

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010555910	Data Solicitação 22/06/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente SILVANA THIBES COELHO SOTOPIETRA	CPF/CNPJ 620.793.109-25	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Mozart	Número 358	Complemento Inscrição cadastral: 13.10.43.73.0298	
Bairro Floresta	Município Joinville	UF SC	CEP 89211240
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 64.044	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Joinville/SC	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE MERCADO
R\$ 342.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 239.000,00

QUESTIONÁRIO**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) -
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - -
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade -
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 Outro - -
17 - Esquadrias Outro - -	18 - Área Privativa (em m²) 391,30
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 391,30
21 - Área Averbada (em m²) 391,30	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
-	-	-	-	-

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
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

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 %)**

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?

Não

05 - Observações

IPTU informa área construída de 313,30m².

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 750.000,00



Endereço
Rua Cristóvão Colombo, s/n , Floresta

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 750.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
766,00	Médio	Declive até 5%

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-floresta-bairros-joinville-766m2-venda-RS750000-id-2861725358/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 2

R\$ 449.987,00



Endereço
Rua Santa Catarina, 300 , Floresta

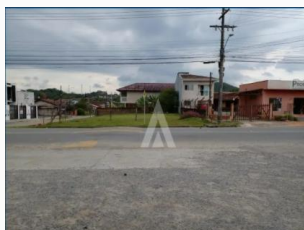
Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 449.987,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
565,00	Médio	Declive até 5%

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-floresta-bairros-joinville-565m2-venda-RS449987-id-2892871673/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 3

R\$ 550.000,00



Endereço
Rua Jorge Lacerda, s/n , Floresta

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 550.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
533,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-floresta-bairros-joinville-533m2-venda-RS550000-id-2861725086/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4

R\$ 299.000,00



Endereço
Rua Irani, s/n , Floresta

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 299.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
240,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-floresta-bairros-joinville-240m2-venda-RS299000-id-2864395158/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5

R\$ 400.000,00



Endereço
Rua Augusto Klüber, s/n , Floresta

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 400.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
455,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-floresta-bairros-joinville-455m2-venda-RS400000-id-2886593682/?source=ranking%2Crp>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 342.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 239.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

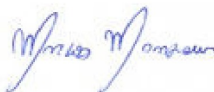
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 342.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 64.044 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville- SC: Terreno com 391,30 m².
- Informações extraídas do Certidão de dados cadastrais nº 13.10.43.73.0298: Terreno com 313,30 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área de terreno de 391,30 m².
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$790,00 a R\$1.300,00/m² por área de terreno, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- A vinculação do imóvel se deu através da localização do lote pelo nº da inscrição cadastral: 13.10.43.73.0298 , localizado através do site da prefeitura de Joinville.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 25 de Junho de 2026



Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- 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.



