

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ISOTAL ISOLAMENTOS TERMICOS E ACUSTICOS LTDA	Nº CPF / CNPJ 01211344000102	Nome Empreendimento Hotel Minascasa	
Valor Compra Venda R\$ 195.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 115622	

Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 5	Matrícula: 115622	
----------------------------	----------------	-------------------	--

Logradouro AV CRISTIANO MACHADO	Nº 3435	Andar 15º	Complemento AP 1502
---------------------------------	---------	-----------	---------------------

Bairro IPIRANGA	Cidade BELO HORIZONTE	UF MG	CEP 31160-413	Latitude -19.848571	Longitude -43.932974
-----------------	-----------------------	-------	---------------	---------------------	----------------------

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana						Restritivos:	
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Risco Ambiental	
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano					
Tipo Pavimentação: Asfalto								

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro						Padrão da Região:	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente		<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input type="checkbox"/> Área Urbanizada	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%	<input type="checkbox"/> Menos de 25%	<input type="checkbox"/> Normal-baixo	
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Residencial		
Limites do Bairro								

Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	Área (em m²): 0,00 m²	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Fração Ideal: 0,004020 %	<input type="checkbox"/> Normal-alto

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio		

Tipo de Acompanhante	Corretor	Proprietário / Construtora	Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	Responsável Construtora	Engenheiro da Obra	Zelador	Outro - Descrever Abaixo
----------------------	----------	----------------------------	--	-------------------------	--------------------	---------	--------------------------

Condomínio / Imóvel Avaliado
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado

Nº Andares/Pavimentos:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês	<input type="checkbox"/> Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício: Residencial	Padrão de Construção do Edifício	Estado Conservação Edifício
		<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Bom

<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Loja de Conveniência	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva	<input type="checkbox"/> Depósito Individual	<input type="checkbox"/> Normal-alto	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sala de Jogos	<input type="checkbox"/> Interfone	<input type="checkbox"/> Quadra Esportiva	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ruim
<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> TV a Cabo	<input type="checkbox"/> TV Satélite	<input type="checkbox"/> Jardins	<input type="checkbox"/> Em Implementação	

Tipo Imóvel Avaliado	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliado	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input type="checkbox"/> Casa	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma	<input type="checkbox"/> Depósito Autônomo	<input type="checkbox"/> Loft	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Mínimo

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes:	Nº Banheiros: 1
Fachada Cerâmica / Pastilhas	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1

Dimensões	Nº Vagas Estacionamento	Face Imóvel
Área Privativa: 20,57 m²	Área Comum (m²): 30,20 m²	Área Total (m²): 50,77 m²
		Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0

Área Averbada:	m²	Área não Averbada:	m²	
----------------	----	--------------------	----	--

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

Data da Vistoria: 19/07/2019

- | | | Sim | Não |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| O imóvel em estudo não possui vaga de garagem. | | | |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| O imóvel em estudo não possui vaga de garagem. | | | |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

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. Na data da vistoria não foi possível identificar se o imóvel está ocupado ou desocupado.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro AV CRISTIANO MACHADO		Nº 3435	Andar 5	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro IPIRANGA	Cidade BELO HORIZONTE	UF MG	CEP 31160-413	Latitude -19.848571	Longitude -43.932974	
Descrição Apartamento				Fonte de Informações Fábio		Telefone (31) 2533-3000	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 22/07/2019	Valor m ² R\$ 8.086,25	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 22,26	
Área Privativa 22,26		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro AV CRISTIANO MACHADO		Nº 3435	Andar 7	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro IPIRANGA	Cidade BELO HORIZONTE	UF MG	CEP 31160-413	Latitude -19.848571	Longitude -43.932974	
Descrição Apartamento				Fonte de Informações Arthur		Telefone (31) 3274-8866	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 22/07/2019	Valor m ² R\$ 8.984,73	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 22,26	
Área Privativa 22,26		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro AV PROFESSOR MAGALHÃES PENIDO		Nº 378	Andar 3	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 André		Telefone (31) 4062-7074	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 22/07/2019	Valor m ² R\$ 13.048,02	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 19,16	
Área Privativa 19,16		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro AV PROFESSOR MAGALHÃES PENIDO		Nº 378	Andar 4	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 Vinicius		Telefone (31) 99289-3228	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 21	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 22/07/2019	Valor m ² R\$ 11.627,91	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 21,50	
Área Privativa 21,5		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro AV PROFESSOR MAGALHÃES PENIDO		Nº 378	Andar 8	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 Ivana		Telefone (31) 3347-8200	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 22/07/2019	Valor m ² R\$ 11.482,25	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 19,16	
Área Privativa 19,16		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II			Grau de Precisão: II						
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores			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	0,9200	1,0000	0,9300	1,0962	1,0000	7.584,16
Amostra 2	22,26	200.000,00	8.984,73	0,9200	1,0000	0,9300	1,0755	1,0000	8.267,73
Amostra 3	19,16	250.000,00	13.048,02	0,9200	1,0000	0,9300	1,1176	1,0000	12.476,76
Amostra 4	21,50	250.000,00	11.627,91	0,9200	1,0000	0,9300	1,1068	1,0000	11.011,38
Amostra 5	19,16	220.000,00	11.482,25	0,9200	1,0000	0,9300	1,0654	1,0000	10.466,72
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Padrão de Construção			MÉDIAS DAS AMOSTRAS						9.961,35
			Saneamento das Amostras (+/-30%)						Valor Mínimo 6.972,95 Valor Máximo 12.949,76

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 20,57	Valor m²: R\$ 9.961,35	Valor Edificação: R\$ 205.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 143.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 205.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 205.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 205.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinco 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
115622	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 205.000,00 Valor por extenso: duzentos e cinco mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:	Name do Avaliador Tales R. S. Galache	CREA / CAU 5060563873/D
Local e Data Santo André/SP 22/07/2019		

