

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 073211230011489	Data Solicitação 11/11/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente FRANCISCO DE ASSIS SILVA	CPF/CNPJ 283.045.004-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Lúcia Viveiros	Número 255	Complemento APTO 1803, TORRE 3, ECOCIL CENTRAL PARK	
Bairro Neópolis	Município Natal	UF RN	CEP 59086005
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 47.644	Núm. Registro de Imóveis O.R.I. de Natal	

RESUMO

 12 de nov. de 2025 12:01:05 5.86028099S 35.2138415/W 101 Rua Lúcia Viveiros Neópolis Natal Rio Grande do Norte	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
	75,70m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 6.250,80/m²
	VALOR DE MERCADO
	R\$ 473.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 340.000,00	

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) 15
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 -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Externa	18 - Área Privativa (em m²) 75,70
19 - Área Comum (em m²) 12,50	20 - Área Total (em m²) 88,20
21 - Área Averbada (em m²) 88,20	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	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 Vigilância Eletrônica	

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 Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários 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 - Fração ideal (em %) 0,12

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 - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais Vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Lúcia Viveiros, 255/- , Neópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
75,00	R\$ 529.000,00	R\$ 7.053,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-neopolis-natal-rn-75m2-id-2813968541/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R\$ 570.000,00



Endereço

Rua Lúcia Viveiros, 255/- , Neópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
75,00	R\$ 570.000,00	R\$ 7.600,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-neopolis-natal-rn-75m2-id-2819694615/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R\$ 560.000,00



Endereço

Rua Lúcia Viveiros, 1155/- , Neópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
99,00	R\$ 560.000,00	R\$ 5.656,57	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

https://www.joanilsonmachadoimoveis.com.br/imovel/2901545/apartamento-venda-natal-rn-neopolis-paul-cezanne-residencial-paul-cezanne

AMOSTRA 4

R\$ 650.000,00



Endereço

Rua Lúcia Viveiros, 1155/- , Neópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
99,00	R\$ 650.000,00	R\$ 6.565,66	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-rn-natal-neopolis-R\$650000/id-26417156/?relatedAds=true

AMOSTRA 5

R\$ 400.000,00



Endereço

Av. das Alagoas, 300/- , Neópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
75,00	R\$ 400.000,00	R\$ 5.333,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-neopolis-bairros-natal-com-garagem-75m2-venda-R\$400000-id-2761046394/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	75,00	R\$ 7.053,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.348,00
2	75,00	R\$ 7.600,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.840,00
3	99,00	R\$ 5.656,57	0,90	1,00	1,00	1,08	1,03	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 5.650,91
4	99,00	R\$ 6.565,66	0,90	1,00	1,00	1,08	1,03	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 6.559,09
5	75,00	R\$ 5.333,33	0,90	1,00	1,14	1,08	1,00	-	-	-	-	1,220	S	R\$ 5.856,00
R\$ 6.441,78														R\$ 6.250,80
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.250,80	R\$ 4.375,56	R\$ 8.126,04

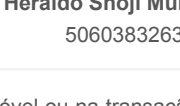
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.250,80	R\$ 5.914,31	R\$ 6.587,29
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
491.7782	7.8674	1.53	0.1077

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
75,70	R\$ 6.250,80	R\$ 473.185,58	

QUADRO DE RESUMO			
Valor de avaliação		R\$ 473.185,58	
Fator de liquidez		0,7179	
Valor de venda forçada		R\$ 340.000,00	

AVALIAÇÃO FINAL			
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 473.000,00	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 7 de Dezembro de 2025	
	
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 acesso ao condomínio



Identificação do condomínio



Via local



Via local



Perspectiva do condomínio



Perspectiva do condomínio



Medidor entrada de água



acesso local e BR



acesso local e BR



Elementos