

Empresa Solicitante:	WIMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS			CNPJ/MF:	32.969.565/0001-78
Nome:	Marco Aurélio de Almeida Esteves			CPF:	003.166.597-70
Endereço:	Rua Lafaiete Silva	No.	153	Complemento:	Casa 1
Condomínio:	Sem denominação	Imóvel Pertence a Condomínio?		Sim	▼
Bairro:	Freguesia (Jacarepaguá)	Município:	Rio de Janeiro	UF:	RJ
				CEP:	22743-690
Nº da Proposta:	2023GLPGHOM018801	Status:	Aprovado ▼	Modalidade:	Home Equity
				Finalidade:	Garantia
				Tipo de Vistoria:	Remota

Tipo do Imóvel:	Casa ▼	No. da Matrícula:	273.985	No. do Cart.	9º CRI	Rio de Janeiro/RJ
Finalidade	Residencial Unifamiliar ▼	Estado de Conservação:	Boa ▼			
Padrão:	Médio ▼	Padrão Construtivo:	Médio ▼	Idade Aparente:	5 Anos	

Valor Total:	R\$ 955.000,00
---------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Novecentos e cinquenta e cinco mil reais
---------------------------	--

Valor de Avaliação:	R\$ 764.000,00
----------------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Setecentos e sessenta e quatro 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 menciona que no terreno objeto da presente matrícula foi edificado um prédio, porém não cita as áreas construídas do mesmo. O carnê do IPTU informa a área construída de 191,00m², porém em medições realizadas através de fotos de satélite constatamos uma área construída de aproximadamente 210,00m².

A matrícula do imóvel em estudo informa apenas as poligonais do terreno, porém não informa a sua área total. Realizamos os cálculos constatamos uma área de terreno de



Laudo de Avaliação

Terreno:	248,61	m²	Construção (Averbado):	191,000	m²	No. Vagas:	Cobertas	0
Testada:	6,00	m	Construção (Não Averbado):	19,00	m²		Descobertas	0
Lat. Dir.:	34,00	m	Área Total:	210,00	m²	No. Pav.:		
Lat. Esq.:	36,00	m				Aptos/andar:		Total Unid.:
Fração ideal	48,61	%	Áreas Averbadas ?	Sim	▼	No.: Elev.:		

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

<i>Divisão Interna</i>	<i>Quant.</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Forro</i>	<i>Obs.:</i>
Garagem	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Sala de Estar	1	Ardósia	Massas	Laje	
Sala de Jantar	1	Ardósia	Massas	Laje	
Lavabo	2	Cerâmico	Massas	Laje	
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	
Área de Serviço	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	
Banheiro de Serviço	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	
Depósito	3	Ardósia	Massas	Laje	
Banheiro Social	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	
Dormitório	2	Ardósia	Massas	Laje	
Suíte	1	Ardósia	Massas	Laje	
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	
Closet Suíte	1	Ardósia	Massas	Laje	
Espaço Gourmet	1	Contrapiso	Massas	Laje	
Banheiro Espaço Gourmet	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	
Depósito					

Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Rua Lafaiete Silva, 131,						Situação	Oferta	
Fonte:	Corretor			Telefone:	(21) 3217-1677		Contato	0	
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,221	AC(m²)	370,00	AT (m²)	300,00	Valor (R\$):	1.350.000,00

2. Endereço:	Rua Timboáçu, 10,						Situação	Oferta	
Fonte:	Corretor			Telefone:	(21) 97250-8585		Contato	0	
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,374	AC(m²)	250,00	AT (m²)	330,00	Valor (R\$):	1.250.000,00

3. Endereço:	Avenida Tenente-Coronel Muniz de Aragão, 855,						Situação	Oferta	
Fonte:	Corretor			Telefone:	(21) 99889-6605		Contato	0	
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,056	AC(m²)	265,00	AT (m²)	308,00	Valor (R\$):	920.000,00

4. Endereço:	Estrada do Bananal , ,						Situação	Oferta	
Fonte:	Corretor			Telefone:	(21) 99274-2939		Contato	Sra. Natalia	
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	280,00	AT (m²)	706,00	Valor (R\$):	1.800.000,00

5. Endereço:	Estrada do Bananal , 75,						Situação	Oferta	
Fonte:	Corretor			Telefone:	(21) 97254-4635		Contato	Sra. Natalia	
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,056	AC(m²)	460,00	AT (m²)	340,00	Valor (R\$):	1.490.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2	20%	191	1,50	3262,053	623.052,09	95,0%	591.898,98
Não Averb.	5	70	2	20%	19	1,50	3262,053	61.979,00	95,0%	58.880,00
Comp 1	20	70	2,5	20%	370,00	1,22	2.660,63	984.433,94	80,0%	787.772,16
Comp 2	20	70	2,5	20%	250,00	1,37	2.994,03	748.507,11	80,0%	598.976,78
Comp 3	25	70	2,5	20%	265,00	1,06	2.301,09	609.788,15	75,7%	461.662,77
Comp 4	25	70	2,5	20%	280,00	1,25	2.726,00	763.281,14	75,7%	577.870,34
Comp 5	15	70	2,5	20%	460,00	1,06	2.301,09	1.058.500,19	84,0%	888.736,41