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Placa da rua



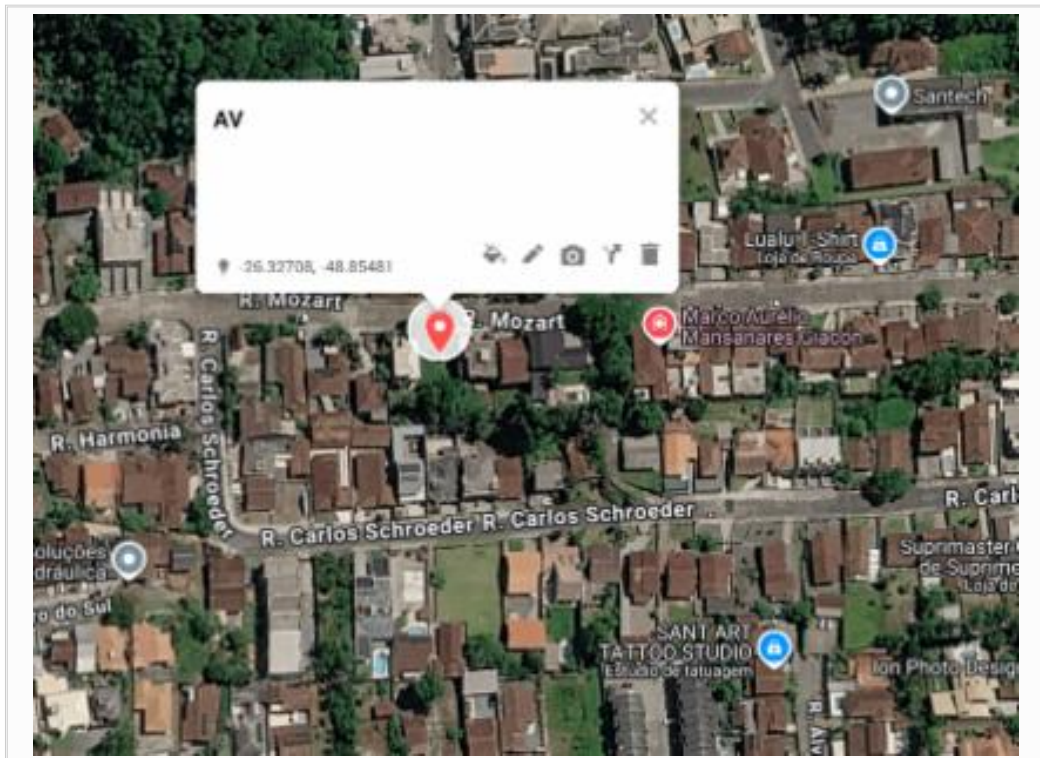
Vista da rua



Vista da rua



Mapa



Localização avaliando

Nº do item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Área de terreno total (m²)	Valor Unitário Direto (R\$/m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator oferta	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Nota de Localização	Esquina	Topografia	Fator Topografia (IBAPE)	Data
1	R. Cristóvão Colombo, s/n - Floresta, Joinville - SC, 89211-270	Anagê Imóveis - (47) 3025-3000	750.000,00	766,00	979,11	881,20	0,90	881,20	10,00	Não	Terreno plano	1,00	junho-26
2	R. Santa Catarina, 300 - Floresta, Joinville - SC, 89211-300	636 Negócios Imobiliários - (47) 3448-3636	449.987,00	565,00	796,44	716,79	0,90	716,79	10,00	Sim	Em aclave até 10%	0,95	junho-26
3	R. Jorge Lacerda. s/n - Floresta, Joinville - SC, 89212-140	Anagê Imóveis - (47) 3025-3000	550.000,00	533,00	1.031,89	928,71	0,90	928,71	10,00	Sim	Terreno plano	1,00	junho-26
4	R. Irani, s/n - Floresta, Joinville - SC, 89211-610	Imobiliária Borba Joinville - (47) 3043-1414	299.000,00	240,00	1.245,83	1.121,25	0,90	1.121,25	10,00	Não	Terreno plano	1,00	junho-26
5	R. Augusto Klüber , s/n - Floresta, Joinville - SC, 89211-110	Anagê Imóveis - (47) 3025-3000	400.000,00	455,00	879,12	791,21	0,90	791,21	10,00	Não	Terreno plano	1,00	junho-26
Av	R. Mozart, 358 - Floresta, Joinville - SC, 89211-240			391,30	-	-	-	-	10,00	Não	Em aclave até 10%	0,95	junho-26

Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área equivalente (m²)	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	Fator Transposição	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)	Contador
1	R. Cristóvão Colombo, s/n - Floresta, Joinville - SC, 89211-270	750.000,00	766,00	881,20	1,088	1,000	1,00	0,950	1,000	33,12	914,32	1,038	914,32	1
2	R. Santa Catarina, 300 - Floresta, Joinville - SC, 89211-300	449.987,00	565,00	716,79	1,047	1,000	1,00	1,000	1,000	33,68	750,48	1,047	750,48	1
3	R. Jorge Lacerda. s/n - Floresta, Joinville - SC, 89212-140	550.000,00	533,00	928,71	1,039	1,0000	1,00	0,950	1,000	-9,86	918,85	0,989	918,85	1
4	R. Irani, s/n - Floresta, Joinville - SC, 89211-610	299.000,00	240,00	1.121,25	0,941	1,0000	1,00	0,950	1,000	-122,52	998,73	0,891	998,73	1
5	R. Augusto Kluer , s/n - Floresta, Joinville - SC, 89211-110	400.000,00	455,00	791,21	1,038	1,0000	1,00	0,950	1,000	-9,16	782,05	0,988	782,05	1
Média											872,89	-	872,89	5

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	872,89	Amplitude do intervalo de confiança			
Desvio Padrão	103,56	Distribuição t	1,533		
Saneamento 30%	1.134,75	Desvio Padrão	103,56		
Saneamento -30%	611,02	(1/2) ^ y	2,24		
Coeficiente de variação inicial	17,34%	e	71,00	Valor de mercado	R\$ 341.559,91
		Amplitude do intervalo de confiança	16,27%	Valor de mercado arredondado	R\$ 342.000,00
Coeficiente de variação final	11,86%				

