

ERMOSO ENGENHARIA		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. 117 - 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 Equity		Finalidade: Garantia	
Tipo de Vistoria:		Remota			
Tipo do Imóvel:		Apartamento		No. da Matrícula: 106.455	
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\$ 274.000,00			
Valor por Extenso:		Duzentos e setenta e quatro mil reais			
Valor de Avaliação:		R\$ 219.000,00			
Valor por Extenso:		Duzentos e dezenove 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 ?	
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?		Não		Se sim, por quê ?	
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?		Não		Se sim, qual ?	
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

Terreno:	-	m ²
Testada:	-	m ²
Lat. Dir.:	-	m ²
Lat. Esq.:	-	m ²
Fração ideal	0,481910	%

Útil - Coberta:	30,646	m ²
Útil - Descuberta:	0,000	m ²
Útil - Homogenizada:	30,646	m ²
Comum:	9,606	m ²
Área Total:	40,252	m ²

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

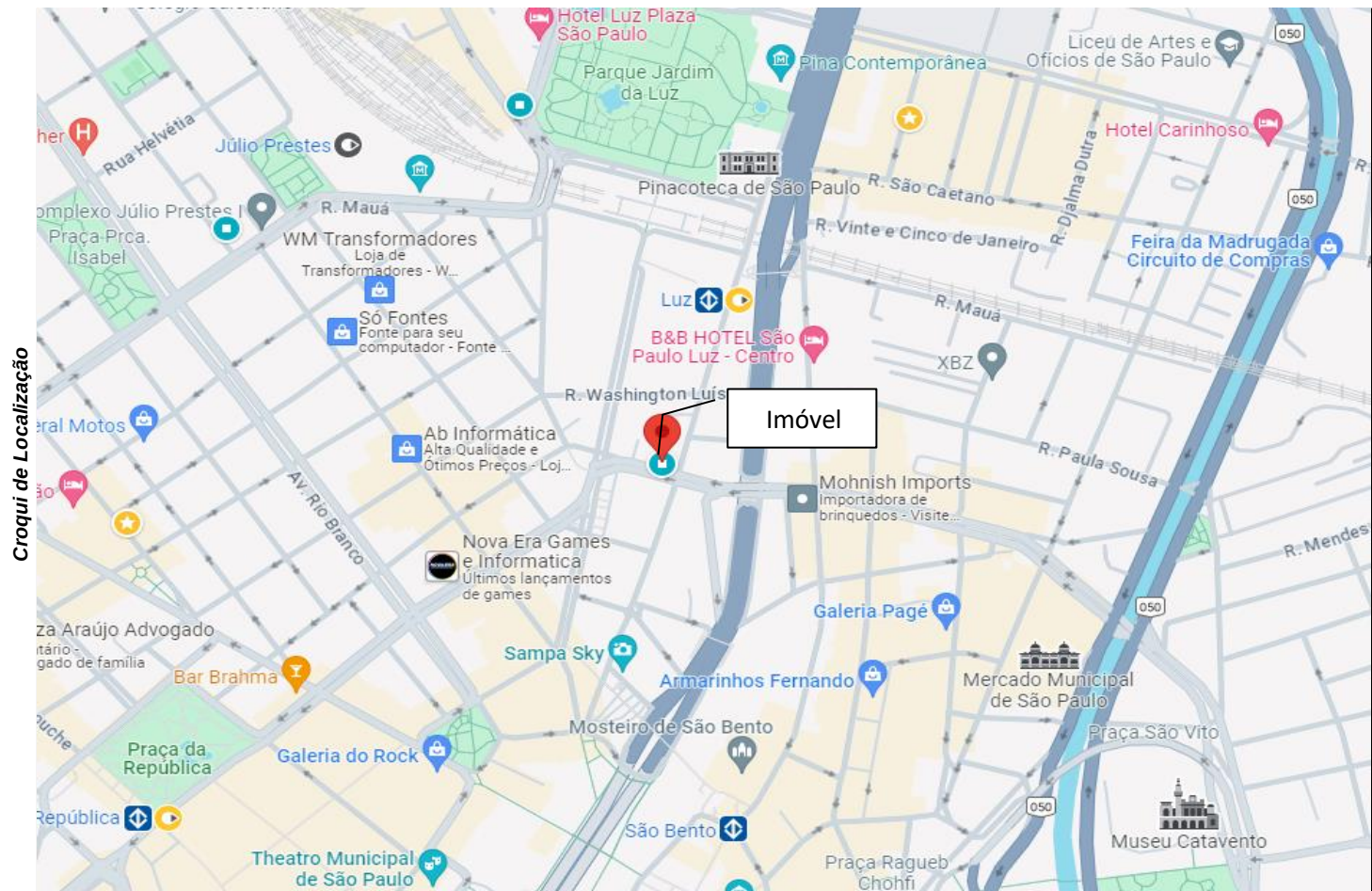
Áreas Averbadas ? Sim

☐ 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

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

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

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

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

Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos	Homogein.
---------	-------	-----------	---------	----	-----------	--------	---------	----------	---------	---------------	-----------

Amostra	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	1,00	8.794,81
2	R\$ 272.000,00	27,50	0,95	9.395,92	1.000	1.000	1.000	1.000	0,99	9.302,89
3	R\$ 358.000,00	38,43	0,95	8.849,81	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	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	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	8.959,78

SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	Média:	8.939,93
Saneamento					Mín:	6.704,95
					Máx:	11.174,91

--

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	30,65	Valor do m²:	8.939,93	Valor da Construção:	R\$ 273.974,90
				Valor Total:	273974,9033
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 274.000,00

--	--

☐ Sim

☒ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



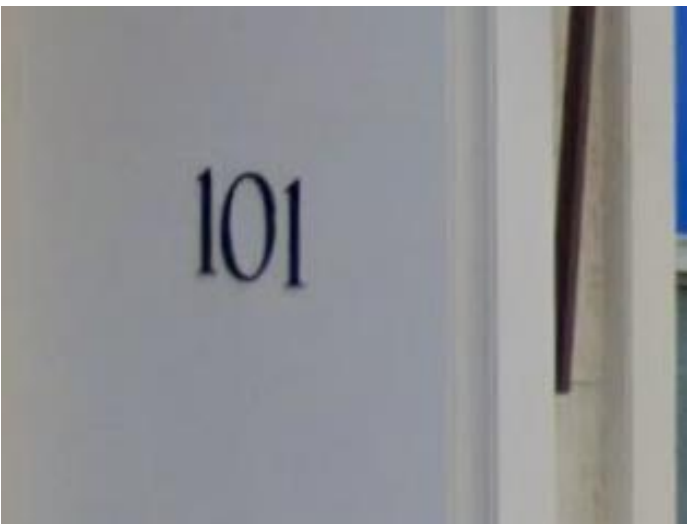
VISTA DO LOGRADOURO



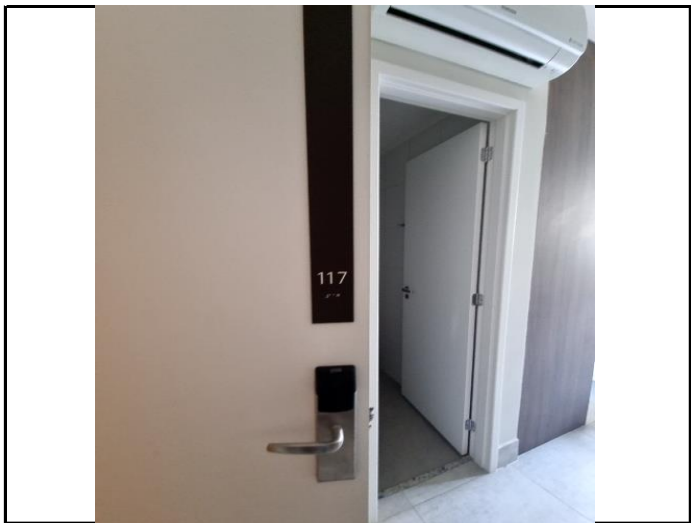
VISTA DO LOGRADOURO



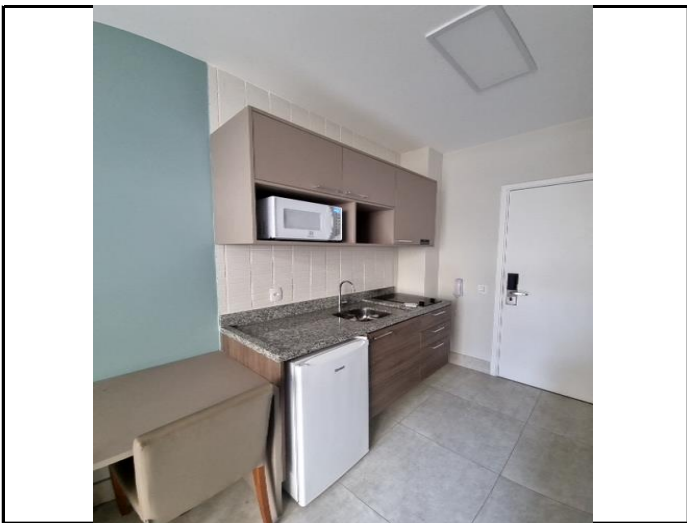
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE EM ESTUDO



COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



COZINHA



DORMITÓRIO



BANHEIRO SOCIAL



VARANDA

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)	30,65
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	30,65
		vagas	0
		andar	1

0,468

1,000

r	2,50
índice vagas	0,1
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	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	1,0000	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					8.939,93	8.939,93	8.939,93	8.939,93
				L. Inf.	6.366,66					6.257,95	6.257,95	6.257,95	6.257,95
				L. Sup.	11.823,80					11.621,91	11.621,91	11.621,91	11.621,91
				Desvio	260,38								
				CV	0,029								
						SIM				SIM			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU (Homog)	30,65
	Vu	8.939,93
	Valor total	273.974,90