

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010539655	Data Solicitação 20/02/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente DAIANE ALVES DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 062.519.689-90

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alfredo Max Frederico Volmann	Número 212	Complemento	
Bairro Nova Brasília	Município Joinville	UF SC	CEP 89213637
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 66.155	Núm. Registro de Imóveis 2° CRI de Joinville/SC	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****360,00m²****R\$ 789,98/m²****R\$ 284.391,81****ÁREA CONSTRUÍDA****139,53m²****R\$ 3.953,72/m²****R\$ 551.662,31****VALOR DE MERCADO****R\$ 836.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 585.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 9
05 - Ano Construção 0	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 -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 139,53
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 139,53
21 - Área Averbada (em m²) 139,53	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Trata-se de vistoria externa	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública
03 - Tipo de Pavimentação Terra	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 25% - 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 360,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	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? 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? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Trata-se de vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
--	--------------------------------------

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Imóvel residencial situado à Rua Alfredo Max Frederico Volmann, 212, Nova Brasília, Município de Joinville - SC. Coordenada de localização: 26°20'22.4"S 48°52'27.0"W

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

A matrícula menciona que o avaliando possui área de terreno de 360,00m² e área total construída de 139,53m².

Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 R\$ 890.000,00

	Endereço Rua Willy Tilp, 0/-, Nova Brasília	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 184,00	Valor R\$ 890.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 470,00	Padrão terreno Médio		Topografia Active até 10%	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-nova-brasilia-bairros-joinville-com-garagem-184m2-venda-RS890000-id-2872637389/?source=ranking%2Cp				

AMOSTRA 2 R\$ 850.000,00

	Endereço Rua Plácido Afonso Rausis, 0/-, Nova Brasília	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 163,40	Valor R\$ 850.000,00			
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 447,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-nova-brasilia-bairros-joinville-com-garagem-163m2-venda-RS850000-id-2861725078/?source=ranking%2Cp				

AMOSTRA 3 R\$ 635.000,00

	Endereço Rua Minas Gerais, 141/-, Nova Brasília	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 95,00	Valor R\$ 635.000,00			
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 375,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-nova-brasilia-bairros-joinville-com-garagem-95m2-venda-RS635000-id-2823842698/?source=ranking%2Cp				

AMOSTRA 4 R\$ 400.000,00

	Endereço Rua Minas Gerais, 0/-, Nova Brasília	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 400.000,00		
	Área do terreno 420,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.anagemoveis.com.br/terreno-residencial-nova-brasilia-joinville-29017				

AMOSTRA 5 R\$ 310.000,00

	Endereço Rua José Dmyterko, 0/-, Nova Brasília	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 310.000,00		
	Área do terreno 288,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-brasilia-bairros-joinville-288m2-venda-RS310000-id-2849330215/?source=ranking%2Cp				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---------------------------------	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	9	NovajRegular	70	12,86	0,003	20	0,061
1	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
2	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	139,53	R\$ 3.028,45	1,39	0,164	R\$ 3.953,72	R\$ 551.662,31
1	184,00	R\$ 3.028,45	1,21	0,061	R\$ 3.063,46	R\$ 563.676,43
2	163,40	R\$ 3.028,45	1,21	0,121	R\$ 3.221,03	R\$ 526.316,16
3	95,00	R\$ 3.028,45	1,39	0,209	R\$ 3.329,75	R\$ 316.326,30
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	470,00	R\$ 326.323,57	R\$ 694,31	1,00	0,90	1,03	1,05	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 674,86
2	447,00	R\$ 323.683,84	R\$ 724,12	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 690,82
3	375,00	R\$ 318.673,70	R\$ 849,80	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 772,47
4	420,00	R\$ 400.000,00	R\$ 952,38	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 891,43
5	288,00	R\$ 310.000,00	R\$ 1.076,39	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 920,31

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 789,98	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 552,98	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 1.026,97
-------------------	------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 789,98	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 712,97	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 866,99
-------------------	------------------------------------	---	---

Desvio padrão 112.5503	Coef. Variação 14.2473	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.195
---------------------------	---------------------------	----------------------	-----------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 360,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 789,98	Valor parcial (R\$) R\$ 284.391,81
--------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------

Área construída averbada (m²) 139,53	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.953,72	Valor parcial (R\$) R\$ 551.662,31
---	---	---------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 836.054,12
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 836.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 585.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 836.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 2 de Março de 2026

Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

■ 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



fachada



id



placa



rua



rua



viz direito



viz direito



viz esquerdo



viz esquerdo



26°20'22.4\"S 48°52'27.0\"W