LAUDO DE INSPEÇÃO | INSPEÇÃO #HAC0340
HOME EQUITY
0.0.1.9

Banco
Cashme

Data da solicitação
30/07/2024 16:40:04

Produto
Home Equity - Apartamento

Tipo de Inspeção
Vistoria in loco

Nº da Proposta
PRO-333738-K3Y2H7 - GAR-

Nº do Pedido
PRO-333738-K3Y2H7 - GAR-

Matrícula
267622

N° Registro de Imóveis

Proponente(s)
150.186.388-69 - Alexandre Cavalca Tavares

Data da vistoria
01/08/2024

Prestadora
Arcane

Inspetor
Janik Chaves de Abreu

Local da vistoria
QR 120 Conjunto 10, S/N - LT 01/02 BL A APTO 1402 - Samambaia Sul (Samambaia) - Brasília - DF - 72304010

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

◉ Possui

09 - Iluminação Pública

◉ Possui

10 - Fossa

◉ Não possui

11 - Poço

◉ Não possui

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

IMÓVEL

01 - Coordenada do imóvel

15°52'06.6"S 48°03'33.6"W

02 - Implantação

◉ Condomínio

03 - Padrão de acabamento

◉ Médio

04 - Estado de conservação

◉ Bom

05 - Vagas

2

06 - Idade aparente (em anos)

10

07 - Estrutura

◉ Alvenaria/Concreto

08 - Padrão

◉ Médio

09 - Uso do imóvel

◉ Apartamento

10 - Número de pavimento

2

11 - Situação de Ocupação

◉ Ocupado

12 - Imóvel encontra-se em obra?

◉ Não

MATRÍCULA

01 - Área do terreno

0

02 - Área construída

219.4

MEDIÇÃO IN LOCO

01 - Área do terreno

0

02 - Topografia

◉ Plano

03 - Frente

0

04 - Fundos

0

05 - Lado direito

0

06 - Lado esquerdo

0

07 - Área construída

219.4

OBSERVAÇÕES

01 - Observações do imóvel

02 - Fator valorizante e desvalorizante

-

CÔMODOS

01 - Cômodos

Cômodo	Qtd.	Paredes	Esquadrias	Piso	Forro	Metragem
Sala de estar / Sala de jantar	1	Alvenaria	Metálicaserâmica	Cerâmica	Gesso	27,45 m²
Cozinha	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	9,64 m²
Área de serviço	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	4,11 m²
Dormitório serviço / Banheiro serviço	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	7,46 m²
Hall / Acesso ao segundo pavimento	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	14,30 m²
Banheiro social	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	2,86 m²
Dormitório 1	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	10,32 m²
Dormitório 2	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	7,80 m²
Dormitório suíte / Banheiro	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	14,80 m²
Sala de lazer	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	15,36 m²
Banheiro	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	1,87 m²

AMBIENTAL

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

◉ Não

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

OBSERVAÇÕES

01 - Informações Complementares

Área privativa estimada in loco
Área descobertas
Área gourmet: 30,03 m²
Corredor externo: 8,84 m²
Quintal / Piscina: 53,82 m²
Área construída: 115,97 m²
Piscina: 5 m²
Área total: 213,66 m²
Utilizando a margem de 10% a 15% sobre área estimada in loco de 213,66m², fica assim, condizente com a da matrícula, a qual foi adotada no relatório.



Identificação do prédio



Fachada do prédio - vista 1



Fachada do prédio - vista 2



Fachada do prédio - vista 3



Garagem



Vaga 1



Vaga 2



Hall de entrada - vista 1



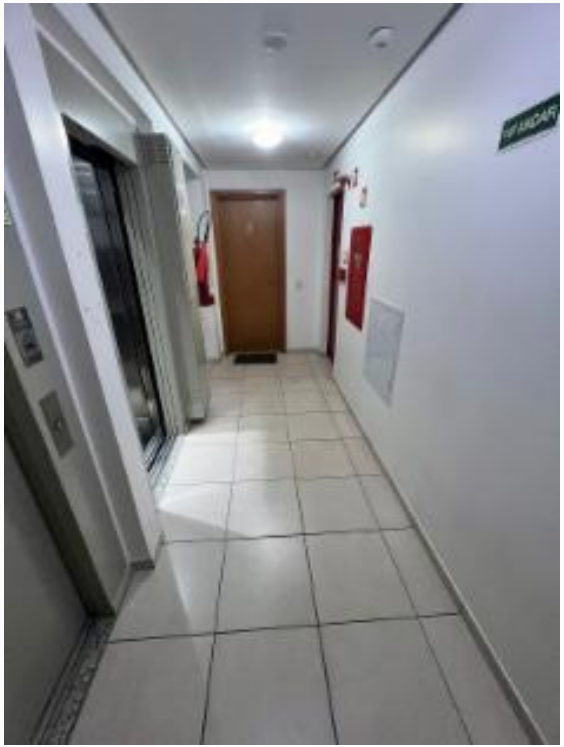
Hall de entrada - vista 2



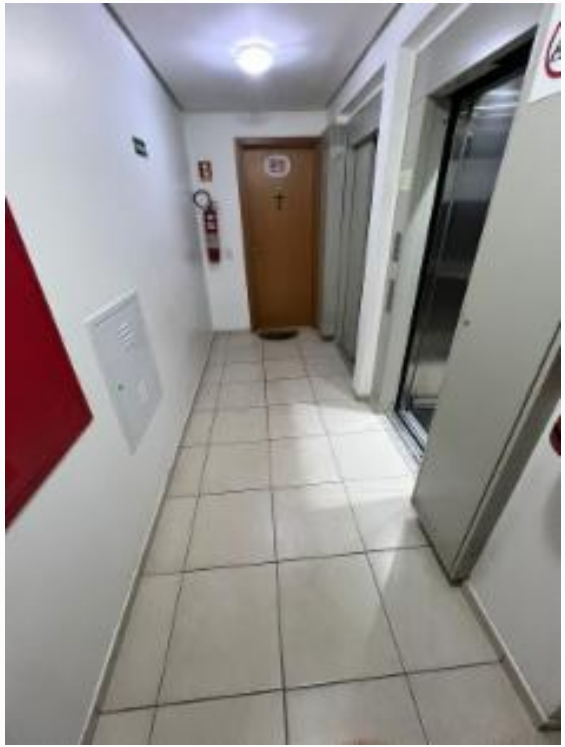
Elevadores - vista 1



Elevadores - vista 2



Acesso aos apartamentos - vista 1



Acesso aos apartamentos - vista 2



Número do apartamento avaliado



Apartamento avaliado



Sala de estar / Sala de jantar - vista 1



Sala de estar / Sala de jantar - vista 2



Sala de estar / Sala de jantar - vista 3



Cozinha - vista 1



Cozinha - vista 2



Cozinha - vista 3



Área de serviço - vista 1



Área de serviço - vista 2



Dormitório serviço - vista 1



Dormitório serviço - vista 2



Banheiro serviço - vista 1



Banheiro serviço - vista 2



Hall - vista 1



Hall - vista 2



Banheiro social - vista 1



Banheiro social - vista 2



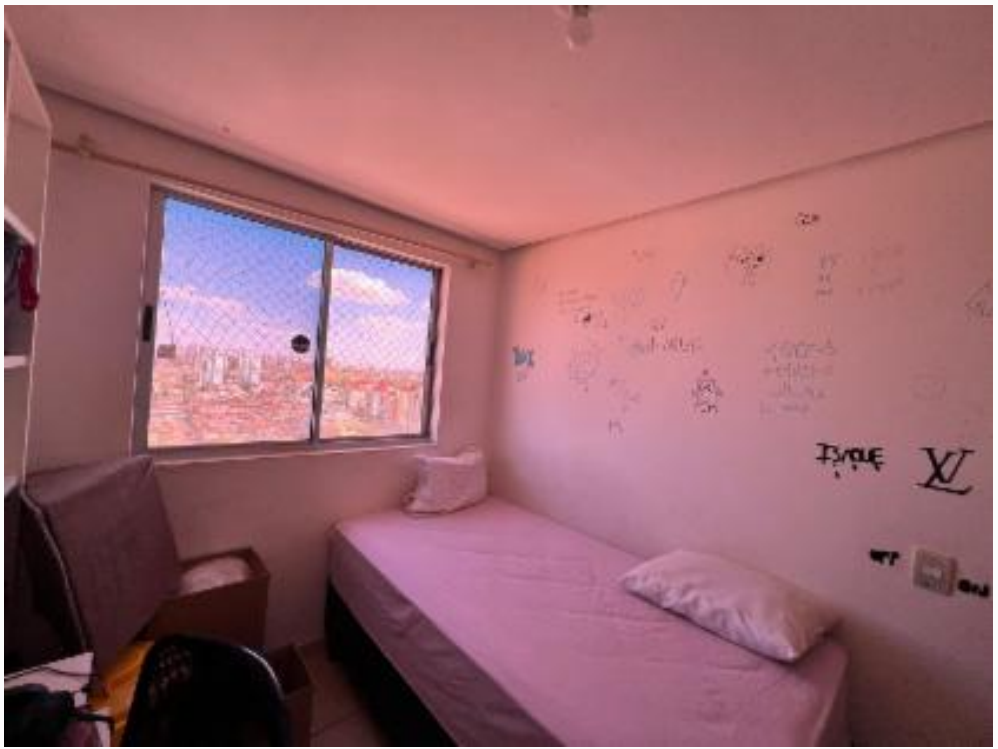
Dormitório 1 - vista 1



Dormitório 1 - vista 2



Dormitório 2 - vista 1



Dormitório 2 - vista 2



Dormitório suíte - vista 1



Dormitório suíte - vista 2



Dormitório suíte - vista 3



Banheiro suíte - vista 1



Banheiro suíte - vista 2



Banheiro suíte - vista 3



Acesso ao segundo pavimento



Sala de lazer - vista1



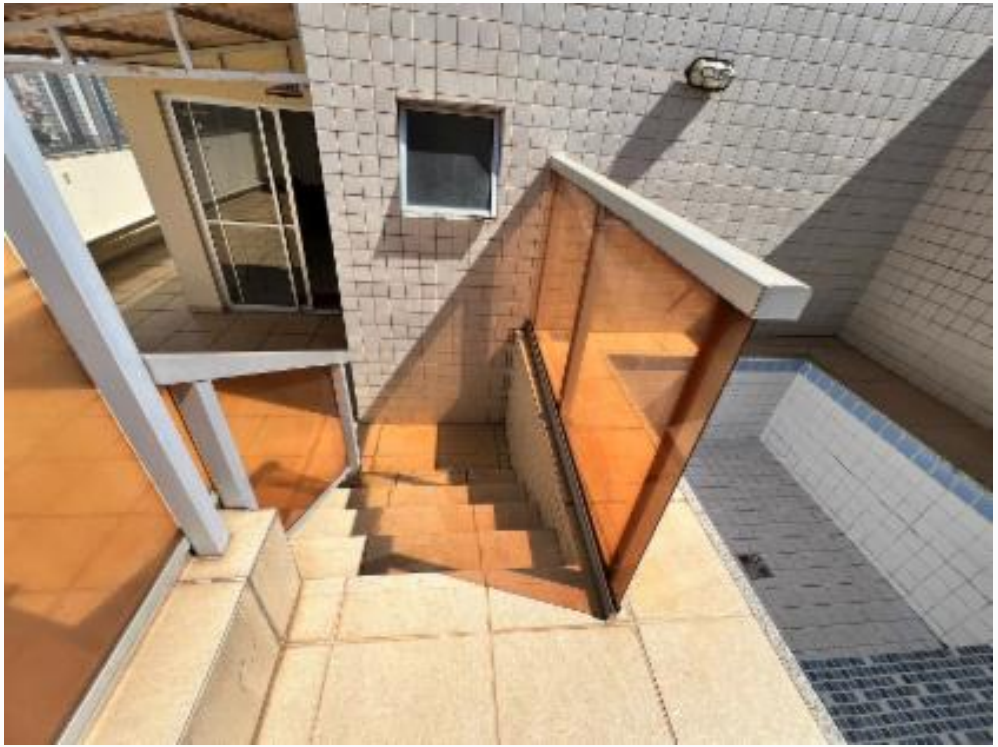
Sala de lazer - vista2



Banheiro



Quintal



Acesso a piscina - vista 1



Acesso a piscina - vista 2



Piscina



Corredor externo



Área gourmet - vista 1



Área gourmet - vista 2



Área gourmet - vista 3



Área comum 1



Área comum 2



Área comum 3



Área comum 4



Área comum 5



Área comum 6



Área comum 7



Área comum 8



Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Vizinho frontal



Número do apartamento vizinho



Apartamento vizinho



Logradouro esquerdo



Logradouro direito

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #HAC0341
HOME EQUITY

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Cashme	**PRO-333738-K3Y2H7 - GAR-K2T0G-325669**	**30/07/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 IMOVEIS LTDA	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
Alexandre Cavalca Tavares		**150.186.388-69**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
QR 120 Conjunto 10	**S/N**	**LT 01/02 BL A APTO 1402**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Samambaia Sul (Samambaia)	**Brasília**	**DF**	**72304010**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Apartamento	**267622**		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 946.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 738.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

01 - Comercialização
Bom

02 - Localização
Bom

03 - Bairro
Antigo

04 - Predominância
Residencial

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
Possui

09 - Iluminação Pública
Possui

10 - Fossa
Não possui

11 - Poço
Não possui

IMÓVEL

01 - Coordenada do imóvel
15°52'01.7"S 48°03'36.1"W

02 - Implantação
Condomínio

03 - Padrão de acabamento
Médio

04 - Estado de conservação
Regular

05 - Vagas
3

06 - Idade aparente (em anos)
10

07 - Estrutura
Alvenaria/Concreto

08 - Padrão
Médio

09 - Uso do imóvel
Apartamento

10 - Número de pavimento
2

11 - Situação de Ocupação
Ocupado

12 - Imóvel encontra-se em obra?
Não

MATRÍCULA

01 - Área do terreno
0

02 - Área construída
219.4

MEDIÇÃO IN LOCO

01 - Área do terreno
0

02 - Topografia
Plano

03 - Frente
0

04 - Fundos
0

05 - Lado direito

0

06 - Lado esquerdo

0

07 - Área construída

219.4

OBSERVAÇÕES

01 - Observações do imóvel

02 - Fator valorizante e desvalorizante

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Samambaia Sul (Samambaia) é um bairro de classe média, localizado na cidade de Brasília/DF. Está em uma região com predominância de uso residencial unifamiliar e densidade demográfica baixa. O imóvel está em uma via local e há 2 grandes eixos viários próximos ao local: QS 122 (800 m) e Conj. 1 QS 122 (900 m). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há equipamentos de saúde e alguns equipamentos de educação e lazer próximo ao local, em um raio de 1,0 km. O imóvel está a 750 m do Centro Clínico Samambaia - CCS e a 600 m do Primor Supermercado. 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
Sala de estar / Sala de jantar	1	Alvenaria	Metálicaserâmica	Cerâmica	Gesso	27,45 m²
Cozinha	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	9,64 m²
Área de serviço	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	4,11 m²
Dormitório serviço / Banheiro serviço	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	7,46 m²
Hall / Acesso ao segundo pavimento	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	14,30 m²
Banheiro social	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	2,86 m²
Dormitório 1	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	10,32 m²
Dormitório 2	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	7,80 m²
Dormitório suíte / Banheiro	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	14,80 m²
Sala de lazer	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	15,36 m²
Banheiro	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	1,87 m²

AMBIENTAL

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

Não

OBSERVAÇÕES

01 - Informações Complementares

O imóvel em estudo é um apartamento com área privativa de 219,40 m², área comum de 130,30 m², área de garagem de 36,000 m², área total de 349,70 m² e fração ideal de 2,9008%. A matrícula nº 267.622 informa que o avaliando possui três vagas de garagem nº s 50, 26A e 26B. Área privativa estimada in loco. Área descobertas: Área gourmet: 30,03 m²; Corredor externo: 8,84 m²; Quintal / Piscina: 53,82 m². Área construída: 115,97 m². Piscina: 5,0 m². Área total: 213,66 m². Utilizando a margem de 10% a 15% sobre área estimada in loco de 213,66m², fica assim, condizente com a da matrícula, a qual foi adotada no relatório. Para a avaliação foi ponderada em 30% as áreas descobertas e de piscina (97,69 m²).

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 946.000,00**
Fator de liquidez	**0,7801**
Valor de venda forçada	**R$ 738.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 946.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 20 de Agosto de 2024



Franz Omar Gomez Flores
5069767167



Identificação do prédio



Fachada do prédio - vista 1



Fachada do prédio - vista 2



Fachada do prédio - vista 3



Garagem



Vaga 1



Vaga 2



Hall de entrada - vista 1



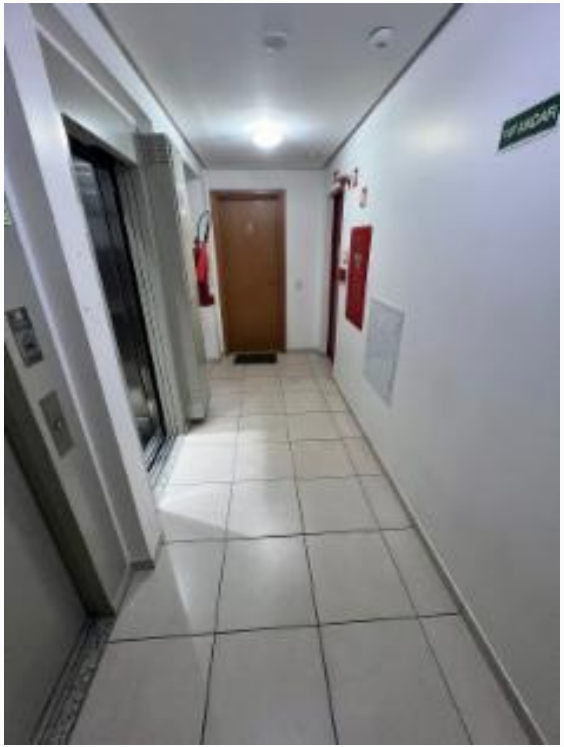
Hall de entrada - vista 2



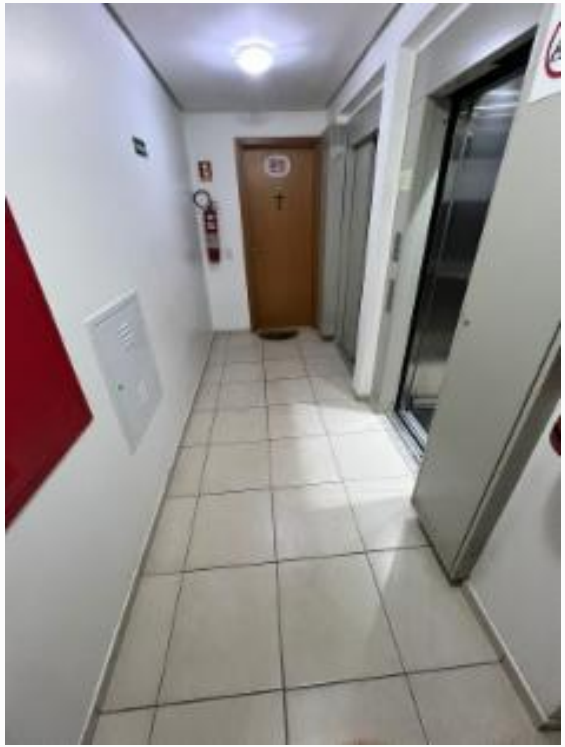
Elevadores - vista 1



Elevadores - vista 2



Acesso aos apartamentos - vista 1



Acesso aos apartamentos - vista 2



Número do apartamento avaliado



Apartamento avaliado



Sala de estar / Sala de jantar - vista 1



Sala de estar / Sala de jantar - vista 2



Sala de estar / Sala de jantar - vista 3



Cozinha - vista 1



Cozinha - vista 2



Cozinha - vista 3



Área de serviço - vista 1



Área de serviço - vista 2



Dormitório serviço - vista 1



Dormitório serviço - vista 2



Banheiro serviço - vista 1



Banheiro serviço - vista 2



Hall - vista 1



Hall - vista 2



Banheiro social - vista 1



Banheiro social - vista 2



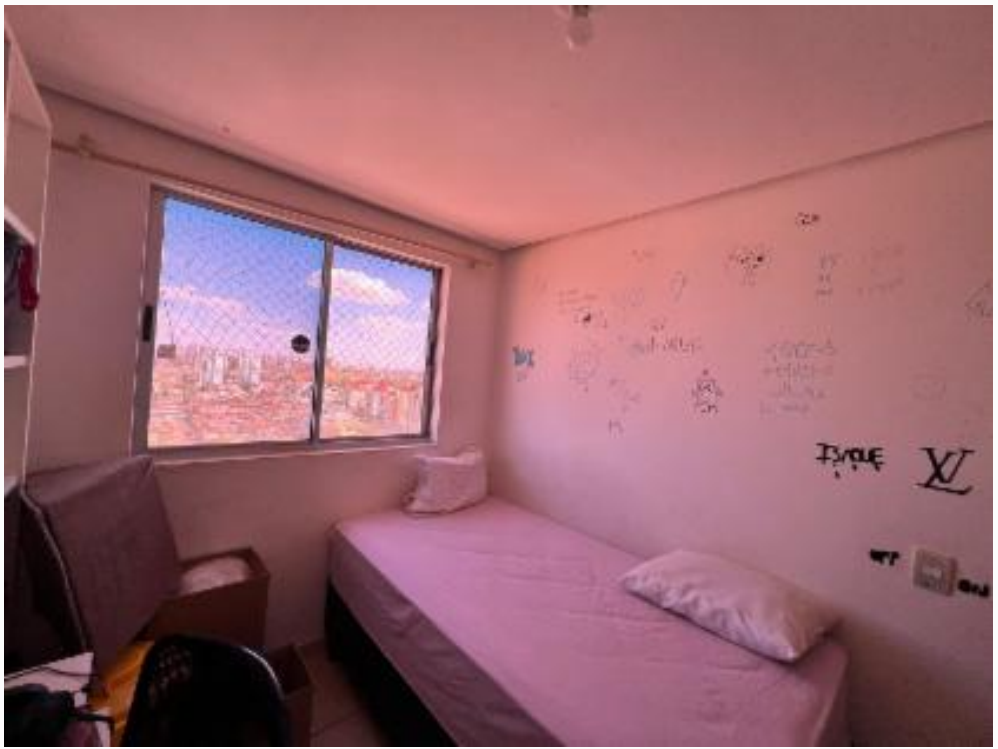
Dormitório 1 - vista 1



Dormitório 1 - vista 2



Dormitório 2 - vista 1



Dormitório 2 - vista 2



Dormitório suíte - vista 1



Dormitório suíte - vista 2



Dormitório suíte - vista 3



Banheiro suíte - vista 1



Banheiro suíte - vista 2



Banheiro suíte - vista 3



Acesso ao segundo pavimento



Sala de lazer - vista1



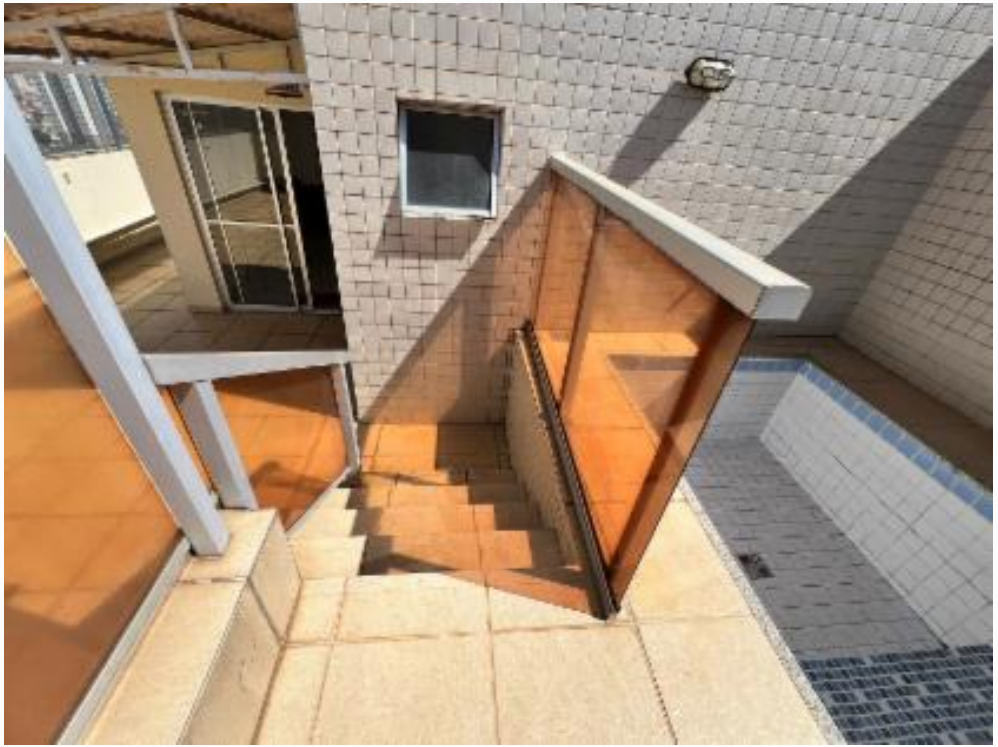
Sala de lazer - vista2



Banheiro



Quintal



Acesso a piscina - vista 1



Acesso a piscina - vista 2



Piscina



Corredor externo



Área gourmet - vista 1



Área gourmet - vista 2



Área gourmet - vista 3



Área comum 1



Área comum 2



Área comum 3



Área comum 4



Área comum 5



Área comum 6



Área comum 7



Área comum 8



Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Vizinho frontal



Número do apartamento vizinho



Apartamento vizinho



Logradouro esquerdo



Logradouro direito