

Empresa Solicitante:	<b>WIMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS</b>			CNPJ/MF:	<b>32.969.565/0001-78</b>
Nome:	<b>Mauro Borges Costa Junior</b>			CPF:	<b>754.644.031-91</b>
Endereço:	Rua Ferroviário Bráulio dos Reis	No. 450	Complemento:	Apto.301-Bloco E	
Condomínio:	"Residencial Saint Germain"			Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim
Bairro:	Vila Industrial	Município:	Anápolis	UF:	GO
Nº da Proposta:	2024GLPGHOM022315	Status:	Aprovado	Modalidade:	Home Equity
				Finalidade:	Garantia
				Tipo de Vistoria:	Remota

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	56.497	No. do Cart.	2º CRI	Anápolis/GO
Finalidade:	Residencial Unifamiliar	Estado de Conservação:	Boa			
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	5 Anos	

<b>Valor Total:</b>	<b>R\$ 289.000,00</b>
<b>Valor por Extenso:</b>	Duzentos e oitenta e nove mil reais
<b>Valor de Avaliação:</b>	<b>R\$ 231.000,00</b>
<b>Valor por Extenso:</b>	Duzentos e trinta e um mil reais

**Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:**

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica   | <input checked="" 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 checked="" 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:**



Foto da Fachada do Imóvel



## Laudo de Avaliação

**Amostra:**

<b>1. Endereço:</b>	Rua Ferroviário Bráulio dos Reis, 450, 8				<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Imob. Cerrado	<b>Telefone:</b>	(62) 99297-3593	<b>Contato</b>	0	
<b>Idade:</b>	5 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Útil (m²)</b>	77,00	<b>Vagas:</b> 1 <b>Valor (R\$):</b> 285.000,00

<b>2. Endereço:</b>	Rua Ferroviário Bráulio dos Reis, 450, 4				<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Classi Imov.	<b>Telefone:</b>	(62) 3250-5323	<b>Contato</b>	0	
<b>Idade:</b>	5 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Útil (m²)</b>	77,00	<b>Vagas:</b> 1 <b>Valor (R\$):</b> 300.000,00

<b>3. Endereço:</b>	Rua Ferroviário Bráulio dos Reis, 450, 6				<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Imob. Office	<b>Telefone:</b>	(62) 99485-2555	<b>Contato</b>	0	
<b>Idade:</b>	5 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Útil (m²)</b>	77,00	<b>Vagas:</b> 1 <b>Valor (R\$):</b> 330.000,00

<b>4. Endereço:</b>	Rua 7, 12, 5				<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Jefferson José	<b>Telefone:</b>	(62) 99124-5596	<b>Contato</b>	0	
<b>Idade:</b>	Novo	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Útil (m²)</b>	79,00	<b>Vagas:</b> 2 <b>Valor (R\$):</b> 360.000,00

<b>5. Endereço:</b>	R. Euclides da Cunha, S/nº, 1				<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Duarte Imov.	<b>Telefone:</b>	(62) 99209-0586	<b>Contato</b>	0	
<b>Idade:</b>	Novo	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Útil (m²)</b>	77,00	<b>Vagas:</b> 1 <b>Valor (R\$):</b> 340.000,00

**Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:**

Amostra	Valor R\$	Área Útil m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 285.000,00	77,00	0,96	3.571,38	1,000	1,000	1,000	1,000	0,953	1,00	3.571,38
2	R\$ 300.000,00	77,00	0,96	3.759,35	1,000	1,000	1,000	1,000	0,990	1,00	3.759,35
3	R\$ 330.000,00	77,00	0,96	4.135,29	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	1,00	4.135,29
4	R\$ 360.000,00	79,00	0,96	4.397,01	1,000	0,930	0,881	1,000	0,981	0,81	3.566,40
5	R\$ 340.000,00	77,00	0,96	4.260,60	1,000	1,000	0,881	1,000	1,020	0,88	3.753,99
										Média:	3.757,28
										Saneamento	Min: 2.817,96
											Máx: 4.696,60

**Cálculo do Valor do Imóvel:**

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	77,03	Valor do m²:	3.757,28	Valor da Construção:	R\$ 289.423,46
				Valor Total:	289423,4561
				<b>Valor Final de Avaliação:</b>	<b>R\$ 289.000,00</b>

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA



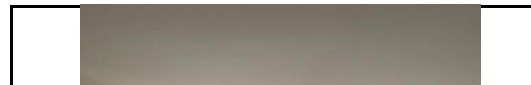
NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



SALA DE JANTAR



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SOCIAL

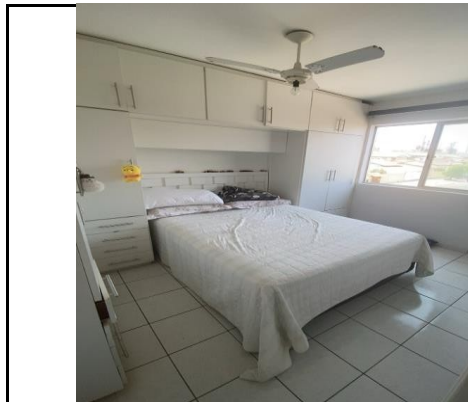


## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



DORMITÓRIO 02



SUÍTE 01



BANHEIRO SUÍTE

**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 Ferroviário Bráulio dos Reis	450	8	Imob. Cerrado	(62) 99297-3593	285.000,00	1,00	1,926	5	77,00	1	26/09/24
2	Rua Ferroviário Bráulio dos Reis	450	4	Classi Imov.	(62) 3250-5323	300.000,00	1,00	1,926	5	77,00	1	26/09/24
3	Rua Ferroviário Bráulio dos Reis	450	6	Imob. Office	(62) 99485-2555	330.000,00	1,00	1,926	5	77,00	1	26/09/24
4	Rua 7	12	5	Jefferson José	(62) 99124-5596	360.000,00	1,00	1,926	0	79,00	2	26/09/24
5	R. Euclides da Cunha	S/nº	1	Duarte Imov.	(62) 99209-0586	340.000,00	1,00	1,926	0	77,00	1	26/09/24

1	<a href="https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/apartamento-no-residencial-saint-germain-de-3-quartos-a-venda-1249096681">https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/apartamento-no-residencial-saint-germain-de-3-quartos-a-venda-1249096681</a>
2	<a href="https://imoveis.classi.com.br/anuncio/apartamento-com-3-quartos-a-venda-76-0m-625340">https://imoveis.classi.com.br/anuncio/apartamento-com-3-quartos-a-venda-76-0m-625340</a>
3	<a href="https://www.imobiliariaoffice.com.br/imovel/apartamento-anapolis-3-quartos-77-m/AP0976-OFFM">https://www.imobiliariaoffice.com.br/imovel/apartamento-anapolis-3-quartos-77-m/AP0976-OFFM</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-eldorado-bairros-anapolis-com-garagem-79m2-venda-RS360000-id-2710540059/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-eldorado-bairros-anapolis-com-garagem-79m2-venda-RS360000-id-2710540059/</a>
5	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-goiano-bairros-anapolis-com-garagem-77m2-venda-RS340000-d-2687062024/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-goiano-bairros-anapolis-com-garagem-77m2-venda-RS340000-d-2687062024/</a>

## ELEMENTOS COMPARATIVOS



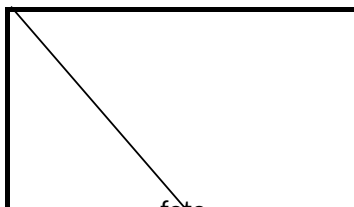
<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Código:</b>		<b>Empreendimento:</b>			
Endereço:	Rua Ferroviário Bráulio dos Reis			Nº	450	UF:	GO
Bairro:	Vila Industrial	Cidade:	Anápolis	CEP:			
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	Médio			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	5		
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:	1		
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	77,00	Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 285.000,00	R\$/m² constr:	3701,298701	R\$/m² terreno:			
FONTE:	<a href="https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/apartamento-no-residencial-saint-germain-de-3-quartos-a-venda-1249096681">https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/apartamento-no-residencial-saint-germain-de-3-quartos-a-venda-1249096681</a>						



<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Código:</b>		<b>Empreendimento:</b>			
Endereço:	Rua Ferroviário Bráulio dos Reis			Nº	450	UF:	GO
Bairro:	Vila Industrial	Cidade:	Anápolis	CEP:			
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	Médio			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	5		
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:	1		
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	77,00	Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 300.000,00	R\$/m² constr:	3896,103896	R\$/m² terreno:			
FONTE:	<a href="https://imoveis.classi.com.br/anuncio/apartamento-com-3-quartos-a-venda-76-0m-625340">https://imoveis.classi.com.br/anuncio/apartamento-com-3-quartos-a-venda-76-0m-625340</a>						



<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Código:</b>		<b>Empreendimento:</b>			
Endereço:	Rua Ferroviário Bráulio dos Reis			Nº	450	UF:	GO
Bairro:	Vila Industrial	Cidade:	Anápolis	CEP:			
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	Médio			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	5		
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:	1		
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	77,00	Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 330.000,00	R\$/m² constr:	4285,714286	R\$/m² terreno:			
FONTE:	<a href="https://www.imobiliariooffice.com.br/imovel/apartamento-anapolis-3-quartos-77-m/AP0976-OFFM">https://www.imobiliariooffice.com.br/imovel/apartamento-anapolis-3-quartos-77-m/AP0976-OFFM</a>						



<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Código:</b>		<b>Empreendimento:</b>			
Endereço:	Rua 7			Nº	12	UF:	GO
Bairro:	Vila Industrial	Cidade:	Anápolis	CEP:			
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	Médio			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	0		
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:	2		

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,93
Quadra		idade	5
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	77,03
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	77,03
		vagas	1
		andar	3

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
						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	285.000,00	0,96	8	77,00	3.571,38	1,00	1,00	0,00	3.571,38	1	1,0000	0,00	3.571,38	5	0,881	1,0000	0,00	3.571,38
2	300.000,00	0,96	4	77,00	3.759,35	1,00	1,00	0,00	3.759,35	1	1,0000	0,00	3.759,35	5	0,881	1,0000	0,00	3.759,35
3	330.000,00	0,96	6	77,00	4.135,29	1,00	1,00	0,00	4.135,29	1	1,0000	0,00	4.135,29	5	0,881	1,0000	0,00	4.135,29
4	360.000,00	0,96	5	79,00	4.397,01	1,00	1,00	0,00	4.397,01	2	0,9300	-307,79	4.089,22	0	1,000	0,8811	-522,82	3.874,19
5	340.000,00	0,96	1	77,00	4.260,60	1,00	1,00	0,00	4.260,60	1	1,0000	0,00	4.260,60	0	1,000	0,8811	-506,60	3.753,99
					<b>Média</b>	<b>4.024,73</b>			<b>Média</b>	<b>4.024,73</b>			<b>Média</b>	<b>3.963,17</b>			<b>Média</b>	<b>3.818,84</b>
					L. Inf.	2.817,31			L. Inf.	2.817,31			L. Inf.	2.774,22			L. Inf.	2.673,19
					L. Sup.	5.232,14			L. Sup.	5.232,14			L. Sup.	5.152,12			L. Sup.	4.964,49
					Desvio	347,28			Desvio	347,28			Desvio	286,80			Desvio	207,47
					CV	0,086			CV	0,086			CV	0,072			CV	0,054

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	3.571,38	8	1,070	0,9533	-166,89	3.404,50	1,00	3.571,38	3.571,38	3.571,38	3.571,38	
1,93	1,0000	0,00	3.759,35	4	1,030	0,9903	-36,50	3.722,85	1,00	3.759,35	3.759,35	3.759,35	3.759,35	
1,93	1,0000	0,00	4.135,29	6	1,050	0,9714	-118,15	4.017,13	1,00	4.135,29	4.135,29	4.135,29	4.135,29	
1,93	1,0000	0,00	4.397,01	5	1,040	0,9808	-84,56	4.312,45	0,81	3.566,40	3.566,40	3.566,40	3.566,40	
1,93	1,0000	0,00	4.260,60	1	1,000	1,0200	85,21	4.345,81	0,88	3.753,99	3.753,99	3.753,99	3.753,99	
				<b>Média</b>	<b>4.024,73</b>			<b>Média</b>	<b>3.960,55</b>		<b>3.757,28</b>	<b>3.757,28</b>	<b>3.757,28</b>	<b>3.757,28</b>
				L. Inf.	2.817,31			L. Inf.	2.772,38		2.630,10	2.630,10	2.630,10	2.630,10
				L. Sup.	5.232,14			L. Sup.	5.148,71		4.884,47	4.884,47	4.884,47	4.884,47
				Desvio	347,28			Desvio	400,36					
				CV	0,086			CV	0,101					

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU (Homog)	77,03
Vu	3.757,28
Valor total	289.423,46