

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido 0010242438	Data Solicitação 25/07/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente HUGO FERNANDO PEREIRA	CPF/CNPJ 062.377.286-86	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua das Ostras	Número 95	Complemento AP303/BL05/RES JARDIM CAMARGOS	
Bairro Santa Maria	Município Belo Horizonte	UF MG	CEP 30525510
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 104485	Núm. Registro de Imóveis 03° CRI BELO HORIZONTE	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
43,42m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 5.119,19/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 222.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 178.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 11
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 43.42
19 - Área Comum (em m²) 18.22	20 - Área Total (em m²) 71.99
21 - Área Averbada (em m²) 43.42	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 5	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-baixo

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Outros - Residencial multifamiliar

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

Metrô

Segurança

Lazer

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Novo

11 - Limites do Bairro

Camargos, California

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Outro - localização

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0.007369

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?

Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Sem acompanhante. Vistoria externa.

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Sem acompanhante. Vistoria externa.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o apartamento 303, Bloco 03 localizado no 3º andar do Residencial Jardim Camargos, situado à Rua das Ostras, nº 95, Santa Maria, Município de Belo Horizonte - MG.

Dados extraídos da Matrícula nº 104.485 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG, IPTU e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O apartamento possui área privativa de 43,42 m², área de uso comum de 18,22 m², incluindo área de estacionamento de 10,35m², resultando na área total de 71,99m² e fração ideal de 0,736882%.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 250.000,00



Endereço

Rua das Ostras, 95/Residencial Jardim Camargos , Santa Maria

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
43,42

Valor
R\$ 250.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 5.757,72

Idade aparente
11

Padrão de acabamento
Médio

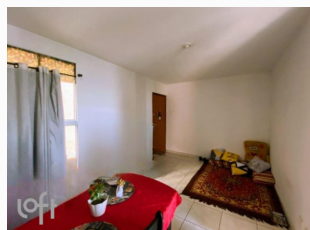
Estado de conservação
Regular

URL

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-das-ostras-santa-maria-belo-horizonte-2-quartos-51m2/19p1m4n>

AMOSTRA 2

R\$ 225.000,00



Endereço

Rua das Ostras, 95/Residencial Jardim Camargos , Santa Maria

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
43,42

Valor
R\$ 225.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 5.181,94

Idade aparente
11

Padrão de acabamento
Médio

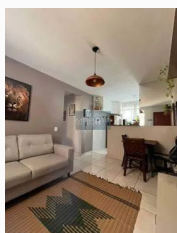
Estado de conservação
Regular

URL

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-das-ostras-santa-maria-belo-horizonte-2-quartos-50m2/17z1uth>

AMOSTRA 3

R\$ 260.000,00



Endereço

Rua das Ostras, 95/Residencial Jardim Camargos , Santa Maria

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
43,42

Valor
R\$ 260.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 5.988,02

Idade aparente
11

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-belo-horizonte-com-garagem-45m2-venda-RS260000-id-2693128493/>

AMOSTRA 4

R\$ 260.000,00



Endereço

Rua das Ostras, 95/Residencial Jardim Camargos , Santa Maria

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
43,42

Valor
R\$ 260.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 5.988,02

Idade aparente
11

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-maria-bairros-belo-horizonte-com-garagem-48m2-venda-RS260000-id-2687815924/>

AMOSTRA 5

R\$ 219.000,00



Endereço

Rua das Ostras, 95/Residencial Jardim Camargos , Santa Maria

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
43,42

Valor
R\$ 219.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 5.043,76

Idade aparente
11

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-maria-bairros-belo-horizonte-com-garagem-49m2-venda-RS219000-id-2588032721/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	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	43,42	R\$ 5.757,72	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.181,95
2	43,42	R\$ 5.181,94	0,90	1,06	-	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 4.943,57
3	43,42	R\$ 5.988,02	0,88	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.269,46
4	43,42	R\$ 5.988,02	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.389,22
5	43,42	R\$ 5.043,76	0,90	1,06	-	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 4.811,75
		R\$ 5.591,89												R\$ 5.119,19
F1 (Oferta), F2 (Andar)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.119,19	R\$ 3.583,43	R\$ 6.654,94

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.119,19	R\$ 4.956,98	R\$ 5.281,40
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
237.064	4.6309	1.53	0.0634

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
43,42	R\$ 5.119,19	R\$ 222.275,16

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 222.275,16
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 178.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 222.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 30 de Julho de 2024



Marcos Fortunato Taveira

5.068.999.408

- 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.

27/07/2024 10:37

19°55'53"S / 44°0'59"W



Vista frontal do Condomínio



Vista externa do Condomínio

27/07/2024 10:39

19°55'53"S / 44°0'58"W



Identificação do logradouro / identificação numerica do Condominio

27/07/2024 10:32

19°55'53"S / 44°0'56"W



Logradouro vista 1

27/07/2024 10:34

19°55'53"S / 44°0'59"W



Logradouro vista 2



Vizinho lateral direito

27/07/2024 10:31

19°55'53"S / 44°0'56"W



Identificação do vizinho lateral direito

27/07/2024 10:35

19°55'53"S / 44°1'0"W



Vizinho lateral esquerdo

27/07/2024 10:53

19°55'58"S / 44°0'59"W



Identificação do vizinho lateral esquerdo

27/07/2024 10:38

19°55'53"S / 44°0'58"W



Identificação do Condomínio