

Empresa Solicitante:	WIMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS			CNPJ/MF:	32.969.565/0001-78
Nome:				CPF:	
Endereço:	Rua Odenita Bezerra do Carmo Cavalcanti	No.:	31	Complemento:	Lote 07
Condomínio:		Imóvel Pertence a Condomínio?	Não ▼		
Bairro:	Santa Cruz	Município:	Carpina	UF:	PE
Nº da Proposta:	2023WIZHOM325286	Status:	Aprovado ▼	Modalidade:	Home Equility
				Finalidade:	Garantia
				Tipo de Vistoria:	Remota

Tipo do Imóvel:	Casa ▼	No. da Matrícula:	14.215	No. do Cart.:	1º CRI		Carpina/PE
Finalidade	Residencial Unifamiliar ▼	Estado de Conservação:	Boa ▼				
Padrão:	Médio ▼	Padrão Construtivo:	Médio ▼	Idade Aparente:	10 Anos		

Valor Total:	R\$ 218.000,00
---------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Duzentos e dezoito mil reais
---------------------------	------------------------------

Valor de Avaliação:	R\$ 174.000,00
----------------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Cento e setenta e quatro 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 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:

Através da documentação fornecida não é possível confirmar a localização do imóvel em estudo, pelo exposto, recomendamos que seja apresentado a planta quadra para que possamos confirmar que o imóvel vistoriado corresponde ao imóvel da matrícula 14.215 do 1º CRI de Carpina/PE.

A matrícula do imóvel em estudo informa uma área construída de 79,97m². Em medições realizadas através de fotos de satélite foi constatado uma área construída de aproximadamente 170,00m², para efeito de cálculo e fins de avaliação utilizamos a área construída informada na matrícula.

Diagnostico de Mercado:

Nas vias secundárias constatamos residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 15 e 20 anos, de médio padrão construtivo. Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral. Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 12 e 18 meses.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 18 de abril de 2023

Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Santa Cruz, 15,						Situação	Oferta
Fonte:	Re/Max Vida Nova		Telefone:	(81) 36214-234		Contato	0	
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,056	AC(m²)	125,00	AT (m²)	150,00	
							Valor (R\$):	315.000,00

2. Endereço:	Rua Martinho Francisco, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Re/Max Vida Nova		Telefone:	(81) 36214-234		Contato	0	
Idade:	1 Ano	Padrão:	0,912	AC(m²)	100,00	AT (m²)	200,00	
							Valor (R\$):	250.000,00

3. Endereço:	Rua José Jaime Coutinho Dia, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(81) 99491-2095		Contato	0	
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	200,00	
							Valor (R\$):	65.000,00

4. Endereço:	Rua Sergio Orlando Santa Cruz, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(81) 99777-0882		Contato	0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,056	AC(m²)	150,00	AT (m²)	200,00	
							Valor (R\$):	348.000,00

5. Endereço:	São José, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Re/Max Vida Nova		Telefone:	(81) 36214-234		Contato	0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	200,00	AT (m²)	300,00	
							Valor (R\$):	610.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciaçã	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	10	70	2,5	20%	79,97	1,25	2354,38	188.279,93	87,5%	164.793,35
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	5	70	2	20%	125,00	1,06	1.987,39	248.424,00	95,0%	236.002,60
Comp 2	1	70	1,5	20%	100,00	0,91	1.716,38	171.638,40	99,4%	170.599,98
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	10	70	2,5	20%	150,00	1,06	1.987,39	298.108,80	87,5%	260.921,86
Comp 5	10	70	2,5	20%	200,00	1,25	2.354,38	470.876,40	87,5%	412.137,93

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\$ 315.000,00	0,90	236.002,60	47.497,40	316,65	1,000	1,000	1,037	0,989	1,03	325,00
2	R\$ 250.000,00	0,90	170.599,98	54.400,02	272,00	1,000	1,000	1,084	0,885	0,97	263,64
3	R\$ 65.000,00	0,90	0,00	58.500,00	292,50	1,000	1,000	0,979	0,989	0,97	283,25
4	R\$ 348.000,00	0,90	260.921,86	52.278,14	261,39	1,000	1,000	0,979	0,989	0,97	253,12
5	R\$ 610.000,00	0,90	412.137,93	136.862,07	456,21	1,000	1,000	0,979	0,885	0,86	394,13
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	303,83
						Saneamento				Mín.	227,87
										Máx.	379,78

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	176,14	Valor do m²:	303,83	Valor do Terreno:	R\$ 53.516,11
Área Construção (Averbado):	79,97	Valor do m²:	2.060,69	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 164.793,35
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Valor Total:	R\$ 218.309,46

Valor Final de Avaliação: R\$ 218.000,00

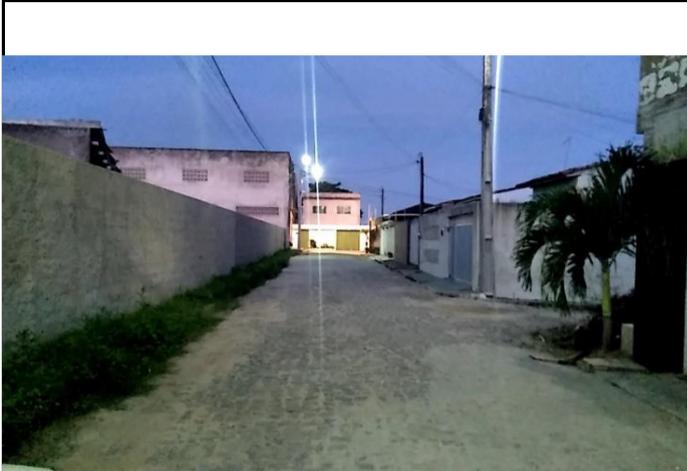
ANÁLISE AMBIENTAL:

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

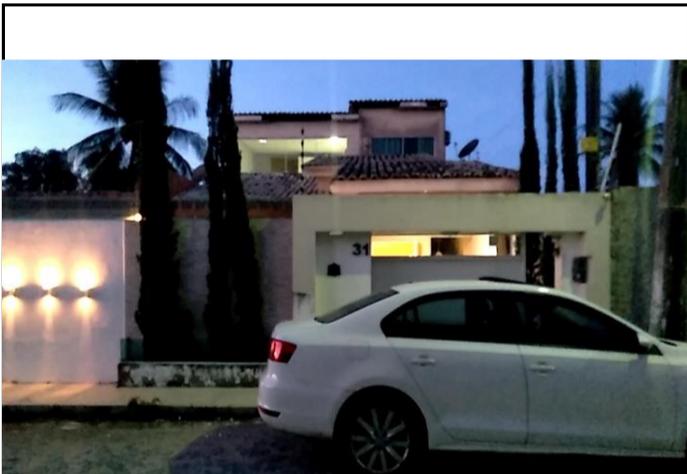
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



HIDRÔMETRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



GARAGEM



PISCINA



SALA DE ESTAR



SALA DE TV



SALA DE JANTAR



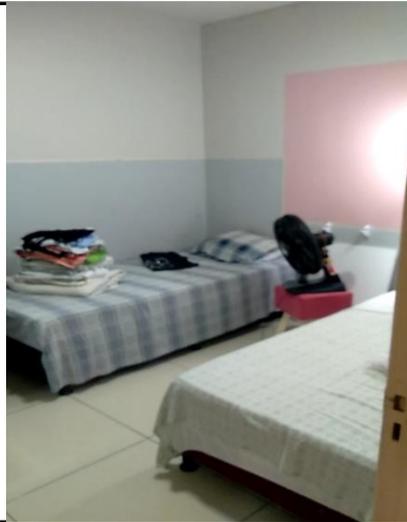
COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

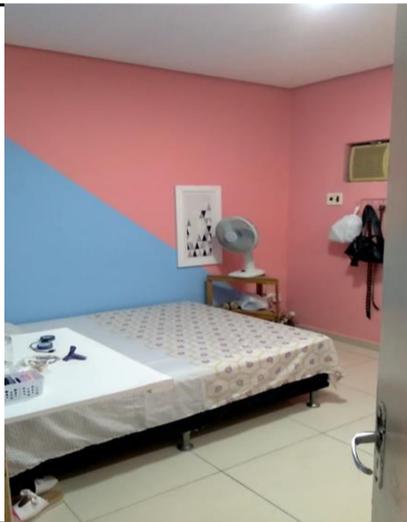
ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO



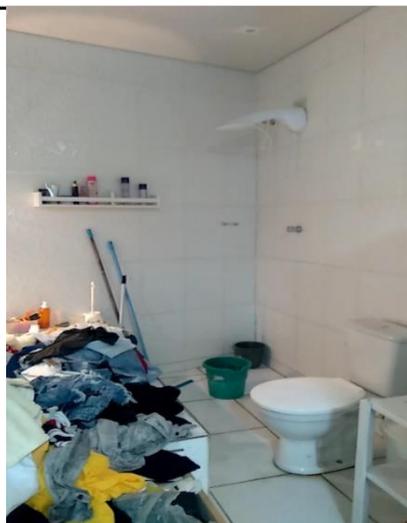
SUÍTE 1



BANHEIRO SUÍTE 1



SUÍTE 2



BANHEIRO SUÍTE 2

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VARANDA



ÁREA DE SERVIÇO

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	Santa Cruz	15		Re/Max Vida Nova	(81) 36214-234	315.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,056	125,00	7,50	150,00	18/04/23
2	Rua Martinho Francisco	S/nº		Re/Max Vida Nova	(81) 36214-234	250.000,00	1,00	1	70	1,50	20%	0,912	100,00	6,00	200,00	18/04/23
3	Rua José Jaime Coutinho Dia	S/nº		Corretor	(81) 99491-2095	65.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	200,00	18/04/23
4	Rua Sergio Orlando Santa Cruz	S/nº		Corretor	(81) 99777-0882	348.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,056	150,00	10,00	200,00	18/04/23
5	São José	S/nº		Re/Max Vida Nova	(81) 36214-234	610.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,251	200,00	10,00	300,00	18/04/23

1	https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/carpina/15-rua-marcos-a-da-mota-rua-da-prata-fina/850261006-10
2	https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/duplex/venda/carpina/s-n-rua-martinho-francisco-perto-do-supermercado-o-cordeirao/850261006-7
3	https://pe.mgfimoveis.com.br/terreno-em-sao-jose-coroa-grande-10x20-venda-pe-carpina-299423130
4	https://pe.mgfimoveis.com.br/asa-no-centro-carpina-venda-pe-carpina-casa-no-centro-carpina-confira-294694651
5	https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/ponto-comercial/-loja/venda/carpina/850261003-24

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º	1	Código:	Empreendimento:				
Endereço:	Santa Cruz			Nº	15	UF:	PE
Bairro:	Santa Cruz	Cidade:	Carpina		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):	150,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	125,00				
Preço de venda:	R\$	315.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.987,39	R\$/m² terreno:	R\$ 272,00
FONTE:	https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/carpina/15-rua-marcos-a-da-mota-rua-da-prata-fina/850261006-10						



Amostra n.º	2	Código:	Empreendimento:				
Endereço:	Rua Martinho Francisco			Nº	S/nº	UF:	PE
Bairro:	Santa Cruz	Cidade:	Carpina		CEP:		
Tipo:	Casa	Padrão de Construção:	Médio				
Estado de Conservação:	MUITO BOM			Idade aparente:	1		
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	200,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	100,00				
Preço de venda:	R\$	250.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.716,38	R\$/m² terreno:	R\$ 292,50
FONTE:	https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/duplex/venda/carpina/s-n-rua-martinho-francisco-perto-do-supermercado-o-cordeirao/850261006-7						



Amostra n.º	3	Código:	Empreendimento:				
Endereço:	Rua José Jaime Coutinho Dia			Nº	S/nº	UF:	PE
Bairro:	Santa Cruz	Cidade:	Carpina		CEP:		
Tipo:	Terreno	Padrão de Construção:	Médio				
Estado de Conservação:	FALSO			Idade aparente:			
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	200,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	0,00				
Preço de venda:	R\$	65.000,00	R\$/m² constr:	R\$	-	R\$/m² terreno:	R\$ 261,39
FONTE:	https://pe.mgfimoveis.com.br/terreno-em-sao-jose-coroa-grande-10x20-venda-pe-carpina-299423130						



Amostra n.º	4	Código:	Empreendimento:				
Endereço:	Rua Sergio Orlando Santa Cruz			Nº	S/nº	UF:	PE
Bairro:	Santa Cruz	Cidade:	Carpina		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):	200,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	150,00				
Preço de venda:	R\$	348.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.987,39	R\$/m² terreno:	R\$ 456,21
FONTE:	0						



