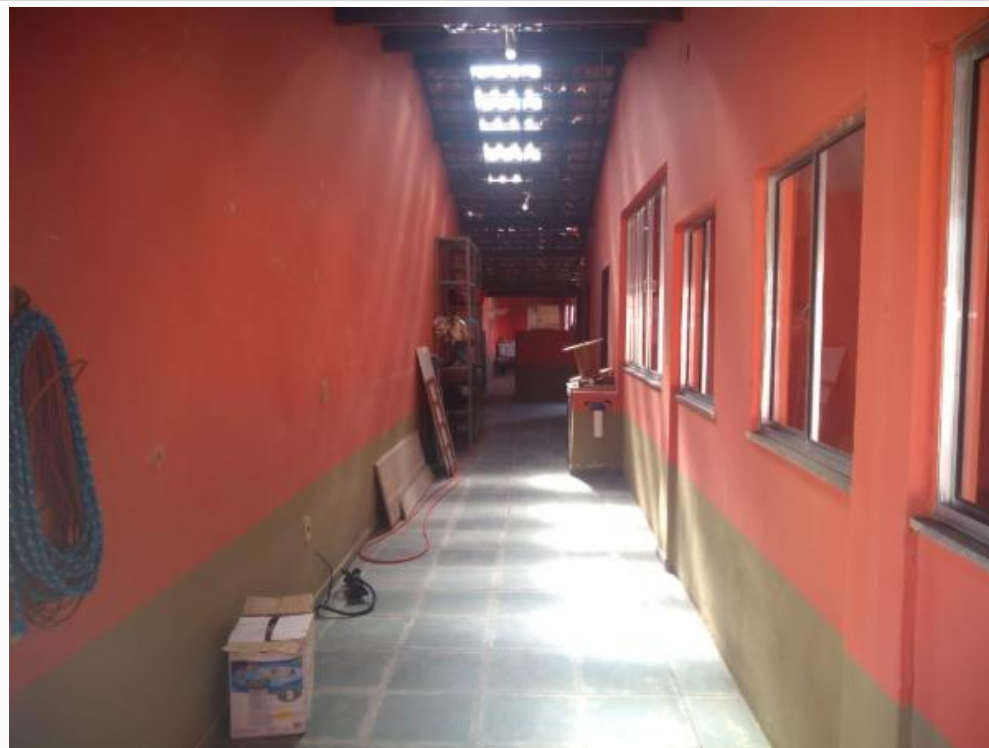
Área nos fundos do imóvel



## GALERIA



Depósito



Área lateral

## GALERIA



Área nos fundos do imóvel



Área nos fundos do imóvel

## GALERIA



Área nos fundos do imóvel



Acesso ao piso superior

## GALERIA



Banheiro privativo I



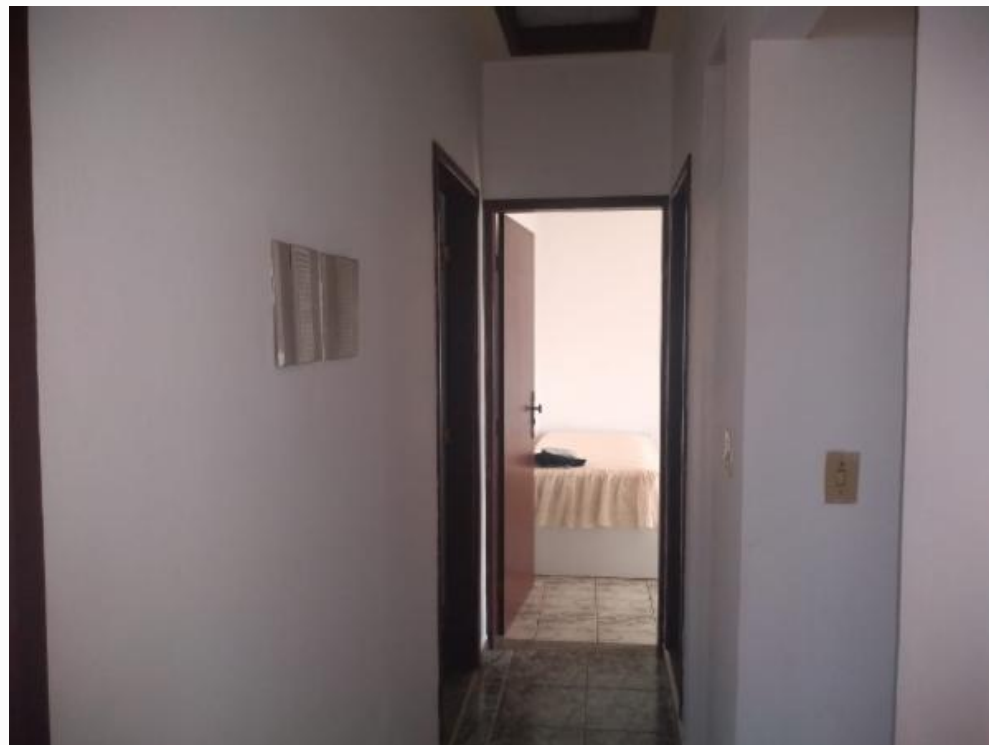
Suíte I



## GALERIA



Outro acesso ao piso superior



Corredor

## GALERIA

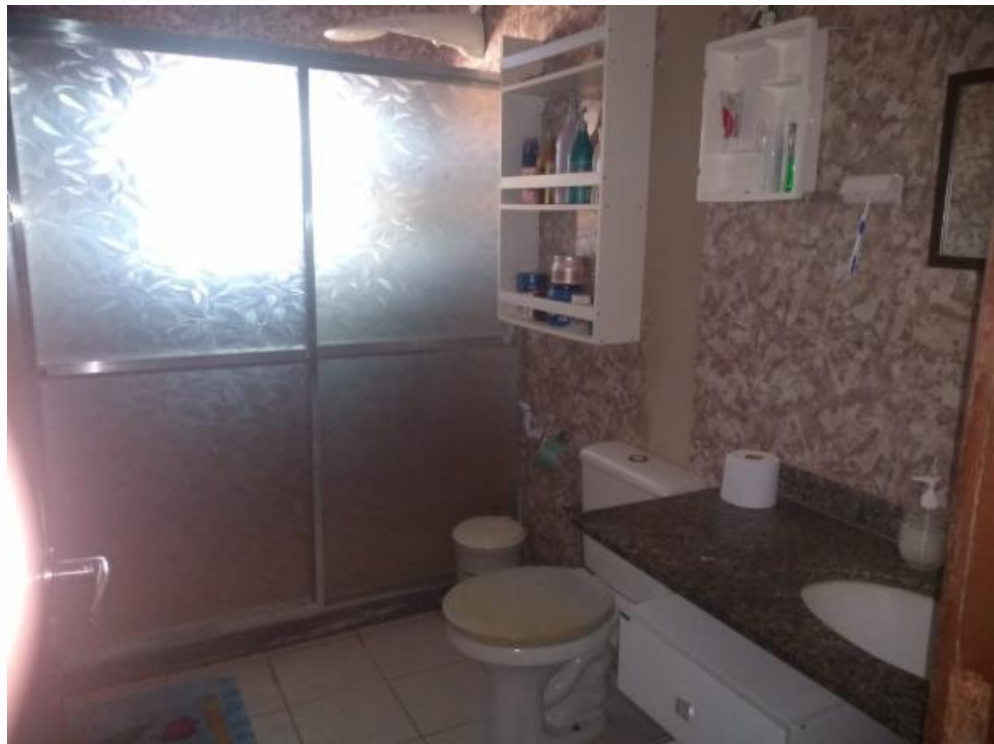


Suíte II



Closet da suíte II

## GALERIA



Banheiro privativo II



Suíte III

## GALERIA



Banheiro privativo III



Quarto

## GALERIA



Sala superior



Sala superior



## GALERIA



Banheiro social



Banheiro social

## GALERIA



Varanda superior



Vista lateral



## GALERIA



Vista frontal



Telhado da varanda



## GALERIA



Detalhe da varanda



Fachada Lateral

## GALERIA



Fachada lateral



Quintal



## GALERIA



Fundo da casa



Fundo da casa

## GALERIA



Quintal



Quintal



## GALERIA



Dois quartos externos



Edícula

## GALERIA



Edícula



Edícula

## GALERIA



Edícula



Edícula



## GALERIA



Cozinha da edícula



Edícula



## GALERIA



Edícula



Edícula

## GALERIA



Edícula



Edícula

## GALERIA



Fachada lateral



Fachada lateral