

Empresa Solicitante:	WIMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS			CNPJ/MF:	32.969.565/0001-78		
Nome:	Jose Leocadio de Oliveira			CPF:	095.537.807-92		
Endereço:	Rua Wallas Batista de Oliveira	No.	359	Complemento:	Lote 04 - Quadra 33		
Condomínio:		Imóvel Pertence a Condomínio?	Não ▼				
Bairro:	Nova São Mateus	Município:	São Mateus	UF:	ES	CEP:	29942-465
Nº da Proposta:	2024GLPGHOM020623	Status:	Aprovado ▼	Modalidade:	Home Equility	Finalidade:	Garantia
				Tipo de Vistoria:	Remota		

Tipo do Imóvel:	Casa ▼	No. da Matrícula:	22.439	No. do Cart.	1º CRI	São Mateus/ES
Finalidade	Residencial Unifamiliar ▼	Estado de Conservação:	Boa ▼			
Padrão:	Médio ▼	Padrão Construtivo:	Médio ▼	Idade Aparente:	15 Anos	

Valor Total:	R\$ 468.000,00
--------------	----------------

Valor por Extenso:	Quatrocentos e sessenta e oito mil reais
--------------------	--

Valor de Avaliação:	R\$ 374.000,00
---------------------	----------------

Valor por Extenso:	Trezentos e setenta 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 informa uma área construída de 74,40m², porém em medições realizadas através de fotos de satélite, constatamos uma área construída de aproximadamente 145,00m³.



Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno: 300,00 m²

Testada: 12,00 m

Lat. Dir.: 25,00 m

Lat. Esq.: 25,00 m

Fração ideal 100,00 %

Construção (Averbado): 74,400 m²

Construção (Não Averbado): 70,60 m²

Área Total: 145,00 m²

Áreas Averbadas ? Sim ▼

No. Vagas: Cobertas 0

Descobertas 2

No. Pav.: 1

Aptos/andar: -

No.: Elev.: -

Total Unid.: -

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas

☐ Sala de Jogos

☐ Sala de Ginástica

☐ Playground

☐ Piscina

☐ Churrasqueira

☐ Quadra Poliesportiva

☐ TV a cabo

☐ Sauna

☐ Espaço Gourmet

☐ Vigilância

☐ Lavanderia Coletiva

Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Varanda	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Sala de Estar	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Área de Serviço	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Área Gourmet	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Despensa	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Depósito	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Dormitório	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Banheiro Social	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Suíte	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	

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

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



Laudo de Avaliação

Amostras:									
1. Endereço:	Bairro Boa Vista, S/nº,						Situação	Oferta	
Fonte:	Costinha Imóveis			Telefone:	(27) 99821-2339			Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	0,624	AC(m²)	220,00	AT (m²)	312,00	Valor (R\$):	550.000,00

2. Endereço:	Bairro Boa Vista, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Costinha Imóveis			Telefone:	(27) 99821-2339		Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	0,912	AC(m²)	315,00	AT (m²)	282,53	Valor (R\$): 765.000,00

3. Endereço:	Arnaldo Bastos, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(27) 99820-1270		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,212	AC(m²)	315,00	AT (m²)	300,00	Valor (R\$): 1.190.000,00

4. Endereço:	Bairro Boa Vista, S/nº,						Situação	Oferta	
Fonte:	Costinha Imóveis			Telefone:	(27) 99821-2339		Contato	0	
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,212	AC(m²)	99,70	AT (m²)	200,00	Valor (R\$):	450.000,00

5. Endereço:	Bairro Boa Vista, S/nº,						Situação	Oferta	
Fonte:	Corretor			Telefone:	(27) 99920-4937		Contato	0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,374	AC(m²)	160,00	AT (m²)	275,00	Valor (R\$):	750.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,5	20%	74,4	0,91	2252,248	167.567,24	84,0%	140.692,57
Não Averb.	15	70	2,5	20%	70,6	0,91	2252,248	159.008,70	84,0%	133.506,66
Comp 1	20	70	2,5	20%	220,00	0,62	1.541,01	339.022,57	80,0%	271.295,55
Comp 2	25	70	3	20%	315,00	0,91	2.252,25	709.458,07	69,6%	494.076,73
Comp 3	10	70	2	20%	315,00	1,21	2.993,12	942.832,43	91,6%	863.803,84
Comp 4	5	70	2	20%	99,70	1,21	2.993,12	298.413,95	95,0%	283.493,01
Comp 5	10	70	2,5	20%	160,00	1,37	3.393,19	542.910,27	87,5%	475.186,09

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\$ 550.000,00	0,90	271.295,55	223.704,45	717,00	0,900	1,000	1,018	1,000	0,92	657,89
2	R\$ 765.000,00	0,90	494.076,73	194.423,27	688,15	0,900	1,000	1,037	1,000	0,94	644,89
3	R\$ 1.190.000,00	0,90	863.803,84	207.196,16	690,65	0,900	1,000	1,000	1,000	0,90	621,59
4	R\$ 450.000,00	0,90	283.493,01	121.506,99	607,53	0,900	1,000	1,037	1,118	1,06	641,05
5	R\$ 750.000,00	0,90	475.186,09	199.813,91	726,60	0,900	1,000	1,018	1,000	0,92	666,69
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	646,42
						Saneamento				Mín.	484,82
										Máx.	808,03

Cálculo do Valor do Imóvel:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



GARAGEM

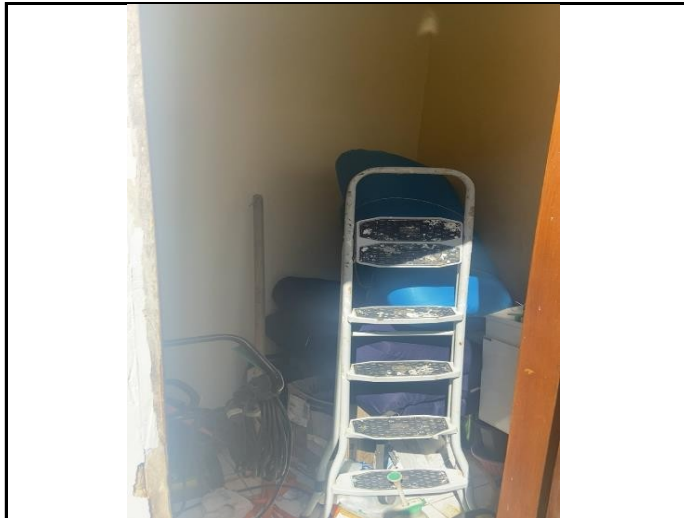


SALA DE ESTAR



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



DEPÓSITO



DORMITÓRIO



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	Bairro Boa Vista	S/nº		Costinha Imóveis	(27) 99821-2339	550.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,624	220,00	1
2	Bairro Boa Vista	S/nº		Costinha Imóveis	(27) 99821-2339	765.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,912	315,00	1
3	Arnaldo Bastos	S/nº		Corretor	(27) 99820-1270	1.190.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,212	315,00	1
4	Bairro Boa Vista	S/nº		Costinha Imóveis	(27) 99821-2339	450.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,212	99,70	1
5	Bairro Boa Vista	S/nº		Corretor	(27) 99920-4937	750.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,374	160,00	1

1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-boa-vista-sao-mateus-es-2983483468.html
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-boa-vista-2972187713.html
3	https://www.lauramalverdi.com/imovel/2567109/duplex-venda-sao-mateus-es-arnaldo-bastos
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-buritis-2960632903.html
5	https://www.andradecorretordeimoveis.com.br/imovel/2925942/casa-venda-sao-mateus-es-boa-vista

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º	1	Código:		Empreendimento:					
Endereço:	Bairro Boa Vista				Nº	S/nº	UF:	ES	
Bairro:	Nova São Mateus		Cidade:	São Mateus			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):	312,00		Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	220,00					
Preço de venda:	R\$	550.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.541,01	R\$/m² terreno:	R\$	688,15	
FONTE:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-boa-vista-sao-mateus-es-2983483468.html								



Amostra n.º		2	Código:		Empreendimento:				
Endereço:		Bairro Boa Vista				Nº	S/nº	UF:	ES
Bairro:		Nova São Mateus		Cidade:		São Mateus		CEP:	
Tipo:	Casa			Padrão de Construção:		Médio			
Estado de Conservação:			REGULAR			Idade aparente:		25	
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:	
Área Total do Terreno(m²):			282,53		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		315,00			
Preço de venda:		R\$ 765.000,00		R\$/m² constr:		R\$ 2.252,25		R\$/m² terreno: R\$ 690,65	
FONTE:		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-boa-vista-2972187713.html							



Amostra n.º	3	Código:	Empreendimento:							
Endereço:	Arnaldo Bastos					Nº	S/nº	UF:	ES	
Bairro:	Nova São Mateus			Cidade:	São Mateus			CEP:		
Tipo:	Casa			Padrão de Construção:	Médio					
Estado de Conservação:	BOM				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):	315,00					
Preço de venda:	R\$	1.190.000,00		R\$/m² constr:	R\$	2.993,12		R\$/m² terreno:	R\$	607,53
FONTE:	https://www.lauramalverdi.com/imovel/2567109/duplex-venda-sao-mateus-es-arnaldo-bastos									

	Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:	Bairro Boa Vista			Nº	S/nº	UF:	ES	

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.469,57
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	74,40	Ac	70,60	Coef. Frente	1,03713729
Quadra		idade	15	idade	15	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	0,90	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1
At	300,00	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,00	padrão	0,91	padrão	0,91		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topográfico		
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)-Vu
1	550.000,00	0,90	271.295,55	223.704,45	11,00	28,36	312,00	717,00	1,00	0,90	-71,70	645,30	1,0000	1,0000	0,00
2	765.000,00	0,90	494.076,73	194.423,27	10,00	28,25	282,53	688,15	1,00	0,90	-68,82	619,34	1,0000	1,0000	0,00
3	1.190.000,00	0,90	863.803,84	207.196,16	12,00	25,00	300,00	690,65	1,00	0,90	-69,07	621,59	1,0000	1,0000	0,00
4	450.000,00	0,90	283.493,01	121.506,99	10,00	20,00	200,00	607,53	1,00	0,90	-60,75	546,78	1,0000	1,0000	0,00
5	750.000,00	0,90	475.186,09	199.813,91	11,00	25,00	275,00	726,60	1,00	0,90	-72,66	653,94	1,0000	1,0000	0,00
							Média	685,99			Média	617,39			Média
							L. Inf.	480,19			L. Inf.	432,17			L. Inf.
							L. Sup.	891,78			L. Sup.	802,61			L. Sup.
							Desvio	46,88			Desvio	42,19			Desvio
							CV	0,068			CV	0,068			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	1,0000	0,00	717,00	0,92	657,89	657,89	657,89	657,89
1,00000000	1,0000	0,00	688,15	0,94	644,89	644,89	644,89	644,89
1,00000000	1,0000	0,00	690,65	0,90	621,59	621,59	621,59	621,59
0,89442719	1,1180	71,71	679,24	1,06	641,05	641,05	641,05	641,05
1,00000000	1,0000	0,00	726,60	0,92	666,69	666,69	666,69	666,69
			Média		646,42	646,42	646,42	646,42
			L. Inf.		452,50	452,50	452,50	452,50
			L. Sup.		840,35	840,35	840,35	840,35
			Desvio					
			CV					

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
	Averbado		Não Averbado
	Área construída	74,40	
	Vu construção	2.252,25	
	Depreciação	83,96%	
	Vu depreciado	1.891,03	
	Valor total	140.692,57	
	Terreno		VALOR TOTAL
	Área de terreno	300,00	
	Vu terreno	646,42	
	Valor total	193.926,80	

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	2.469,57			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,50	20%	74,40	0,91	2.252,25	167.567,24	84,0%	140.692,57
Não Averb.	15	70	2,50	20%	70,60	0,91	2.252,25	159.008,70	84,0%	133.506,66
Comp 1	20	70	2,5	20%	220,00	0,62	1.541,01	339.022,57	80,0%	271.295,55
Comp 2	25	70	3,0	20%	315,00	0,91	2.252,25	709.458,07	69,6%	494.076,73
Comp 3	10	70	2,0	20%	315,00	1,21	2.993,12	942.832,43	91,6%	863.803,84
Comp 4	5	70	2,0	20%	99,70	1,21	2.993,12	298.413,95	95,0%	283.493,01
Comp 5	10	70	2,5	20%	160,00	1,37	3.393,19	542.910,27	87,5%	475.186,09