



Banco



Data da solicitação

03/07/2024 15:29:03

Produto

Home Equity - Comercial

Tipo de Inspeção

Vistoria in loco

Nº da Proposta

PRO-323600-B3M3G6 - GAR-

Nº do Pedido

PRO-323600-B3M3G6 - GAR-

Matrícula

50015

Nº Registro de Imóveis

Proponente(s)



Data da vistoria

08/07/2024

Prestadora

Arcane

Inspetor



Local da vistoria

R PROFESSOR FOLK ROCHA, 206 - JARDIM OURO BRANCO - Barreiras - BA - 47802200

O endereço do local divergiu do endereço do pedido?

Não

REGIÃO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

01 - Comercialização

☒ Bom

02 - Localização

☒ Bom

03 - Bairro

☒ Antigo

04 - Predominância

☒ Residencial

INFRA-ESTRUTURA URBANA

INFRA-ESTRUTURA URBANA

01 - Água

☒ Possui

02 - Esgoto sanitário

☒ Possui

03 - Energia Elétrica

☒ Possui

04 - Telefone

☒ Possui

05 - Pavimentação

☒ Possui

06 - Arborização

☒ Possui

07 - Esgoto Pluvial

☒ Possui

08 - Gás Canalizado

☒ Não possui

09 - Iluminação Pública

☒ Possui

10 - Fossa

☒ Não possui

11 - Poço

☒ Não possui

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

IMÓVEL

01 - Coordenada do imóvel

12°08'48.6"S 44°59'20.5"W

02 - Implantação

☒ Isolada



03 - Padrão de acabamento

☒ Médio

04 - Estado de conservação

☒ Bom

05 - Vagas

0

06 - Idade aparente (em anos)

2

07 - Estrutura

☒ Alvenaria/Concreto

08 - Padrão

☒ Médio

09 - Uso do imóvel

☒ Casa

10 - Número de pavimento

1

11 - Situação de Ocupação

☒ Ocupado

12 - Imóvel encontra-se em obra?

☒ Não

MATRÍCULA

01 - Área do terreno

180

02 - Área construída

60

MEDIÇÃO IN LOCO

01 - Área do terreno

180

02 - Topografia

☒ Plano

03 - Frente

7.2

04 - Fundos

7.2

05 - Lado direito

25

06 - Lado esquerdo

25

07 - Área construída

107.42

OBSERVAÇÕES



01 - Observações do imóvel

02 - Fator valorizante e desvalorizante

CÔMODOS

01 - Cômodos

Cômodo	Qtd.	Paredes	Esquadrias	Piso	Forro	Metragem
Recepção	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Lavabo	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Sala reunião	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Diretoria	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
saleta	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Sala funcionários	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Gerente	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Banheiro feminino	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Banheiro masculino	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Copa	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Circulação	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Hall/lavatório banheiro	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Corredor externo coberto	1	Alvenaria	Metálica	Contrapiso	Laje	-

AMBIENTAL

01 - Há indícios de contaminação ambiental? Seja no imóvel ou no entorno.

☒ Não

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

OBSERVAÇÕES

01 - Informações Complementares

Área construída e área do terreno estimada in loco.
Projeto em anexo.
Trata-se de uma casa com utilização comercial.
O imóvel possui 1 medidor de luz e 1 medidor de água.
Projeto condizente com a construção.



