

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:	Rua Aguiar de Barros	No. 69	Complemento:	Loja 02 - Comercial	
Condomínio:	Esquina Paulicéia			Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim
Bairro:	Bela Vista	Município:	São Paulo	UF:	SP
Nº da Proposta:	Não Informado	Status:	Aprovado	Modalidade:	Home Equity
				Finalidade:	Garantia
				Tipo de Vistoria:	Remota
Tipo do Imóvel:	Comercial	No. da Matrícula:	200.821	No. do Cart.	4º CRI
Finalidade:	Comercial	Estado de Conservação:	Boa		São Paulo/SP
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	5 Anos

Valor Total:	R\$ 2.070.000,00
Valor por Extenso:	Dois milhões e setenta mil reais
Valor de Avaliação:	R\$ 1.656.000,00
Valor por Extenso:	Um milhão e seiscentos e cinquenta e seis 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:

No presente trabalho consideramos a área útil de 210,56m² de acordo com a documentação.

Identificamos uma queda vertiginosa do valor dos imóveis comerciais na microrregião e no condomínio do imóvel devido a inúmeros fatores explicados no corpo do presente trabalho (Vide "Informações Complementares"), razões que explicam a queda no valor da avaliação quando comparado ao laudo anterior emitido em 2024.

Utilizamos as ilustrações fotográficas do laudo anterior de 2024.



Foto da Fachada do Imóvel (Via Google Street View)




Foto do Logradouro (Via Google Street View)

Responsável Técnico:

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

Data: 31 de março de 2026



Laudo de Avaliação

Amostra:

1. Endereço:	Rua Santo Amaro, 580, Térreo						Situação	Oferta
Fonte:	Dreamcasa		Telefone:	(11) 94756-8523		Contato	0	
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,656	Área Util (m²)	153,00	Vagas:	0	
						Valor (R\$):	1.590.000,00	
2. Endereço:	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, S/N, Térreo						Situação	Oferta
Fonte:	Bamberg Imóveis Únicos		Telefone:	(11) 3740-5555		Contato	0	
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,656	Área Util (m²)	183,00	Vagas:	0	
						Valor (R\$):	1.600.000,00	
3. Endereço:	Rua Santo Amaro, S/N, Térreo						Situação	Oferta
Fonte:	Pimentel Administração		Telefone:	(11) 3062-6800		Contato	0	
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,656	Área Util (m²)	285,00	Vagas:	0	
						Valor (R\$):	2.000.000,00	
4. Endereço:	Rua Treze de Maio, 1670, Térreo						Situação	Oferta
Fonte:	Imóveis Pro		Telefone:	(11) 98000-6000		Contato	0	
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,656	Área Util (m²)	209,00	Vagas:	0	
						Valor (R\$):	2.000.000,00	
5. Endereço:	Rua Conselheiro Ramalho, 752, Térreo						Situação	Oferta
Fonte:	Lello Vendas		Telefone:	(11) 97123-6912		Contato	0	
Idade:	30 Anos	Padrão:	1,410	Área Util (m²)	210,00	Vagas:	0	
						Valor (R\$):	1.500.000,00	

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\$ 1.590.000,00	153,00	0,95	9.872,55	1,000	1,180	0,000	1,000	1,000	1,18	11.649,61	
2	R\$ 1.600.000,00	183,00	0,95	8.306,01	1,000	1,180	1,288	1,000	1,000	1,18	9.801,09	
3	R\$ 2.000.000,00	285,00	0,95	6.666,67	1,000	1,180	1,288	1,000	1,000	1,18	7.866,67	
4	R\$ 2.000.000,00	209,00	0,95	9.090,91	1,000	1,180	1,659	1,000	1,000	1,18	10.727,27	
5	R\$ 1.500.000,00	210,00	0,95	6.785,71	1,000	1,180	0,000	1,174	1,000	1,35	9.191,03	
					SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	Média	9.847,13	
										Saneamento	Min.	7.385,35
											Máx.	12.308,92

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	210,56	Valor do m²:	9.847,13	Valor da Construção:	R\$ 2.073.412,69
				Valor Total:	2073412,685
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 2.070.000,00

