



Laudo de Avaliação



Empresa Solicitante:	WIMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS			CNPJ/MF:	32.969.565/0001-78		
Nome:	Kerylu Goss			CPF:	033.203.489-57		
Endereço:	Rua Prefeito Dib Cherem	No.	2453	Complemento:	Apto.404-A, bloco 06		
Condomínio:	"Ed. Prosyon - Residencial Excelsior I"			Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim		
Bairro:	Capoeiras	Município:	Florianópolis	UF:	SC	CEP:	88090-000
Nº da Proposta:	2024GLPGHOM021281	Status:	Aprovado	Modalidade:	Home Equity	Finalidade:	Garantia
				Tipo de Vistoria:	Remota		
Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	27.553	No. do Cart.	3º CRI	Florianópolis/SC	
Finalidade:	Residencial Unifamiliar	Estado de Conservação:	Boa				
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	15 Anos		

Valor Total:	R\$ 330.000,00
Valor por Extenso:	Trezentos e trinta mil reais
Valor de Avaliação:	R\$ 264.000,00
Valor por Extenso:	Duzentos 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:



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. Ver. Nagib Jabor e Av. Gov. Ivo Silveira. 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: 18 de julho de 2024



Laudo de Avaliação

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	0,930000	%

Áreas Averbadas ? Sim ▼

Total Unid.: 10

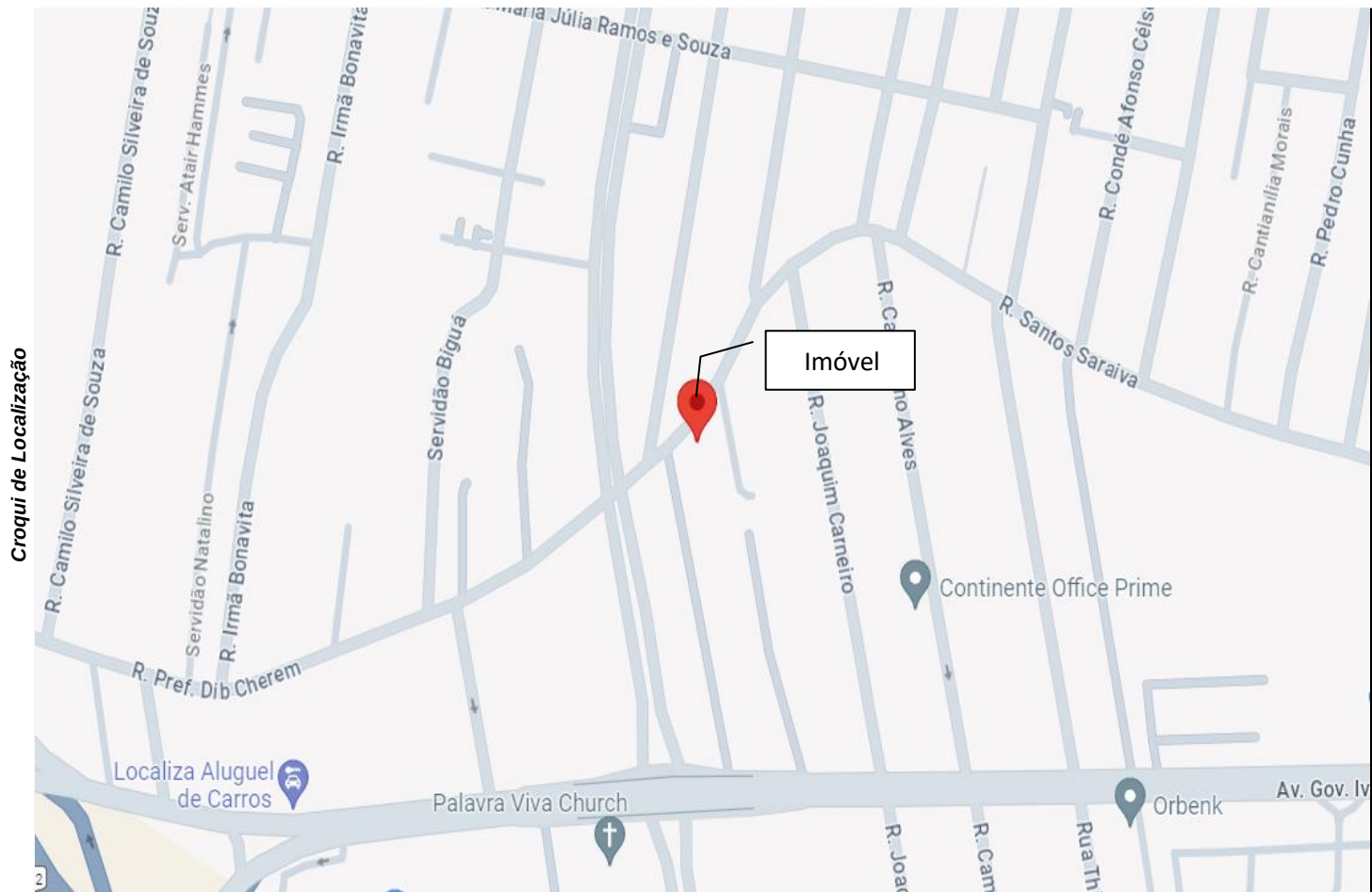
Aptos/andar:	2	Total Unid.:	10
--------------	---	--------------	----

