

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010498171	Data Solicitação 28/04/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente LUCIANO DA SILVA PAPI	CPF/CNPJ 066.459.718-18	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Japão	Número 684	Complemento Lote 02 da Quadra 16 Casa 01 Cond.Resid. Oliva III	
Bairro Jardim Marcos Roberto	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79080450
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 155.243	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE CAMPO GRANDE	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

108,45m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 6.361,63/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 690.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 483.000,00

QUESTIONNAIRE

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5			
05 - Ano Construção 0	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 1			
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0			
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0			
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura			
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 108,45			
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 108,45			
21 - Área Averbada (em m²) 108,45	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00			
23 - Face do Imóvel Leste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

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 Jardins	

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 Shopping Rede Bancária	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	

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 195,00	04 - Testada/Frente (em metros) 6,50
05 - Fundos (em metros) 6,50	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	08 - Fração ideal (em %) 50,00
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a	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 - externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -

04 - Observações Finais

These structures are assembled and embedded in concrete form in place, during a vertical

estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

instituído regime de condomínio sobre o terreno onde foram construídas. Não se trata de condomínio fechado, todas as casas possuem acesso direto à via pública.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.652-1 (Avaliação de Risco Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.652-2 (Avaliação de Risco Parte 2: Imuniza-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 500.000,00
-----------	----------------



Rua Japão, -20° 28' 43.4" S 54° 37' 31.7" W, Jardim Sao Marcos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
86,00	R\$ 500.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	NovaRegular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.perezimoveis.com/imoveis-de-venda/casa-de-rua-jardim-jockey-club-campo-grande,3176			

AMOSTRA 2

R\$ 500.000,00

	Rua Ouro Verde, 629/20-29 23.2 S 54° 37' 30.8 W, Jardim São Marcos		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas



Área privativa 100,00	Valor R\$ 500.000,00	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-ms-campo-grande-vila-marcos-roberto-180m2-RS500000/id-40858784/		

AMOSTRA 3

R\$ 850.000,00



Endereço
Rua Japão, 191/20°28'43.3"S 54°37'31.9"W , Jardim São Marcos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
----------------	--------------	----------------	------------

	Área privativa 93,62	Valor R\$ 850.000,00
--	-------------------------	-------------------------

	1	Médio	Nova(até 5 anos)
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	1,00	Médio	Terreno Plano
	URL		
	https://www.brhousemoveis.com.br/imovel/venda+casa+3-quartos+jardim-jockey-club+campo-grande+ms+100m2+rs850000/13570		
AMOSTRA 4			R\$ 670.000,00
	Endereço		
	Rua Nelson Figueiredo Junior, 257/20°28'06.3"S 54°35'43.3"W , Itanhangá Park		

Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		

	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
	10	Médio	Regular
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	1,00	Médio	Terreno Plano
	URL	https://mvmsolucoesimob.com.br/imovel/3526895/casa-venda-campo-grande-ms-itanhanga-park	

tipo de imóvel	qtd. quartos	qtd. banheiros	qtd. vagas
Casa	2	2	2

	idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
	5	Médio	Novo/Regular
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	1,00	Médio	Terreno Plano
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-ms-campo-grande-vila-planalto-207m2-RS670000/id-26617873/			

Comparativo direto de mercado

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
--	-----------	----------------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----------------------

2	100,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,10	1,13	1,03	0,98	-	-	-	-	1,240	S	R\$ 5.580,00
3	93,62	R\$ 9.079,26	0,90	1,00	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 7.844,48
4	130,00	R\$ 5.153,85	0,90	1,10	1,13	1,09	1,05	-	-	-	-	1,370	S	R\$ 6.354,69
5	124,00	R\$ 5.403,23	0,90	1,10	1,13	1,03	1,03	-	-	-	-	1,290	S	R\$ 6.273,15
R\$ 6.090,06														R\$ 6.361,63
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
Nº elementos		Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)							

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.361,63	R\$ 5.751,09	R\$ 6.972,16

892.2827	14.026	1.53	0.1919
DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
108,45	R\$ 6.361,63	R\$ 689.918,32	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 689.918,32
Fator de liquidez	0,7000

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 690.000,00
ANEXOS	

estado de conservação foram estabelecidos.

Paulo, Quarta-feira, 6 de M

Marcos Fortunato Taveira

- 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.

- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento

- divisas e eventuais defeitos do imóvel.



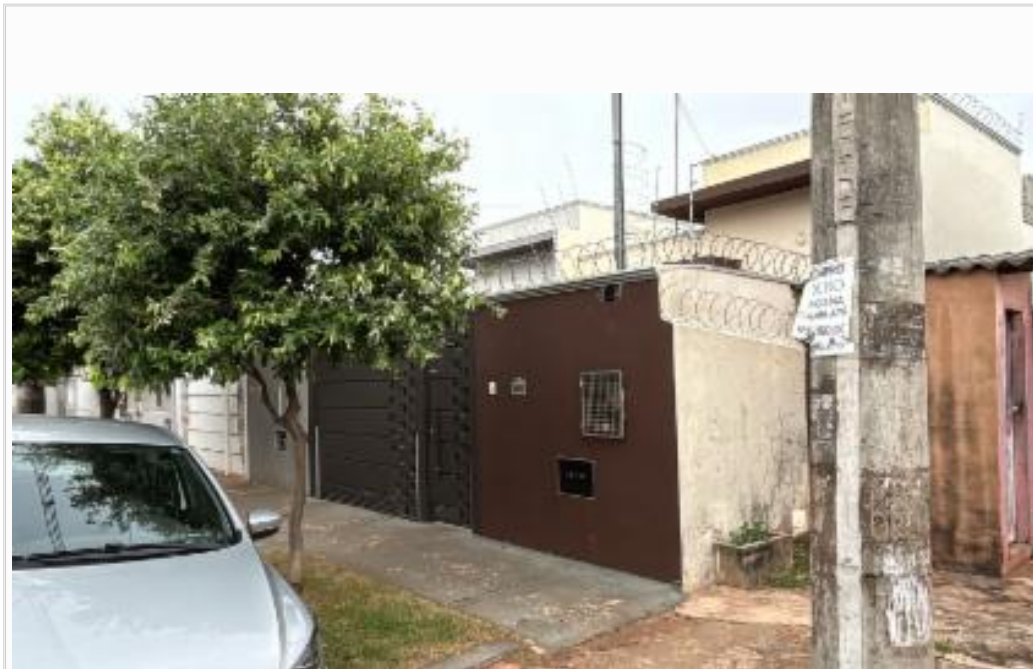
Fachada do avaliando - Vista 01



Fachada do avaliando - Vista 02



Fachada do avaliando - Vista 03



Fachada do avaliando - Vista 04



Fachada do avaliando - Vista 05



Identificação do avaliando



Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita.



Vizinho à esquerda



Vizinho frontal



Identificação do vizinho frontal



Delimitação do terreno