



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. 319 - 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:	106.511		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\$ 262.000,00
Valor por Extenso:	Duzentos e sessenta e dois mil reais
Valor de Avaliação:	R\$ 210.000,00
Valor por Extenso:	Duzentos e dez 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

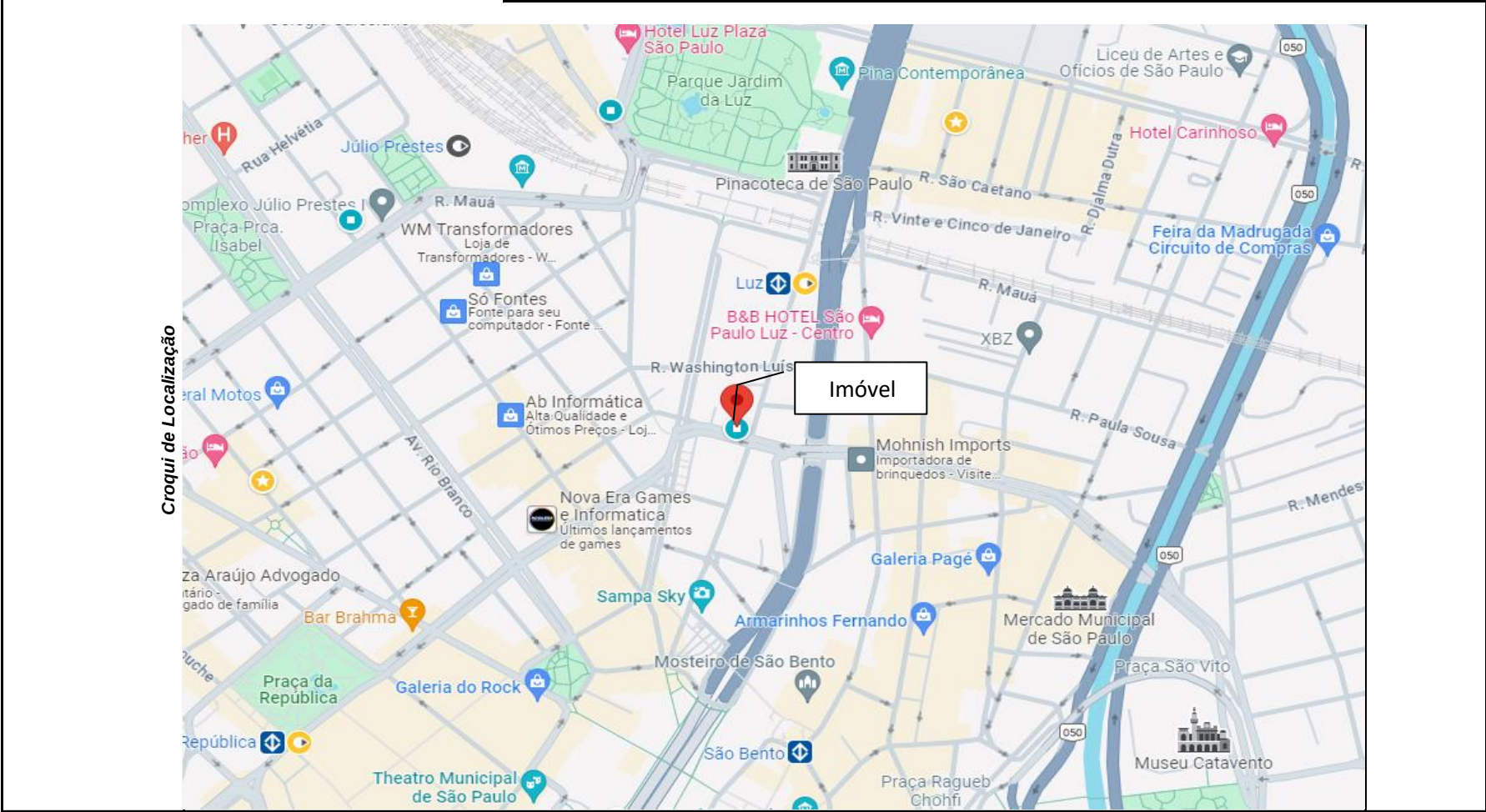
Áreas e Vagas:			Útil - Coberta: 28,748 m² Útil - Descoberta: 0,000 m² No. Vagas: Cobertas 0		
Terreno:	-	m²	Útil - Homogenizada:	28,748 m²	Descobertas 0
Testada:	-	m²	Comum:	11,632 m²	
Lat. Dir.:	-	m²	Área Total:	40,380 m²	
Lat. Esq.:	-	m²			No. Pav.: 8
Fração ideal	0,583587	%			Aptos/andar: -
			Áreas Averbadas ?	Sim	No.: Elev.: 2
					Total Unid.: -

