

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010313475	Data Solicitação 13/11/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente Julio Cesar Laureano		CPF/CNPJ 040.120.749-89

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Gustavo Hoepfner	Número 118	Complemento	
Bairro Floresta	Município Joinville	UF SC	CEP 89211120
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 9.126	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI Joinville	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

964,03m²

R\$ 805,88/m²

R\$ 776.895,26

ÁREA CONSTRUÍDA

269,46m²

R\$ 3.681,03/m²

R\$ 991.891,60

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.769.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.238.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Tijolinho
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 269,46
21 - Área Averbada (em m²) 269,46	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

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 Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Rua Santa Catarina (200 m aproximadamente), Rua Copacabana (1,1 km aproximadamente) e Rua São Paulo (1,4 km aproximadamente).

O imóvel está a aproximadamente 1,3 km do Shopping Estação, a 1,4 km do Supermercado Condor e a 2,5 km da Maternidade Darcy Vargas. 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 Normal-alto	13 - Fatores Valorizantes Nenhum
--	--

TERRENO

01 - Topografia Active (> 10%)	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 964,03	04 - Testada/Frente (em metros) 20,00
05 - Fundos (em metros) 20,13	06 - Lado Direito (em metros) 49,40
07 - Lado Esquerdo (em metros) 47,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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? Não
03 - Observações Não foi fornecido o IPTU.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não
05 - Observações A vistoria foi realizada apenas de maneira externa, não sendo possível a verificação.	06 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não
07 - Observações A vistoria foi realizada apenas de maneira externa e não foi fornecido o IPTU.	08 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
09 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não
11 - Observações Externamente sim. Contudo, a vistoria foi realizada apenas de maneira externa, não sendo possível verificar internamente.	12 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não
13 - Observações Externamente sim. Contudo, a vistoria foi realizada apenas de maneira externa, não sendo possível verificar internamente.	14 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
15 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	16 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
17 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	18 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não	20 - Observações Externamente sim. Contudo, a vistoria foi realizada apenas de maneira externa, não sendo possível verificar internamente.
21 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	22 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Sem acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria Sem acompanhante
03 - Contato Telefônico Acompanhante Sem acompanhante	04 - Observações Finais A vistoria ocorreu apenas de maneira externa. Não foi disponibilizado o IPTU do imóvel. Para fins de avaliação, foram consideradas as áreas de terreno e construção informadas na matrícula n° 9.126.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 2.500.000,00
------------------	------------------

	Endereço Rua Arnaldo Moreira Douat, 55 , Floresta
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 500,00	Valor R\$ 2.500.000,00
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio
Idade do terreno 1107,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sc-joinville-floresta-1107m2-RS2500000/id-14976394/	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 1.950.000,00
------------------	------------------

	Endereço Rua Ibirapuera, 635 , Floresta
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 290,00	Valor R\$ 1.950.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Idade do terreno 734,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelfweb.com.br/propriedades/imperdivel-casa-a-venda-em-joinville-sc-bairro-2993113659.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=5	Estado de conservação Regular
	Topografia Declive até 5%

AMOSTRA 3	R\$ 990.000,00
------------------	----------------

	Endereço Rua Copacabana, s/n , Floresta
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 990.000,00
Área do terreno 1000,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-floresta-1000m2-RS990000/id-18508253/	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 895.000,00
------------------	----------------

	Endereço Rua São Roque, s/n , Floresta
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 895.000,00
Área do terreno 800,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-floresta-800m2-RS895000/id-23912839/	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 711.450,00
------------------	----------------

	Endereço Rua Augusto Schmidt, s/n , Floresta
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 711.450,00
Área do terreno 837,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-floresta-837m2-RS711450/id-25088989/	Topografia Active até 10%

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	Valor	CUB	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	269,46	R\$ 2.665,60	R\$ 9.912,27	1,57	0,122	R\$ 3.681,03	R\$ 991.891,60
1	500,00	R\$ 2.665,60	R\$ 1.012,57	1,57	0,209	R\$ 3.314,55	R\$ 1.657.272,83
2	290,00	R\$ 2.665,60	R\$ 1.118,75	1,78	0,121	R\$ 4.161,28	R\$ 1.206.770,86
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	1107,00	R\$ 842.727,17	R\$ 761,27	1,00	0,90	1,04	0,95	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 678,29
2	734,00	R\$ 743.229,14	R\$ 1.012,57	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 847,52
3	1000,00	R\$ 990.000,00	R\$ 990,00	1,00	0,90	1,01	0,95	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 855,36
4	800,00	R\$ 895.000,00	R\$ 1.118,75	1,00	0,90	0,95	0,95	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 906,19
5	837,00	R\$ 711.450,00	R\$ 850,00	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 742,05

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 805,88	R\$ 564,12	R\$ 1.047,65

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 805,88	R\$ 742,25	R\$ 869,52

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
93.0012	11.5403	1.53	0.1579

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
694,03	R\$ 805,88	R\$ 776.895,26
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
269,46	R\$ 3.681,03	R\$ 991.891,60

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.768.786,86
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.769.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.238.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.769.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 21 de Novembro de 2025

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 analisado, 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



Número predial



Rua à esquerda



Rua à direita



Vizinho Esquerdo



Número Predial Vizinho Esquerdo



Vizinho Direito



Número Predial Vizinho Direito



Mapa dos elementos