

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010370603	Data Solicitação 23/02/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente BRUNO DA SILVA AZEVEDO	CPF/CNPJ 064.927.956-52	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Barão de Santa Helena	Número 620	Complemento Apto. 710	
Bairro Granbery	Município Juiz de Fora	UF MG	CEP 36010382
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 47260	Núm. Registro de Imóveis 2° CRI de Juiz de Fora/MG	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

57,10m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 5.624,55/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 321.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 225.000,00

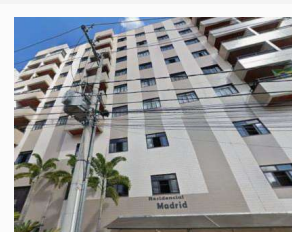
QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento		02 - Tipo de Implantação Condomínio		
03 - Início de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 7		
05 - Ano Construção 2019		06 - Estado de Conservação de 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 1		12 - N° de Dormitórios 1		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 57,10		
19 - Área Comum (em m²) 16,00		20 - Área Total (em m²) 86,50		
21 - Área Averbada (em m²) 57,10		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/Veto
Sala	1	Cerâmica	Pintura	Laje
CONDOMÍNIO				
01 - N° Andares/Pavimentos 0		02 - Unidades por Andar 0		
03 - N° Total de Unidades 0		04 - N° de Elevadores 0		
05 - Valor do Condomínio		06 - Pagamento do Condomínio		
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -		08 - Uso do Edifício Residencial		
09 - Padrão de Construção Normal		10 - Estado de Conservação Bom		
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica				
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				
01 - Região Residencial Unifamiliar		02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Saneat Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefonia		
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto		04 - Restritivos Nenhum		
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Aeroporto Ônibus Cafeteria de Lixo Shopping Escola Roteiro 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 O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais, em sua maioria horizontais. O imóvel encontra-se em uma via coletora de região e há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel. Av. Barão do Rio Branco (550 m aproximadamente) e Av. Presidente Getúlio Vargas (550 m aproximadamente). O imóvel está a aproximadamente 350 m da Faculdade Metodista Granbery, 700 m da Santa Casa de Misericórdia de Juiz de Fora e 950 Km do Colégio Italla Mariana. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliado. Com relação ao cenário do mercado imobiliário analisado em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.				
12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-rato		13 - Fatores Valorizantes Nenhum		
TERRENO				
01 - Fração ideal (em %) 0,90				
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 unifamiliares? 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 - Externa		02 - Nome Acompanhante Vistoria Externa		
03 - Contato Telefônico Acompanhante Externa		04 - Observações Finais Vistoria Externa		

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

RS 329.000,00



Endereço
Rua Barão de Santa Helena, 430 - Granbery

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
65,00	RS 329.000,00	RS 5.063,13	
Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
Médio		Novo/Regular	

URL
<https://www.chavesrealestate.com.br/imoveis/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-mg-juiz-de-fora-granbery-48602-RS32900000-23437304>

AMOSTRA 2

RS 339.000,00



Endereço
Rua Barão de Santa Helena, 430 - Granbery

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
65,00	RS 339.000,00	RS 5.200,00	
Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
Médio		Novo/Regular	

URL
<https://www.chavesrealestate.com.br/imoveis/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-mg-juiz-de-fora-granbery-RS33900000-23437304>

AMOSTRA 3

RS 489.000,00



Endereço
Rua São Jorge, 100 - Granbery

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
75,00	RS 489.000,00	RS 6.520,00	
Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
Bom		Regular	

URL
<https://www.vivaReal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-granbery-bairro-juiz-de-fora-com-garagem-7602-venda-RS48900000-232134100?source=marketingPCTCP>

AMOSTRA 4

RS 489.000,00



Endereço
Rua Santos Dumont, 365 - Granbery

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
71,00	RS 489.000,00	RS 6.887,32	
Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
Médio		Novo/Regular	

URL
489000.00

AMOSTRA 5

RS 749.000,00



Endereço
Rua Santos Dumont, 365 - Granbery

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
84,00	RS 749.000,00	RS 8.928,57	
Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
Bom		Novo/Regular	

URL
<https://www.vivaReal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-granbery-bairro-juiz-de-fora-com-garagem-8602-venda-RS74900000-333660360?source=marketingPCTCP>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula	Claui de preciação	Claui 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 60,00	RS 5.483,33	0,90 1,00 1,00 0,97 - - - - - 0,870 5 RS 4.766,95
2 60,00	RS 5.650,00	0,90 1,00 1,00 0,97 - - - - - 0,870 5 RS 4.932,45
3 75,00	RS 6.520,00	0,90 0,95 0,98 1,03 - - - - - 0,900 5 RS 5.633,28
4 71,00	RS 6.887,32	0,90 0,95 0,99 1,01 - - - - - 0,900 5 RS 5.886,86
5 80,00	RS 7.892,06	0,90 0,95 0,99 1,04 - - - - - 0,900 5 RS 6.861,43
RS 5.624,55		RS 5.624,55
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)		
HOMOGENEIZAÇÃO		
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior <20% (R\$/m²) RS 3.937,19
5	RS 5.624,55	Limite superior >20% (R\$/m²) RS 7.211,92
SANEAMENTO		
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior <20% (R\$/m²) RS 5.049,00
5	RS 5.624,55	Limite superior >20% (R\$/m²) RS 6.200,10
Desvio padrão	Coeff. Variação	T de Student
841,1554	14,9651	Intervalo Confiabilidade
6,2047		
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (RS)
57,10	RS 5.624,55	RS 321.162,04
QUADRO DE RESUMO		
Valor de avaliação RS 321.162,04		
Fator de liquidez 0,7000		
Valor de venda líquida RS 225.000,00		
AVALIAÇÃO FINAL		
Valor de avaliação para efeito de garantia RS 321.000,00		
RESPONSÁVEL PELO LAUDO		

São Paulo, Sexta-feira, 24 de Abril de 2025


Francisco Omar Gomez Flores

■ 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 técnica pela legislação do local do imóvel avaliado, normas ABNT e ISO/IEC, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira credenciada desde laudo de avaliação.

■ 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, onibus e eventual óptica do imóvel.



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada, Data e Hora



Logradouro



Rua 1



Rua 2



Rua 3



Identificação do Condomínio



Rua Lado Direito



Vista da Rua Lado Esquerdo