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

[illegible]

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

Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação																																																																																																																																		
Amostra:																																																																																																																																		
1. Endereço:		Rua Prefeito Dib Cherem, 2453, 3							Situação		Oferta																																																																																																																							
Fonte:		Fabiano Coelho			Telefone:		(48) 99613-0076		Contato		0																																																																																																																							
Idade:		15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	74,00	Vagas:	1	Valor (R\$):		385.000,00																																																																																																																							
2. Endereço:																																																																																																																																		
2. Endereço:		Rua Prefeito Dib Cherem, 2453, 4							Situação		Oferta																																																																																																																							
Fonte:		Adriano Imóveis			Telefone:		(48) 3244-8551		Contato		0																																																																																																																							
Idade:		15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	74,00	Vagas:	1	Valor (R\$):		390.000,00																																																																																																																							
3. Endereço:																																																																																																																																		
3. Endereço:		Rua Jornalista Ildelfonso Juvenal, 135, 4							Situação		Oferta																																																																																																																							
Fonte:		Crédito Real KM7			Telefone:		(48) 99221-5431		Contato		0																																																																																																																							
Idade:		15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	71,00	Vagas:	1	Valor (R\$):		385.000,00																																																																																																																							
4. Endereço:																																																																																																																																		
4. Endereço:		Rua Joaquim Nabuco, 1394, 3							Situação		Oferta																																																																																																																							
Fonte:		Terraz			Telefone:		(48) 9961-2729		Contato		0																																																																																																																							
Idade:		20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	71,00	Vagas:	1	Valor (R\$):		430.000,00																																																																																																																							
5. Endereço:																																																																																																																																		
5. Endereço:		Rua Joaquim Nabuco, 1737, 2							Situação		Oferta																																																																																																																							
Fonte:		Crédito Real São José			Telefone:		(48) 99938-2686		Contato		0																																																																																																																							
Idade:		20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	75,00	Vagas:	2	Valor (R\$):		470.000,00																																																																																																																							
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\$ 385.000,00</td><td>74,00</td><td>0,90</td><td>4.682,43</td><td>1,000</td><td>0,930</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,010</td><td>0,93</td><td>4.354,66</td></tr><tr><td>2</td><td>R\$ 390.000,00</td><td>74,00</td><td>0,90</td><td>4.743,24</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>4.411,22</td></tr><tr><td>3</td><td>R\$ 385.000,00</td><td>71,00</td><td>0,90</td><td>4.880,28</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>4.538,66</td></tr><tr><td>4</td><td>R\$ 430.000,00</td><td>71,00</td><td>0,90</td><td>5.450,70</td><td>1,000</td><td>0,930</td><td>1,135</td><td>0,907</td><td>1,010</td><td>0,84</td><td>4.559,74</td></tr><tr><td>5</td><td>R\$ 470.000,00</td><td>75,00</td><td>0,90</td><td>5.640,00</td><td>1,000</td><td>0,860</td><td>1,135</td><td>0,907</td><td>1,020</td><td>0,77</td><td>4.323,30</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td>SIM</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>Média</td><td>4.437,52</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td colspan="4">Saneamento</td><td>Mín.</td><td>3.328,14</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td colspan="4"></td><td>Máx.</td><td>5.546,90</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\$ 385.000,00	74,00	0,90	4.682,43	1,000	0,930	1,000	1,000	1,010	0,93	4.354,66	2	R\$ 390.000,00	74,00	0,90	4.743,24	1,000	0,930	1,000	1,000	1,000	0,93	4.411,22	3	R\$ 385.000,00	71,00	0,90	4.880,28	1,000	0,930	1,000	1,000	1,000	0,93	4.538,66	4	R\$ 430.000,00	71,00	0,90	5.450,70	1,000	0,930	1,135	0,907	1,010	0,84	4.559,74	5	R\$ 470.000,00	75,00	0,90	5.640,00	1,000	0,860	1,135	0,907	1,020	0,77	4.323,30						SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	Média	4.437,52						Saneamento				Mín.	3.328,14										Máx.	5.546,90
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\$ 385.000,00	74,00	0,90	4.682,43	1,000	0,930	1,000	1,000	1,010	0,93	4.354,66																																																																																																																							
2	R\$ 390.000,00	74,00	0,90	4.743,24	1,000	0,930	1,000	1,000	1,000	0,93	4.411,22																																																																																																																							
3	R\$ 385.000,00	71,00	0,90	4.880,28	1,000	0,930	1,000	1,000	1,000	0,93	4.538,66																																																																																																																							
4	R\$ 430.000,00	71,00	0,90	5.450,70	1,000	0,930	1,135	0,907	1,010	0,84	4.559,74																																																																																																																							
5	R\$ 470.000,00	75,00	0,90	5.640,00	1,000	0,860	1,135	0,907	1,020	0,77	4.323,30																																																																																																																							
					SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	Média	4.437,52																																																																																																																							
					Saneamento				Mín.	3.328,14																																																																																																																								
									Máx.	5.546,90																																																																																																																								
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>74,37</td><td>Valor do m²:</td><td>4.437,52</td><td>Valor da Construção:</td><td>R\$ 330.018,08</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>Valor Total:</td><td>330018,0778</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>Valor Final de Avaliação:</td><td>R\$ 330.000,00</td></tr></table>													Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -	Área Construção:	74,37	Valor do m²:	4.437,52	Valor da Construção:	R\$ 330.018,08					Valor Total:	330018,0778					Valor Final de Avaliação:	R\$ 330.000,00																																																																																														
Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -																																																																																																																													
Área Construção:	74,37	Valor do m²:	4.437,52	Valor da Construção:	R\$ 330.018,08																																																																																																																													
				Valor Total:	330018,0778																																																																																																																													
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 330.000,00																																																																																																																													
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



LOGRADOURO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO



SALA DE ESTAR



VARANDA



SALA DE JANTAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE CIRCULAÇÃO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 01



DORMITÓRIO 02

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 Prefeito Dib Cherem	2453	3	Fabiano Coelho	(48) 99613-0076	385.000,00	1,00	1,746	15	74,00	1	18/07/24
2	Rua Prefeito Dib Cherem	2453	4	Adriano Imóveis	(48) 3244-8551	390.000,00	1,00	1,746	15	74,00	1	18/07/24
3	Rua Jornalista Ildefonso Juvenal	135	4	Crédito Real KM7	(48) 99221-5431	385.000,00	1,00	1,746	15	71,00	1	18/07/24
4	Rua Joaquim Nabuco	1394	3	Terraz	(48) 9961-2729	430.000,00	1,00	1,926	20	71,00	1	18/07/24
5	Rua Joaquim Nabuco	1737	2	Crédito Real São José	(48) 99938-2686	470.000,00	1,00	1,926	20	75,00	2	18/07/24

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capoeiras-bairros-florianopolis-com-garagem-74m2-venda-RS385000-
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capoeiras-bairros-florianopolis-com-garagem-77m2-venda-RS390000-
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capoeiras-bairros-florianopolis-com-garagem-71m2-venda-RS385000-
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capoeiras-bairros-florianopolis-com-garagem-71m2-venda-RS430000-
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capoeiras-bairros-florianopolis-com-garagem-75m2-venda-RS470000-

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º	1	Código:					Empreendimento:				
Endereço:	Rua Prefeito Dib Cherem						Nº	2453	UF:	SC	
Bairro:	Capoeiras			Cidade:	Florianópolis			CEP:			
Tipo:	Apartamento			Padrão de Construção:	Médio						
Estado de Conservação:				BOM			Idade aparente:		15		
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):						Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		74,00		Área Total Construída (m²):							
Preço de venda:	R\$	385.000,00		R\$/m² constr:	5202,702703		R\$/m² terreno:				
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capoeiras-bairros-florianopolis-com-garagem-74m2-venda-RS385000-id-2718845333/										



Amostra n.º	2	Código:					Empreendimento:				
Endereço:	Rua Prefeito Dib Cherem						Nº	2453	UF:	SC	
Bairro:	Capoeiras			Cidade:	Florianópolis			CEP:			
Tipo:	Apartamento			Padrão de Construção:	Médio						
Estado de Conservação:				BOM			Idade aparente:		15		
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):						Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		74,00		Área Total Construída (m²):							
Preço de venda:	R\$ 390.000,00		R\$/m² constr:		5270,27027		R\$/m² terreno:				
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capoeiras-bairros-florianopolis-com-garagem-77m2-venda-RS390000-id-2702276274/										



Amostra n.º		3		Código:		Empreendimento:					
Endereço:		Rua Jornalista Ildefonso Juvenal					Nº	135		UF:	SC
Bairro:		Capoeiras		Cidade:		Florianópolis			CEP:		
Tipo:	Apartamento			Padrão de Construção:		Médio					
Estado de Conservação:			BOM				Idade aparente:		15		
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):		71,00		Área Total Construída (m²):							
Preço de venda:		R\$ 385.000,00		R\$/m² constr:		5422,535211		R\$/m² terreno:			
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capoeiras-bairros-florianopolis-com-garagem-71m2-venda-RS385000-id-2726986734/									



Amostra n.º		4		Código:		Empreendimento:						
Endereço:		Rua Joaquim Nabuco						Nº	1394	UF:	SC	
Bairro:		Capoeiras			Cidade:		Florianópolis			CEP:		
Tipo:	Apartamento			Padrão de Construção:		Médio						
Estado de Conservação:				BOM				Idade aparente:		20		
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:		1		
Área Total do Terreno(m²):						Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):		71,00		Área Total Construída (m²):								
Preço de venda:		R\$ 430.000,00		R\$/m² constr:		6056,338028		R\$/m² terreno:				
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capoeiras-bairros-florianopolis-com-garagem-71m2-venda-RS430000-id-2724181937/										

foto

Amostra n.º		5		Código:		Empreendimento:						
Endereço:		Rua Joaquim Nabuco					Nº	1737		UF:	SC	
Bairro:		Capoeiras			Cidade:		Florianópolis			CEP:		
Tipo:	Apartamento				Padrão de Construção:		Médio					
Estado de Conservação:				BOM				Idade aparente:		20		
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:		2		
Área Total do Terreno(m²):						Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):		75,00		Área Total Construída (m²):								
Preço de venda:		R\$ 470.000,00		R\$/m² constr:		6266,666667		R\$/m² terreno:				
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capoeiras-bairros-florianopolis-com-garagem-75m2-venda-RS470000-id-2721654685/										

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,75
Quadra		idade	15
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	74,37
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	74,37
		vagas	0
		andar	4

0,684

1,030

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	385.000,00	0,90	3	74,00	4.682,43	1,00	1,00	0,00	4.682,43	1	0,9300	-327,77	4.354,66	15	0,684	1,0000	0,00	4.682,43					
2	390.000,00	0,90	4	74,00	4.743,24	1,00	1,00	0,00	4.743,24	1	0,9300	-332,03	4.411,22	15	0,684	1,0000	0,00	4.743,24					
3	385.000,00	0,90	4	71,00	4.880,28	1,00	1,00	0,00	4.880,28	1	0,9300	-341,62	4.538,66	15	0,684	1,0000	0,00	4.880,28					
4	430.000,00	0,90	3	71,00	5.450,70	1,00	1,00	0,00	5.450,70	1	0,9300	-381,55	5.069,15	20	0,603	1,1350	735,58	6.186,28					
5	470.000,00	0,90	2	75,00	5.640,00	1,00	1,00	0,00	5.640,00	2	0,8600	-789,60	4.850,40	20	0,603	1,1350	761,12	6.401,12					
				Média	5.079,33					Média	5.079,33					Média	4.644,82					Média	5.378,67
				L. Inf.	3.555,53					L. Inf.	3.555,53					L. Inf.	3.251,37					L. Inf.	3.765,07
				L. Sup.	6.603,13					L. Sup.	6.603,13					L. Sup.	6.038,26					L. Sup.	6.992,27
				Desvio	436,57					Desvio	436,57					Desvio	305,10					Desvio	841,81
				CV	0,086					CV	0,086					CV	0,066					CV	0,157
										SIM						SIM						NÃO	

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	
1,75	1,0000	0,00	4.682,43	3	1,020	1,0098	45,91	4.728,34	0,93	4.354,66	4.354,66	4.354,66	4.354,66	
1,75	1,0000	0,00	4.743,24	4	1,030	1,0000	0,00	4.743,24	0,93	4.411,22	4.411,22	4.411,22	4.411,22	
1,75	1,0000	0,00	4.880,28	4	1,030	1,0000	0,00	4.880,28	0,93	4.538,66	4.538,66	4.538,66	4.538,66	
1,93	0,9065	-509,41	4.941,29	3	1,020	1,0098	53,44	5.504,14	0,84	4.559,74	4.559,74	4.559,74	4.559,74	
1,93	0,9065	-527,10	5.112,90	2	1,010	1,0198	111,68	5.751,68	0,77	4.323,30	4.323,30	4.323,30	4.323,30	
		Média	4.872,03				Média	5.121,54			4.437,52	4.437,52	4.437,52	4.437,52
		L. Inf.	3.410,42				L. Inf.	3.585,08			3.106,26	3.106,26	3.106,26	3.106,26
		L. Sup.	6.333,64				L. Sup.	6.658,00			5.768,77	5.768,77	5.768,77	5.768,77
		Desvio	169,86				Desvio	474,18						
		CV	0,035				CV	0,093						
SIM				NÃO										

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU (Homog)	74,37
	Vu	4.437,52
	Valor total	330.018,08