

Empresa Solicitante:	WIMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS		CNPJ/MF:	32.969.565/0001-78	
Nome:	Paulo Cesar Batista		CPF:	038.142.519-38	
Endereço:	Rua Visconde de Cairú	No.	502	Complemento:	Apto.22
Condomínio:	"Ed. Clara Scorzato"	Imóvel Pertence a Condomínio?		Sim	
Bairro:	Seminário	Município:	Curitiba	UF:	PR
Nº da Proposta:	2024GLPGHOM022191	Status:	Aprovado	Modalidade:	Home Equility
				Finalidade:	Garantia
				Tipo de Vistoria:	Remota

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	48.939	No. do Cart.	6º CRI	Curitiba/PR
Finalidade:	Residencial Unifamiliar	Estado de Conservação:	Boa			
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	10 Anos	

Valor Total:	R\$ 307.000,00
--------------	----------------

Valor por Extenso:	Trezentos e sete mil reais
--------------------	----------------------------

Valor de Avaliação:	R\$ 246.000,00
---------------------	----------------

Valor por Extenso:	Duzentos e quarenta e seis 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:



Foto da Fachada do Imóvel

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. Sete de Setembro e Av. Pres. Getúlio Vargas. 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

Data: 25 de setembro de 2024




Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:		
Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	0,041667	%

Útil - Coberta:	52,300	m²
Útil - Descoberta:	0,000	m²
Útil - Homogenizada:	52,300	m²
Comum:	20,330	m²
Área Total:	72,630	m²

No. Pav.: 5

Aptos/andar: 2

No.: Elev.: 0

Cobertas	1
Descobertas	0
Total Unid.:	10

Áreas Averbadas ? Sim ▼

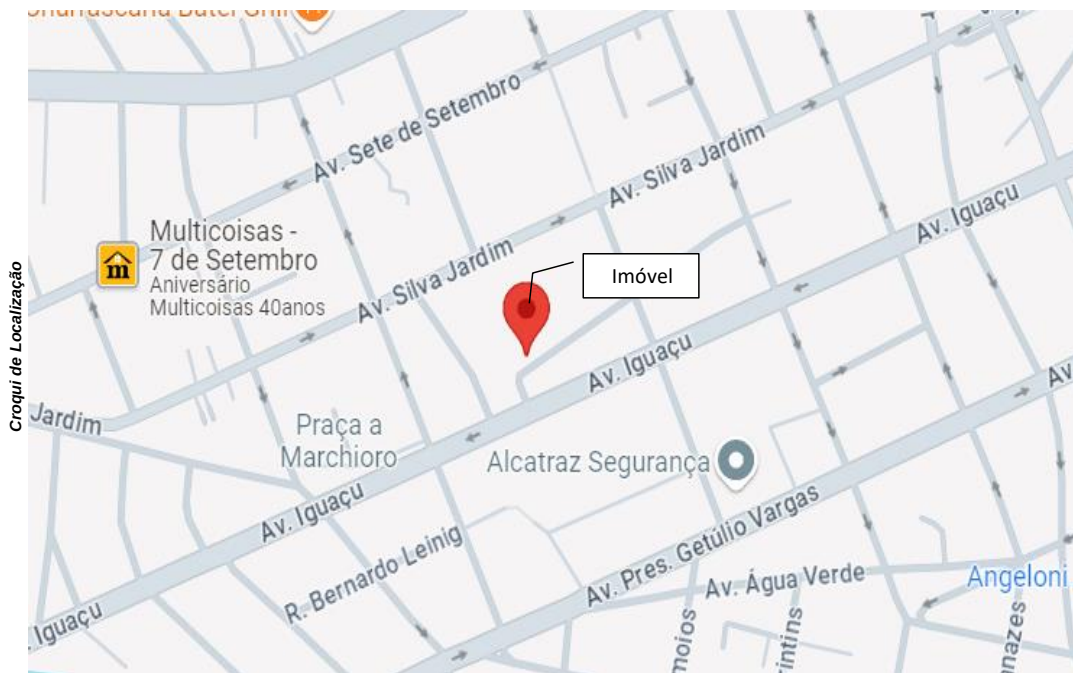
Infra-estrutura da Edificação:

