

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010201746	Data Solicitação 04/06/2024
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente WANDERSON MARTINS DE SANTANA		CPF/CNPJ 795.011.506-82

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Nair Augusta Pires	Número 205	Complemento Apto:201, edifício José Pinto de Castro	
Bairro Vila Oliveira	Município Ponte Nova	UF MG	CEP 35430124
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 25.224	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI PONTE NOVA - MG	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 117,37m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) R\$ 4.136,59/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 486.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 340.000,00

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) 15
05 - Ano Construção 2009	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 117.37
19 - Área Comum (em m²) 5.33	20 - Área Total (em m²) 151.87
21 - Área Averbada (em m²) 151.87	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
Vistoria Externa	0	0	0	0

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 R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos .	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

 Interfone
 Vigilância Eletrônica

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

 Ônibus
 Coleta de Lixo

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

Antigo

11 - Limites do Bairro

O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 1 grande eixo viário próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel: à 400 m da Av. Abdala Felício. O local está à aproximadamente à 2,1 km do Hospital Arnaldo Gavazza, à 2,2 km do Municipal Atetico Clube e à 1,5 km do centro da cidade. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)

0.5

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?

Não

08 - Observações

Vistoria externa.

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?

Não

16 - Observações

Vistoria externa.

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Não

18 - Observações

Vistoria externa.

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

Sim

20 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Vistoria externa.

02 - Nome Acompanhante Vistoria

0

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Vistoria externa.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 780.000,00

Endereço
Avenida Dom Bosco, 211 , Palmeiras

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	4	3	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
158,00	R\$ 780.000,00	R\$ 4.936,71	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL
<https://felipemuanis.com.br/imovel/apartamento-51-2/>
AMOSTRA 2
R\$ 400.000,00

Endereço
Rua José Lanna Teixeira, 255 , Paraíso

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
75,00	R\$ 400.000,00	R\$ 5.333,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	Médio	Nova Regular	

URL
<https://felipemuanis.com.br/imovel/apartamento-46/>
AMOSTRA 3
R\$ 518.820,00

Endereço
Rua José Lanna Teixeira, 311 , Paraíso

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
91,65	R\$ 518.820,00	R\$ 5.660,88	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL
<https://felipemuanis.com.br/imovel/apartamento-novo-10/>
AMOSTRA 4
R\$ 240.000,00

Endereço
Avenida Doutor José Mariano, 5 , Palmeiras

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
70,00	R\$ 240.000,00	R\$ 3.428,57	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL
<https://www.liverimoveis.com.br/imovel/apartamento-ponte-nova-2-quartos-70-m/AP0599-LIVW?from=sale>
AMOSTRA 5
R\$ 750.000,00

Endereço
Rua Caraíbas, 294 , Palmeiras

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
150,00	R\$ 750.000,00	R\$ 5.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL
<https://flimobiliaria.com.br/imovel/434/VENDA/apartamento-3-quartos-palmeiras-ponte-nova/>

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	158,00	R\$ 4.936,71	0,90	1,00	0,86	0,93	1,04	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 3.687,72
2	75,00	R\$ 5.333,33	0,90	1,05	1,00	0,92	0,95	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 4.416,00
3	91,65	R\$ 5.660,88	0,90	1,05	0,86	0,93	0,94	-	-	-	-	0,780	S	R\$ 3.973,94
4	70,00	R\$ 3.428,57	0,90	1,17	1,00	1,06	0,94	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 3.610,28
5	150,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,06	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 4.995,00
													R\$ 4.871,90	R\$ 4.136,59

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.136,59	R\$ 2.895,61	R\$ 5.377,56

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.136,59	R\$ 3.743,54	R\$ 4.529,63
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
574.4284	13.8865	1.53	0.19

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
117,37	R\$ 4.136,59	R\$ 485.511,37

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 485.511,37
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 340.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 486.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 24 de Julho de 2024



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



Fachada / Data e Hora



Logradouro



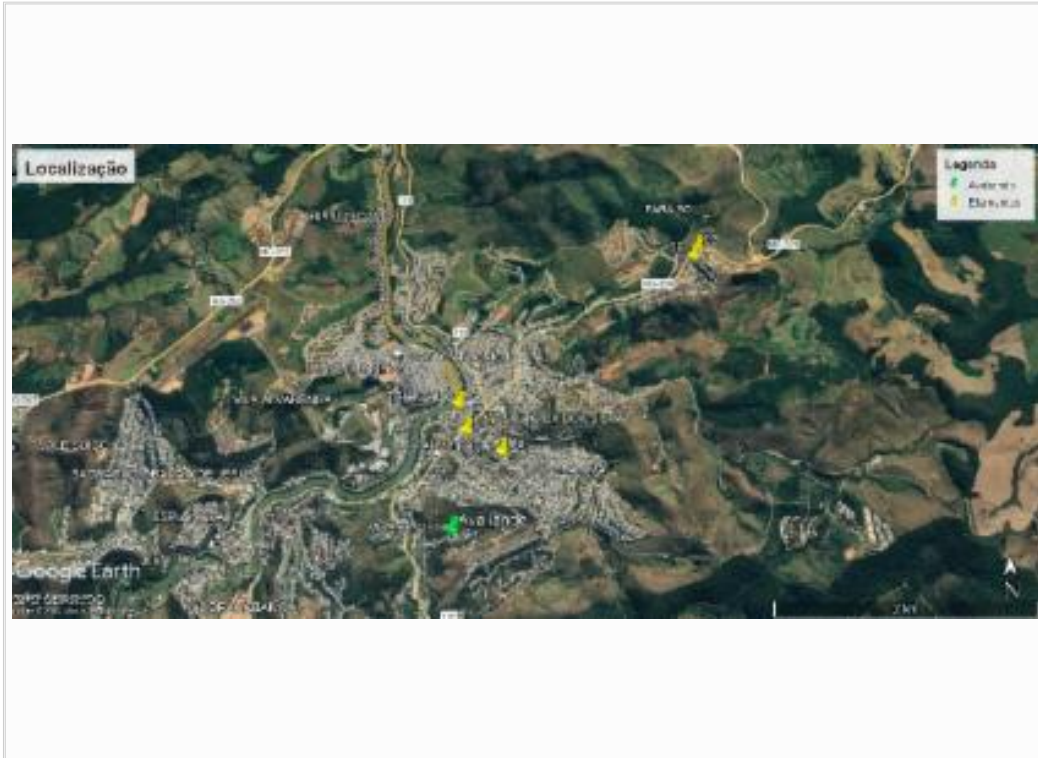
Número da Fachada



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Mapa dos Elementos