Amostra n.º	5	Código:	Empreendimento:				
Endereço:	São José			Nº	S/nº	UF:	PE
Bairro:	Santa Cruz	Cidade:	Carpina		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):	300,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	200,00				
Preço de venda:	R\$	610.000,00	R\$/m² constr:	R\$	2.354,38	R\$/m² terreno:	R\$ 319,75
FONTE:	https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/ponto-comercial/-loja/venda/carpina/850261003-24						

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1882
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	79,97	Ac	0,00	Coef. Frente	0,97914836
Quadra		idade	10	idade		Coef. Profund.	0,88478497
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	9,00	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	176,14	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	19,57	padrão	1,25	padrão			

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	315.000,00	0,90	236.002,60	47.497,40	7,50	20,00	150,00	316,65	1,00	1,00	0,00	316,65	1,0000	1,0000	0,00	316,65	0,94408751	1,0371	11,76	328,41			
2	250.000,00	0,90	170.599,98	54.400,02	6,00	33,33	200,00	272,00	1,00	1,00	0,00	272,00	1,0000	1,0000	0,00	272,00	0,90288045	1,0845	22,98	294,98			
3	65.000,00	0,90	0,00	58.500,00	10,00	20,00	200,00	292,50	1,00	1,00	0,00	292,50	1,0000	1,0000	0,00	292,50	1,00000000	0,9791	-6,10	286,40			
4	348.000,00	0,90	260.921,86	52.278,14	10,00	20,00	200,00	261,39	1,00	1,00	0,00	261,39	1,0000	1,0000	0,00	261,39	1,00000000	0,9791	-5,45	255,94			
5	610.000,00	0,90	412.137,93	136.862,07	10,00	30,00	300,00	456,21	1,00	1,00	0,00	456,21	1,0000	1,0000	0,00	456,21	1,00000000	0,9791	-9,51	446,69			
						Média		319,75			Média		319,75			Média		319,75			Média		322,48
						L. Inf.		223,82			L. Inf.		223,82			L. Inf.		223,82			L. Inf.		225,74
						L. Sup.		415,67			L. Sup.		415,67			L. Sup.		415,67			L. Sup.		419,23
						Desvio		79,15			Desvio		79,15			Desvio		79,15			Desvio		74,08
						CV		0,248			CV		0,248			CV		0,248			CV		0,230

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
0,89442719	0,9892	-3,41	313,24	1,03	325,00	325,00	325,00	325,00
1,00000000	0,8848	-31,34	240,66	0,97	263,64	263,64	263,64	263,64
0,89442719	0,9892	-3,15	289,35	0,97	283,25	283,25	283,25	283,25
0,89442719	0,9892	-2,82	258,57	0,97	253,12	253,12	253,12	253,12
1,00000000	0,8848	-52,56	403,65	0,86	394,13	394,13	394,13	394,13
		Média			303,83	303,83	303,83	303,83
		L. Inf.			212,68	212,68	212,68	212,68
		L. Sup.			394,98	394,98	394,98	394,98
		Desvio						
		CV						

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	79,97		Área construída	0,00	
Vu construção	2.354,38		Vu construção	0,00	
Depreciação	87,53%		Depreciação	#DIV/0!	
Vu depreciado	2.060,69		Vu depreciado	#DIV/0!	
Valor total	164.793,35		Valor total	0,00	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	176,14		Valor Terreno	53.516,11	
Vu terreno	303,83		Valor Construção	164.793,35	
Valor total	53.516,11		Valor total	218.309,46	

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	1.882,00			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	10	70	2,50	20%	79,97	1,25	2.354,38	188.279,93	87,5%	164.793,35
Não Averb.	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	5	70	2,0	20%	125,00	1,06	1.987,39	248.424,00	95,0%	236.002,60
Comp 2	1	70	1,5	20%	100,00	0,91	1.716,38	171.638,40	99,4%	170.599,98
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	10	70	2,5	20%	150,00	1,06	1.987,39	298.108,80	87,5%	260.921,86
Comp 5	10	70	2,5	20%	200,00	1,25	2.354,38	470.876,40	87,5%	412.137,93