

Empresa Solicitante:	WIMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS			CNPJ/MF:	32.969.565/0001-78		
Nome:	Patricia Ribeiro da Silva			CPF:	020.571.007-74		
Endereço:	Rua Campo Grande	No.	2104	Complemento:	Apto. 601 - Bloco 03		
Condomínio:	----	Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim				
Bairro:	Campo Grande	Município:	Rio de Janeiro	UF:	RJ	CEP:	23070-000
Nº da Proposta:	2023WIZHOM342113	Status:	Aprovado	Modalidade:	Home Equity	Finalidade:	Garantia
				Tipo de Vistoria:	Remota		
Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	62.429	No. do Cart.	4º CRI	Rio de Janeiro/RJ	
Finalidade:	Residencial Unifamiliar	Estado de Conservação:	Boa				
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	25 Anos		

Valor Total:	R\$ 154.000,00
Valor por Extenso:	Cento e cinquenta e quatro mil reais
Valor de Avaliação:	R\$ 123.000,00
Valor por Extenso:	Cento e vinte e três mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

A matrícula do imóvel em estudo não indica a área útil do mesmo. Tal situação é comumente verificada na capital do Rio de Janeiro. Para efeito de cálculo, utilizaremos a área privativa informada no IPTU igual à 45,00m².

Fomos informados no ato da televistoria que o imóvel avaliando possui "fisicamente" uma vaga de garagem, porém não identificamos menção da referida vaga nas documentações fornecidas. Para efeito de cálculo e fins de avaliação utilizaremos o informado na documentação, ou seja, ao imóvel avaliando não cabem vagas de garagem.
Valor da vaga de garagem: R\$20.000,00 (Vinte mil reais)
Valor total do imóvel (com vaga de garagem): R\$174.000,00 (Cento e setenta e quatro mil reais)



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Maria Teresa e Estrada do Campinho. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 20 de junho de 2023

Laudo de Avaliação

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	0,297619	%

Útil - Coberta:	45,000	m²
Útil - Descuberta:	0,000	m²
Útil - Homogenizada:	45,000	m²
Comum:	0,000	m²
Área Total:	45,000	m²

No. Vagas:	Cobertas	0
	Descobertas	0
No. Pav.:		
Aptos/andar:		
No.: Elev.:		
	Total Unid.:	56

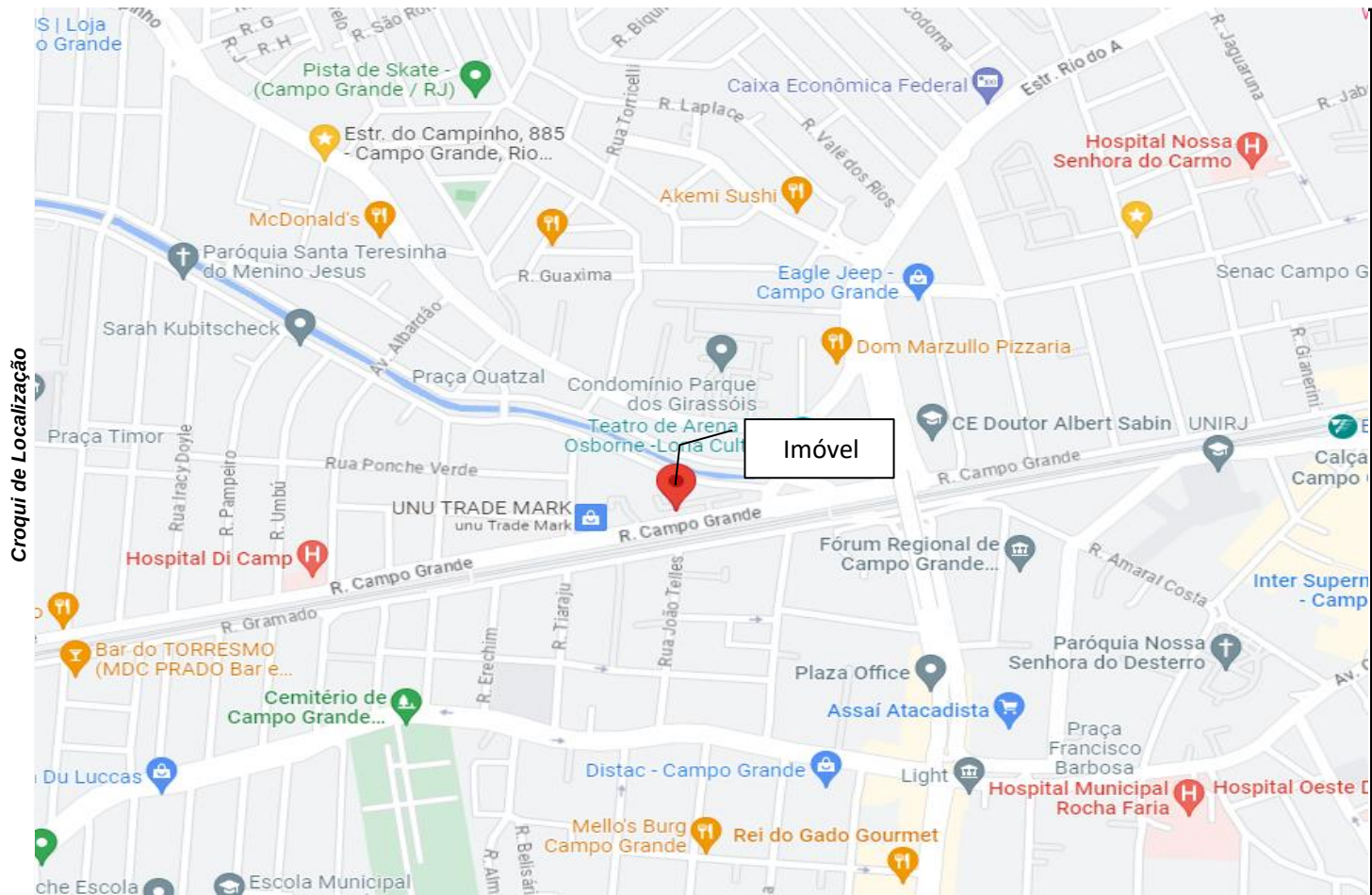
Áreas Averbadas ? Sim

☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☒ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

[illegible]

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação																																																																																																																																			
Amostra:																																																																																																																																			
1. Endereço:		Rua Campo Grande, 2104, 5						Situação		Oferta																																																																																																																									
Fonte:		Family Brokers Imobiliária			Telefone:		(21) 98215-2564			Contato		0																																																																																																																							
Idade:		25 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	45,00	Vagas:	1	Valor (R\$):		185.000,00																																																																																																																								
2. Endereço:		Rua Campo Grande, 2104, 3						Situação		Oferta																																																																																																																									
Fonte:		Forte Imóveis			Telefone:		(21) 2148-9869			Contato		0																																																																																																																							
Idade:		25 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	45,00	Vagas:	1	Valor (R\$):		180.000,00																																																																																																																								
3. Endereço:		Rua Campo Grande, 2104, 6						Situação		Oferta																																																																																																																									
Fonte:		Corretor			Telefone:		#REF!			Contato		0																																																																																																																							
Idade:		25 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	45,00	Vagas:	1	Valor (R\$):		155.000,00																																																																																																																								
4. Endereço:		Estrada do Campinho, 1005, 2						Situação		Oferta																																																																																																																									
Fonte:		Térreo Imóveis			Telefone:		(21) 97035-9923			Contato		0																																																																																																																							
Idade:		15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	45,00	Vagas:	1	Valor (R\$):		190.000,00																																																																																																																								
5. Endereço:		Estrada do Campinho, S/nº, 1						Situação		Oferta																																																																																																																									
Fonte:		Confiança Assessoria Imobiliária			Telefone:		(21) 2413-1900			Contato		0																																																																																																																							
Idade:		25 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	55,00	Vagas:	1	Valor (R\$):		180.000,00																																																																																																																								
Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:																																																																																																																																			
<table><tr><td>Amostra</td><td>Valor</td><td>Área Util</td><td>f-Fonte</td><td>VU</td><td>f - Local</td><td>f-Vaga</td><td>f-Idade</td><td>f-Padrão</td><td>f-Andar</td><td>Somatória dos Fatores</td><td>Homogein.</td></tr><tr><td></td><td>R\$</td><td>m²</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td></td><td>R\$/m²</td></tr><tr><td>1</td><td>R\$ 185.000,00</td><td>45,00</td><td>0,95</td><td>3.905,56</td><td>1,000</td><td>0,930</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,010</td><td>0,94</td><td>3.669,72</td></tr><tr><td>2</td><td>R\$ 180.000,00</td><td>45,00</td><td>0,95</td><td>3.800,00</td><td>1,000</td><td>0,930</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,029</td><td>0,96</td><td>3.645,76</td></tr><tr><td>3</td><td>R\$ 155.000,00</td><td>45,00</td><td>0,95</td><td>3.272,22</td><td>1,000</td><td>0,930</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>0,93</td><td>3.043,17</td></tr><tr><td>4</td><td>R\$ 190.000,00</td><td>45,00</td><td>0,95</td><td>4.011,11</td><td>1,000</td><td>0,930</td><td>0,776</td><td>1,103</td><td>1,040</td><td>0,85</td><td>3.405,54</td></tr><tr><td>5</td><td>R\$ 180.000,00</td><td>55,00</td><td>0,95</td><td>3.109,09</td><td>1,000</td><td>0,930</td><td>1,000</td><td>1,103</td><td>1,050</td><td>1,08</td><td>3.367,43</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td>SIM</td><td>SIM</td><td>SIM</td><td>SIM</td><td>SIM</td><td>Média</td><td>3.426,32</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td colspan="4">Saneamento</td><td></td><td>Mín.</td><td>2.569,74</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td colspan="4"></td><td></td><td>Máx.</td><td>4.282,91</td></tr></table>												Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos Fatores	Homogein.		R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#		R\$/m²	1	R\$ 185.000,00	45,00	0,95	3.905,56	1,000	0,930	1,000	1,000	1,010	0,94	3.669,72	2	R\$ 180.000,00	45,00	0,95	3.800,00	1,000	0,930	1,000	1,000	1,029	0,96	3.645,76	3	R\$ 155.000,00	45,00	0,95	3.272,22	1,000	0,930	1,000	1,000	1,000	0,93	3.043,17	4	R\$ 190.000,00	45,00	0,95	4.011,11	1,000	0,930	0,776	1,103	1,040	0,85	3.405,54	5	R\$ 180.000,00	55,00	0,95	3.109,09	1,000	0,930	1,000	1,103	1,050	1,08	3.367,43						SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	3.426,32						Saneamento					Mín.	2.569,74											Máx.	4.282,91
Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos Fatores	Homogein.																																																																																																																								
	R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#		R\$/m²																																																																																																																								
1	R\$ 185.000,00	45,00	0,95	3.905,56	1,000	0,930	1,000	1,000	1,010	0,94	3.669,72																																																																																																																								
2	R\$ 180.000,00	45,00	0,95	3.800,00	1,000	0,930	1,000	1,000	1,029	0,96	3.645,76																																																																																																																								
3	R\$ 155.000,00	45,00	0,95	3.272,22	1,000	0,930	1,000	1,000	1,000	0,93	3.043,17																																																																																																																								
4	R\$ 190.000,00	45,00	0,95	4.011,11	1,000	0,930	0,776	1,103	1,040	0,85	3.405,54																																																																																																																								
5	R\$ 180.000,00	55,00	0,95	3.109,09	1,000	0,930	1,000	1,103	1,050	1,08	3.367,43																																																																																																																								
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	3.426,32																																																																																																																								
					Saneamento					Mín.	2.569,74																																																																																																																								
										Máx.	4.282,91																																																																																																																								
Cálculo do Valor do Imóvel:																																																																																																																																			
<table><tr><td>Área Terreno:</td><td>0,00</td><td>Valor do m²:</td><td>0</td><td>Valor do Terreno:</td><td>R\$ -</td></tr><tr><td>Área Construção:</td><td>45,00</td><td>Valor do m²:</td><td>3.426,32</td><td>Valor da Construção:</td><td>R\$ 154.184,62</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>Valor Total:</td><td>154184,6202</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>Valor Final de Avaliação:</td><td>R\$ 154.000,00</td></tr></table>												Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -	Área Construção:	45,00	Valor do m²:	3.426,32	Valor da Construção:	R\$ 154.184,62					Valor Total:	154184,6202											Valor Final de Avaliação:	R\$ 154.000,00																																																																																										
Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -																																																																																																																														
Área Construção:	45,00	Valor do m²:	3.426,32	Valor da Construção:	R\$ 154.184,62																																																																																																																														
				Valor Total:	154184,6202																																																																																																																														
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 154.000,00																																																																																																																														
<table><tr><td colspan="5">ANÁLISE AMBIENTAL:</td></tr><tr><td colspan="5">Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".</td></tr><tr><td colspan="5"> ☐ Sim ☒ Não </td></tr></table>												ANÁLISE AMBIENTAL:					Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".					☐ Sim ☒ Não																																																																																																													
ANÁLISE AMBIENTAL:																																																																																																																																			
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".																																																																																																																																			
☐ Sim ☒ Não																																																																																																																																			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE EM ESTUDO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SALA



SALA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



DORMITÓRIO 2

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	ANDAR	FONTE	FONE							
1	Rua Campo Grande	2104	5	Family Brokers Imobiliária	(21) 98215-2564	185.000,00	1,00	1,926	25	45,00	1	20/06/23
2	Rua Campo Grande	2104	3	Forte Imóveis	(21) 2148-9869	180.000,00	1,00	1,926	25	45,00	1	20/06/23
3	Rua Campo Grande	2104	6	Corretor	(21) 97011-0337	155.000,00	1,00	1,926	25	45,00	1	20/06/23
4	Estrada do Campinho	1005	2	Térreo Imóveis	(21) 97035-9923	190.000,00	1,00	1,746	15	45,00	1	20/06/23
5	Estrada do Campinho	S/nº	1	Confiança Assessoria Imobiliária	(21) 2413-1900	180.000,00	1,00	1,746	25	55,00	1	20/06/23

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-55m2-venda-RS1850
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-48m2-venda-RS1800
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-50m2-venda-RS1550
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-45m2-venda-RS1900
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-55m2-venda-RS1800

Amostra n.º		5	Código:		Empreendimento:				
Endereço:		Estrada do Campinho				Nº	S/nº	UF:	RJ
Bairro:		Campo Grande		Cidade:	Rio de Janeiro			CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		Médio				
Estado de Conservação:			BOM			Idade aparente:		25	
Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		55,00		Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:		R\$ 180.000,00		R\$/m² constr:		3272,727273		R\$/m² terreno:	
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-55m2-venda-RS180000-id-2513028752/								

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,93
Quadra		idade	25
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	45,00
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	45,00
		vagas	0
		andar	6

0,531

1,050

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade									
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.					
1	185.000,00	0,95	5	45,00	3.905,56	1,00	1,00	0,00	3.905,56	1	0,9300	-273,39	3.632,17	25	0,531	1,0000	0,00	3.905,56					
2	180.000,00	0,95	3	45,00	3.800,00	1,00	1,00	0,00	3.800,00	1	0,9300	-266,00	3.534,00	25	0,531	1,0000	0,00	3.800,00					
3	155.000,00	0,95	6	45,00	3.272,22	1,00	1,00	0,00	3.272,22	1	0,9300	-229,06	3.043,17	25	0,531	1,0000	0,00	3.272,22					
4	190.000,00	0,95	2	45,00	4.011,11	1,00	1,00	0,00	4.011,11	1	0,9300	-280,78	3.730,33	15	0,684	0,7763	-897,17	3.113,94					
5	180.000,00	0,95	1	55,00	3.109,09	1,00	1,00	0,00	3.109,09	1	0,9300	-217,64	2.891,45	25	0,531	1,0000	0,00	3.109,09					
				Média	3.619,60					Média	3.619,60					Média	3.366,22					Média	3.440,16
				L. Inf.	2.533,72					L. Inf.	2.533,72					L. Inf.	2.356,36					L. Inf.	2.408,11
				L. Sup.	4.705,47					L. Sup.	4.705,47					L. Sup.	4.376,09					L. Sup.	4.472,21
				Desvio	402,77					Desvio	402,77					Desvio	374,57					Desvio	384,16
				CV	0,111					CV	0,111					CV	0,111					CV	0,112
										SIM						SIM						SIM	

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,93	1,0000	0,00	3.905,56	5	1,040	1,0096	37,55	3.943,11	0,94	3.669,72	3.669,72	3.669,72	3.669,72
1,93	1,0000	0,00	3.800,00	3	1,020	1,0294	111,76	3.911,76	0,96	3.645,76	3.645,76	3.645,76	3.645,76
1,93	1,0000	0,00	3.272,22	6	1,050	1,0000	0,00	3.272,22	0,93	3.043,17	3.043,17	3.043,17	3.043,17
1,75	1,1031	413,52	4.424,63	2	1,010	1,0396	158,86	4.169,97	0,85	3.405,54	3.405,54	3.405,54	3.405,54
1,75	1,1031	320,52	3.429,62	1	1,000	1,0500	155,45	3.264,55	1,08	3.367,43	3.367,43	3.367,43	3.367,43
		Média	3.766,40				Média	3.712,32		3.426,32	3.426,32	3.426,32	3.426,32
		L. Inf.	2.636,48				L. Inf.	2.598,63		2.398,43	2.398,43	2.398,43	2.398,43
		L. Sup.	4.896,33				L. Sup.	4.826,02		4.454,22	4.454,22	4.454,22	4.454,22
		Desvio	450,39				Desvio	417,33					
		CV	0,120				CV	0,112					
SIM				SIM									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU (Homog)	45,00
	Vu	3.426,32
	Valor total	154.184,62