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

[illegible]

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

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostra:

1. Endereço:	Rua Visconde de Cairu, 502, 1					Situação	Oferta
Fonte:	Área Verde Imóveis			Telefone:	(41) 3085-8007	Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,746	Área Útil (m²)	52,00	Vagas:	1 Valor (R\$): 325.000,00

2. Endereço:	Rua Marciano Dombeck, 80, 1					Situação	Oferta
Fonte:	Nowacki Imov.			Telefone:	(41) 99167-5996	Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,746	Área Útil (m²)	50,00	Vagas:	1 Valor (R\$): 310.000,00

3. Endereço:	Rua Jornalista Caio Machado, 1051, 4					Situação	Oferta
Fonte:	Wilson Marques			Telefone:	(41) 99656-8936	Contato	0
Idade:	Novo	Padrão:	1,746	Área Útil (m²)	52,00	Vagas:	1 Valor (R\$): 360.000,00

4. Endereço:	Rua Engenheiro Luiz Carlos de Oliveira Borges, S/nº, 1					Situação	Oferta
Fonte:	Shalon Imóveis			Telefone:	(41) 3015-0777	Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,746	Área Útil (m²)	50,00	Vagas:	1 Valor (R\$): 305.000,00

5. Endereço:	Avenida dos Estados, 879, 2					Situação	Oferta
Fonte:	Viva Web Imob.			Telefone:	(41) 3995-2385	Contato	0
Idade:	Novo	Padrão:	1,746	Área Útil (m²)	51,00	Vagas:	1 Valor (R\$): 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\$ 325.000,00	52,00	0,92	5.750,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	5.750,00
2	R\$ 310.000,00	50,00	0,92	5.704,00	1,000	1,000	0,881	1,000	1,000	1,00	5.704,00
3	R\$ 360.000,00	52,00	0,92	6.369,23	1,000	1,000	0,776	1,000	0,971	0,97	6.189,72
4	R\$ 305.000,00	50,00	0,92	5.612,00	1,000	1,000	0,881	1,000	1,000	1,00	5.612,00
5	R\$ 340.000,00	51,00	0,92	6.133,33	1,000	1,000	0,776	1,000	0,990	0,99	6.072,61
					SIM	SIM	NAO	SIM	SIM	Média:	5.864,47
					Saneamento					Mín.	4.398,35
										Máx.	7.330,58

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	52,30	Valor do m²:	5.864,47	Valor da Construção:	R\$ 306.711,53
				Valor Total:	306711,5347
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 307.000,00

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



SALA DE JANTAR



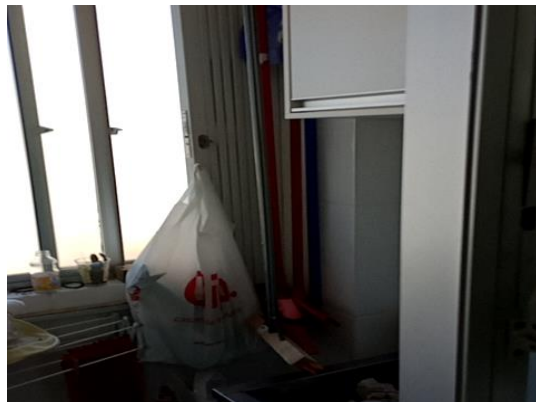
BANHEIRO SOCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

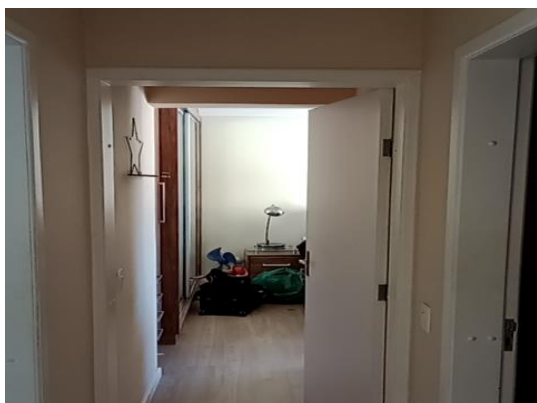
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE CIRCULAÇÃO



DORMITÓRIO 01



DORMITÓRIO 02

SALA DE ESTAR

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 Visconde de Cairu	502	1	Área Verde Imóveis	(41) 3085-8007	325.000,00	1,00	1,746	10	52,00	1	25/09/24
2	Rua Marciano Dombeck	80	1	Nowacki Imov.	(41) 99167-5996	310.000,00	1,00	1,746	5	50,00	1	25/09/24
3	Rua Jornalista Caio Machado	1051	4	Wilson Marques	(41) 99656-8936	360.000,00	1,00	1,746	0	52,00	1	25/09/24
4	Rua Engenheiro Luiz Carlos de	S/nº	1	Shalon Imóveis	(41) 3015-0777	305.000,00	1,00	1,746	5	50,00	1	25/09/24
5	Avenida dos Estados	879	2	Viva Web Imob.	(41) 3995-2385	340.000,00	1,00	1,746	0	51,00	1	25/09/24

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-seminario-bairros-curitiba-52m2-venda-RS325000-id-2683923319/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-seminario-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS310000-id-27
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-quiteria-bairros-curitiba-com-garagem-52m2-venda-RS360000-id-27
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-quiteria-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS305000-id-27
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-51m2-venda-RS340000-id-27

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º	1	Código:	Empreendimento:
Endereço:	Rua Visconde de Cairu		
Nº	502	UF:	PR
Bairro:	Seminário	Cidade:	Curitiba
CEP:			
Tipo:	Apartamento	Padrão de Construção:	Médio
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:
			10
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:	Nº Vagas:
			1
Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):	
Área privativa(m²):	52,00	Área Total Construída (m²):	
Preço de venda:	R\$ 325.000,00	R\$/m² constr:	6250
		R\$/m² terreno:	
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-seminario-bairros-curitiba-52m2-venda-RS325000-id-2683923319/		



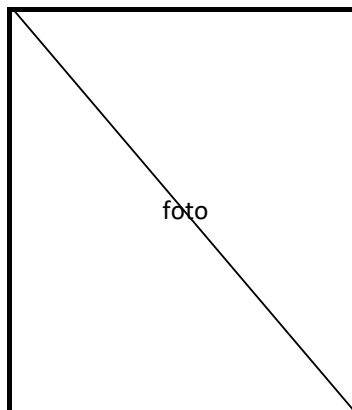
Amostra n.º	2	Código:	Empreendimento:
Endereço:	Rua Marciano Dombeck		
Nº	80	UF:	PR
Bairro:	Seminário	Cidade:	Curitiba
CEP:			
Tipo:	Apartamento	Padrão de Construção:	Médio
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:
			5
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:	Nº Vagas:
			1
Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):	
Área privativa(m²):	50,00	Área Total Construída (m²):	
Preço de venda:	R\$ 310.000,00	R\$/m² constr:	6200
		R\$/m² terreno:	
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-seminario-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS310000-id-2725995415/		



Amostra n.º	3	Código:	Empreendimento:
Endereço:	Rua Jornalista Caio Machado		
Nº	1051	UF:	PR
Bairro:	Seminário	Cidade:	Curitiba
CEP:			
Tipo:	Apartamento	Padrão de Construção:	Médio
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:
			0
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:	Nº Vagas:
			1
Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):	
Área privativa(m²):	52,00	Área Total Construída (m²):	
Preço de venda:	R\$ 360.000,00	R\$/m² constr:	6923,076923
		R\$/m² terreno:	
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-quiteria-bairros-curitiba-com-garagem-52m2-venda-RS360000-id-2736724320/		