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

[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:																																																																																																																																	
<table><tr><td>Amostra</td><td>Valor</td><td>Área Util</td><td>f-Fonte</td><td>VU</td><td>f - Local</td><td>f-Vaga</td><td>f-Idade</td><td>f-Padrão</td><td>f-Andar</td><td>Somatória dos Fatores</td><td>Homogein.</td></tr><tr><td></td><td>R\$</td><td>m²</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td></td><td>R\$/m²</td></tr><tr><td>1</td><td>R\$ 383.000,00</td><td>41,37</td><td>0,95</td><td>8.794,81</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,020</td><td>1,02</td><td>8.970,70</td></tr><tr><td>2</td><td>R\$ 272.000,00</td><td>27,50</td><td>0,95</td><td>9.395,92</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,010</td><td>1,01</td><td>9.488,95</td></tr><tr><td>3</td><td>R\$ 358.000,00</td><td>38,43</td><td>0,95</td><td>8.849,81</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,020</td><td>1,02</td><td>9.026,81</td></tr><tr><td>4</td><td>R\$ 330.000,00</td><td>36,00</td><td>0,95</td><td>8.708,33</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>0,603</td><td>1,057</td><td>0,971</td><td>1,03</td><td>8.958,24</td></tr><tr><td>5</td><td>R\$ 340.000,00</td><td>35,00</td><td>0,95</td><td>9.228,57</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>0,603</td><td>1,000</td><td>0,990</td><td>0,99</td><td>9.138,97</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td>SIM</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>SIM</td><td>SIM</td><td>Média</td><td>9.116,73</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td colspan="4">Saneamento</td><td>Mín.</td><td>6.837,55</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td colspan="4"></td><td>Máx.</td><td>11.395,92</td></tr></table>												Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos Fatores	Homogein.		R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#		R\$/m²	1	R\$ 383.000,00	41,37	0,95	8.794,81	1,000	1,000	1,000	1,000	1,020	1,02	8.970,70	2	R\$ 272.000,00	27,50	0,95	9.395,92	1,000	1,000	1,000	1,000	1,010	1,01	9.488,95	3	R\$ 358.000,00	38,43	0,95	8.849,81	1,000	1,000	1,000	1,000	1,020	1,02	9.026,81	4	R\$ 330.000,00	36,00	0,95	8.708,33	1,000	1,000	0,603	1,057	0,971	1,03	8.958,24	5	R\$ 340.000,00	35,00	0,95	9.228,57	1,000	1,000	0,603	1,000	0,990	0,99	9.138,97						SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	Média	9.116,73						Saneamento				Mín.	6.837,55										Máx.	11.395,92
Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos Fatores	Homogein.																																																																																																																						
	R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#		R\$/m²																																																																																																																						
1	R\$ 383.000,00	41,37	0,95	8.794,81	1,000	1,000	1,000	1,000	1,020	1,02	8.970,70																																																																																																																						
2	R\$ 272.000,00	27,50	0,95	9.395,92	1,000	1,000	1,000	1,000	1,010	1,01	9.488,95																																																																																																																						
3	R\$ 358.000,00	38,43	0,95	8.849,81	1,000	1,000	1,000	1,000	1,020	1,02	9.026,81																																																																																																																						
4	R\$ 330.000,00	36,00	0,95	8.708,33	1,000	1,000	0,603	1,057	0,971	1,03	8.958,24																																																																																																																						
5	R\$ 340.000,00	35,00	0,95	9.228,57	1,000	1,000	0,603	1,000	0,990	0,99	9.138,97																																																																																																																						
					SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	Média	9.116,73																																																																																																																						
					Saneamento				Mín.	6.837,55																																																																																																																							
									Máx.	11.395,92																																																																																																																							
Cálculo do Valor do Imóvel:																																																																																																																																	
<table><tr><td>Área Terreno:</td><td>0,00</td><td>Valor do m²:</td><td>0</td><td>Valor do Terreno:</td><td>R\$ -</td></tr><tr><td>Área Construção:</td><td>28,75</td><td>Valor do m²:</td><td>9.116,73</td><td>Valor da Construção:</td><td>R\$ 262.087,88</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>Valor Total:</td><td>262087,8812</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>Valor Final de Avaliação:</td><td>R\$ 262.000,00</td></tr></table>												Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -	Área Construção:	28,75	Valor do m²:	9.116,73	Valor da Construção:	R\$ 262.087,88					Valor Total:	262087,8812					Valor Final de Avaliação:	R\$ 262.000,00																																																																																														
Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -																																																																																																																												
Área Construção:	28,75	Valor do m²:	9.116,73	Valor da Construção:	R\$ 262.087,88																																																																																																																												
				Valor Total:	262087,8812																																																																																																																												
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 262.000,00																																																																																																																												
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



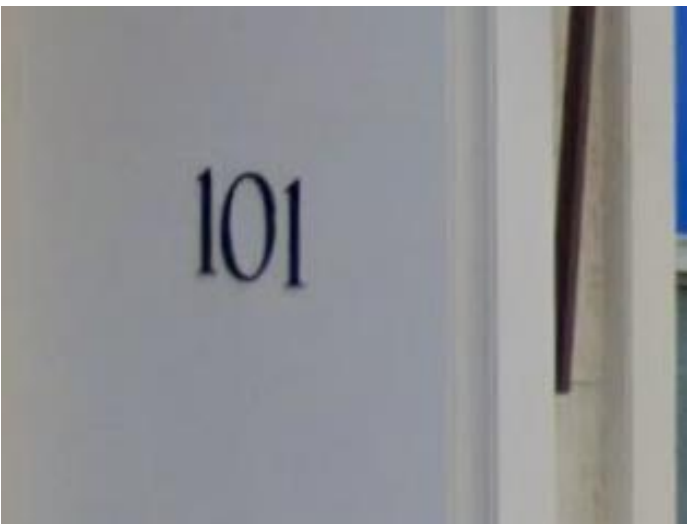
VISTA DO LOGRADOURO



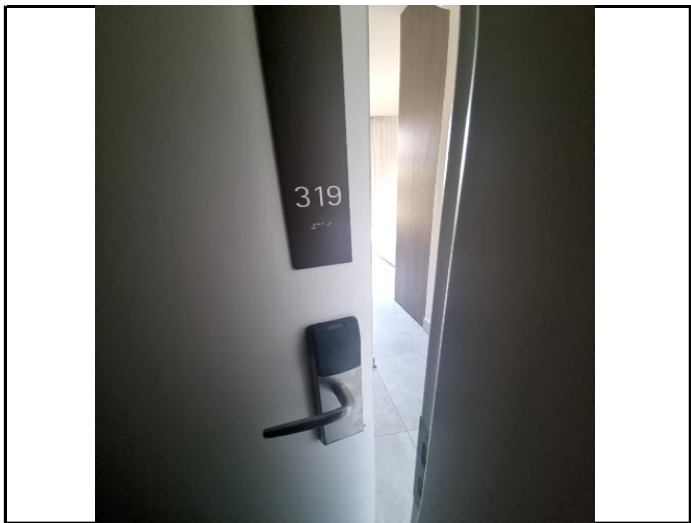
VISTA DO LOGRADOURO



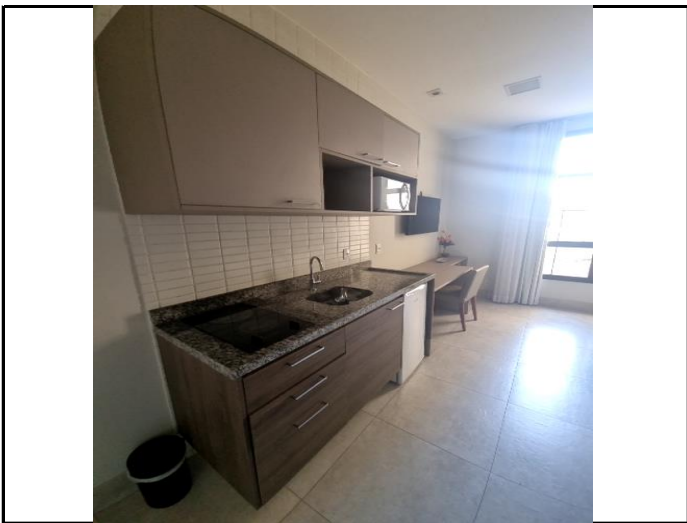
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



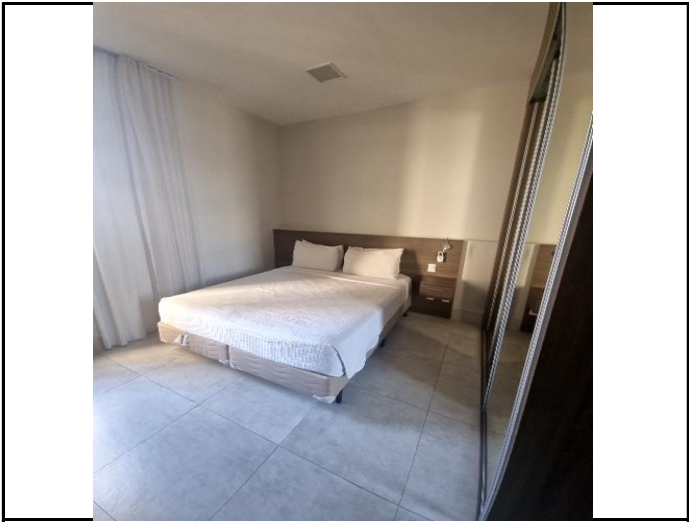
NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE EM ESTUDO



COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



DORMITÓRIO



BANHEIRO SOCIAL

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)	28,75
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	28,75
		vagas	0
		andar	3

0,468

1,020

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	1,0200	175,90	8.970,70		1,02	8.970,70	8.970,70	8.970,70
2,16	1,0000	0,00	9.395,92	2	1,010	1,0099	93,03	9.488,95	1,01	9.488,95	9.488,95	9.488,95	9.488,95
2,16	1,0000	0,00	8.849,81	1	1,000	1,0200	177,00	9.026,81	1,02	9.026,81	9.026,81	9.026,81	9.026,81
2,04	1,0573	498,72	9.207,05	6	1,050	0,9714	-248,81	8.459,52	1,03	8.958,24	8.958,24	8.958,24	8.958,24
2,16	1,0000	0,00	9.228,57	4	1,030	0,9903	-89,60	9.138,97	0,99	9.138,97	9.138,97	9.138,97	9.138,97
		Média	9.095,23				Média	9.016,99		9.116,73	9.116,73	9.116,73	9.116,73
		L. Inf.	6.366,66				L. Inf.	6.311,89		6.381,71	6.381,71	6.381,71	6.381,71
		L. Sup.	11.823,80				L. Sup.	11.722,09		11.851,75	11.851,75	11.851,75	11.851,75
		Desvio	260,38				Desvio	371,02					
		CV	0,029				CV	0,041					
SIM				SIM									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU (Homog)	28,75
	Vu	9.116,73
	Valor total	262.087,88