

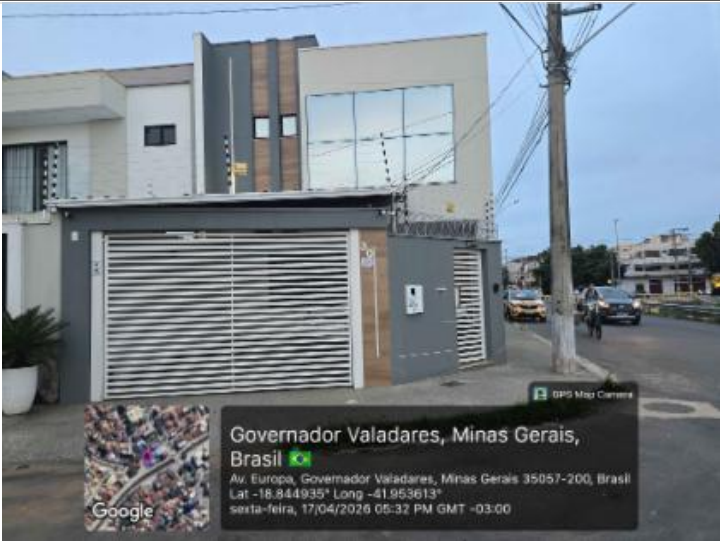
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010510468	Data Solicitação 15/04/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente FABIO COELHO DE ASSUNÇÃO	CPF/CNPJ 054.870.117-29	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Europa	Número 30	Complemento	
Bairro Grã-Duquesa	Município Governador Valadares	UF MG	CEP 35057200
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 55.344	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE GOVERNADOR VALADARES	

RESUMO



Governador Valadares, Minas Gerais, Brasil

Av. Europa, Governador Valadares, Minas Gerais 35057-200, Brasil

Lat -18.844935° Long -41.953613°

sexta-feira, 17/04/2026 05:32 PM GMT -03:00

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

196,63m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 5.106,35/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.004.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 703.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		5		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		2		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
-		-		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
-		-		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
-		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		0,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		196,63		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
196,63		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Sul				
24 - Cômodos				

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	
O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem, são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Veneza (100 m aproximadamente), Av. Minas Gerais (300 m aproximadamente) e Av. Pres. Tancredo Neves (500 m aproximadamente).	

O imóvel está aproximadamente a 300 m do Valadares Country Club, a 1,4 km do Hospital São Lucas, e a 2,3 km do GV Shopping. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

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

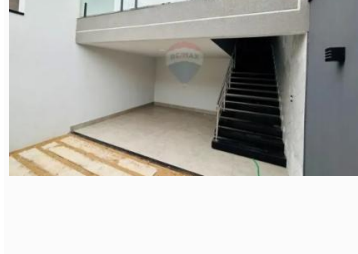
TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Irregular
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
135,17	4,05
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
	33,39

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Sem acompanhante	Sem acompanhante
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
Sem acompanhante	O imóvel encontra-se habitado e a vistoria ocorreu de maneira apenas externa.

AMOSTRAS	
AMOSTRA 1	
R\$ 1.490.000,00	
	Endereço
	Rua Bélgica, 209 , Grã-Duquesa
	Tipo de Imóvel
	Casa
	Qtd. Quartos
	4
	Qtd. Banheiros
	2
	Qtd. Vagas
	2
	Área privativa
	263,00
	Valor
	R\$ 1.490.000,00
	Idade aparente
	10
	Padrão de acabamento
	Médio
	Estado de conservação
	Regular
	Área do terreno
	0,01
	Padrão terreno
	Médio
	Topografia
	Terreno Plano
	URL
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-gra-duquesa-bairros-governador-valadares-com-garagem-300m2-venda-RS1490000-id-2866479493/

AMOSTRA 2	
R\$ 1.300.000,00	
	Endereço
	Rua Espanha, s/n , Grã-Duquesa
	Tipo de Imóvel
	Casa
	Qtd. Quartos
	3
	Qtd. Banheiros
	2
	Qtd. Vagas
	1
	Área privativa
	180,00
	Valor
	R\$ 1.300.000,00
	Idade aparente
	1
	Padrão de acabamento
	Médio
	Estado de conservação
	Nova(até 5 anos)
	Área do terreno
	0,01
	Padrão terreno
	Médio
	Topografia
	Terreno Plano
	URL
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-mg-governador-valadares-gra-duquesa-180m2-RS1300000/id-41766191/

AMOSTRA 3	
R\$ 1.200.000,00	
	Endereço
	Rua Carlos Drumond de Andrade, s/n , Belvedere
	Tipo de Imóvel
	Casa
	Qtd. Quartos
	3
	Qtd. Banheiros
	4
	Qtd. Vagas
	3
	Área privativa
	192,00
	Valor
	R\$ 1.200.000,00
	Idade aparente
	1
	Padrão de acabamento
	Médio
	Estado de conservação
	Nova(até 5 anos)
	Área do terreno
	0,01
	Padrão terreno
	Médio
	Topografia
	Terreno Plano
	URL
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-belvedere-bairros-governador-valadares-com-garagem-192m2-venda-RS1200000-id-2820326417/

AMOSTRA 4	
R\$ 980.000,00	
	Endereço
	Rua Aroeira, s/n , Cidade Nova
	Tipo de Imóvel
	Casa
	Qtd. Quartos
	3
	Qtd. Banheiros
	3
	Qtd. Vagas
	2
	Área privativa
	173,52
	Valor
	R\$ 980.000,00
	Idade aparente
	1
	Padrão de acabamento
	Médio
	Estado de conservação
	Nova(até 5 anos)
	Área do terreno
	0,01
	Padrão terreno
	Médio
	Topografia
	Terreno Plano
	URL
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-nova-bairros-governador-valadares-com-garagem-150m2-venda-RS980000-id-2873776516/

AMOSTRA 5	
R\$ 750.000,00	
	Endereço
	Rua Aroeira, 609 , Cidade Nova
	Tipo de Imóvel
	Casa
	Qtd. Quartos
	3
	Qtd. Banheiros
	2
	Qtd. Vagas
	2
	Área privativa
	161,00
	Valor
	R\$ 750.000,00
	Idade aparente
	5
	Padrão de acabamento
	Médio
	Estado de conservação
	Nova(até 5 anos)
	Área do terreno
	0,01
	Padrão terreno
	Médio
	Topografia
	Terreno Plano
	URL
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-nova-bairros-governador-valadares-com-garagem-161m2-venda-RS750000-id-2873965346/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS															
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)	
1	263,00	R\$ 5.665,40	0,90	1,00	1,06	1,04	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 5.608,75	
2	180,00	R\$ 7.222,22	0,90	0,91	0,98	0,98	-	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 5.655,00	
3	192,00	R\$ 6.250,00	0,90	1,00	0,98	0,99	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 5.456,25	
4	173,52	R\$ 5.647,76	0,90	1,00	0,98	0,97	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 4.828,84	
5	161,00	R\$ 4.658,39	0,90	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.982,92	
		R\$ 5.888,75											R\$ 5.106,35		
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)															
HOMOGENEIZAÇÃO															

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.106,35	R\$ 3.574,45	R\$ 6.638,26

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.106,35	R\$ 4.620,72	R\$ 5.591,98

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
709.746	13.8993	1.53	0.1902

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
196,63	R\$ 5.106,35	R\$ 1.004.061,71

QUADRO DE RESUMO

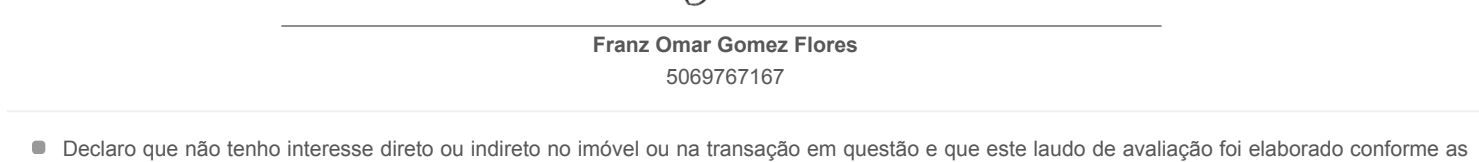
Valor de avaliação	R\$ 1.004.061,71
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda líquida	R\$ 703.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.004.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 23 de Abril de 2026



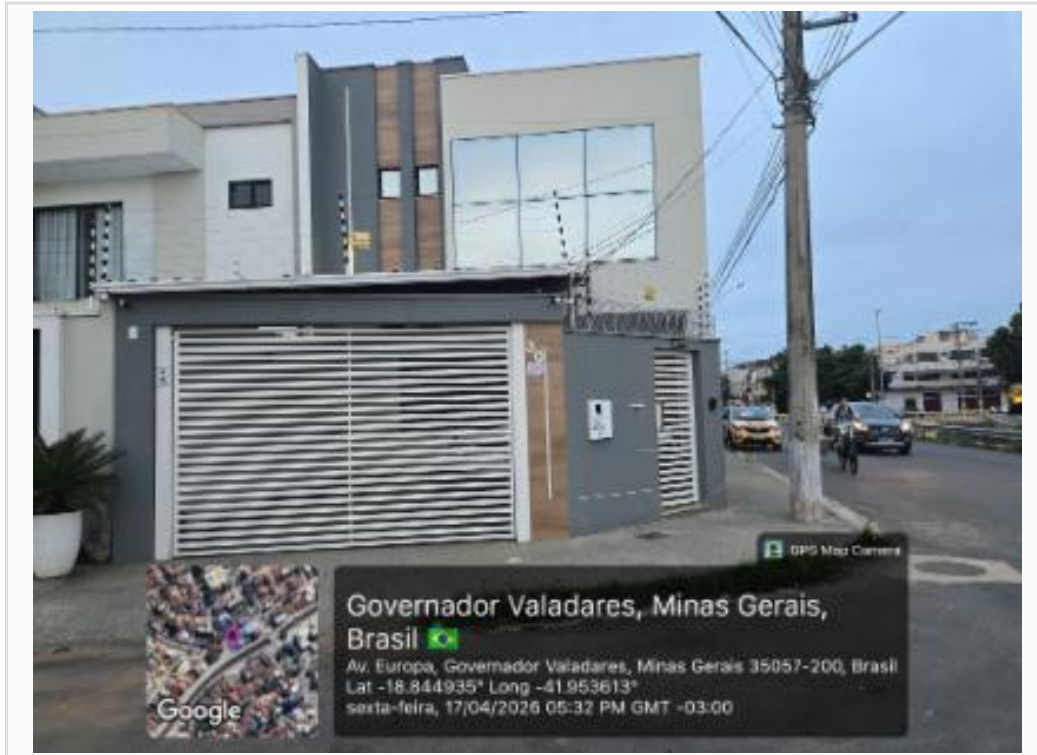
Franz Omar Gomez Flores

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 / Data e Hora



Fachada



Fachada



Fachada



Número



Av. Europa - Lado esquerdo



Av. Europa - Lado direito



Av. Veneza - Lado direito



Av. Veneza - Lado esquerdo



Av. Veneza - Frente



Vizinho direito - Av. Veneza



Mapa dos elementos