



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. 118 - 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:	106.456	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\$ 226.000,00
Valor por Extenso:	Duzentos e vinte e seis mil reais
Valor de Avaliação:	R\$ 181.000,00
Valor por Extenso:	Cento e oitenta e um 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:



Diagnostico de Mercado:



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:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	0,443415	%

Útil - Coberta:	25,228	m²
Útil - Descoberta:	0,000	m²
Útil - Homogenizada:	25,228	m²
Comum:	8,838	m²
Área Total:	34,066	m²

Áreas Averbadas ? Sim

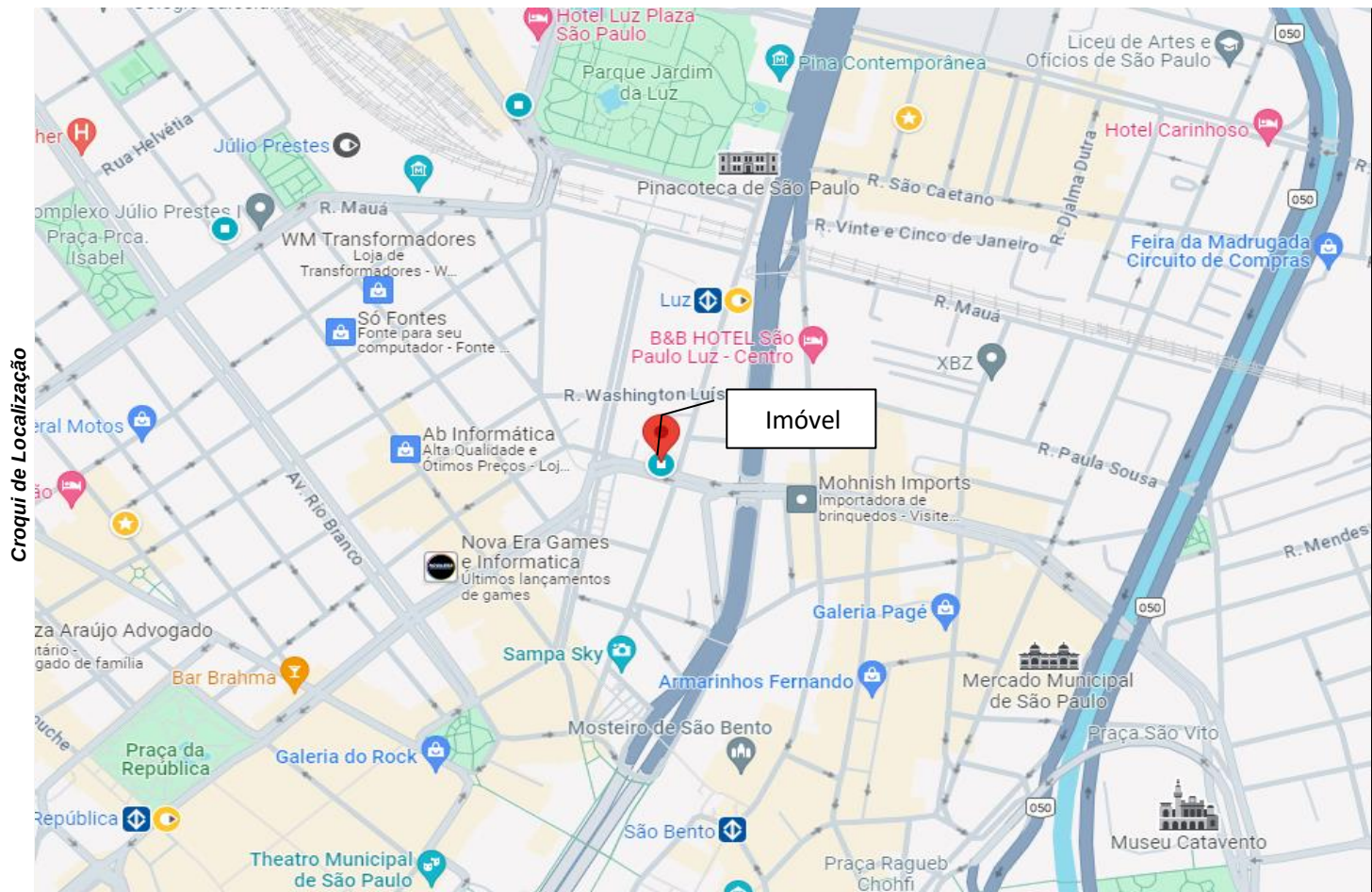
No. Vagas:	Cobertas	0
	Descobertas	0
No. Pav.:		
Aptos/andar:		
No.: Elev.:		
	Total Unid.:	-

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

[illegible]

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

Não há observações a serem feitas.



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					Mín.	6.704,95
										Máx.	11.174,91

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

0,00

Área Construção:

25,23

Valor do m²:

0

Valor do m²:

8.939,93

Valor do Terreno:

R\$ -

Valor da Construção:

R\$ 225.538,36

Valor Total:

225538,3589

Valor Final de Avaliação:

R\$ 226.000,00

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



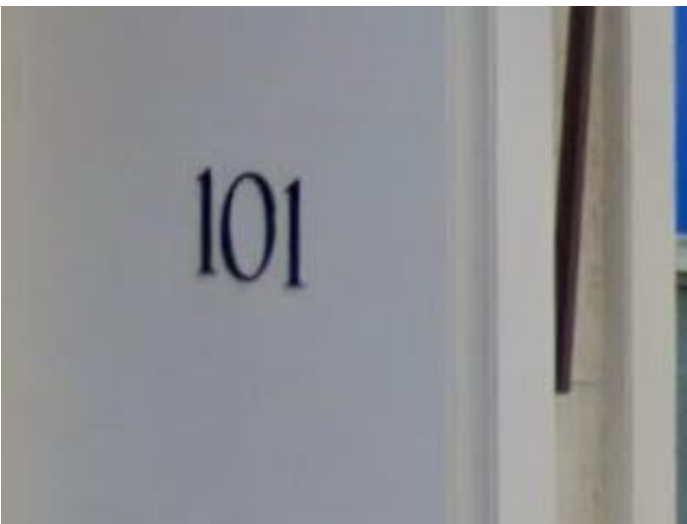
VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



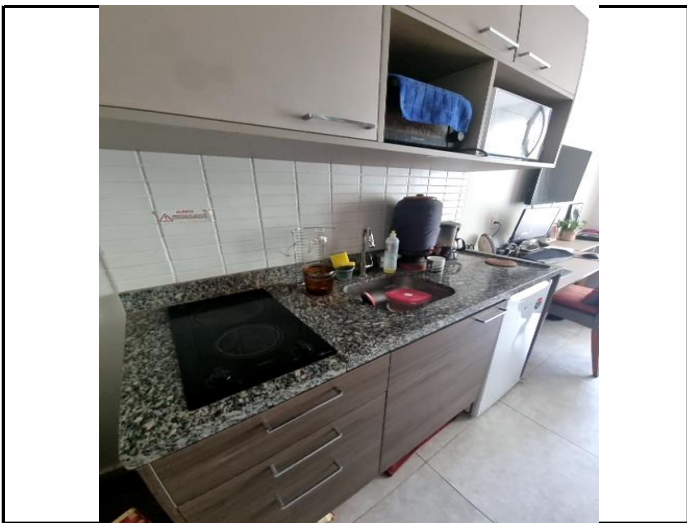
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE EM ESTUDO



COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



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)	25,23
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	25,23
		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	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	

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							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU (Homog)	25,23
	Vu	8.939,93
	Valor total	225.538,36