

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010459909	Data Solicitação 09/10/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente MARIA DE FATIMA FERREIRA DA SILVA	CPF/CNPJ 053.109.244-50	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua São Sebastião	Número 19	Complemento	
Bairro Rocas	Município Natal	UF RN	CEP 59010670
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4.775	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI de Natal	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

247,52m²

R\$ 416,63/m²

R\$ 103.124,71

ÁREA CONSTRUÍDA

262,80m²

R\$ 1.431,78/m²

R\$ 376.272,45

VALOR DE MERCADO

R\$ 479.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 336.000,00

Tipo de cómo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro
450x150-400x120	1	450x150-400x120	450x150-400x120	450x150-400x120

13 • Factores Valorizantes

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
Q1 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometerem a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Q2 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim

17 - O [nome] possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

conservação foram estabelecidas de acordo com os aspectos estatísticos.

AMOSTRA 2	ENDREÇO Rua Três de Outubro, s/n, Ricas	R\$ 123,000
-----------	--	-------------

	Endeço Rua Niterói, 541 - Praia de Melo			
Tipo de Imóvel	Chá Quartos	Chá Banheiros	Chá Varas	

AMOSTRA 4 R\$ 425,000.

Alt	Medio	Alto
Area de Interés 15A,75	Parque Interio Medio	Tropical Terreno Plano

URL:
<http://www.chesapeake.com/real-estate/15a75-parque-interio-terreno-plano>

	Área privativa	1/4/1	
	188,00	R\$ 580.000,00	
	Índice-aparelho	Padrão de acabamento	Método de conservação
	30	Médio	Regular

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Qualitativo	■	■

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Aviando	292,80	R\$ 2.349,11	1,00	0,351	R\$ 1.601,78	R\$ 315.072,45

CÁLCULO DE VALOR DO TERREJO																
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	L. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	141,08	R\$ 73.24,27	R\$ 522,76	1,80	0,50	1,00	1,80	.	.	.	.	.	.	1,80	0	R\$ 470,40

Nº Elemento	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$em)	Limite superior +30% (R\$em)
5	R\$ 418,83	R\$ 293,18	R\$ 544,52

RECAPITULANDO

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor por peça (R\$)
247,62	R\$ 416,63	R\$ 103.126,71

Valor de avaliação	R\$ 479.367,16
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 479.000,00

Valor de avaliação para efeito de garantia: R\$ 470.000,00

Ceslo Jazzeffi
0000991262

■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e seu enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a avaliação, metragem, divisões e eventuais ônus do imóvel.



vista parcial da fachada do imóvel



vista parcial da fachada do imóvel



vista parcial da fachada do imóvel



vista parcial da fachada do imóvel



vista parcial da rua



vista parcial da rua