Identificação Avaliando



Fachada Avaliando - vista 1



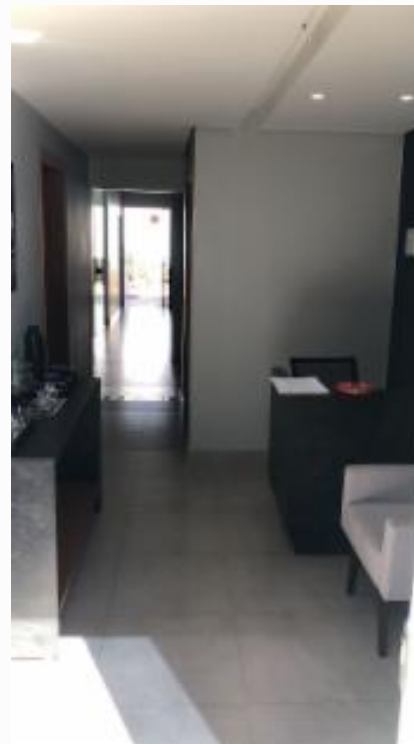
Fachada Avaliando - vista 2



Corredor externo coberto



Recepção - vista 1



Recepção - vista 2



Lavabo



Sala reunião - vista 1



Sala reunião - vista 2



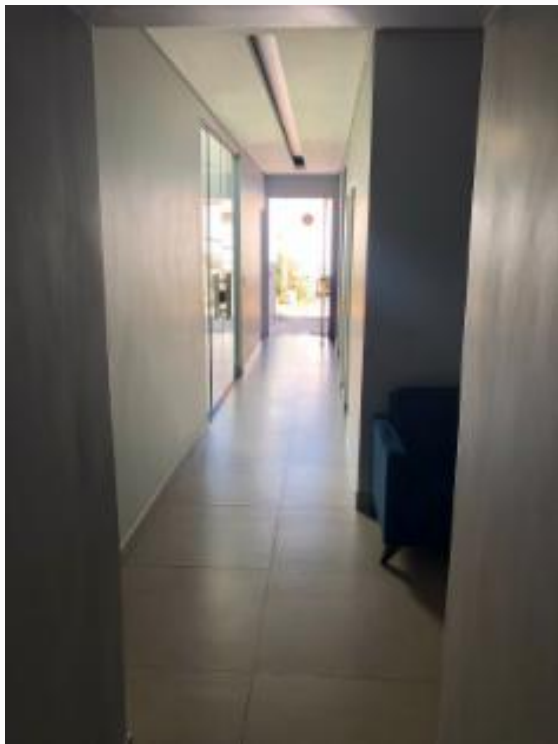
Saleta - vista 1



Saleta - vista 2



Circulação - vista 1



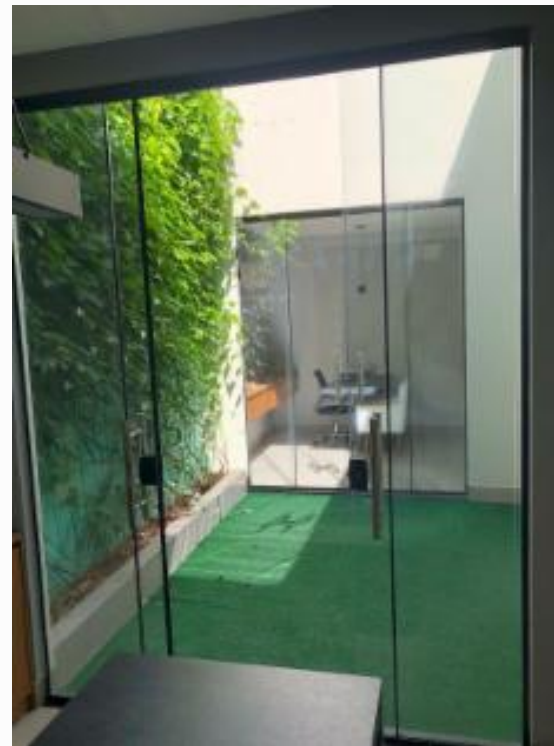
Circulação - vista 2



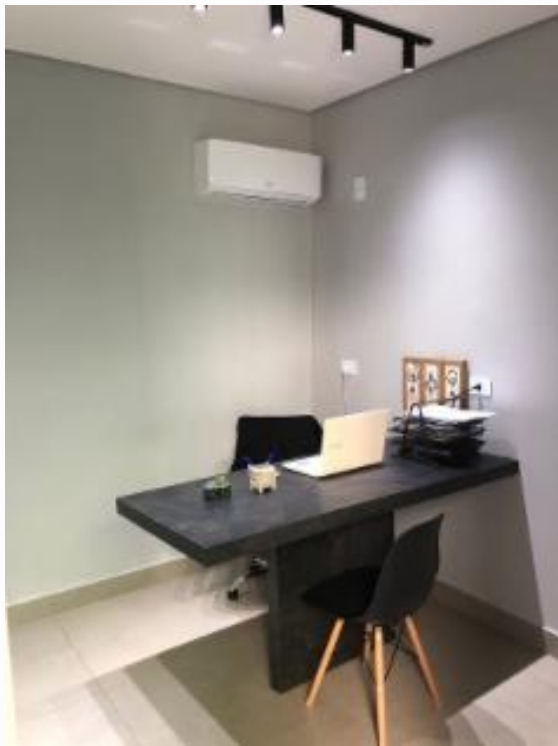
Gerente - vista 1



Gerente - vista 2



Jardim de inverno



Sala funcionário



Copa



Hall/lavatório banheiro



Banheiro masculino



Banheiro feminino



Área dos fundos - vista 1



Área dos fundos - vista 2



Medidor de luz



Medidor de água



Logradouro - vista 1



Logradouro - vista 2



Vizinho frontal



Vizinho esquerdo



Vizinho direito

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	Nº do Pedido	Data Solicitação
	PRO-323600-B3M3G6 - GAR-F3P1K-315250	07-03-2024
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 IMOVEIS LTDA		
Proponente	CPF/CNPJ	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento		
R PROFESSOR FOLK ROCHA	206			
Bairro	Município	UF	CEP	
JARDIM OURO BRANCO	Barreiras	BA	47802200	
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU	
Loja Comercial	50015			

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 571.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 416.000,00



VISTORIA DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	
01 - Comercialização Bom	02 - Localização Bom
03 - Bairro Antigo	04 - Predominância Misto
INFRA-ESTRUTURA URBANA	
01 - Água Possui	02 - Esgoto sanitário Possui
03 - Energia Elétrica Possui	04 - Telefone Possui
05 - Pavimentação Possui	06 - Arborização Possui
07 - Esgoto Pluvial Possui	08 - Gás Canalizado Não possui
09 - Iluminação Pública Possui	10 - Fossa Não possui
11 - Poço Não possui	

IMÓVEL	
01 - Coordenada do imóvel 12°08'48.6"S 44°59'20.5"W	02 - Implantação Isolada
03 - Padrão de acabamento Médio	04 - Estado de conservação Bom
05 - Vagas 0	06 - Idade aparente (em anos) 2
07 - Estrutura Alvenaria/Concreto	08 - Padrão Médio
09 - Uso do imóvel Casa	10 - Número de pavimento 1
11 - Situação de Ocupação Ocupado	12 - Imóvel encontra-se em obra? Não

MATRÍCULA	
01 - Área do terreno 180	02 - Área construída 60

MEDIÇÃO IN LOCO	
01 - Área do terreno 180	02 - Topografia Plano
03 - Frente 7.2	04 - Fundos 7.2



05 - Lado direito

25

06 - Lado esquerdo

25

07 - Área construída

107.42

OBSERVAÇÕES

01 - Observações do imóvel

Uso Comercial ou Misto

02 - Fator valorizante e desvalorizante

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Jardim Ouro Branco é um bairro de classe média, localizado na cidade de Barreiras/BA. Está em uma região com predominância de uso misto (comercial e residencial) e densidade demográfica média. O zoneamento é classificado como Zona Mista 2 (ZM-2).
O imóvel está em uma via local e há 3 grandes eixos viários próximos ao local: R. Ruy Barbosa (1,8 km), Av. Antônio Carlos Magalhães (200 m) e R. Abílio Faria (1,3 km). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há alguns equipamentos de educação, lazer e saúde próximos ao local, no raio de 1,0 km. O imóvel está a 1,8 km da Prefeitura Municipal de Barreiras e a 1,6 km do centro de Barreiras. Não há linhas e pontos de ônibus próximos ao local. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

CÔMODOS

01 - Cômodos

Cômodo	Qtd.	Paredes	Esquadrias	Piso	Forro	Metragem
Recepção	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Lavabo	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Sala reunião	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Diretoria	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Saleta	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Sala funcionários	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Gerente	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Banheiro feminino	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Banheiro masculino	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Copa	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Circulação	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Hall/lavatório banheiro	1	Alvenaria	Metálica	Cerâmica	Gesso	-
Corredor externo coberto	1	Alvenaria	Metálica	Contrapiso	Laje	-

AMBIENTAL

01 - Há indícios de contaminação ambiental? Seja no imóvel ou no entorno.

Não

OBSERVAÇÕES

01 - Informações Complementares

O imóvel em estudo é um prédio comercial com área de terreno de 180,000 m² e área construída de 107,42 m², sendo 60,00 m² averbado e 47,42 m² não averbado. Informações vistoria: Área construída e área do terreno estimada in loco. Projeto em anexo. Trata-se de uma casa com utilização comercial. O imóvel possui 1 medidor de luz e 1 medidor de água. Projeto condizente com a construção.



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 571.000,00
Fator de liquidez	0,7285
Valor de venda forçada	R\$ 416.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 571.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 9 de Julho de 2024

