

<b>Seguradora</b> Bari	<b>Data da solicitação</b> 19/05/2021 18:29:19	<b>Produto</b> Horizontal (CM)
<b>Tipo de Inspeção</b> Terceirização	<b>Nº da Proposta</b>	<b>Nº do Pedido</b> 59545
<b>Valor do Risco</b>		
<b>Data da vistoria</b> 22/05/2021	<b>Prestadora</b> CM CURY	<b>Inspecto</b> Catia Maria Cury
<b>Local da vistoria</b> Avenida das Palmeiras, 995 - LT 03A QD V - Verdes Mares - Rio das Ostras - RJ - 28897106		
<b>O endereço do local do risco divergiu do endereço da proposta?</b> 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 (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Parcial (R\$)
1.441,74	206,50	297.719,00

## 05 - Área Construída Averbada

Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	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 (m<sup>2</sup>)

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	02 - Valor anunciado
Verdes Mares	R\$ 490.000,00
03 - Área construída (m <sup>2</sup> )	04 - Fator de correção de área construída
160	0.7
05 - Valor unitário de construído (R\$/m <sup>2</sup> )	06 - Área de terreno (m <sup>2</sup> )
2.143,75	480
07 - Valor unitário de terreno (R\$/m <sup>2</sup> )	08 - Padrão de acabamento
306,25	<input checked="" type="radio"/> Médio
09 - Estado de conservação	10 - Vagas de garagem
<input checked="" type="radio"/> Bom	5
11 - Link do anúncio	
<a href="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</a>	

## AMOSTRA 2

01 - Bairro	02 - Valor anunciado
Verdes Mares	R\$ 450.000,00
03 - Área construída (m <sup>2</sup> )	04 - Fator de correção de área construída
116	0.7
05 - Valor unitário construído (R\$/m <sup>2</sup> )	06 - Área de terreno (m <sup>2</sup> )

2.715,52

480

**07 - Valor unitário de terreno (R\$/m<sup>2</sup>)**

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 (m<sup>2</sup>)**

150

**04 - Fator de correção de área constuída**

0.7

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

2.100,00

**06 - Área de terreno (m<sup>2</sup>)**

480

**07 - Valor unitário de terreno (R\$/m<sup>2</sup>)**

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 (m <sup>2</sup> )	04 - Fator de correção de área construída
240	0.7
05 - Valor unitário construído (R\$/m <sup>2</sup> )	06 - Área de terreno (m <sup>2</sup> )
1.312,50	480
07 - Valor unitário de terreno (R\$/m <sup>2</sup> )	08 - Padrão de acabamento
281,25	<input checked="" type="radio"/> Médio
09 - Estado de conservação	10 - Vagas de garagem
<input checked="" type="radio"/> Bom	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	02 - Valor anunciado
Verdes Mares	R\$ 520.000,00
03 - Área construída (m <sup>2</sup> )	04 - Fator de correção de área construída
170	0.7
05 - Valor unitário construído (R\$/m <sup>2</sup> )	06 - Área de terreno (m <sup>2</sup> )
2.141,18	480
07 - Valor unitário de terreno (R\$/m <sup>2</sup> )	08 - Padrão de acabamento
325,00	<input checked="" type="radio"/> Médio
09 - Estado de conservação	10 - Vagas de garagem
<input checked="" type="radio"/> Bom	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 - Algorítimo 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

