

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 (m ²)	Valor m ² 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**19 - Padrão de acabamento interno** Médio**18 - Tipo de esquadria (janelas)** Alumínio**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**05 - Número de unidades por andar**

01

04 - Número de torres

01

07 - Número de elevadores por torre

00

06 - Observações relevantes sobre o condomínio

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

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

63

3.174,60

05 - Padrão de acabamento**06 - Estado de conservação**

Médio

Regular

07 - Vagas de garagem**08 - Idade aparente (anos)**

1

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****02 - Valor anunciado**

Olaria

R\$ 240.000,00

03 - Área privativa (m²)**04 - Valor unitário construído (R\$/m²)**

66

3.636,36

05 - Padrão de acabamento**06 - Estado de conservação**

Médio

Regular

07 - Vagas de garagem**08 - Idade aparente (anos)**

0

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	02 - Valor anunciado
Olaria	R\$ 335.000,00
03 - Área privativa (m²)	04 - Valor unitário construído (R\$/m²)
75	4.466,67
05 - Padrão de acabamento	06 - Estado de conservação
<input checked="" type="radio"/> Médio	<input checked="" type="radio"/> Regular
07 - Vagas de garagem	08 - Idade aparente (anos)
1	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	02 - O laudo se enquadra nas normas de orientação do IBAPE, NBR 14653-2 e resolução do Bacen 4088?
<input checked="" type="radio"/> Comparativa direta	<input checked="" type="radio"/> Sim

MEMORIAL DE CÁLCULO

01 - F1 - Amostra 1	02 - F2 - Amostra 2
0.95	1

03 - F3 - Amostra 3

0.95

04 - F4 - Amostra 4

1

05 - F5 - Amostra 5

0.95

06 - Algoritimo 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

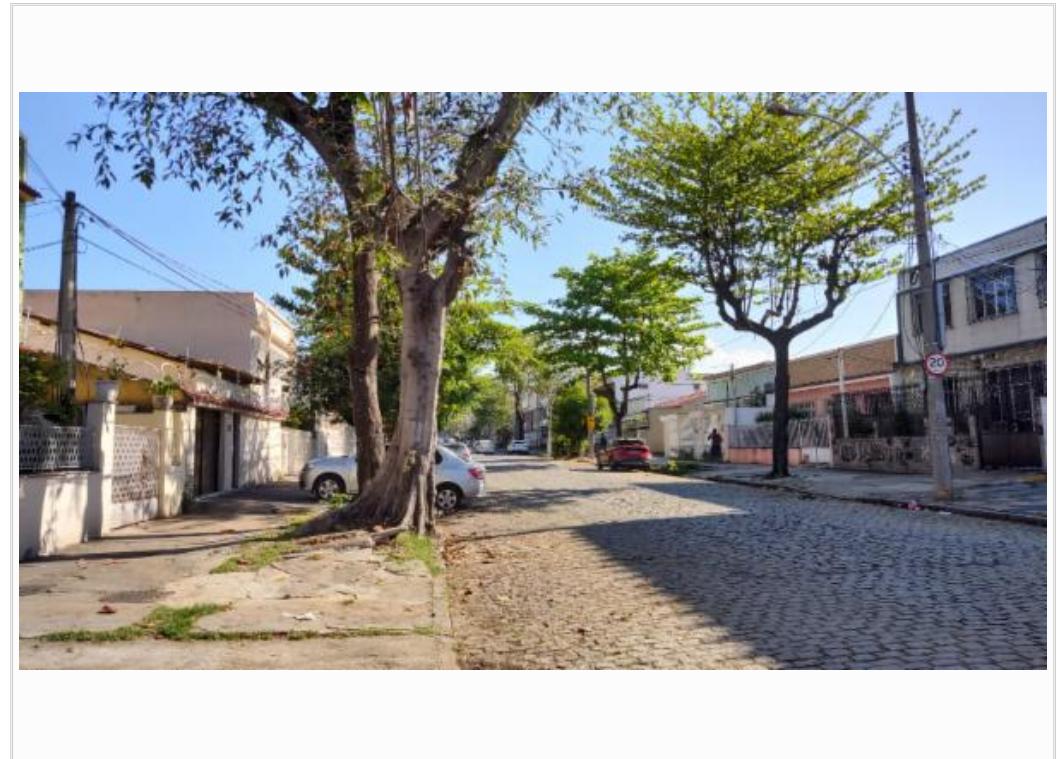
10 - Observações finais sobre a avaliação

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

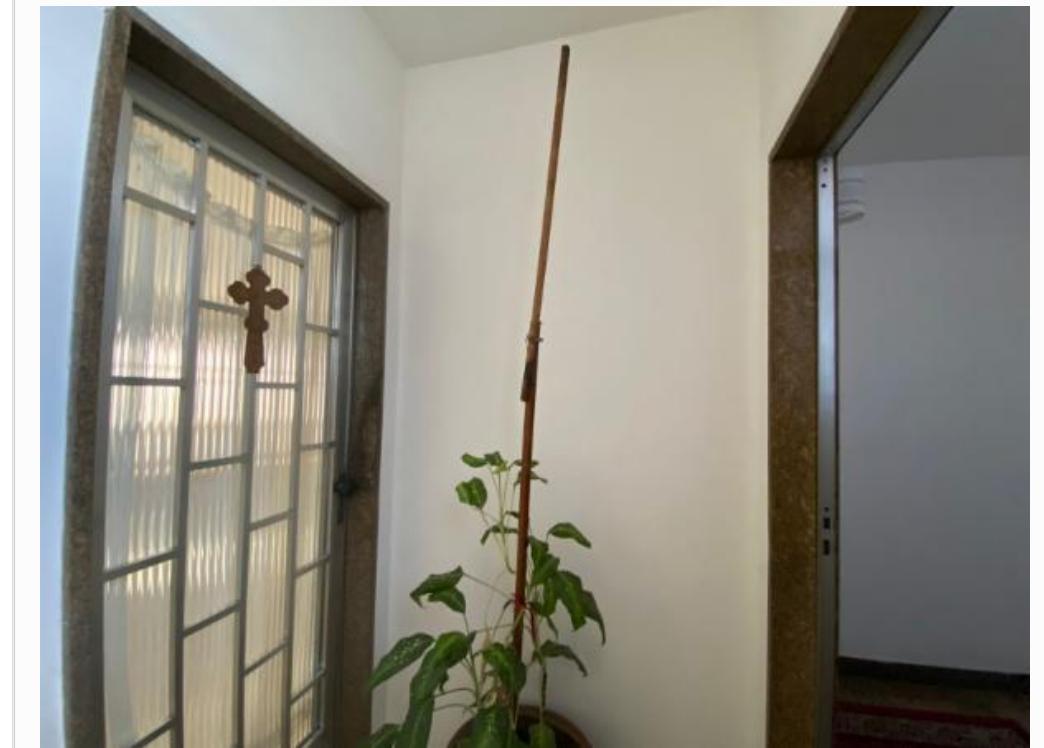


Garagem

GALERIA

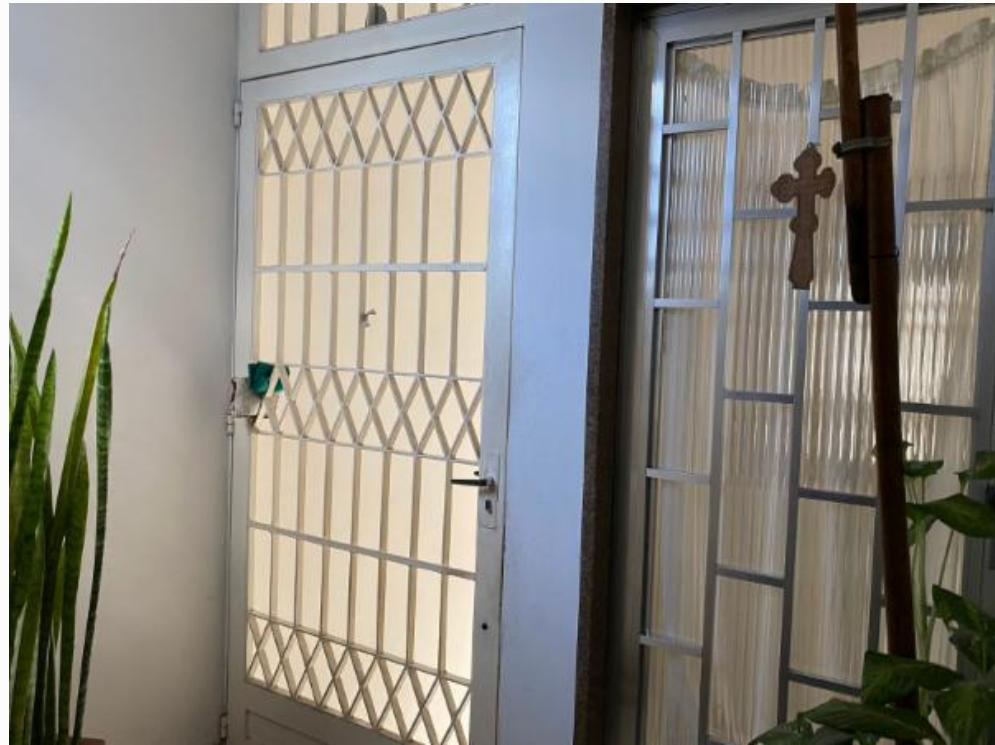


