

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010450532	Data Solicitação 02/07/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente SANDRO DAUMIRO DA SILVA	CPF/CNPJ 890.685.219-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Vogelsanger	Número 325	Complemento AP 506, Torre 1 - Space Urban Club		
Bairro Santo Antônio	Município Joinville	UF SC	CEP 89218080	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 186.319	Núm. Registro de Imóveis 1		

RESUMO



Rede:6 de jul. de 2026, 08:37:36 BRT
S 26° 16' 17.798", W 48° 51' 31.053"
183° S
Rua João Vogelsanger 346
Santo Antônio
Joinville, SC
89218-080
Brasil

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

50,26m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 7.357,03/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 370.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 259.000,00

QUESTIONÁRIO**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 50,26
19 - Área Comum (em m²) 36,94	20 - Área Total (em m²) 87,20
21 - Área Averbada (em m²) 87,20	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Interfone
Jardins
Piscina
Playground
Sala de Ginástica
Salão de Festas
TV a Cabo
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Ônibus
Coleta de Lixo

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0,55

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?

Sim

03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

05 - Observações IPTU não informa área privativa da unidade.	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Tamires Dreher Maciel; CAU/CREA: A2658909; Data da Vistoria: 06/07/2026. Coordenadas: -26.271824, -48.858447. O imóvel está inserido no condomínio Space Urban Club. Localizado no 5º andar. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 410.000,00



Endereço

Rua João Vogelsanger, 325/0, Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 410.000,00	R\$ 8.200,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.anageimoveis.com.br/apartamento-padrao-santo-antonio-joinville-28844>

AMOSTRA 2

R\$ 395.000,00



Endereço

Rua João Vogelsanger, 325/0, Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 395.000,00	R\$ 7.900,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-santo-antonio-joinville-sc-50m2-id-2882472826/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 3

R\$ 420.000,00



Endereço

Av. Alm. Jaceguay, 880/0, Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
59,00	R\$ 420.000,00	R\$ 7.118,64	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Regular	

URL

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-59-m-venda-por-r\\$-3039090395.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=e56345bd-cd4d-4090-8cf4-34287b671e3d](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-59-m-venda-por-r$-3039090395.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=e56345bd-cd4d-4090-8cf4-34287b671e3d)

AMOSTRA 4

R\$ 490.000,00



Endereço

Rua Guilherme, 841/0, Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
58,00	R\$ 490.000,00	R\$ 8.448,28	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-bairro-costa-e-silva-3024369613.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=6e5b84b2-0ef8-4e94-947e-7c1ce6ca82da

AMOSTRA 5

R\$ 350.000,00



Endereço

Rua Guia Lopes, 393/0, Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
49,00	R\$ 350.000,00	R\$ 7.142,86	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-stellaris-apartamento-home-club-no-santo-3034035726.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=75b45978-31ff-436f-a7df-d6b87cbcf6dc

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	50,00	R\$ 8.200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.380,00
2	50,00	R\$ 7.900,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.110,00
3	59,00	R\$ 7.118,64	0,90	1,00	1,00	1,07	1,04	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 7.111,52
4	58,00	R\$ 8.448,28	0,90	0,97	1,00	1,04	1,04	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 7.983,62
5	49,00	R\$ 7.142,86	0,90	1,00	1,00	1,13	0,99	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 7.200,00
R\$ 7.761,96														R\$ 7.357,03

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.357,03	R\$ 5.149,92	R\$ 9.564,14

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.357,03	R\$ 7.105,83	R\$ 7.608,23
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
367.1186	4.99	1.53	0.0683

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
50,26	R\$ 7.357,03	R\$ 369.764,32

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 369.764,32
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 259.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 370.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 17 de Agosto de 2026



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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.



FACHADA PREDIAL



IDENTIFICAÇÃO PREDIAL



VISTA DA RUA



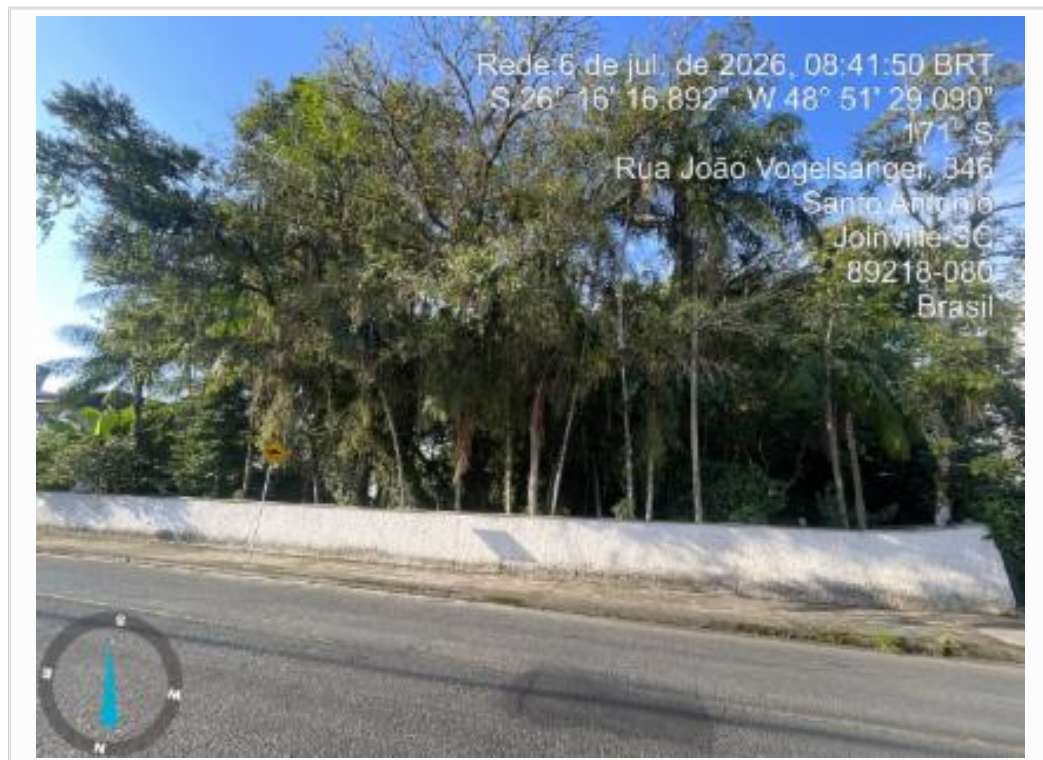
VISTA DA RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



FACHADA PREDIAL



FACHADA PREDIAL



Croqui



Croqui