

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010335120	Data Solicitação 16/04/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente MARCIA VALÉRIA MAMEDE RODRIGUES	CPF/CNPJ 728.475.576-87	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Lívio de Oliveira Motta	Número 106	Complemento CASA Nº 02		
Bairro Centenário	Município Juiz de Fora	UF MG	CEP 36045290	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 90.404	Núm. Registro de Imóveis 03º CRI JUIZ DE FORA - MG	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
203,80m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.821,81/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 575.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 403.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 203.8
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 203.8
21 - Área Averbada (em m²) 203.8	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	0	0	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Centenário é um bairro de classe média, localizado na cidade de Juiz de Fora/ MG. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predominante de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.	

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel; é a via arterial: Av. Barão do Rio Branco (237 m aproximadamente) e Av. Brasil (227 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 680m do Parque Mariano Procópio e 1,35 km do Hospital Geral de Juiz de Fora – HgeJF.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal	13 - Fatores Valorizantes Nenhum
--	-------------------------------------

TERRENO	
01 - Topografia Active (> 10%)	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 85.23	04 - Testada/Frente (em metros) 5
05 - Fundos (em metros) 0	06 - Lado Direito (em metros) 0
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0	08 - Fração ideal (em %) 0.37

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não	04 - Observações Vistoria Externa
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Vistoria Externa
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	10 - Observações Vistoria Externa
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não
17 - Observações Vistoria Externa	18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
19 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais Vistoria externa	

Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 839.000,00
-----------	----------------



Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2
Área privativa	Valor		
200,00	R\$ 839.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-200-m-por-r\$-2995811090.html			

AMOSTRA 2

R\$ 629.900,00

AMOSTRA 2	R\$ 629.900,00
-----------	----------------

	Rua Viçosa, 271 , Democrata			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 177,00	Valor R\$ 629.900,00		
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 235,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-casa-e-loft-3008671308.html			

AMOSTRA 3	R\$ 850.000,00
-----------	----------------

AMOSTRA 3

R\$ 850.000,00



Endereço

Rua Sizenando de Almeida Cruzeiro, 54 , Vale do Ipê

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

6

Área privativa

242,00

Valor

R\$ 850.000,00

AMOSTRA 4	R\$ 559.999,00
-----------	----------------

	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	0,01	Médio	Terreno Plano	
	URL			
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-242-m-vale-do-ipe-3005779341.html			
AMOSTRA 4				R\$ 559.999,00
Endereço				
Rua Capitão Arnaldo de Carvalho, 172 , Jardim Glória				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	

AMOSTRA 5	R\$ 590.000,00
-----------	----------------

	Área privativa 236,00	Valor R\$ 559.999,00	
	Idade aparente 18	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 459,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-casa-comprador-final-ou-investidor-3008671327.html		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	200,00	R\$ 4.195,00	0,90	1,00	0,91	0,89	1,00	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 3.020,40
2	177,00	R\$ 3.558,76	0,90	1,00	1,00	0,96	0,97	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 2.978,68
3	242,00	R\$ 3.512,40	0,90	1,00	0,91	0,96	1,04	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 2.876,66
4	236,00	R\$ 2.372,88	0,90	1,10	1,00	1,03	1,04	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 2.498,64
5	200,00	R\$ 2.950,00	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 2.734,65
R\$ 3.317,81														R\$ 2.821,81

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.821,81	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.975,26	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.668,35

SANEAMENTO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.821,81	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.677,03	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 2.966,59

Desvio padrão 211.5945	Coef. Variação 7.4985	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1026
---------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²) 203,80	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.821,81	Valor parcial (R\$) R\$ 575.084,08

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 575.084,08
--------------------	----------------

Fator de liquidez	0,7000
-------------------	--------

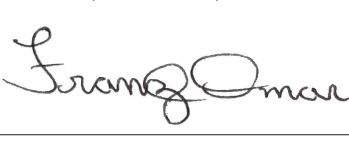
Valor de venda forçada	R\$ 403.000,00
------------------------	----------------

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 575.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 22 de Maio de 2025



Franz Omar Gomez Flores

5069767167

■ Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.

■ LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada / data e hora



Id do avaliando



Id do logradouro



Rua Direita



Rua Esquerda



Mapa de elementos