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\$ 1.350.000,00	0,90	787.772,16	427.227,84	1.424,09	1,000	1,000	0,903	0,999	0,90	1.284,92
2	R\$ 1.250.000,00	0,90	598.976,78	526.023,22	1.594,01	1,000	1,000	0,886	0,999	0,89	1.411,06
3	R\$ 920.000,00	0,90	461.662,77	366.337,23	1.189,41	1,000	1,000	0,903	0,999	0,90	1.073,17
4	R\$ 1.800.000,00	0,90	577.870,34	1.042.129,66	1.476,10	1,000	1,000	0,812	1,000	0,81	1.198,67
5	R\$ 1.490.000,00	0,90	888.736,41	452.263,59	1.330,19	1,000	1,000	0,871	0,999	0,87	1.157,19
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	1.225,00
						Saneamento				Mín.	918,75
										Máx.	1.531,25

Cálculo do Valor do Imóvel:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR



LAUDO DE AVALIAÇÃO

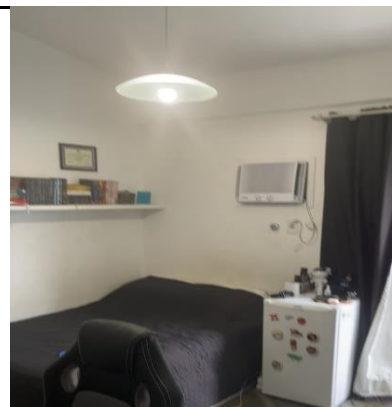
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



DEPÓSITO



LAVABO 2

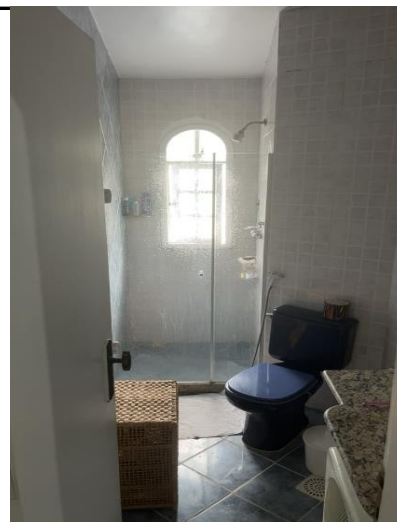


LAUDO DE AVALIAÇÃO

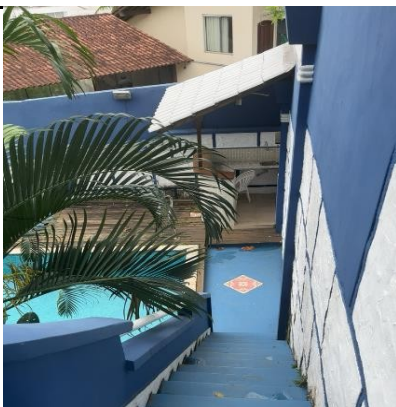
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



CLOSET SUÍTE



BANHEIRO SOCIAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



ESPAÇO GOURMET



BANHEIRO ESPAÇO GOURMET



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRE
1	Rua Lafaiete Silva	131		Corretor	(21) 3217-1677	1.350.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,221	370,00	1
2	Rua Timboçu	10		Corretor	(21) 97250-8585	1.250.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,374	250,00	1
3	Avenida Tenente-Coronel Muniz de Aragão	855		Corretor	(21) 99889-6605	920.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,056	265,00	1
4	Estrada do Bananal			Corretor	(21) 99274-2939	1.800.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,251	280,00	1
5	Estrada do Bananal	75		Corretor	(21) 97254-4635	1.490.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,056	460,00	1

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-freguesia-jacarepaqua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-370m2-venda-RS1350000-id-258092
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jacarepaqua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-330m2-venda-RS1250000-id-2504133619/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-freguesia-jacarepaqua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-265m2-venda-RS920000-id-2496217
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-freguesia-jacarepaqua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-706m2-venda-RS1800000-id-250454
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-freguesia-jacarepaqua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-460m2-venda-RS1490000-id-265986

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º		1		Código:		Empreendimento:					
Endereço:		Rua Lafaiete Silva					Nº	131	UF:	RJ	
Bairro:		Freguesia (Jacarepaguá)		Cidade:		Rio de Janeiro			CEP:		
Tipo:	Casa			Padrão de Construção:		Médio					
Estado de Conservação:				INTERMÉDIO			Idade aparente:		20		
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):				300,00		Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):			370,00				
Preço de venda:		R\$ 1.350.000,00		R\$/m² constr:		R\$ 2.660,63		R\$/m² terreno:		R\$ 1.594,01	
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-freguesia-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-370m2-venda-RS1350000-id-2580924058/									



Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:				
Endereço:	Rua Timboaçú				Nº	10	UF:	RJ
Bairro:	Freguesia (Jacarepaguá)		Cidade:	Rio de Janeiro		CEP:		
Tipo:	Casa		Padrão de Construção:	Médio				
Estado de Conservação:			INTERMÉDIO		Idade aparente:		20	
Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:		
Área Total do Terreno(m²):		330,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):		250,00			
Preço de venda:	R\$ 1.250.000,00	R\$/m² constr:		R\$ 2.994,03	R\$/m² terreno:		R\$ 1.189,41	
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-330m2-venda-RS1250000-id-2504133619/							



Amostra n.º		3		Código:		Empreendimento:					
Endereço:		Avenida Tenente-Coronel Muniz de Aragão				Nº	855	UF:	RJ		
Bairro:		Freguesia (Jacarepaguá)		Cidade:		Rio de Janeiro			CEP:		
Tipo:	Casa			Padrão de Construção:		Médio					
Estado de Conservação:			INTERMÉDIO			Idade aparente:		25			
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):			308,00		Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		265,00					
Preço de venda:		R\$ 920.000,00		R\$/m² constr:	R\$ 2.301,09	R\$/m² terreno:		R\$ 1.476,10			
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-freguesia-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-265m2-venda-RS920000-id-2496217680/									

	Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:	Estrada do Bananal			Nº	0	UF:	RJ	

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2179,06
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	191,00	Ac	19,00	Coef. Frente	0,90288045
Quadra		idade	5	idade	5	Coef. Profund.	0,99939501
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	6,00	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Coef. Esquina	1
At	248,61	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	41,44	padrão	1,50	padrão	1,50		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topogr.		
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-V
1	1.350.000,00	0,90	787.772,16	427.227,84	10,00	30,00	300,00	1.424,09	1,00	1,00	0,00	1.424,09	1,0000	1,0000	0,00
2	1.250.000,00	0,90	598.976,78	526.023,22	11,00	30,00	330,00	1.594,01	1,00	1,00	0,00	1.594,01	1,0000	1,0000	0,00
3	920.000,00	0,90	461.662,77	366.337,23	10,00	30,80	308,00	1.189,41	1,00	1,00	0,00	1.189,41	1,0000	1,0000	0,00
4	1.800.000,00	0,90	577.870,34	1.042.129,66	17,00	41,53	706,00	1.476,10	1,00	1,00	0,00	1.476,10	1,0000	1,0000	0,00
5	1.490.000,00	0,90	888.736,41	452.263,59	12,00	28,33	340,00	1.330,19	1,00	1,00	0,00	1.330,19	1,0000	1,0000	0,00
Média								1.402,76			Média	1.402,76			Média
L. Inf.								981,93			L. Inf.	981,93			L. Inf.
L. Sup.								1.823,59			L. Sup.	1.823,59			L. Sup.
Desvio								152,64			Desvio	152,64			Desvio
CV								0,109			CV	0,109			CV

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	0,9994	-0,86	1.423,23		0,90	1.284,92	1.284,92	1.284,92	1.284,92
1,00000000	0,9994	-0,96	1.593,05		0,89	1.411,06	1.411,06	1.411,06	1.411,06
1,00000000	0,9994	-0,72	1.188,69		0,90	1.073,17	1.073,17	1.073,17	1.073,17
0,99931552	1,0001	0,12	1.476,22		0,81	1.198,67	1.198,67	1.198,67	1.198,67
1,00000000	0,9994	-0,80	1.329,38		0,87	1.157,19	1.157,19	1.157,19	1.157,19
		Média	1.402,11			1.225,00	1.225,00	1.225,00	1.225,00
		L. Inf.	981,48			857,50	857,50	857,50	857,50
		L. Sup.	1.822,75			1592,51	1592,51	1592,51	1592,51
		Desvio	152,67						
		CV	0,109						

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

	Averbado			Não Averbado	
	Área construída	191,00		Área construída	
	Vu construção	3.262,05		Vu construção	
	Depreciação	95,00%		Depreciação	
	Vu depreciado	3.098,95		Vu depreciado	
	Valor total	591.898,98		Valor total	

Terreno		VALOR TOTAL	
Área de terreno	248,61	Valor Terreno	
Vu terreno	1.225,00	Valor Construção	
Valor total	304.548,22	Valor total	

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	2.179,06			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2,00	20%	191,00	1,50	3.262,05	623.052,09	95,0%	591.898,98
Não Averb.	5	70	2,00	20%	19,00	1,50	3.262,05	61.979,00	95,0%	58.880,00
Comp 1	20	70	2,5	20%	370,00	1,22	2.660,63	984.433,94	80,0%	787.772,16
Comp 2	20	70	2,5	20%	250,00	1,37	2.994,03	748.507,11	80,0%	598.976,78
Comp 3	25	70	2,5	20%	265,00	1,06	2.301,09	609.788,15	75,7%	461.662,77
Comp 4	25	70	2,5	20%	280,00	1,25	2.726,00	763.281,14	75,7%	577.870,34
Comp 5	15	70	2,5	20%	460,00	1,06	2.301,09	1.058.500,19	84,0%	888.736,41