

**Empresa**

Bari

**Data da solicitação**

02/09/2021 11:07:35

**Produto**

Vertical - Residencial (CM)

**Tipo de Inspeção**

Terceirização

**Nº da Proposta****Nº do Pedido**

60567 B

**Valor do Risco****Nº Cartório**

8º CRI do Rio de Janeiro/RJ

**Nº IPTU**

1618198-4

**Nº Matrícula**

141.279-A

**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 201 - 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\$ 265.000,00

## 02 - Liquidez

☒ Normal

## 03 - Tipo de Imóvel

☒ Apartamento

## 04 - Área Privativa

Área (m²)	Valor m² Unitário ( R\$)	Valor total (R\$)
75,00	3.532,74	264.955,29

## 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

201

## 06 - Torre

01

## 07 - Andar da unidade

1º

## 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

**03 - Padrão predominante dos imóveis na região**

- ☒ Médio

**04 - Disponibilidade de estacionamento**

- ☒ Alta

**05 - Densidade habitacional**

- ☒ Média

**06 - Perspectiva de valorização**

- ☒ Média

**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**

01

**09 - Banheiro Suíte**

01

**10 - Banheiro Serviço**

01

**11 - Varanda/Sacada**

00

**12 - Dependência de serviço**

- ☒ Sim

**13 - Closet**

- ☒ Não

**14 - Face de insolação**

- ☒ Leste

**15 - Tipo de piso de área seca****16 - Tipo de forro**

☒ Piso cerâmico☒ 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

01

## 03 - Equipamentos de lazer

## 04 - Número de torres

01

## 05 - Número de unidades por andar

01

## 06 - Observações relevantes sobre o condomínio

Prédio baixo com apenas 02 apartamentos, ambos locados, com conservação média, precisando de manutenção simples.

## 07 - Número de elevadores por torre

00

## DOCUMENTAÇÃO

## DOCUMENTAÇÃO

## 01 - Matrícula do imóvel

141.279-

## 02 - Número de IPTU

1618198-4

## 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  
O número da matrícula é 141.279- A

## 06 - Qual a idade aparente do imóvel?

52

07 - O imóvel apresenta condições plenas de habitabilidade?

☒ Sim

## AMOSTRAS DE MERCADO

## AMOSTRA 1

01 - Bairro

Olaria

02 - Valor anunciado

R\$ 310.000,00

03 - Área privativa (m²)

69

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

4.492,75

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-69m2-venda-RS310000-id-2477999919/>

## AMOSTRA 2

01 - Bairro

Olaria

02 - Valor anunciado

R\$ 200.000,00

03 - Área privativa (m²)

80

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

2.500,00

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-80m2-venda-RS200000-id-2533398129/>

## AMOSTRA 3

## 01 - Bairro

## 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

Olaria

## 02 - Valor anunciado

R\$ 335.000,00

## 03 - Área privativa (m²)

75

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

4.466,67

## 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-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

☒ 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

0.95

## 02 - F2 - Amostra 2

1

## 03 - F3 - Amostra 3

0.95

## 04 - F4 - Amostra 4

1

## 05 - F5 - Amostra 5

0.95

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

3.532,74

## 07 - Área aplicada (m²)

75

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

264.955,29

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

R\$ 265.000,00

## 10 - Observações finais sobre a avaliação

Apartamento no 1º piso, com vaga de garagem, predio com apenas 02 unidades, sem elevador. Unidade com boa conservação interna.



## GALERIA



Logradouro



Logradouro

## GALERIA



Identificação do logradouro



Fachada



## GALERIA



Fachada



Entrada

## GALERIA



Identificação numérica do imóvel



Entrada



## GALERIA



Entrada



Garagem

## GALERIA



Acesso ao 1º andar

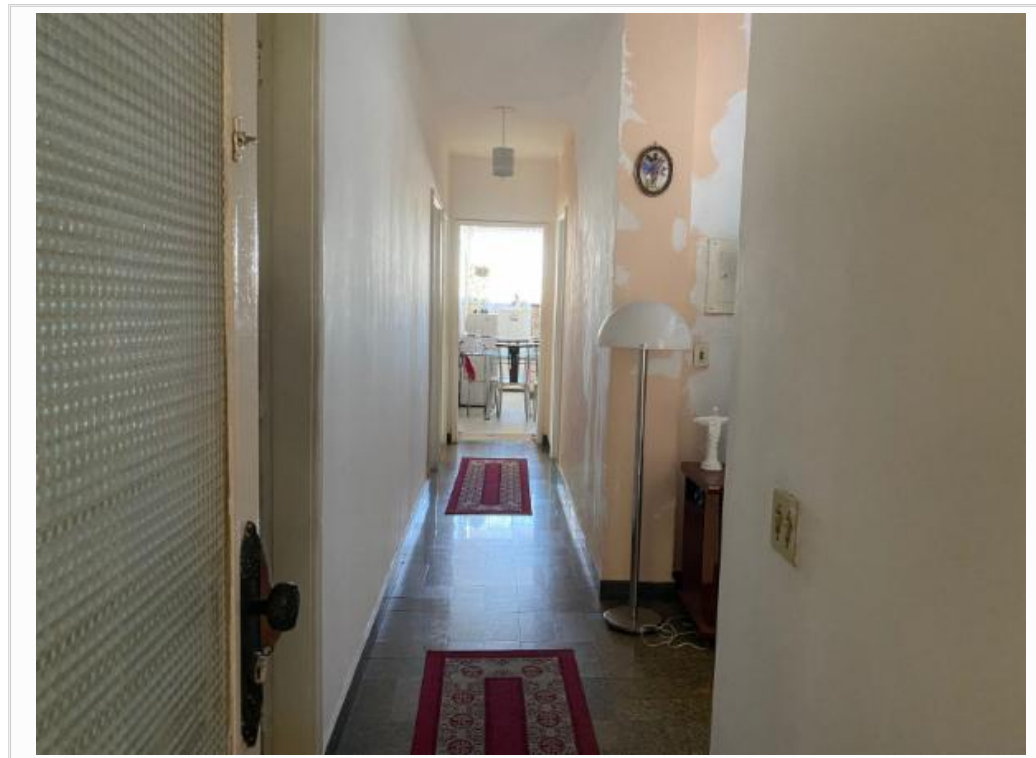


Hall de entrada

## GALERIA



Hall de entrada



Corredor



## GALERIA



Sala de estar / jantar



Sala de estar / jantar



## GALERIA



Sala de estar / jantar



Sala de estar / jantar

## GALERIA



Suíte



Suíte

## GALERIA



Banheiro privativo



Banheiro social



## GALERIA



Banheiro social



Quarto I

## GALERIA



Quarto I



Quarto II (usado como closet)

## GALERIA



Quarto II (usado como closet)



Copa /cozinha



## GALERIA



Cozinha



Cozinha

## GALERIA



Área de serviço



Quarto e banheiro de serviço (inquilino não abriu)