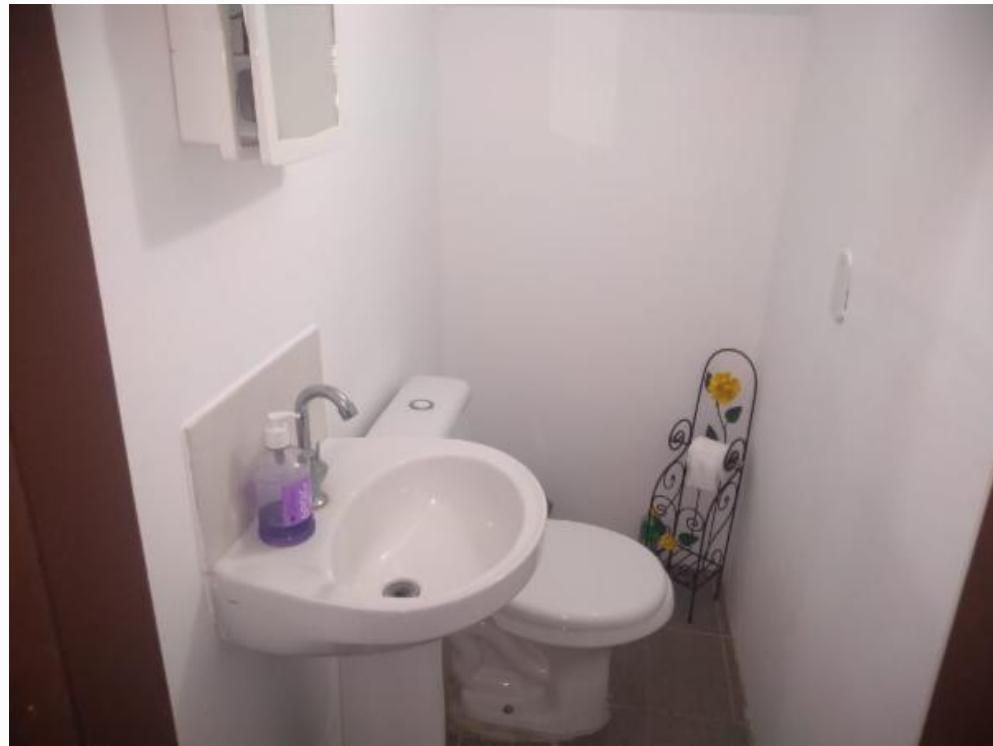


Sala de jantar



Sala de estar

GALERIA



Lavabo



Cozinha

## GALERIA



Cozinha



Área de serviço

GALERIA



Área de serviço



Área de serviço

GALERIA



Área nos fundos do imóvel

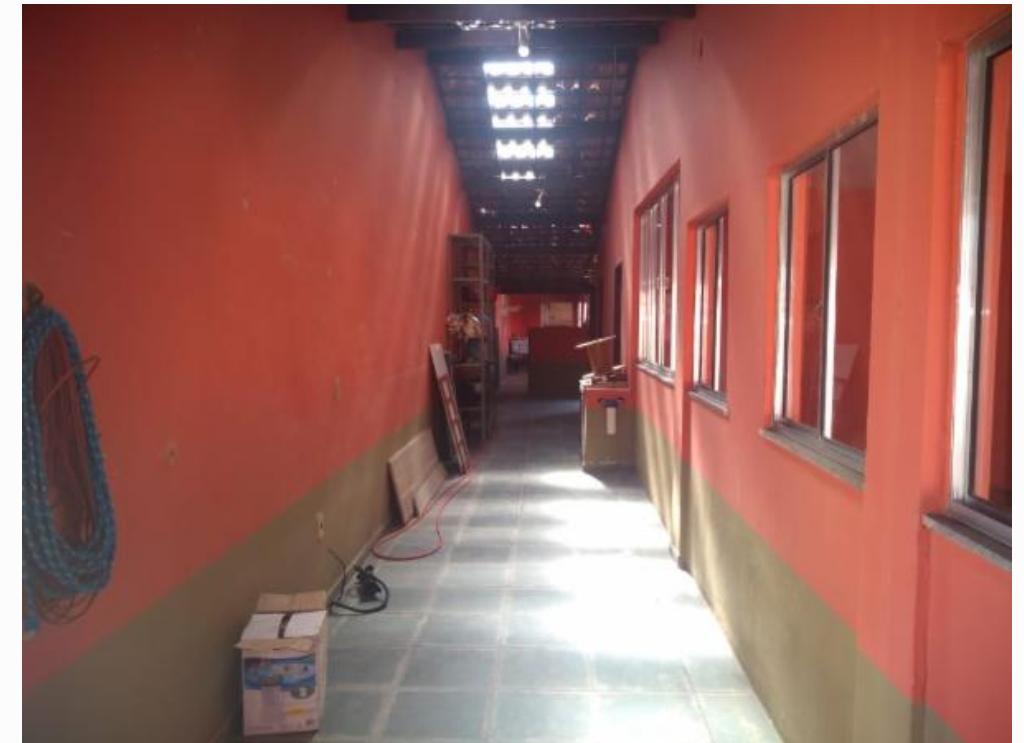


Área nos fundos do imóvel

## 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



Suite I

GALERIA



Outro acesso ao piso superior



Corredor

## GALERIA



Suite 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

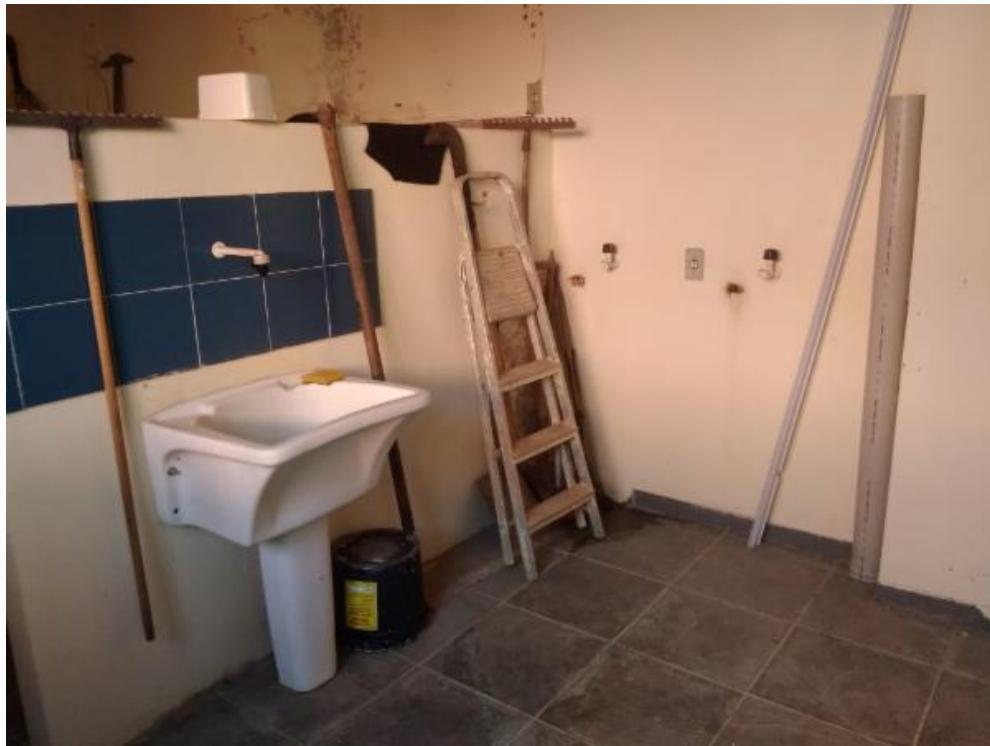


Edícula



Edícula

## GALERIA



Edícula



Edícula

GALERIA



Fachada lateral



Fachada lateral