LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT2637
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010441958**	Data Solicitação **10/07/2026**
Empresa responsável **VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA**	Avaliador responsável **Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	CREA **SP-78196/D**
Proponente **ANDRE LUIS PEREIRA**		CPF/CNPJ **083.750.749-93**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua João Vogelsanger**	Número **325**	Complemento **Apto 907, Torre 2, Condomínio Space Urban Club**	
Bairro **Santo Antônio**	Municipio **Joinville**	UF **SC**	CEP **89218080**
Tipo do imóvel **Apartamento**	Matrícula **186.440**	Núm. Registro de Imóveis **1° CRI de Joinville**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 355.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 250.000,00

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)
0

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
-

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

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)
51,06

19 - Área Comum (em m²)
37,28

20 - Área Total (em m²)
88,34

21 - Área Averbada (em m²)
88,34

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
Vistoria externa	-	-	-	-

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
Interfone
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

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
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 %)
0,56

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 habitalidade?

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 186.440 do 1° CRI de Joinville/SC.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 379.900,00



Endereço
Rua João Vogelsanger, 325/Edifício Residencial Space Urban Club | Rôgga , Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,26	**R$ 379.900,00**	**R$ 7.558,69**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.beehouse.imb.br/imovel/apartamento-no-edificio-space-urban-club-joinville-santo-antonio-2-quartos-1-garagem-venda-ref-482/#

AMOSTRA 2 — R$ 352.000,00



Endereço
Rua João Vogelsanger, 325/Edifício Residencial Space Urban Club | Rôgga , Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 352.000,00**	**R$ 7.040,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://arcanjoandrade.com.br/imovel/joinville/santo-antonio/space-urban-club-rogga-empreendimento-alto-padrao-em-santo-antonio-joinville/

AMOSTRA 3 — R$ 410.000,00



Endereço
Rua João Vogelsanger, 325/Edifício Residencial Space Urban Club | Rôgga , 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
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-antonio-bairros-joinville-com-garagem-50m2-venda-RS410000-id-2861725061/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 432.000,00



Endereço
Rua João Vogelsanger, 325/Edifício Residencial Space Urban Club | Rôgga , Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 432.000,00**	**R$ 8.640,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-antonio-bairros-joinville-com-garagem-50m2-venda-RS432000-id-2861723866/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 398.000,00



Endereço
Avenida Alameda Jaceguay, 880/Edifício Residencial Residencial Australis , Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
64,75	**R$ 398.000,00**	**R$ 6.146,72**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-antonio-bairros-joinville-com-garagem-65m2-venda-RS398000-id-2889745224/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 355.000,00**
Fator de liquidez	**0,7042**
Valor de venda forçada	**R$ 250.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 355.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 14 de Agosto de 2026



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
SP-78196/D

- 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



Fachada



Fachada



Identificação Predial



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data	jul-26
Empreendimento:	Edifício Residencial Space Urban Club | Rôgga					
Endereço:	Rua João Vogelsanger			Nº :	325	
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Joinville	UF:	SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Privativa (m²)	50,26		Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 379.900,00		Valor unitário (R$/m²)	7.558,69		
Fonte/ telefone:	BeeHouse Imóveis	- Tel.: (47) 99287-9066	Status:	Oferta		
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.						



Amostra n.º 2					Data	jul-26
Empreendimento:	Edifício Residencial Space Urban Club | Rôgga					
Endereço:	Rua João Vogelsanger			Nº :	325	
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Joinville	UF:	SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Privativa (m²)	50,00		Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 352.000,00		Valor unitário (R$/m²)	7.040,00		
Fonte/ telefone:	Arcanjo Andrade Corretor	- Tel.: (47) 99292-8446	Status:	Oferta		
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.						



Amostra n.º 3					Data	jul-26
Empreendimento:	Edifício Residencial Space Urban Club | Rôgga					
Endereço:	Rua João Vogelsanger			Nº :	325	
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Joinville	UF:	SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Privativa (m²)	50,00		Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 410.000,00		Valor unitário (R$/m²)	8.200,00		
Fonte/ telefone:	Anagê Imóveis	- Tel.: (47) 99653-1009	Status:	Oferta		
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.						



Amostra n.º 4					Data	jul-26
Empreendimento:	Edifício Residencial Space Urban Club | Rôgga					
Endereço:	Rua João Vogelsanger			Nº :	325	
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Joinville	UF:	SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	2		
Área Privativa (m²)	50,00		Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 432.000,00		Valor unitário (R$/m²)	8.640,00		
Fonte/ telefone:	Anagê Imóveis	- Tel.: (47) 99653-1009	Status:	Oferta		
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.						



Amostra n.º 5					Data	jul-26
Empreendimento:	Edifício Residencial Residencial Australis					
Endereço:	Avenida Alameda Jaceguay			Nº :	880	
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Joinville	UF:	SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5		
Área Privativa (m²)	64,75		Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 398.000,00		Valor unitário (R$/m²)	6.146,72		
Fonte/ telefone:	Otto House Imóveis	- Tel.: (47) 91793-0747	Status:	Oferta		
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.						

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	*Endereço*	*Área Privativa (m²)*	*Área Total (m²)*	*Vagas*	*Dorm*	*Suítes*	*Preço Pedido (R$)*	*Unitário (R$/m²)*	*Fatores de Ajustes*							*Unit.Homg (R$/m²)*	*Unit.Saneado (R$/m²)*
									Oferta	*Local.*	*Área*	*Ross Heidecke*	*Padrão*	*Andar*	*Vaga*		
Aval.	*Rua João Vogelsanger, 325*	*51,06*	*88,34*	*1*	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,00*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua João Vogelsanger	50,26	-	1	2	0	379.900,00	7.558,69	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.822,68	6.822,68
2	Rua João Vogelsanger	50,00	-	1	2	0	352.000,00	7.040,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.350,37	6.350,37
3	Rua João Vogelsanger	50,00	-	1	2	0	410.000,00	8.200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.396,74	7.396,74
4	Rua João Vogelsanger	50,00	-	1	2	0	432.000,00	8.640,00	0,90	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	7.896,29	7.896,29
5	Avenida Alameda Jaceguay	64,75	-	1	2	0	398.000,00	6.146,72	0,90	1,00	1,03	1,05	1,05	1,00	1,00	6.302,96	6.302,96
							Unitário seco médio	7.517,08								6.953,81	6.953,81

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
		Total	8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**Grau II**

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança	13,53%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	6.953,81
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	9.039,95
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	4.867,67

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	6953,81	
Desvio Padrão	687,2765945	
Coeficiente de Variação	9,883456971	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	7.424,07	0,0676
Limite Inferior (R$/m²)	6.483,55	-0,0676
Intervalo de Confiabilidade	13,53%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	51,06
Unitário (R$/m²)	6.953,81
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	355.061,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	51,06
Unitário (R$/m²)	6.952,60
Valor de Mercado para Venda (R$)	355.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	250.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 186.440 - Apto.907 (R$)	355.000,00
Matrícula - (R$)	0,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 186.440 - Apto.907 (R$)	250.000,00
Matrícula - (R$)	0,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 355.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	852,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,30%	ao mês	Inflação média ao ano	4,64%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,57%	ao ano
Total 1		**0,56%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,92%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,48% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 70,42% **R$ 250.000,00**