

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 141402076166	Data Solicitação 10/09/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente Seáltiel Hebron da Silva Marques Okumoto	CPF/CNPJ 013.632.171-27	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Etelvino Custódio de Queiroz	Número S/N	Complemento Lote 26 da Quadra 07	
Bairro Jardim das Acácias	Município Três Lagoas	UF MS	CEP 79645655
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 41.907	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
281,25m²	188,88m²
R\$ 241,50/m²	R\$ 1.811,74/m²
R\$ 67.921,81	R\$ 342.201,97
VALOR DE MERCADO	
R\$ 410.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 287.000,00	

QUESTIONÁRIO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação			
Casa		Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado		25			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
-		Bom			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel			
Normal		Residencial			
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria		01			
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios			
0		0			
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas			
0		0			
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal			
0		Pintura			
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio		188,88			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		188,88			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
188,88		0,00			
23 - Face do Imóvel					
Norte					
24 - Cômodos					
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa		-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
281,25	11,25
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
11,25	25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
25,00	100,00

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações
Não	Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	Não foi possível verificar se as metragens que constam no documento municipal estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	10 - Observações
Não	Não foi possível verificar se o imóvel tem sinais de reforma, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.
11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	12 - Observações
Não	Não foi possível verificar se o imóvel está bem conservado e sem vícios construtivos, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.
13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
15 - O imóvel possui características uni-familiares?	16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
19 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	20 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - externa	externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

externa

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Etelvino Custódio de Queiroz, nº 2720, Lote 26 da Quadra 07, Belvedere, Município de Três Lagoas/MS. Coordenada: 20°46'46.0"S 51°40'47.1"W

No local o imóvel está identificado, no entanto a identificação, não consta em nenhum dos documentos, a localização do imóvel pode ser verificada pela planta de quadra e lote.

Como trata-se de vistoria externa, foi utilizado as áreas de terreno e construída constada no documento municipal. Conforme consta na matrícula o avaliando possui área de terreno de 281,25m² e área total construída, de 168,68m².

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de conservação. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

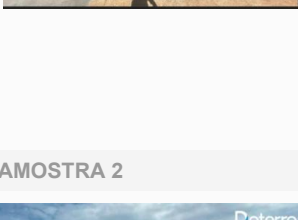
Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedificação, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 270.000,00
-----------	----------------

	Endereço		Rua C, -/-, Jardim das Acácias	
	Tipo de Imóvel		Casa	
	Qtd. Quartos		3	Qtd. Banheiros
				3
	Qtd. Vagas		2	
	Área privativa		150,00	Valor
				R\$ 270.000,00

	Idade aparente		30	Padrão de acabamento	Estado de conservação
				Baixo	Regular
	Área do terreno		225,00	Padrão terreno	Topografia
				Popular	Terreno Plano
	URL				https://www.lopes.com.br/imovel/REO950969/venda-casa-3-quartos-tres-lagoas-jardim-das-acacias?listFrom=busca&listPosition=1

AMOSTRA 2	R\$ 150.000,00
-----------	----------------

	Endereço		Rua Etelvino Custódio de Queiroz, 11/20°46'23.8\"/>	
	Tipo de Imóvel		Terreno - Lote	
	Valor		R\$ 150.000,00	
	Área do terreno		550,00	Padrão terreno
				Médio
	Topografia		Terreno Plano	
	URL			

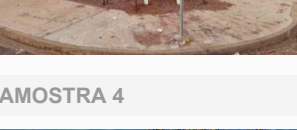
<https://www.daterraimeveis.com.br/imovel/terreno-tres-lagoas-550-m/TE2851-DAX?from=sale>

AMOSTRA 3	R\$ 80.000,00
-----------	---------------



Endereço		-/-, Jardim das Acácias	
Tipo de Imóvel		Valor	
Terreno - Lote		R\$ 80.000,00	
Área do terreno		Padrão terreno	Topografia

AMOSTRA 4	R\$ 70.000,00
-----------	---------------

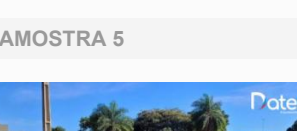
	Endereço		Rua D, -/-, Santa Rita	
	Tipo de Imóvel		Terreno - Lote	
	Valor		R\$ 80.000,00	
	Área do terreno		300,00	Padrão terreno
				Popular
	Topografia		Terreno Plano	
	URL			

AMOSTRA 5	R\$ 80.000,00
-----------	---------------



Tipo de Imóvel		Valor	
Terreno - Lote		R\$ 70.000,00	
Área do terreno		Padrão terreno	Topografia
312,50		Popular	Terreno Plano
URL			

AMOSTRA 6	R\$ 80.000,00
-----------	---------------

AMOSTRA 5		R\$ 80.000,00
	Endereço	Rua D, -/-, Jardim Alvorada
	Tipo de Imóvel	Terreno - Lote
	Valor	R\$ 80.000,00
	Área do terreno	300,00
Topografia		Terreno Plano
URL		

AMOSTRA 7	R\$ 80.000,00
-----------	---------------

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164	
1	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259	
2								
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA								
	Área (m²)	Valor Terreno	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	188,88	R\$ 59.069,82	R\$ 262,53	1,21	0,164	R\$ 1.811,74	R\$ 342.201,97	
1	150,00	R\$ 1.790,29		1,06	0,259	R\$ 1.406,20	R\$ 210.930,18	
2								
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																		
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final		
1	225,00	R\$ 59.069,82	R\$ 262,53	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 224,47		
2	550,00	R\$ 150.000,00	R\$ 272,73	1,00	0,90	1,09	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 267,55		
3	250,00	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	1,00	0,90	0,97	0,95	1,00	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 264,96		
4	312,50	R\$ 70.000,00	R\$ 224,00	1,05	0,90	1,03	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 217,73		
5	300,00	R\$ 80.000,00	R\$ 266,67	0,95	0,90	1,02	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 232,80		

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 241,50	R\$ 169,05	R\$ 313,95

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 241,50	R\$ 225,60	R\$ 257,40

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
23.2364	9.6217	1.53	0.1317

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
281,25	R\$ 241,50	R\$ 67.921,81

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
188,88	R\$ 1.811,74	R\$ 342.201,97

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 410.123,77
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 410.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 287.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 410.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Fevereiro de 2026	
	
Marcos Fortunato Taveira	
5.068.999.408	



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Medidor



Hidrômetro



Logradouro, vista 01



Logradouro, vista 02



Identificação do logradouro



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda



Croqui do terreno



Planta de quadra e lote