

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ISOTAL ISOLAMENTOS TERMICOS E ACUSTICOS LTDA		Nº CPF / CNPJ 01211344000102		Nome Empreendimento Hotel Minasasca	
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	
Bairro IPIRANGA		Cidade BELO HORIZONTE		CEP 31160-413	Latitude -19.848571
		UF MG		Longitude -43.932974	
Caracterização da Região					
<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado		<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <b>Limites do Bairro</b>		<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 0,004020 % Testada (Frente): 60,00 m Fundos: 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
<b>Infraestrutura do Edifício</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 5 Ano Construção	<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção
				<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes:		Nº Banheiros: 1	
Fachada Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1	
Nº Dormitórios 0		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 20,57 m² Área Averbada: m²		Área Comum (m²): 30,20 m² Área Total (m²): 50,77 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

Sim

Não

Data da Vistoria: 19/07/2019

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?

☐

☒

O imóvel em estudo não possui vaga de garagem.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

O imóvel em estudo não possui vaga de garagem.

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. 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 m² R\$ 8.086,25

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 22,26

Área Privativa 22.26

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 8.984,73

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

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 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 m² R\$ 13.048,02

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

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 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 m² R\$ 11.627,91

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

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 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 m² R\$ 11.482,25

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 19,16

Área Privativa 19.16

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

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 Valor Máximo	6.972,95 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

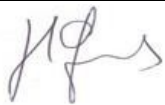
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ENGENHARIA GALACHE

Nome 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.**

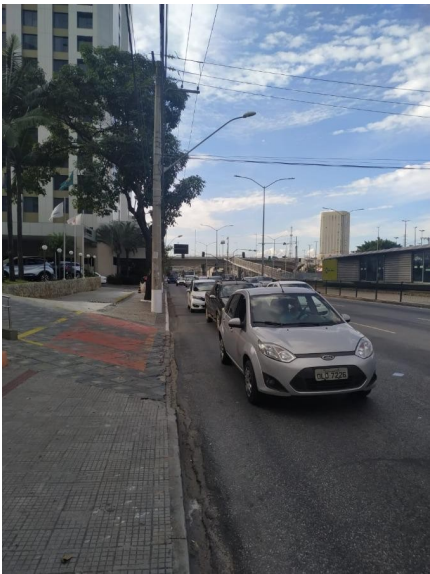
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 6

Documentação Fotográfica

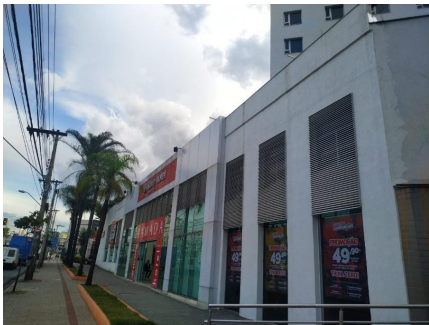
Fotos imóvel



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

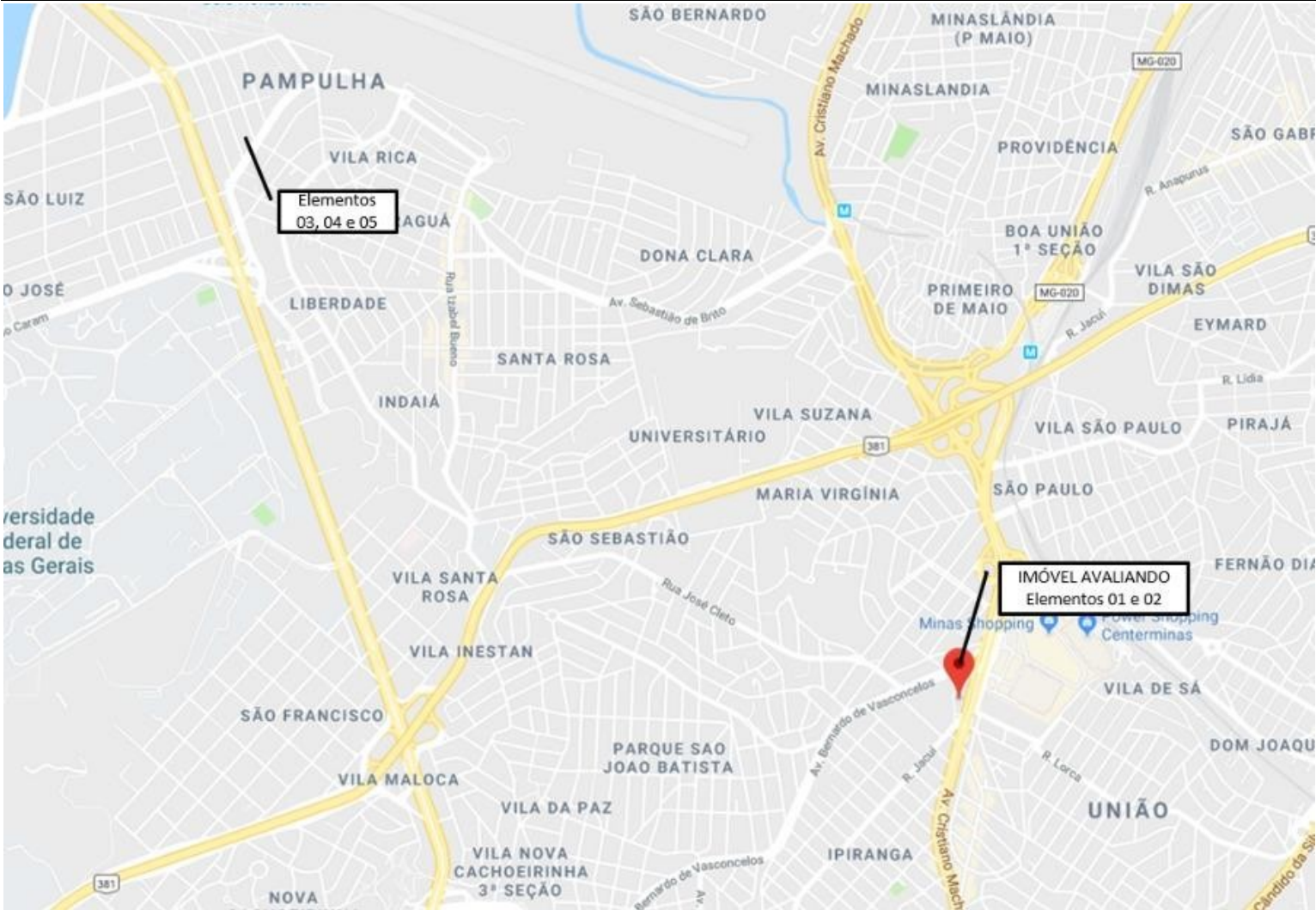
Fotos da Amostra 5





Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa