



Laudo de avaliação de imóveis

Dação em pagamento

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário isotal isolamentos				Nº CPF / CNPJ 01211344000102			Nome Empreendimento Hotel Minascasa				
Valor Compra Venda R\$ 195.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 115621				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 5			Matrícula: 115621						
Logradouro AV CRISTIANO MACHADO		Nº 3435			Andar 15º		Complemento AP 1501				
Bairro IPIRANGA		Cidade BELO HORIZONTE			UF MG		CEP 31160-413		Latitude -19.848571	Longitude -43.932974	
Caracterização da Região											
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação Pública ☒ Gás Canalizado			Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☒ Metrô ☒ Segurança ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☒ Ônibus ☒ Coleta de Lixo ☒ Shopping ☒ Escola ☒ Rede Bancária ☒ Clínicas/Hospitais ☒ Parque			Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro			☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela ☒ Estável ☐ Decrescente ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% ☐ Industrial ☐ Residencial		
						Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Metrô ☐ Vista Permanente					
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Ative (> 10%) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular (Geométrico) ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 0,004340 % Testada (Frente): 65,00 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m				
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado					Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo											
Condomínio / Imóvel Avaliando											
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando											
Nº Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Comercial			Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo ☐ Baixo				Estado Conservação Edifício ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Edifício ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins											
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga Autônoma ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel ☐ Bom ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção	
										Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Baixo ☐ Normal ☐ Mínimo	
Uso Imóvel: Comercial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 1			
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 1			
Dimensões Área Privativa: 22,26 m² Área Privativa: 22,26 m² Área Comum (m²): 32,63 m² Área Total (m²): 54,89 m² Área Averbada: 22,26 m² Área não Averbada m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☒ Norte ☐ Leste ☐ Oeste			
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)				Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto	

Manifestações sobre a garantia

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☐Não

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 28/06/2019

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☒

☐

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☒

☐

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☒

☐

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☒

☐

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

☒

☐

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

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

É importante ressaltar que de acordo com opção do contratante não realizamos a vistoria interna do imóvel em estudo e desta forma não foi possível identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.Por se tratar de uma vistoria externa não foi possível identificarmos se o imóvel em estudo está ou não no "pool" de locação do hotel.

Amstras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa☐Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro Rua Cristiano Machado

Nº 3435

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade Belo Horizonte

UF MG

CEP 00000-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sr. Fábio

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 01/07/2019

Valor m² R\$ 8.086,25

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 22,26

Área Privativa 22.26

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro Rua Cristiano Machado

Nº 3435

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade Belo Horizonte

UF MG

CEP 00000-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sr. Arthur

Telefone (31) 3274-8866

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 01/07/2019

Valor m² R\$ 8.984,73

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 22,26

Área Privativa 22.26

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro AV PROFESSOR MAGALHAES PENIDO

Nº 378

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro SAO LUIZ

Cidade BELO HORIZONTE

UF MG

CEP 31270-700

Latitude -19.855814

Longitude -43.958796

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sr. André

Telefone (31) 4062-7074

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 01/07/2019

Valor m² R\$ 13.048,02

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 19,16

Área Privativa 19.16

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro AV PROFESSOR MAGALHAES PENIDO

Nº 378

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro SAO LUIZ

Cidade BELO HORIZONTE

UF MG

CEP 31270-700

Latitude -19.855814

Longitude -43.958796

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sr. Vinícios

Telefone (31) 99289-3228

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 01/07/2019

Valor m² R\$ 11.627,91

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 21,50

Área Privativa 21.5

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro AV PROFESSOR MAGALHAES PENIDO

Nº 378

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro SAO LUIZ

Cidade BELO HORIZONTE

UF MG

CEP 31270-700

Latitude -19.855814

Longitude -43.958796

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sra. Ivana

Telefone (31) 3347-8200

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00

Data Venda / Oferta 01/07/2019

Valor m² R\$ 11.482,25

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 19,16

Área Privativa 19.16

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: II

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	22,26	180.000,00	8.086,25	0,9000	1,0000	0,9300	1,0962	1,0000	7.419,29
Amostra 2	22,26	200.000,00	8.984,73	0,9000	1,0000	0,9300	1,0755	1,0000	8.088,00
Amostra 3	19,16	250.000,00	13.048,02	0,9000	1,0000	0,9300	1,1176	1,0000	12.205,53
Amostra 4	21,50	250.000,00	11.627,91	0,9000	1,0000	0,9300	1,1068	1,0000	10.772,00
Amostra 5	19,16	220.000,00	11.482,25	0,9000	1,0000	0,9300	1,0654	1,0000	10.239,18

Fatores:

(1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

9.744,80

6.821,36

12.668,24

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 22,26	Valor m²: R\$ 9.744,80	Valor Edificação: R\$ 217.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 152.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 217.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 217.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 217.000,00	Valor por extenso: duzentos e dezessete mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
115621	1	Outro				
115622	1	Outro	apt 1502			

Valor Imóvel	R\$ 217.000,00	Valor por extenso: duzentos e dezessete mil reais
--------------	----------------	---