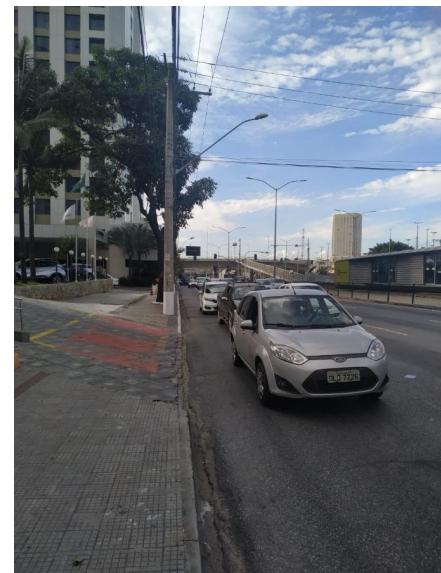
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPe, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 Vista da Rua

Descrição

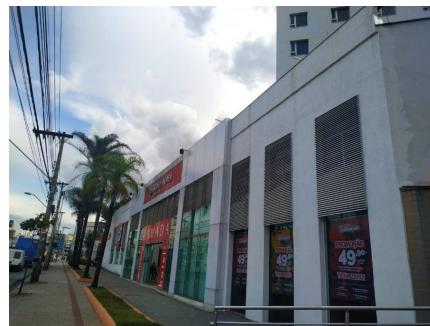
Data Foto



Representação

Descrição

Data Foto



Representação Fachada

Descrição

Data Foto



Representação Fachada

Descrição

Data Foto



Representação Fachada

Descrição

Data Foto



Representação Fachada

Descrição

Data Foto



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

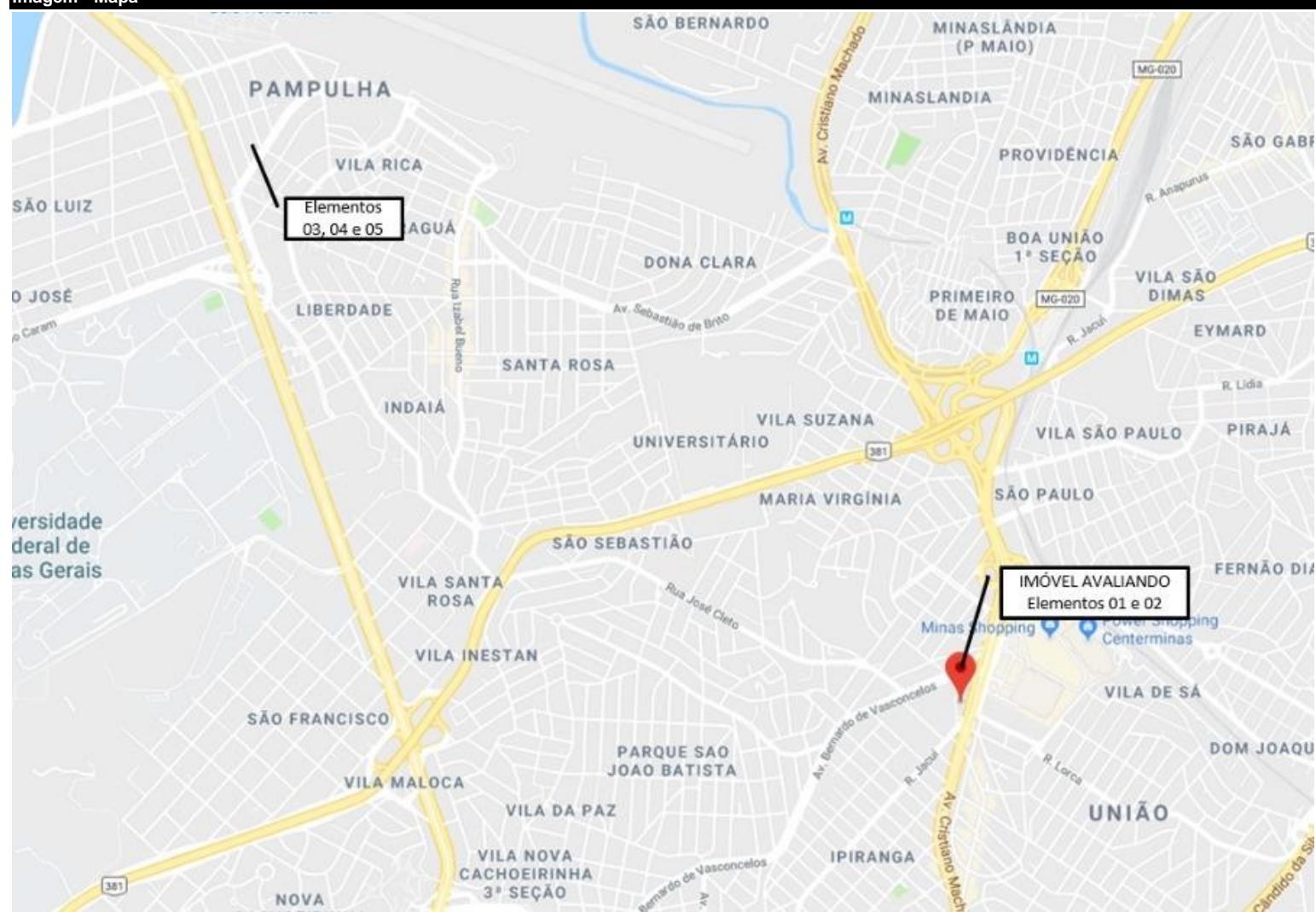


Representação Fachada

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa