

Empresa Solicitante:	WIMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS		CNPJ/MF:	32.969.565/0001-78
Nome:	CRIs TPA 1 e 2		CPF:	Não Informado
Endereço:	Avenida Senador Queirós	No. 101	Complemento:	Apto. 123 - Residencial
Condomínio:	Residence Jacques Pilon	Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim	
Bairro:	Centro	Município:	São Paulo	UF: SP CEP: 01026-001
Nº da Proposta:	Não Informado	Status:	Aprovado	Modalidade: Home Equilty Finalidade: Garantia Tipo de Vistoria: Remota

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	106.461	No. do Cart.:	5º CRI	São Paulo/SP
Finalidade:	Residencial Unifamiliar	Estado de Conservação:	Boa			
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	30 Anos	

Valor Total:	R\$ 246.000,00
---------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Duzentos e quarenta e seis mil reais
---------------------------	--------------------------------------

Valor de Avaliação:	R\$ 197.000,00
----------------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Cento e noventa e sete mil reais
---------------------------	----------------------------------

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" 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

Diagnostico de Mercado:



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 23 de janeiro de 2024



Laudo de Avaliação

Amostra:

1. Endereço:	Avenida Senador Queirós, 101, 1						Situação	Oferta
Fonte:	Sh Prime Imóveis		Telefone:	(11) 4750-2725		Contato	0	
Idade:	30 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	41,37	Vagas:	1E-16	
						Valor (R\$):	383.000,00	
2. Endereço:	Avenida Senador Queirós, 101, 2						Situação	Oferta
Fonte:	AE Consultimóveis		Telefone:	(11) 98454-7848		Contato	0	
Idade:	30 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	27,50	Vagas:	1E-16	
						Valor (R\$):	272.000,00	
3. Endereço:	Avenida Senador Queirós, 101, 1						Situação	Oferta
Fonte:	Sh Prime Imóveis		Telefone:	(11) 4750-2725		Contato	0	
Idade:	30 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	38,43	Vagas:	1E-16	
						Valor (R\$):	358.000,00	
4. Endereço:	Rua Antônio de Godói, 83, 6						Situação	Oferta
Fonte:	B & G Imóveis		Telefone:	(11) 2592-9030		Contato	0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	2,043	Área Util (m²)	36,00	Vagas:	0	
						Valor (R\$):	330.000,00	
5. Endereço:	Rua Brigadeiro Tobias, 334, 4						Situação	Oferta
Fonte:	Carneiro Gurgel Imóveis		Telefone:	(11) 5573-6668		Contato	0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	35,00	Vagas:	1E-16	
						Valor (R\$):	340.000,00	

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²	
1	R\$ 383.000,00	41,37	0,95	8.794,81	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	8.794,81	
2	R\$ 272.000,00	27,50	0,95	9.395,92	1,000	1,000	1,000	1,000	0,990	0,99	9.302,89	
3	R\$ 358.000,00	38,43	0,95	8.849,81	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	8.849,81	
4	R\$ 330.000,00	36,00	0,95	8.708,33	1,000	1,000	0,603	1,057	0,952	1,01	8.792,37	
5	R\$ 340.000,00	35,00	0,95	9.228,57	1,000	1,000	0,603	1,000	0,971	0,97	8.959,78	
					SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	Média	8.939,93	
										Saneamento	Min.	6.704,95
											Máx.	11.174,91

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	27,50	Valor do m²:	8.939,93	Valor da Construção:	R\$ 245.859,72
				Valor Total:	245859,7153
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 246.000,00

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 CONDOMÍNIO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE EM ESTUDO



COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



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	Avenida Senador Queirós	101	1	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2725	383.000,00	1,00	2,160	30	41,37	0	23/01/24
2	Avenida Senador Queirós	101	2	AE Consultimóveis	(11) 98454-7848	272.000,00	1,00	2,160	30	27,50	0	23/01/24
3	Avenida Senador Queirós	101	1	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2725	358.000,00	1,00	2,160	30	38,43	0	23/01/24
4	Rua Antônio de Godói	83	6	B & G Imóveis	(11) 2592-9030	330.000,00	1,00	2,043	10	36,00	0	23/01/24
5	Rua Brigadeiro Tobias	334	4	Carneiro Gurgel Imóveis	(11) 5573-6668	340.000,00	1,00	2,160	10	35,00	0	23/01/24

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-41m2-venda-RS383000-id-2618520331/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-27m2-venda-RS272000-id-2673965199/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-39m2-venda-RS358000-id-2618517086/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-36m2-venda-RS330000-id-2576904169/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-35m2-venda-RS340000-id-2676602598/

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º	1	Código:				Empreendimento:			
Endereço:	Avenida Senador Queirós				Nº	101	UF:	SP	
Bairro:	Centro		Cidade:	São Paulo		CEP:			
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	Médio					
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	30				
Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:	1E-16		
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):	41,37		Área Total Construída (m²):						
Preço de venda:	R\$	383.000,00	R\$/m² constr:	9257,692587	R\$/m² terreno:				
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-41m2-venda-RS383000-id-2618520331/								



Amostra n.º	2	Código:				Empreendimento:			
Endereço:	Avenida Senador Queirós				Nº	101	UF:	SP	
Bairro:	Centro		Cidade:	São Paulo		CEP:			
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	Médio					
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	30				
Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:	1E-16		
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):	27,50		Área Total Construída (m²):						
Preço de venda:	R\$	272.000,00	R\$/m² constr:	9890,441543	R\$/m² terreno:				
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-27m2-venda-RS272000-id-2673965199/								



Amostra n.º	3	Código:				Empreendimento:			
Endereço:	Avenida Senador Queirós				Nº	101	UF:	SP	
Bairro:	Centro		Cidade:	São Paulo		CEP:			
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	Médio					
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	30				
Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:	1E-16		
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):	38,43		Área Total Construída (m²):						
Preço de venda:	R\$	358.000,00	R\$/m² constr:	9315,590343	R\$/m² terreno:				
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-39m2-venda-RS358000-id-2618517086/								



Amostra n.º	4	Código:				Empreendimento:			
Endereço:	Rua Antônio de Godói				Nº	83	UF:	SP	
Bairro:	Centro		Cidade:	São Paulo		CEP:			
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	Médio					
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	10				
Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:	1E-16		
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):	36,00		Área Total Construída (m²):						
Preço de venda:	R\$	330.000,00	R\$/m² constr:	9166,666667	R\$/m² terreno:				
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-36m2-venda-RS330000-id-2576904169/								



Amostra n.º	5	Código:				Empreendimento:			
Endereço:	Rua Brigadeiro Tobias				Nº	334	UF:	SP	
Bairro:	Centro		Cidade:	São Paulo		CEP:			
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	Médio					
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	10				
Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:	1E-16		
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):	35,00		Área Total Construída (m²):						
Preço de venda:	R\$	340.000,00	R\$/m² constr:	9714,285714	R\$/m² terreno:				
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-35m2-venda-RS340000-id-2676602598/								

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,16
Quadra		idade	30
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	27,50
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	27,50
		vagas	0
		andar	1

r	2,50
índice vagas	0,1
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	383.000,00	0,95	1	41,37	8.794,81	1,00	1,00	0,00	8.794,81	0	1,0000	0,00	8.794,81	30	0,468	1,0000	0,00	8.794,81
2	272.000,00	0,95	2	27,50	9.395,92	1,00	1,00	0,00	9.395,92	0	1,0000	0,00	9.395,92	30	0,468	1,0000	0,00	9.395,92
3	358.000,00	0,95	1	38,43	8.849,81	1,00	1,00	0,00	8.849,81	0	1,0000	0,00	8.849,81	30	0,468	1,0000	0,00	8.849,81
4	330.000,00	0,95	6	36,00	8.708,33	1,00	1,00	0,00	8.708,33	0	1,0000	0,00	8.708,33	10	0,776	0,6027	-3.459,93	5.248,41
5	340.000,00	0,95	4	35,00	9.228,57	1,00	1,00	0,00	9.228,57	0	1,0000	0,00	9.228,57	10	0,776	0,6027	-3.666,63	5.561,95
					Média	8.995,49					Média	8.995,49					Média	7.570,18
					L. Inf.	6.296,84					L. Inf.	6.296,84					L. Inf.	5.299,12
					L. Sup.	11.694,14					L. Sup.	11.694,14					L. Sup.	9.841,23
					Desvio	299,43					Desvio	299,43					Desvio	1.993,37
					CV	0,033					CV	0,033					CV	0,263

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	
2,16	1,0000	0,00	8.794,81	1	1,000	1,0000	0,00	8.794,81	1,00	8.794,81	8.794,81	8.794,81	8.794,81	
2,16	1,0000	0,00	9.395,92	2	1,010	0,9901	-93,03	9.302,89	0,99	9.302,89	9.302,89	9.302,89	9.302,89	
2,16	1,0000	0,00	8.849,81	1	1,000	1,0000	0,00	8.849,81	1,00	8.849,81	8.849,81	8.849,81	8.849,81	
2,04	1,0573	498,72	9.207,05	6	1,050	0,9524	-414,68	8.293,65	1,01	8.792,37	8.792,37	8.792,37	8.792,37	
2,16	1,0000	0,00	9.228,57	4	1,030	0,9709	-268,79	8.959,78	0,97	8.959,78	8.959,78	8.959,78	8.959,78	
			Média	9.095,23					Média	8.840,19	8.939,93	8.939,93	8.939,93	8.939,93
			L. Inf.	6.366,66					L. Inf.	6.188,13	6.257,95	6.257,95	6.257,95	6.257,95
			L. Sup.	11.823,80					L. Sup.	11.492,24	11.621,91	11.621,91	11.621,91	11.621,91
			Desvio	260,38					Desvio	363,75				
			CV	0,029					CV	0,041				

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU (Homog)	27,50
Vu	8.939,93
Valor total	245.859,72