

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010234348	Data Solicitação 10/11/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente CLAUDIO OTACILIO JARDIM DE MEIRA CUTRIM	CPF/CNPJ 122.161.836-95	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Diamante	Número 1030	Complemento Apto. 102 - Bloco 6	
Bairro Sapucaia II	Município Contagem	UF MG	CEP 32071151
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 152.355	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI CONTAGEM - MG	

RESUMO



Av. Diamante, 582 - Sapucaia, Contagem - MG, 32071-151, Brasil

Sapucaia
Minas Gerais
Brasil

18°C
64°F

2025-11-12(quá.) 07:20(AM)

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

41,85m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 4.329,52/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 181.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 127.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Apartamento		Condomínio		
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		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		2		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		1		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
1		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		41,85		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
21,88		63,73		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
63,73		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Leste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Externa		Externa	Externa	Externa
				Acabamento forro/teto
				Externa

Externa	Externa	Externa	Externa	Externa
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 Bom		
11 - Infraestrutura Playground Vigilância Eletrônica				

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		Urbano		
Lazer				
Centro Comercial				
Ônibus				
Coleta de Lixo				
Escola				
Rede Bancária				
Clínicas/Hospitais				
Parque				
07 - Valor dos Imóveis da Região		08 - Área Urbanizada		
Crescente		Mais de 75%		
09 - Tendência de uso do terreno		10 - Situação do Bairro		
Residencial		Em Desenvolvimento		

11 - Limites do Bairro

.O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Diamante (onde o imóvel está localizado), Av. das Tulipas (400 m aproximadamente) e Estr. Sapucaia Solar da Madeira (400 m aproximadamente).

O imóvel está a aproximadamente 150 m da Academia GH Sapucaias 2, a 1,1 km do Estádio Flávio Guimarães e a 500 m da Escola Municipal Senador José Alencar. 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 - Fração ideal (em %)
0,47

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 - Observações
Não	Não foi possível verificar internamente, tendo em vista a vistoria ser de maneira externa.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	Não foi possível verificar internamente, tendo em vista a vistoria ser de maneira externa.
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	10 - Observações
Não	Não foi possível verificar internamente, tendo em vista a vistoria ser de maneira externa.
11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	12 - Observações
Não	Não foi possível verificar internamente, tendo em vista a vistoria ser de maneira externa.
13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
15 - O imóvel possui características uni-familiares?	16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Não
19 - Observações	20 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Não foi possível verificar internamente, tendo em vista a vistoria ser de maneira externa.	Sim
21 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Sem acompanhante	Sem acompanhante
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
Sem acompanhante	A vistoria foi realizada apenas de maneira externa. A matrícula n° 152.355 informa que o imóvel possui 1 vaga de garagem.

AMOSTRAS



Avenida Diamante, 1030 , Sapucaia II

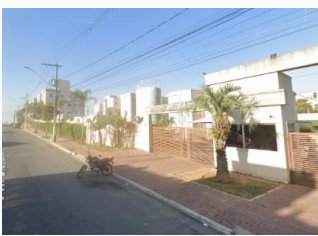
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
41,85	R\$ 210.000,00	R\$ 5.017,92	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-a-venda-em-contagem-no-3018916089.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3

AMOSTRA 2

R\$ 185.000,00



Avenida Diamante, 1030 , Sapucaia II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
41,85	R\$ 185.000,00	R\$ 4.420,55	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894941241/comprar/apartamento-2-quartos-sapucaia-ii-contagem

AMOSTRA 3

R\$ 240.000,00



Avenida Diamante, 850 , Sapucaia II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
49,00	R\$ 240.000,00	R\$ 4.897,96	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sapucaia-ii-bairros-contagem-com-garagem-49m2-venda-RS240000-id-2801811048/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 175.000,00



Avenida das Tulipas, 150 , Sapucaia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 175.000,00	R\$ 3.500,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895016742/comprar/apartamento-2-quartos-sapucaias-contagem?from_route=%22condominium_page%22

AMOSTRA 5

R\$ 170.000,00



Rua das Sempre-Vivas, 180 , Sapucaia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
47,00	R\$ 170.000,00	R\$ 3.617,02	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894787967/comprar/apartamento-2-quartos-sapucaias-i-contagem?from_route=%22condominium_page%22

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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	41,85	R\$ 5.017,92	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.767,02	
2	41,85	R\$ 4.420,55	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.199,52	
3	49,00	R\$ 4.897,96	0,95	1,00	1,04	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 4.839,18	
4	50,00	R\$ 3.500,00	0,95	1,12	1,05	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 3.890,25	
5	47,00	R\$ 3.617,02	0,95	1,12	1,03	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 3.951,60	
R\$ 4.290,69														R\$ 4.329,52	
F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Área)															
HOMOGENEIZAÇÃO															
Nota: Valor homog. = Valor unit. x F1 x F2 x F3 x F4 x F5 x F6 x F7 x F8 x F9 x F10 x F11 x F12 x F13 x F14 x F15 x F16 x F17 x F18 x F19 x F20 x F21 x F22 x F23 x F24 x F25 x F26 x F27 x F28 x F29 x F30 x F31 x F32 x F33 x F34 x F35 x F36 x F37 x F38 x F39 x F40 x F41 x F42 x F43 x F44 x F45 x F46 x F47 x F48 x F49 x F50 x F51 x F52 x F53 x F54 x F55 x F56 x F57 x F58 x F59 x F60 x F61 x F62 x F63 x F64 x F65 x F66 x F67 x F68 x F69 x F70 x F71 x F72 x F73 x F74 x F75 x F76 x F77 x F78 x F79 x F80 x F81 x F82 x F83 x F84 x F85 x F86 x F87 x F88 x F89 x F90 x F91 x F92 x F93 x F94 x F95 x F96 x F97 x F98 x F99 x F100															

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.329,52	R\$ 3.030,66	R\$ 5.628,37

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.329,52	R\$ 4.022,78	R\$ 4.636,25

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
448.2889	10.3543	1.53	0.1417

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
41,85	R\$ 4.329,52	R\$ 181.190,22



Fachada / Data e Hora



Fachada 1A



Fachada



Fachada



Número predial



Logradouro



Rua lado direito



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Rua lado esquerdo



Rua de acesso



Mapa dos elementos