Amostra n.º	4	Código:	Empreendimento:
Endereço:	Rua Engenheiro Luiz Carlos de Oliveira Borges		
Nº	S/nº	UF:	PR
Bairro:	Seminário	Cidade:	Curitiba
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):	50,00	Área Total Construída (m²):	
Preço de venda:	R\$ 305.000,00	R\$/m² constr:	6100
		R\$/m² terreno:	
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-quiteria-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS305000-id-2744697050/		



Amostra n.º	5	Código:	Empreendimento:
Endereço:	Avenida dos Estados		
Nº	879	UF:	PR
Bairro:	Seminário	Cidade:	Curitiba
CEP:			
Tipo:	Apartamento	Padrão de Construção:	Médio
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:
			0
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:	Nº Vagas:
			1
Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):	
Área privativa(m²):	51,00	Área Total Construída (m²):	
Preço de venda:	R\$ 340.000,00	R\$/m² constr:	6666,666667
		R\$/m² terreno:	
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-51m2-venda-RS340000-id-2713078898/		

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,75	
Quadra		idade	10	0,776
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	52,30	
		AU (Descob)	0,00	
		AU (Homog)	52,30	
		vagas	1	
		andar	1	1,000

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	ÍNDICE 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	325.000,00	0,92	1	52,00	5.750,00	1,00	1,00	0,00	5.750,00	1	1,0000	0,00	5.750,00	10	0,776	1,0000	0,00	5.750,00
2	310.000,00	0,92	1	50,00	5.704,00	1,00	1,00	0,00	5.704,00	1	1,0000	0,00	5.704,00	5	0,881	0,8811	-678,23	5.025,77
3	360.000,00	0,92	4	52,00	6.369,23	1,00	1,00	0,00	6.369,23	1	1,0000	0,00	6.369,23	0	1,000	0,7763	-1.424,61	4.944,62
4	305.000,00	0,92	1	50,00	5.612,00	1,00	1,00	0,00	5.612,00	1	1,0000	0,00	5.612,00	5	0,881	0,8811	-667,29	4.944,71
5	340.000,00	0,92	2	51,00	6.133,33	1,00	1,00	0,00	6.133,33	1	1,0000	0,00	6.133,33	0	1,000	0,7763	-1.371,84	4.761,49
				Média	5.913,71			Média	5.913,71			Média	5.913,71				Média	5.085,32
				L. Inf.	4.139,60			L. Inf.	4.139,60			L. Inf.	4.139,60				L. Inf.	3.559,72
				L. Sup.	7.687,83			L. Sup.	7.687,83			L. Sup.	7.687,83				L. Sup.	6.610,91
				Desvio	323,09			Desvio	323,09			Desvio	323,09				Desvio	383,99
				CV	0,055			CV	0,055			CV	0,055				CV	0,076
						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	5.750,00	1	1,000	1,0000	0,00	5.750,00	1,00	5.750,00	5.750,00	5.750,00	5.750,00
1,75	1,0000	0,00	5.704,00	1	1,000	1,0000	0,00	5.704,00	1,00	5.704,00	5.704,00	5.704,00	5.704,00
1,75	1,0000	0,00	6.369,23	4	1,030	0,9709	-185,51	6.183,72	0,97	6.183,72	6.183,72	6.183,72	6.183,72
1,75	1,0000	0,00	5.612,00	1	1,000	1,0000	0,00	5.612,00	1,00	5.612,00	5.612,00	5.612,00	5.612,00
1,75	1,0000	0,00	6.133,33	2	1,010	0,9901	-60,73	6.072,61	0,99	6.072,61	6.072,61	6.072,61	6.072,61
				Média	5.913,71					5.864,47	5.864,47	5.864,47	5.864,47
				L. Inf.	4.139,60					4.105,13	4.105,13	4.105,13	4.105,13
				L. Sup.	7.687,83					7.623,80	7.623,80	7.623,80	7.623,80
				Desvio	323,09								
				CV	0,055								
						SIM				SIM			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU (Homog)	52,30
Vu	5.864,47
Valor total	306.711,53