

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010274185	Data Solicitação 02/07/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente ROBSON SILVEIRA BUONO	CPF/CNPJ 726.735.241-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Itacuruçá	Número 1225	Complemento Casa 01		
Bairro Universitário	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79063150	
Tipo do imóvel Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	Matrícula 272010	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Campo		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA CONSTRUÍDA
106,44m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 4.620,71/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 492.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 344.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

[illegible]

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor de Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
R\$ 0,00	Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
*	Pavimento
09 - Perfil de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Bom

11 - Infrastruktur

8.4. Modelagem

[illegible]

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

[illegible]

conclusão

21 - Tipo do Acompanhante	22 - Nome Acompanhante
Outro - Vitoria externa	Vitoria externa
23 - Cantado Telefônico Acompanhante	
Vitoria externa	

84 - Observações Finais

Casa 57, Magazine do Condomínio Residencial Delfino I, situada à Rua Tacaraçá, nº 1225, Universitário, Município de Campo Grande - MS.
Coordenadas de Localização: 19°15'33"S 50°47'18"W

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e consultados sob "in loco", durante a visita externa.

Conforme documentos (matrícula e IPTU), o avaliando possui área privativa de 190,44m² e fração ideal de 50,00% (95,22m²) sobre o terreno. Não foi possível verificar se as imagens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

De acordo com o que consta no laudo de conclusão, o imóvel era ocupado destinado à utilização mista. Na entenda, atualmente encontra-se,

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e o Grau de Precisão III e estende integralmente as Normas da ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Partes 1 e 2 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - ENFAC 2001, respectivamente.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 310.000		
	Evento	Rua Francisco Assis Milão, 681 - Jardim Montemor		
	Tipo de Evento	Old Fashion	Old Fashion	Old Fashion
	Gênero		2	2
	Área prevista	Varia		
	Orçamento	R\$ 310.000,00		
	Local esperado	Palácio de acústica	Galpão de conservação	
	Id	Músico	Regista	
Área decorada	Palácio de acústica	Foguetaria		
	1,00	Músico	Palácio de acústica	
URL: http://www.observatorio.org.br/area-de-acustica (para acessar, clique em "Área de Acústica" e depois em "Área de Acústica")				

[illegible]

AMOSTRA 3		R\$ 300.000,00		
	Endereço: Rua Manoel Garcia de Sousa, 1.089 - Jardim Montemorino			
	Valor do imóvel	QO Quilôts	QO Terrenos	QO Vagas
	Casa	2	2	3
	Área construída	Valor		
	94,00	R\$ 320.000,00		
	Índice apartamento	Padrão de acabamento	Cidade de conservação	
	1	Básico	Nacional (Livre)	
URL	Área decorada	Padrão interno	Tapaquilha	
	1,00	Básico	Pavimento Fluido	

AMOSTRA 4		R\$ 330.000,00		
	Endereço	Rua Manoel Gomes de Souza, 884 - Jardim Morumbi		
	Tipo de Imóvel	Qd. Quatros		
	Casa	2	Qd. Setenta	2
	Área construída	Valor: R\$ 330.000,00		
	Estado aparente	Pavimento de acabamento		
	Área decorada	Pavimento lencinho		
	Valor decorado	R\$ 1,00		
	URL	http://www.observatorioimobiliario.com.br/observatorio/observatorio.asp?ID=1000004		

[illegible]

ANALISE DO RISCO

Análisis de rentabilidad y riesgos		Datos de entrada		Datos de salida	
Categorías de datos de entrada		I		II	
Cálculo de los valores de entrada					
1	0,20	RS-0,20,00	RS-0,20	RS-0,20	RS-0,20
2	0,10	RS-0,10,00	RS-0,10	RS-0,10	RS-0,10
3	0,40	RS-0,40,00	RS-0,40	RS-0,40	RS-0,40
4	0,40	RS-0,40,00	RS-0,40	RS-0,40	RS-0,40
5	0,10	RS-0,10,00	RS-0,10	RS-0,10	RS-0,10
6	0,40	RS-0,40,00	RS-0,40	RS-0,40	RS-0,40
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,40,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					
RS-0,20,00					
RS-0,10,00					
RS-0,40,00					

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Santa-Feira, 15 de Agosto de 2012

15

■ Declara que não possui interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas de avaliação adotadas pelo jurídico do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IAPAC, 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-elaboradas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo o mesmo poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

■ A avaliação tem por finalidade avaliar o valor do mercado do Incoel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e os engajamentos de operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander*. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisões e eventuais detalhes do imóvel.



Fachada Avaliando



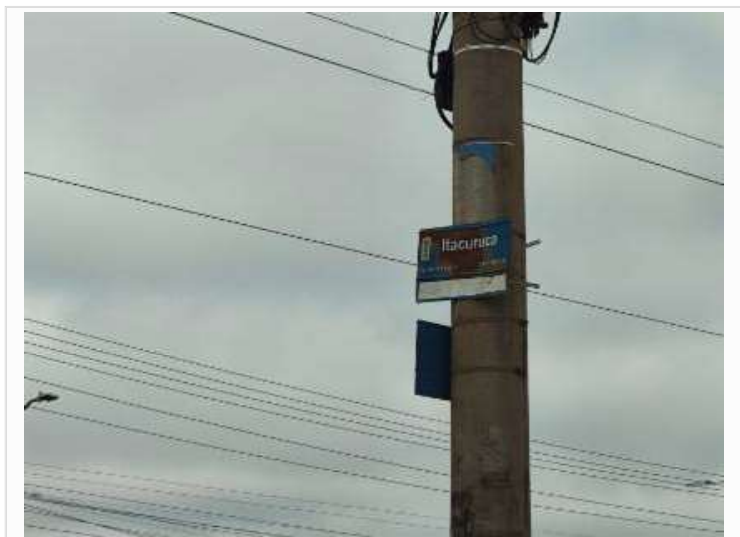
Fachada Avaliando



Fachada Avaliando



ID Avaliando



Placa logradouro



Logradouro



Logradouro



Vizinho esquerdo



ID Vizinho esquerdo



Vizinho direito



ID Vizinho direito



Localização dos comparativos