Acesso ao 1º andar

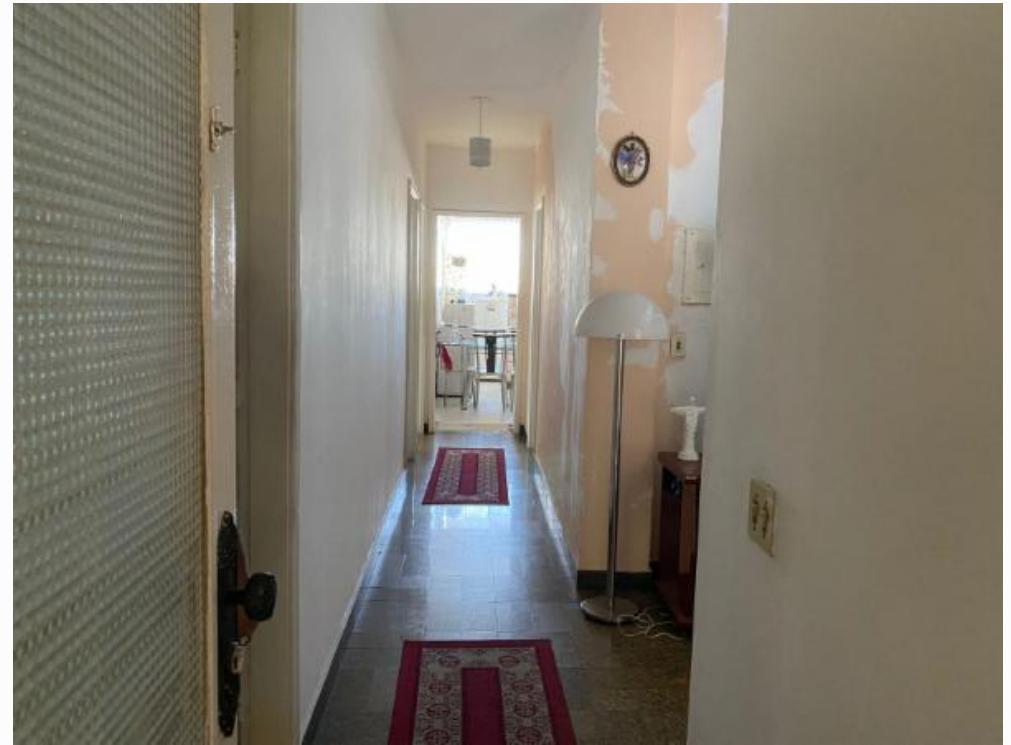


Hall de entrada

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)