Laudo de Avaliação

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. 415 - 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 Equility	Finalidade:	Garantia

Tipo de Vistoria: Remota

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	106.534	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$ 354.000,00**
Valor por Extenso:	Trezentos e cinquenta e quatro mil reais
Valor de Avaliação:	**R$ 283.000,00**
Valor por Extenso:	Duzentos e oitenta e três mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- ☑ Energia Elétrica
- ☑ Rede de Água
- ☑ Rede de Esgoto
- ☑ Iluminação Pública
- ☑ Telefonia
- ☑ Pavimentação
- ☑ Guias e Sargetas
- ☑ Gás
- ☑ Coleta de Lixo
- ☑ Metrô
- ☑ Ônibus
- ☑ Correio
- ☑ Bancos
- ☑ Hospital
- ☑ Escola
- ☑ Segurança
- ☑ Praças e Parques
- ☑ Entretenimento

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:

Responsável Técnico:

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

Data: 23 de janeiro de 2024

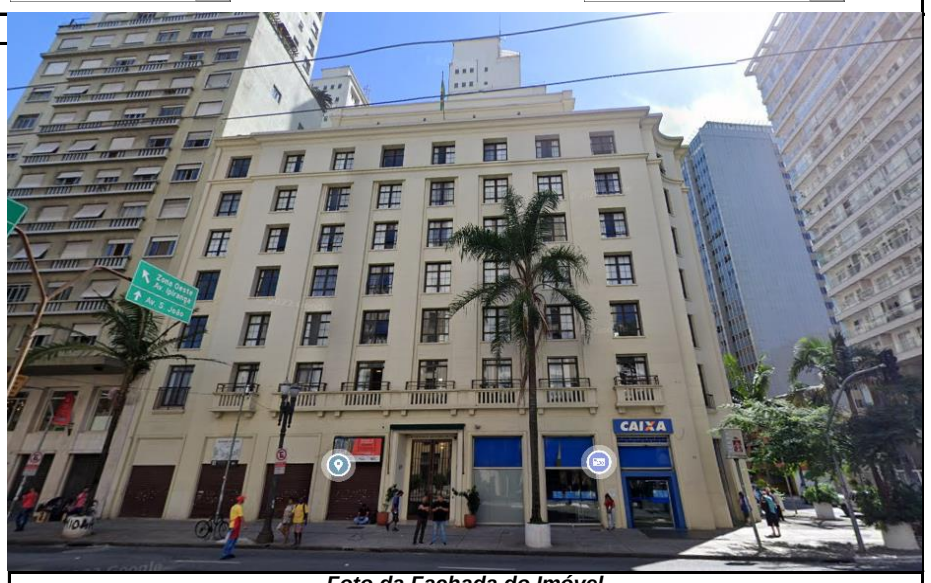


Foto da Fachada do Imóvel

Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	0,780136	%

Útil - Coberta:	38,430	m²
Útil - Descoberta:	0,000	m²
Útil - Homogenizada:	38,430	m²
Comum:	15,550	m²
Área Total:	53,980	m²

Áreas Averbadas ? Sim

No. Vagas:	Cobertas	0	
	Descobertas	0	
No. Pav.:	8		
Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
No.: Elev.:	2		