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa

ENGENHARIA GALACHE

Nome do Avaliador

Tales R. S. Galache

CREA / CAU

5060563873/D

Local e Data

Santo André/SP

02/07/2019



"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 01/07/2019



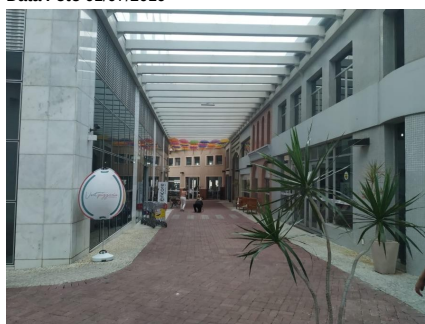
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/07/2019



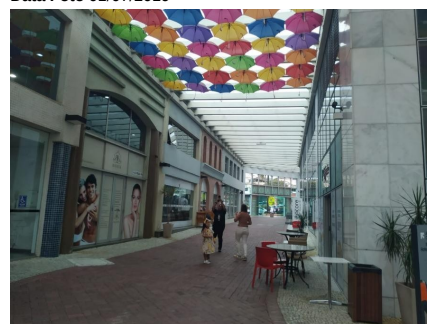
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/07/2019



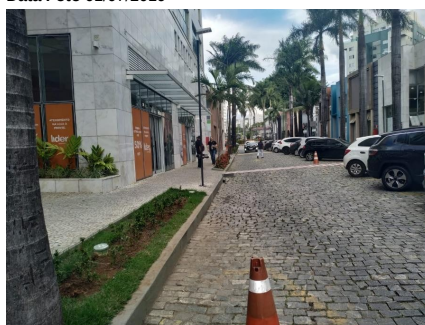
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/07/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/07/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/07/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/07/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 01/07/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 01/07/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 01/07/2019

Fotos da Amostra 4



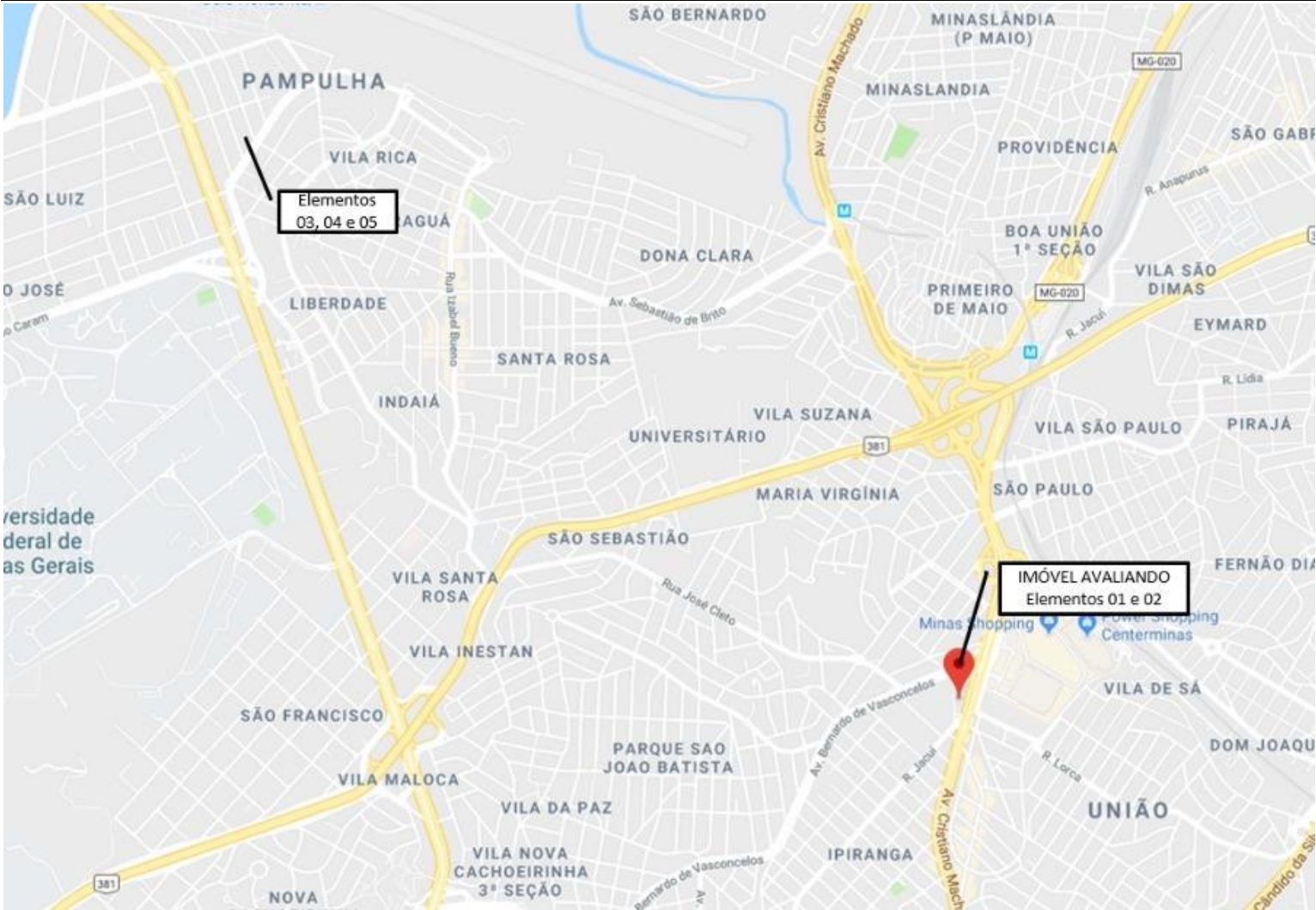
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 01/07/2019

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 01/07/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa