

Empresa Solicitante: **WIMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** CNPJ/MF: **32.969.565/0001-78**
 Nome: **Paulo Vitor Peçanha Valadão** CPF: **149.166.427-40**
 Endereço: **Rua Ezequias Ferreira de Almeida** No. **74** Complemento: **Casa 01**
 Condomínio: **Imóvel Pertence a Condomínio?** Não
 Bairro: **Cantagalo** Município: **Guapimirim** UF: **RJ** CEP: **25945-413**
 Nº da Proposta: **2024GLPGHOM022241** Status: **Aprovado** Modalidade: **Home Equility** Finalidade: **Garantia** Tipo de Vistoria: **Remota**

Tipo do Imóvel: **Casa** No. da Matrícula: **8.898** No. do Cart. **1º CRI** **Guapimirim/RJ**
 Finalidade: **Residencial Unifamiliar** Estado de Conservação: **Boa**
 Padrão: **Médio** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **5 Anos**

Valor Total: **R\$ 524.000,00**

Valor por Extenso: **Quinhentos e vinte e quatro mil reais**

Valor de Avaliação: **R\$ 419.000,00**

Valor por Extenso: **Quatrocentos e dezenove mil reais**

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> 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:



Diagnostico de Mercado:
 Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis 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. Dedo de Deus, Rua Central e Rua Ver. Moacir Pimentel. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Responsável Técnico:
Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.
Data: 27 de setembro de 2024

Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Rua Ezequias Ferreira de Almeida , Casa 02,						Situação	Oferta
Fonte:	Sseta Adm.		Telefone:	(21) 98912-9840		Contato	0	
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,386	AC(m²)	147,68	AT (m²)	139,89	
							Valor (R\$):	550.000,00
2. Endereço:	Avenida Dedo de Deus, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Janaina Imov.		Telefone:	(21) 96415-0096		Contato	0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	0,912	AC(m²)	120,00	AT (m²)	250,00	
							Valor (R\$):	445.000,00
3. Endereço:	Cantagalo, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Leonardo		Telefone:	(21) 99788-5659		Contato	0	
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,212	AC(m²)	125,00	AT (m²)	250,00	
							Valor (R\$):	500.000,00
4. Endereço:	Cotia , 99,						Situação	Oferta
Fonte:	Leonardo		Telefone:	(21) 99788-5659		Contato	0	
Idade:	Novo	Padrão:	1,386	AC(m²)	120,00	AT (m²)	150,00	
							Valor (R\$):	530.000,00
5. Endereço:	Bananal , S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	San Sill		Telefone:	(21) 3633-1570		Contato	0	
Idade:	Novo	Padrão:	1,776	AC(m²)	80,18	AT (m²)	183,27	
							Valor (R\$):	450.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	1,5	20%	147,68	1,39	3158,89	466.504,59	96,9%	452.108,98
Não Averb.	5	70	1,5	20%	0	1,39	3158,89	0,00	96,9%	0,00
Comp 1	5	70	1,5	20%	147,68	1,39	3.158,89	466.504,59	96,9%	452.108,98
Comp 2	10	70	2,5	20%	120,00	0,91	2.078,58	249.429,08	87,5%	218.314,59
Comp 3	5	70	2	20%	125,00	1,21	2.762,32	345.289,71	95,0%	328.024,94
Comp 4	0	70	1	20%	120,00	1,39	3.158,89	379.066,56	100,0%	379.066,56
Comp 5	0	70	1	20%	80,18	1,78	4.047,75	324.548,81	100,0%	324.548,81

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 550.000,00	0,90	452.108,98	42.891,02	306,61	1,000	1,429	1,000	0,990	1,42	434,79
2	R\$ 445.000,00	0,90	218.314,59	182.185,41	728,74	1,000	1,000	0,871	0,990	0,86	626,76
3	R\$ 500.000,00	0,90	328.024,94	121.975,06	487,90	1,000	1,000	0,871	0,990	0,86	419,62
4	R\$ 530.000,00	0,90	379.066,56	97.933,44	652,89	1,000	1,000	1,000	0,990	0,99	646,04
5	R\$ 450.000,00	0,90	324.548,81	80.451,19	438,98	1,000	1,000	1,000	0,990	0,99	434,37
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	512,32
						Saneamento				Mín.	384,24
										Máx.	640,39

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	139,89	Valor do m²:	512,32	Valor do Terreno:	R\$ 71.667,75
Área Construção (Averbado):	147,68	Valor do m²:	3.061,41	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 452.108,98
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Valor Total:	R\$ 523.776,73

Valor Final de Avaliação: R\$ 524.000,00

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



FACHADA



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



HIDRÔMETRO

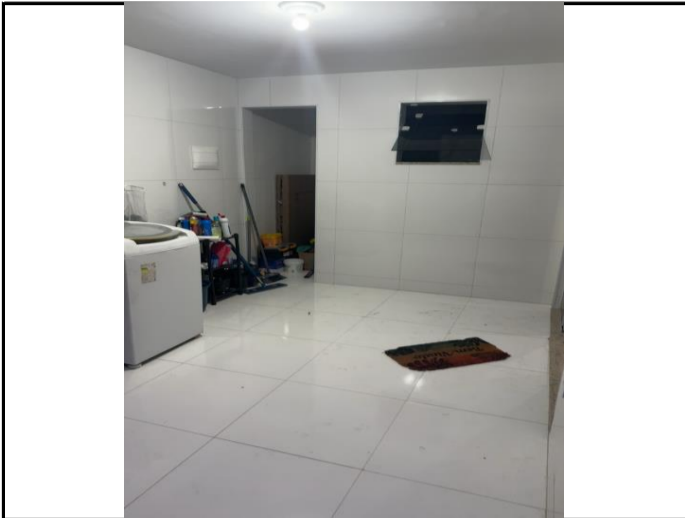
LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

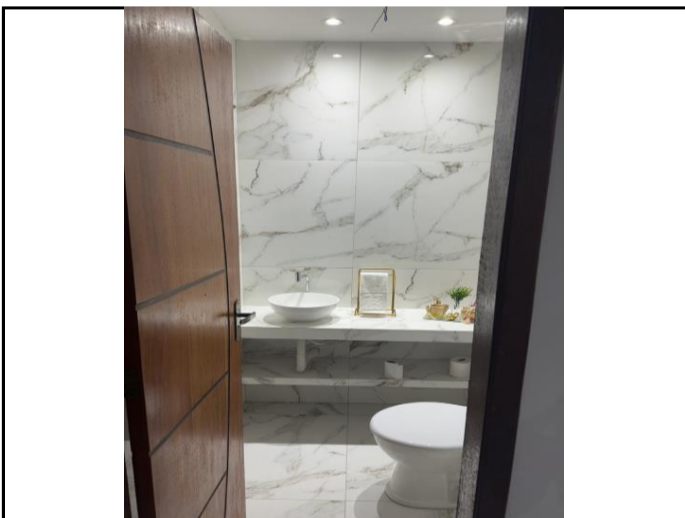
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



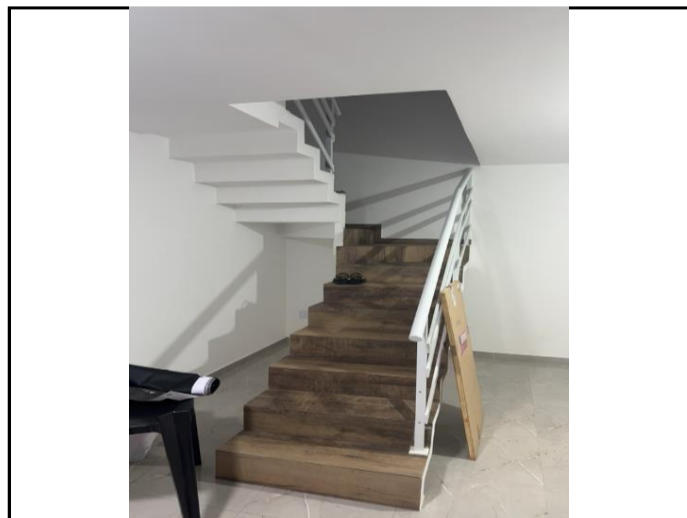
ÁREA DE SERVIÇO



DEPÓSITO



LAVABO



ESCADA DE ACESSO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 01

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SACADA DORMITÓRIO 01



DORMITÓRIO 02



SACADA DORMITÓRIO 02



SUÍTE



CLOSET SUÍTE



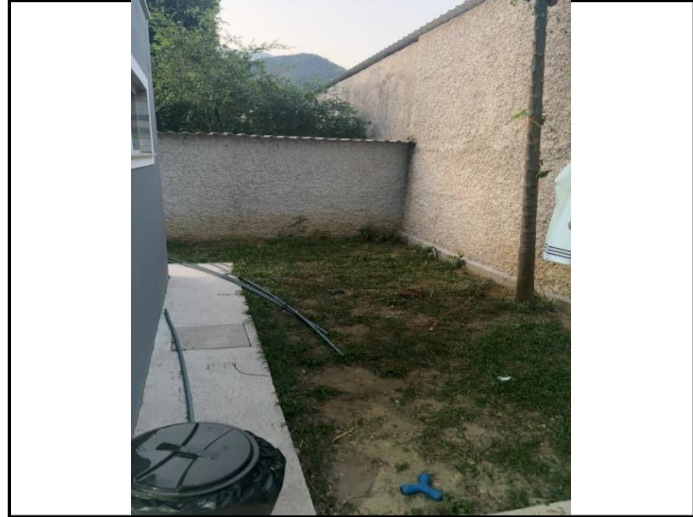
BANHEIRO SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



SACADA SUÍTE



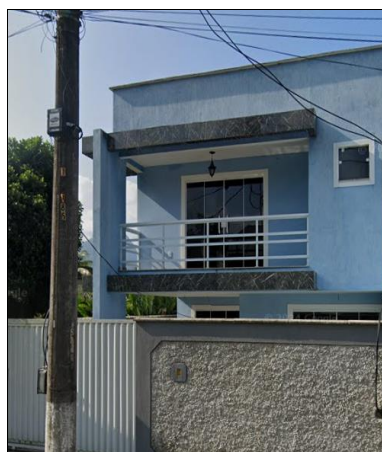
QUINTAL DOS FUNDOS

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Rua Ezequias Ferreira de Almeida	Casa 02		Sseta Adm.	(21) 98912-9840	550.000,00	1,00	5	70	1,50	20%	1,386	147,68	5,00	139,89	27/09/24
2	Avenida Dedo de Deus	S/nº		Janaina Imov.	(21) 96415-0096	445.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	0,912	120,00	10,00	250,00	27/09/24
3	Cantagalo	S/nº		Leonardo	(21) 99788-5659	500.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,212	125,00	10,00	250,00	27/09/24
4	Cotia	99		Leonardo	(21) 99788-5659	530.000,00	1,00	0	70	1,00	20%	1,386	120,00	5,00	150,00	27/09/24
5	Bananal	S/nº		San Sill	(21) 3633-1570	450.000,00	1,00	0	70	1,00	20%	1,776	80,18	5,00	183,27	27/09/24

1	https://sseta.com.br/imovel/venda/casas/quapimirim/cantagalo/67
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-mobiliado-cantagalo-quapimirim-rj-120m2-id-2608652118/
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-cantagalo-quapimirim-rj-125m2-id-2735366841/
4	https://www.leonardolimongi.com.br/imovel/casa-quapimirim-3-quartos-120-m/CA0047-LEON?from=sale
5	https://www.sansilimoveis.com.br/imovel/casa/venda/quapimirim/rj/bananal/CA0191_SANSIL

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º	1	Código:	Empreendimento:				
Endereço:	Rua Ezequias Ferreira de Almeida			Nº	Casa 02	UF:	RJ
Bairro:	Cantagalo	Cidade:	Guapimirim		CEP:		
Tipo:	Casa	Padrão de Construção:	Médio				
Estado de Conservação:	MUITO BOM			Idade aparente:	5		
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	139,89	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	147,68				
Preço de venda:	R\$ 550.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 3.158,89	R\$/m² terreno:	R\$ 728,74		
FONTE:	https://sseta.com.br/imovel/venda/casas/guapimirim/cantagalo/67						



Amostra n.º	2	Código:	Empreendimento:				
Endereço:	Avenida Dedo de Deus			Nº	S/nº	UF:	RJ
Bairro:	Cantagalo	Cidade:	Guapimirim		CEP:		
Tipo:	Casa	Padrão de Construção:	Médio				
Estado de Conservação:	INTERMÉDIO			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	250,00	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	120,00				
Preço de venda:	R\$ 445.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 2.078,58	R\$/m² terreno:	R\$ 487,90		
FONTE:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-mobiliado-cantagalo-guapimirim-rj-120m2-id-2608652118/						



Amostra n.º	3	Código:	Empreendimento:				
Endereço:	Cantagalo			Nº	S/nº	UF:	RJ
Bairro:	Cantagalo	Cidade:	Guapimirim		CEP:		
Tipo:	Casa	Padrão de Construção:	Médio				
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	5		
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	250,00	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	125,00				
Preço de venda:	R\$ 500.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 2.762,32	R\$/m² terreno:	R\$ 652,89		
FONTE:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-cantagalo-guapimirim-rj-125m2-id-2735366841/						



Amostra n.º	4	Código:	Empreendimento:				
Endereço:	Cotia			Nº	99	UF:	RJ
Bairro:	Cantagalo	Cidade:	Guapimirim		CEP:		
Tipo:	Casa	Padrão de Construção:	Médio				
Estado de Conservação:	ÓTIMO			Idade aparente:	0		
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	150,00	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	120,00				
Preço de venda:	R\$ 530.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 3.158,89	R\$/m² terreno:	R\$ 438,98		
FONTE:	https://www.leonardolimongi.com.br/imovel/casa-guapimirim-3-quartos-120-m/CA0047-LEON?from=sale						



Amostra n.º	5	Código:	Empreendimento:				
Endereço:	Bananal			Nº	S/nº	UF:	RJ
Bairro:	Cantagalo	Cidade:	Guapimirim		CEP:		
Tipo:	Casa	Padrão de Construção:	Médio				
Estado de Conservação:	ÓTIMO			Idade aparente:	0		
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	183,27	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	80,18				
Preço de venda:	R\$ 450.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 4.047,75	R\$/m² terreno:	R\$ 523,02		
FONTE:	https://www.sansilmoveis.com.br/imovel/casa/venda/guapimirim/rj/bananal/CA0191_SANSIL						

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2279,14
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	147,68	Ac	0,00	Coef. Frente	0,87055056
Quadra		idade	5	idade	5	Coef. Profund.	0,98950461
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	3,00	Conserv.	1,50	Conserv.	1,50	Coef. Esquina	1
At	139,89	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	46,63	padrão	1,39	padrão	1,39		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	550.000,00	0,90	452.108,98	42.891,02	5,00	27,98	139,89	306,61	1,00	1,00	0,00	306,61	0,7000	1,4286	131,40	438,01	0,87055056	1,0000	0,00	306,61	
2	445.000,00	0,90	218.314,59	182.185,41	10,00	25,00	250,00	728,74	1,00	1,00	0,00	728,74	1,0000	1,0000	0,00	728,74	1,00000000	0,8706	-94,34	634,41	
3	500.000,00	0,90	328.024,94	121.975,06	10,00	25,00	250,00	487,90	1,00	1,00	0,00	487,90	1,0000	1,0000	0,00	487,90	1,00000000	0,8706	-63,16	424,74	
4	530.000,00	0,90	379.066,56	97.933,44	5,00	30,00	150,00	652,89	1,00	1,00	0,00	652,89	1,0000	1,0000	0,00	652,89	0,87055056	1,0000	0,00	652,89	
5	450.000,00	0,90	324.548,81	80.451,19	5,00	36,65	183,27	438,98	1,00	1,00	0,00	438,98	1,0000	1,0000	0,00	438,98	0,87055056	1,0000	0,00	438,98	
						Média	523,02					Média	523,02			Média	549,30			Média	491,52
						L. Inf.	366,12					L. Inf.	366,12			L. Inf.	384,51			L. Inf.	344,07
						L. Sup.	679,93					L. Sup.	679,93			L. Sup.	714,09			L. Sup.	638,98
						Desvio	169,06					Desvio	169,06			Desvio	133,47			Desvio	148,21
						CV	0,323					CV	0,323			CV	0,243			CV	0,302

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	0,9895	-3,22	303,39	1,42	434,79	434,79	434,79	434,79
1,00000000	0,9895	-7,65	721,09	0,86	626,76	626,76	626,76	626,76
1,00000000	0,9895	-5,12	482,78	0,86	419,62	419,62	419,62	419,62
1,00000000	0,9895	-6,85	646,04	0,99	646,04	646,04	646,04	646,04
1,00000000	0,9895	-4,61	434,37	0,99	434,37	434,37	434,37	434,37
		Média	517,53		512,32	512,32	512,32	512,32
		L. Inf.	362,27		358,62	358,62	358,62	358,62
		L. Sup.	672,79		666,01	666,01	666,01	666,01
		Desvio	167,28					
		CV	0,323					

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	147,68		Área construída	0,00	
Vu construção	3.158,89		Vu construção	3.158,89	
Depreciação	96,91%		Depreciação	96,91%	
Vu depreciado	3.061,41		Vu depreciado	3.061,41	
Valor total	452.108,98		Valor total	0,00	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	139,89		Valor Terreno	71.667,75	
Vu terreno	512,32		Valor Construção	452.108,98	
Valor total	71.667,75		Valor total	523.776,73	

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%			R8N	2.279,14			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	1,50	20%	147,68	1,39	3.158,89	466.504,59	96,9%	452.108,98
Não Averb.	5	70	1,50	20%	0,00	1,39	3.158,89	0,00	96,9%	0,00
Comp 1	5	70	1,5	20%	147,68	1,39	3.158,89	466.504,59	96,9%	452.108,98
Comp 2	10	70	2,5	20%	120,00	0,91	2.078,58	249.429,08	87,5%	218.314,59
Comp 3	5	70	2,0	20%	125,00	1,21	2.762,32	345.289,71	95,0%	328.024,94
Comp 4	0	70	1,0	20%	120,00	1,39	3.158,89	379.066,56	100,0%	379.066,56
Comp 5	0	70	1,0	20%	80,18	1,78	4.047,75	324.548,81	100,0%	324.548,81