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

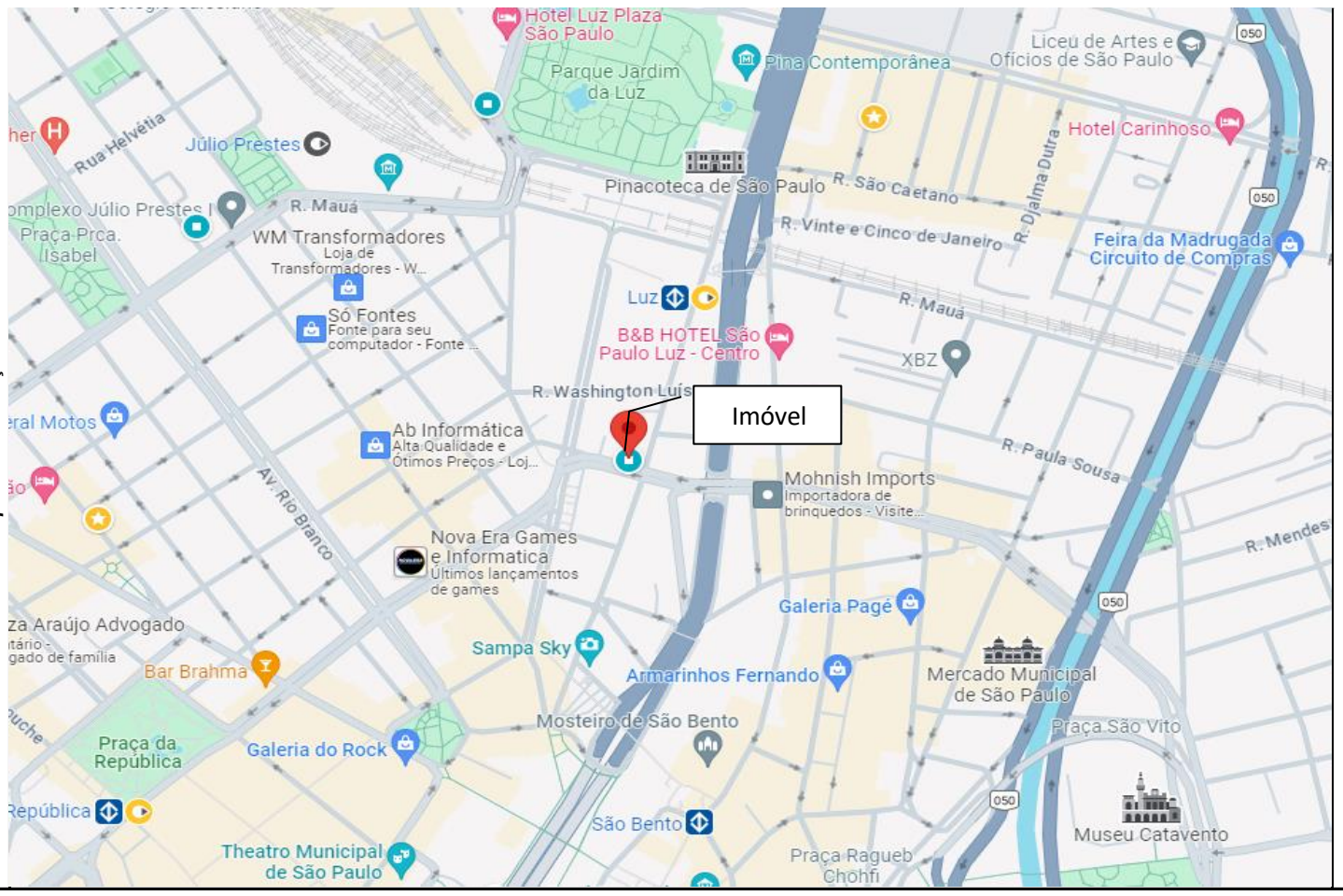
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso	
Dormitório	1	Cerâmico	Massas	Gesso	
Banheiro Social	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso	

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.

Croqui de Localização



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	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos	Homogein.
	R$	m²	#	#	#	#	#	#	#	Fatores	R$/m²
1	R$ 383.000,00	41,37	0,95	8.794,81	1,000	1,000	1,000	1,000	1,030	1,03	9.058,65
2	R$ 272.000,00	27,50	0,95	9.395,92	1,000	1,000	1,000	1,000	1,020	1,02	9.581,98
3	R$ 358.000,00	38,43	0,95	8.849,81	1,000	1,000	1,000	1,000	1,030	1,03	9.115,31
4	R$ 330.000,00	36,00	0,95	8.708,33	1,000	1,000	0,603	1,057	0,981	1,04	9.041,18
5	R$ 340.000,00	35,00	0,95	9.228,57	1,000	1,000	0,603	1,000	1,000	1,00	9.228,57
					SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	Média	9.205,14
								Saneamento		Mín.	6.903,85
										Máx.	11.506,42

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R$ -
Área Construção:	38,43	Valor do m²:	9.205,14	Valor da Construção:	R$ 353.755,23
				Valor Total:	353755,229
				Valor Final de Avaliação:	R$ 354.000,00

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 FOTOGRAFICAS

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 FOTOGRAFICAS

COZINHA

DORMITÓRIO

BANHEIRO SOCIAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	ANDAR	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
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	0,468
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	38,43	
		AU (Descob)	0,00	
		AU (Homog)	38,43	
		vagas	0	
		andar	4	1,030

r	2,50
índice vagas	0,1
indice 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	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	8.995,49				Média	7.570,18
				L. Inf.	6.296,84			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.	11.694,14				L. Sup.	9.841,23
				Desvio	299,43			Desvio	299,43			Desvio	299,43				Desvio	1.993,37
				CV	0,033			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	1,0300	263,84	9.058,65	1,03	9.058,65	9.058,65	9.058,65	9.058,65
2,16	1,0000	0,00	9.395,92	2	1,010	1,0198	186,06	9.581,98	1,02	9.581,98	9.581,98	9.581,98	9.581,98
2,16	1,0000	0,00	8.849,81	1	1,000	1,0300	265,49	9.115,31	1,03	9.115,31	9.115,31	9.115,31	9.115,31
2,04	1,0573	498,72	9.207,05	6	1,050	0,9810	-165,87	8.542,46	1,04	9.041,18	9.041,18	9.041,18	9.041,18
2,16	1,0000	0,00	9.228,57	4	1,030	1,0000	0,00	9.228,57	1,00	9.228,57	9.228,57	9.228,57	9.228,57
		Média	9.095,23				Média	9.105,39		9.205,14	9.205,14	9.205,14	9.205,14
		L. Inf.	6.366,66				L. Inf.	6.373,78		6.443,60	6.443,60	6.443,60	6.443,60
		L. Sup.	11.823,80				L. Sup.	11.837,01		11.966,68	11.966,68	11.966,68	11.966,68
		Desvio	260,38				Desvio	374,66					
		CV	0,029				CV	0,041					
			SIM					SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU (Homog)	38,43
Vu	9.205,14
Valor total	**353.755,23**