

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 070080230012209	Data Solicitação 02/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente FERNANDO ANTONIO DA SILVA ALVES		CPF/CNPJ 838.931.724-91

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida dos Caiapós	Número 123	Complemento APTO 1504	
Bairro Pitumbu	Município Natal	UF RN	CEP 59067400
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 44.457	Núm. Registro de Imóveis 7	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 89,19m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) R\$ 5.115,56/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 456.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 308.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO																																																			
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio																																																		
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10																																																		
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular																																																		
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 2	12 - N° de Dormitórios 3																																																		
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2																																																		
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco																																																		
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 89,19																																																		
19 - Área Comum (em m²) 72,61	20 - Área Total (em m²) 161,82																																																		
21 - Área Averbada (em m²) 161,82	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00																																																		
23 - Face do Imóvel Leste																																																			
24 - Cômodos																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Varanda</td> <td>1</td> <td>Cerâmica</td> <td>Pintura</td> <td>Gesso</td> </tr> <tr> <td>Sala</td> <td>1</td> <td>Cerâmica</td> <td>Pintura</td> <td>Gesso</td> </tr> <tr> <td>Cozinha</td> <td>1</td> <td>Cerâmica</td> <td>Cerâmica</td> <td>Gesso</td> </tr> <tr> <td>Lavanderia</td> <td>1</td> <td>Cerâmica</td> <td>Cerâmica</td> <td>Gesso</td> </tr> <tr> <td>WC Serviço</td> <td>1</td> <td>Cerâmica</td> <td>Cerâmica</td> <td>Gesso</td> </tr> <tr> <td>WC Social</td> <td>1</td> <td>Cerâmica</td> <td>Cerâmica</td> <td>Gesso</td> </tr> <tr> <td>Dormitório</td> <td>2</td> <td>Cerâmica</td> <td>Pintura</td> <td>Gesso</td> </tr> <tr> <td>Suite</td> <td>1</td> <td>Cerâmica</td> <td>Pintura</td> <td>Gesso</td> </tr> <tr> <td>WC Suite</td> <td>1</td> <td>Cerâmica</td> <td>Cerâmica</td> <td>Gesso</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Varanda	1	Cerâmica	Pintura	Gesso	Sala	1	Cerâmica	Pintura	Gesso	Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	Lavanderia	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	WC Serviço	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	WC Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Gesso	Suite	1	Cerâmica	Pintura	Gesso	WC Suite	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto																																															
Varanda	1	Cerâmica	Pintura	Gesso																																															
Sala	1	Cerâmica	Pintura	Gesso																																															
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso																																															
Lavanderia	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso																																															
WC Serviço	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso																																															
WC Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso																																															
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Gesso																																															
Suite	1	Cerâmica	Pintura	Gesso																																															
WC Suite	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso																																															

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 20	02 - Unidades por Andar 6
03 - N° Total de Unidades 122	04 - N° de Elevadores 3
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo + 20 Pavimentos Tipo	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-alto	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Piscina Quadra Esportiva Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas TV a Cabo TV Satélite 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 Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola 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 Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro -	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,00	

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 - Proponente	02 - Nome Acompanhante Vistoria FERNANDO ANTONIO
03 - Contato Telefônico Acompanhante (84) 9898-6890	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Vinicio da costa Jerônimo; CAU/CREA: 2120518254; Data da Vistoria: 06/04/2026. O imóvel é composto por: 2 Vagas, sendo 1 vaga Simples Descoberta; 1 vaga Simples Descoberta. Coordenadas: -5.876584, -35.225523

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 480.000,00
	Endereço Avenida dos Caiapós, 123 , Pitimbu Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 89,00 Valor R\$ 480.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.393,26 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-pitimbu-natal-rn-3027609762.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-variant&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=10
	Endereço Avenida dos Caiapós, 123 , Pitimbu Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 89,00 Valor R\$ 520.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.842,70 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-pitimbu-natal-rn-3019199821.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-variant&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=5
	Endereço Avenida dos Caiapós, 121 , Pitimbu Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 67,00 Valor R\$ 400.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.970,15 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-apartamento-3-quartos-vita-3019373526.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-variant&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=15
	Endereço Rua dos Perdiges, 7979 , Pitimbu Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 57,00 Valor R\$ 330.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.789,47 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pitimbu-bairros-natal-com-garagem-57m2-venda-R\$330000-ld-2869254875/?source=ranking%2Ccrp
	Endereço Rua dos Pintassilgos, 70 , Pitimbu Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 57,00 Valor R\$ 320.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.614,04 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/imoveis/oferta-sun-tower-1491677254?lis=listing_1001

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	89,00	R\$ 5.393,26	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.853,93
2	89,00	R\$ 5.842,70	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.258,43
3	67,00	R\$ 5.970,15	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	-	-	-	0,930	S	R\$ 4.997,01
4	57,00	R\$ 5.789,47	0,90	1,00	1,00	1,00	1,07	0,95	-	-	-	1,020	S	R\$ 5.314,74
5	57,00	R\$ 5.614,04	0,90	1,00	1,00	1,00	1,07	0,95	-	-	-	1,020	S	R\$ 5.153,68
		R\$ 5.721,92												R\$ 5.115,56

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.115,56	R\$ 3.580,89	R\$ 6.650,23

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.115,56	R\$ 4.985,72	R\$ 5.245,40
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
189.7615	3.7095	1.53	0.0508

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
89,19	R\$ 5.115,56	R\$ 456.256,72

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 456.256,72
Fator de liquidez	0,6754
Valor de venda forçada	R\$ 308.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 456.000,00

COMENTÁRIOS	
Dados do Vistoriador: Nome: Vinicio da costa Jerônimo; CAU/CREA: 2120518254; Data da Vistoria: 06/04/2026. O imóvel é composto por: 2 Vagas, sendo 1 vaga Simples Descoberta; 1 vaga Simples Descoberta. Coordenadas: -5.876584, -35.225523	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 6 de Abril de 2026
Heraldo Shoji Munakata 5060383263

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na avaliação, e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel analisado, normas ABNT e IBAPE, e laudo 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



ID condominio



Vista da rua



Vista da rua



ID torre



ID avaliando



Sala



Cozinha



Lavanderia



WC service



Escritório



Varanda



WC social



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Suite



WC suite



Vaga de garagem



CROQUI AMOSTRAS



CROQUI AV