Francisco





Identificação Avaliando



Fachada Avaliando - vista 1



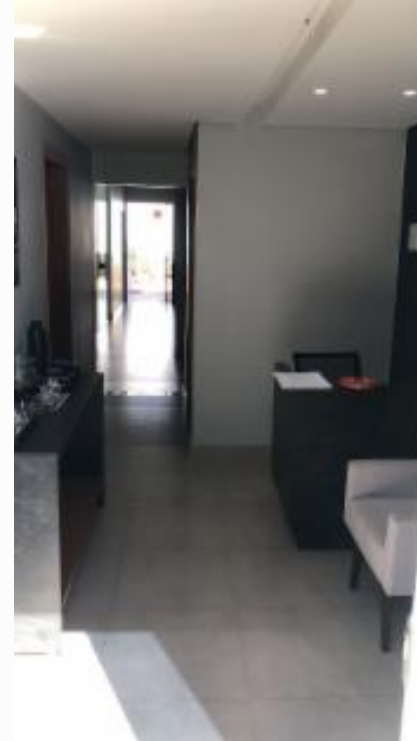
Fachada Avaliando - vista 2



Corredor externo coberto



Recepção - vista 1



Recepção - vista 2



Lavabo



Sala reunião - vista 1



Sala reunião - vista 2



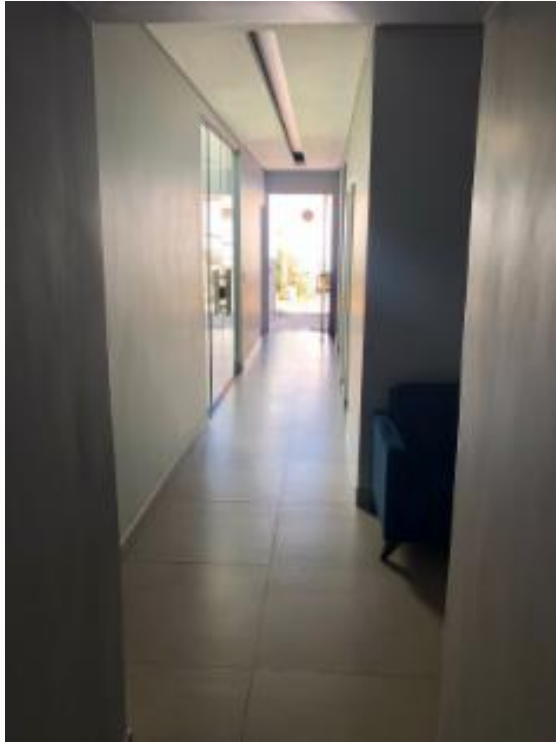
Saleta - vista 1



Saleta - vista 2



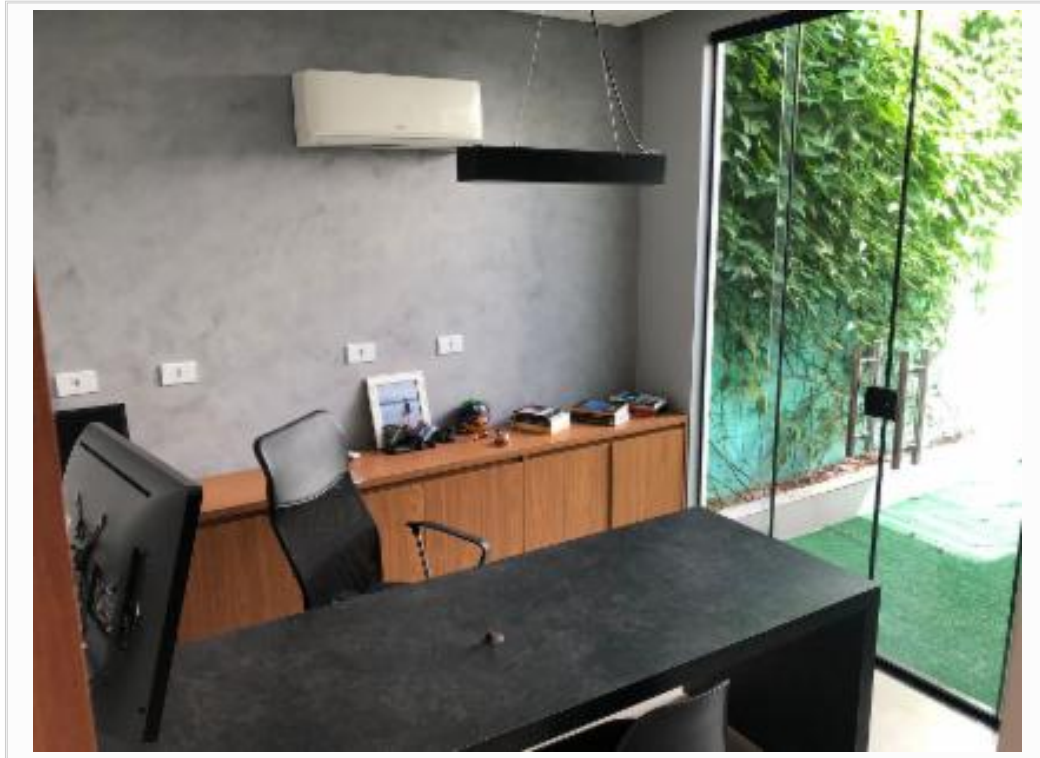
Circulação - vista 1



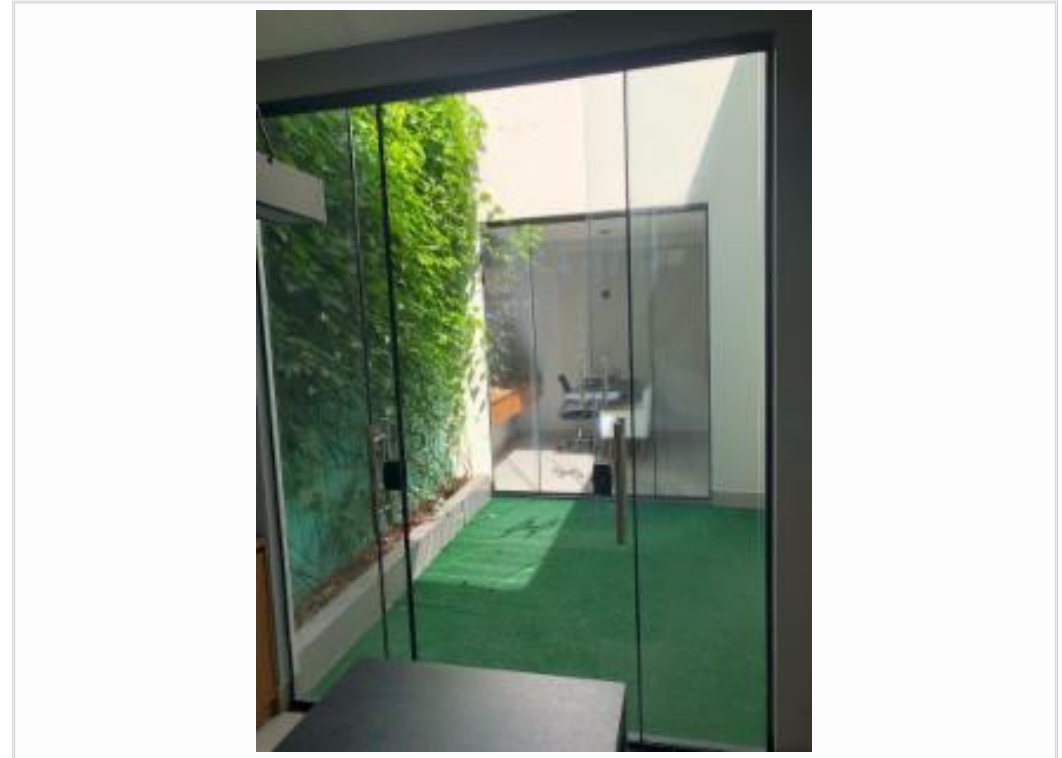
Circulação - vista 2



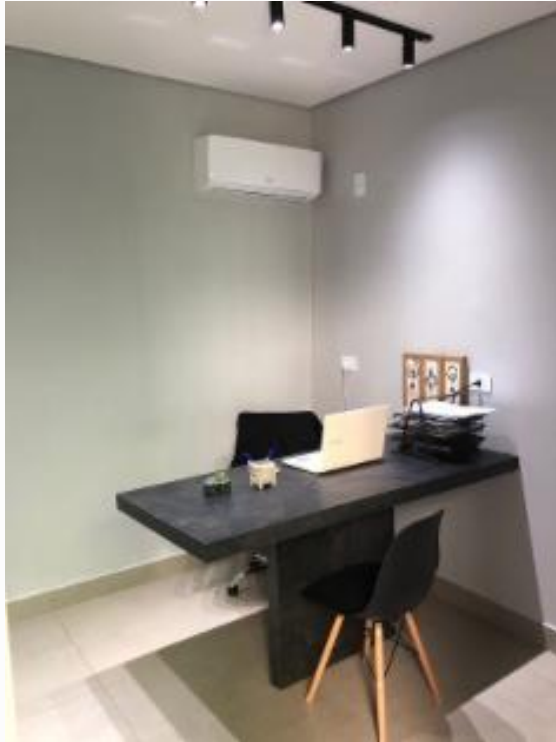
Gerente - vista 1



Gerente - vista 2



Jardim de inverno



Sala funcionário



Copa



Hall/lavatório banheiro



Banheiro masculino



Banheiro feminino



Área dos fundos - vista 1



Área dos fundos - vista 2



Medidor de luz



Medidor de água



Logradouro - vista 1



Logradouro - vista 2



Vizinho frontal



Vizinho esquerdo



Vizinho direito