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 (VIA GOOGLE STREET VIEW)



VISTA DO LOGRADOURO (VIA GOOGLE STREET VIEW)



FACHADA DO CONDOMÍNIO (VIA GOOGLE STREET VIEW)



FACHADA DO IMÓVEL (VIA GOOGLE STREET VIEW)



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA (VIA GOOGLE STREET VIEW)



VISTA PARCIAL DA LOJA (ILUSTRAÇÕES DE 2024)

prese

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DA LOJA (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



VISTA PARCIAL DA LOJA (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



VISTA PARCIAL DA LOJA (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



VISTA PARCIAL DA LOJA (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



VISTA PARCIAL DA LOJA (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



BANHEIRO (ILUSTRAÇÕES DE 2024)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



ACESSO AO MEZANINO (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



MEZANINO (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



MEZANINO (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



MEZANINO (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



VISTA PARCIAL DA LOJA (ILUSTRAÇÕES DE 2024)

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Os imóveis localizados nos bairros da Liberdade e Bela Vista, em São Paulo, enfrentam atualmente maior dificuldade tanto para comercialização quanto para locação, em razão de fatores urbanos, econômicos e comportamentais que impactam sua atratividade e liquidez.

Um dos principais pontos refere-se à percepção de segurança. Apesar da localização central e da relevância histórica e cultural, ambas as regiões vêm sendo associadas, em determinados trechos, a índices de criminalidade e sensação de insegurança, especialmente no período noturno. Esse cenário tende a afastar potenciais compradores e locatários, reduzindo o público interessado e aumentando o tempo de exposição do imóvel no mercado.

Outro fator relevante diz respeito à dinâmica comercial da cidade. Ao longo dos anos, houve forte concentração de atividades varejistas em polos mais consolidados e competitivos, como a Rua 25 de Março, caracterizada pela alta circulação de consumidores, diversidade de produtos e preços mais atrativos. Essa centralização reduz a competitividade de outras áreas tradicionais da Liberdade e da Bela Vista, impactando a demanda por imóveis comerciais nesses bairros.

Além disso, observa-se uma mudança no comportamento do consumidor, impulsionada pelo crescimento do comércio eletrônico. O avanço das vendas online reduz a dependência de pontos físicos, especialmente para pequenos e médios lojistas, que passam a demandar menos espaços ou optam por estruturas mais econômicas fora das regiões centrais. Esse movimento contribui para o aumento da vacância e pressiona os valores de locação e venda.

Diante desse contexto, imóveis nessas regiões tendem a apresentar liquidez reduzida, exigindo maior prazo para negociação e, frequentemente, adequação de valores para se manterem competitivos frente às novas dinâmicas de mercado. Trata-se, portanto, de um cenário que demanda análise criteriosa, considerando não apenas a localização central, mas também as transformações urbanas e econômicas em curso.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Identificamos alguns riscos para a garantia deste imóvel comercial localizado na Rua Aguiar de Barros, nº 69, no bairro Bela Vista, em São Paulo:

(i) O imóvel avaliando consiste em uma única unidade comercial. A região de inserção apresenta perfil misto, com predominância residencial e presença pontual de serviços e comércios de pequeno porte. Embora a Bela Vista seja um bairro central e bem localizado, o trecho específico não se configura como eixo comercial consolidado nem apresenta fluxo intenso e contínuo de pedestres, o que limita a exposição direta do imóvel e reduz sua atratividade para atividades varejistas dependentes de visibilidade.


(ii) A ausência de um polo gerador de tráfego imediato (como grandes centros comerciais, estações de transporte de alta demanda ou equipamentos urbanos de grande porte no entorno direto) eleva o risco de vacância. Dessa forma, o público potencial tende a se concentrar em atividades de “destino”, como escritórios, consultórios ou serviços especializados, que não dependem exclusivamente de fluxo espontâneo. Esse fator pode impactar o tempo de absorção do imóvel pelo mercado, tanto para locação quanto para venda, resultando em menor liquidez no curto prazo.

(iii) Considerando o padrão construtivo e eventual nível de acabamento do imóvel, pode haver desalinhamento entre o valor pretendido e a capacidade de absorção do mercado local. A concorrência com imóveis situados em vias mais comerciais da própria Bela Vista ou em regiões próximas com maior dinamismo comercial (como Avenida Paulista e corredores consolidados) tende a pressionar valores, exigindo maior competitividade no preço para viabilizar a ocupação.

Diante do contexto de fluxo moderado, inserção fora dos principais eixos comerciais e perfil de demanda mais restrito, atribuímos liquidez reduzida ao imóvel, adotando postura conservadora na análise deste ativo.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Em meados de 2024, o imóvel lindeiro estava em oferta pelo valor unitário de R\$ 10.935,39/m², conforme demonstrado na imagem do laudo anterior:

	Amostra n.º	2	Código:	Empreendimento:				
	Endereço:	Rua Aguiar de Barros			Nº	69	UF:	SP
	Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo		CEP:		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	Médio			
	Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:	2			
	Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:	5		
	Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):					
	Área privativa(m²):	169,34	Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:	R\$ 1.851.800,00	R\$/m² constr:	10935,39624	R\$/m² terreno:			
	FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-169m2-venda-RS1851800-id-2567739537/						

Entretanto, devido à desvalorização mencionada anteriormente, encontramos o mesmo imóvel sendo ofertado pelo valor unitário de R\$ 7.692,30/mês, o que evidencia claramente a queda de valor, conforme segue:



Venda > ... > Rua Aguiar de Barros

Para comprar

Ponto comercial / Loja / Box

Compartilhar

Favoritar

Ponto Comercial e 2 banheiros à Venda, 169 m² por R\$ 1.300.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
169 m ²	--	2	5

Ar-condicionado · Depósito · Porcelanato +3

Localização

Rua Aguiar de Barros, 69 – Bela Vista, São Paulo – SP




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	Rua Santo Amaro	580	Térreo	Dreamcasa	(11) 94756-8523	1.590.000,00	1,00	1,656	25	153,00	0	27/03/26
2	Avenida Brigadeiro Luís Antônio	S/N	Térreo	Bamberg Imóveis Únicos	(11) 3740-5555	1.600.000,00	1,00	1,656	15	183,00	0	27/03/26
3	Rua Santo Amaro	S/N	Térreo	Pimentel Administração	(11) 3062-6800	2.000.000,00	1,00	1,656	15	285,00	0	27/03/26
4	Rua Treze de Maio	1670	Térreo	Imóveis Pro	(11) 98000-6000	2.000.000,00	1,00	1,656	25	209,00	0	27/03/26
5	Rua Conselheiro Ramalho	752	Térreo	Lello Vendas	(11) 97123-6912	1.500.000,00	1,00	1,410	30	210,00		27/03/26


1	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-153m2-venda-RS1590000-id-2868540006/?source=ra
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-183m2-venda-RS1600000-id-2753289525/?source=ra
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-285m2-venda-RS2000000-id-2831981329/?source=ra
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-209m2-venda-RS2000000-id-2876771950/?source=ra
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-210m2-venda-RS1500000-id-2874951894/?source=ra


ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:		Rua Santo Amaro			Nº	580	UF:	SP
	Bairro:		Bela Vista		Cidade:		São Paulo		CEP:
	Tipo:	Comercial		Padrão de Construção:		Médio			
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		25	
	Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:		0		
	Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):						
	Área privativa(m²):		153,00	Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 1.590.000,00	R\$/m² constr:	10392,15686	R\$/m² terreno:			
	FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-153m2-venda-RS1590000-id-2868540006/?source=ranking%2Crp						

	Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:		Avenida Brigadeiro Luís Antônio			Nº	S/N	UF:	SP
	Bairro:		Bela Vista		Cidade:		São Paulo		CEP:
	Tipo:	Comercial		Padrão de Construção:		Médio			
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		15	
	Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:		0		
	Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):						
	Área privativa(m²):		183,00	Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 1.600.000,00	R\$/m² constr:	8743,169399	R\$/m² terreno:			
	FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-183m2-venda-RS1600000-id-2753289525/?source=ranking%2Crp						

	Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:		Rua Santo Amaro			Nº	S/N	UF:	SP
	Bairro:		Bela Vista		Cidade:		São Paulo		CEP:
	Tipo:	Comercial		Padrão de Construção:		Médio			
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		15	
	Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:		0		
	Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):						
	Área privativa(m²):		285,00	Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 2.000.000,00	R\$/m² constr:	7017,54386	R\$/m² terreno:			
	FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-285m2-venda-RS2000000-id-2831981329/?source=ranking%2Crp						

	Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:		Rua Treze de Maio			Nº	1670	UF:	SP
	Bairro:		Bela Vista		Cidade:		São Paulo		CEP:
	Tipo:	Comercial		Padrão de Construção:		Médio			
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		25	
	Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:		0		
	Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):						
	Área privativa(m²):		209,00	Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 2.000.000,00	R\$/m² constr:	9569,37799	R\$/m² terreno:			
	FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-209m2-venda-RS2000000-id-2876771950/?source=ranking%2Crp						

	Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:		Rua Conselheiro Ramalho			Nº	752	UF:	SP
	Bairro:		Bela Vista		Cidade:		São Paulo		CEP:
	Tipo:	Comercial		Padrão de Construção:		Médio			
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		30	
	Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:		0		
	Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):						
	Área privativa(m²):		210,00	Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 1.500.000,00	R\$/m² constr:	7142,857143	R\$/m² terreno:			
	FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-210m2-venda-RS1500000-id-2874951894/?source=ranking%2Crp						

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,66
Quadra		idade	5
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	210,56
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	210,56
		vagas	6
		andar	0

0,881

r	2,50
índice vagas	0,03
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	1.590.000,00	0,95	0	153,00	9.872,55	1,00	1,00	0,00	9.872,55	0	1,1800	1.777,06	11.649,61	25	0,531	0,0000	-9.872,55	0,00
2	1.600.000,00	0,95	Térreo	183,00	8.306,01	1,00	1,00	0,00	8.306,01	0	1,1800	1.495,08	9.801,09	15	0,684	1,2881	2.393,07	10.699,08
3	2.000.000,00	0,95	Térreo	285,00	6.666,67	1,00	1,00	0,00	6.666,67	0	1,1800	1.200,00	7.866,67	15	0,684	1,2881	1.920,75	8.587,42
4	2.000.000,00	0,95	0	209,00	9.090,91	1,00	1,00	0,00	9.090,91	0	1,1800	1.636,36	10.727,27	25	0,531	1,6592	5.993,04	15.083,95
5	1.500.000,00	0,95	0	210,00	6.785,71	1,00	1,00	0,00	6.785,71	0	1,1800	1.221,43	8.007,14	30	0,468	0,0000	-6.785,71	0,00
				Média	8.144,37				Média	8.144,37			Média	9.610,36			Média	6.874,09
				L. Inf.	5.701,06				L. Inf.	5.701,06			L. Inf.	6.727,25			L. Inf.	4.811,86
				L. Sup.	10.587,68				L. Sup.	10.587,68			L. Sup.	12.493,46			L. Sup.	8.936,32
				Desvio	1.408,74				Desvio	1.408,74			Desvio	1.662,32			Desvio	6.698,40
				CV	0,173				CV	0,173			CV	0,173			CV	0,974

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
1,66	1,0000	0,00	9.872,55	0	0,990	1,0000	0,00	9.872,55	1,18	11.649,61	11.649,61	11.649,61	11.649,61
1,66	1,0000	0,00	8.306,01	0	0,990	1,0000	0,00	8.306,01	1,18	9.801,09	9.801,09	9.801,09	9.801,09
1,66	1,0000	0,00	6.666,67	0	0,990	1,0000	0,00	6.666,67	1,18	7.866,67	7.866,67	7.866,67	7.866,67
1,66	1,0000	0,00	9.090,91	0	0,990	1,0000	0,00	9.090,91	1,18	10.727,27	10.727,27	10.727,27	10.727,27
1,41	1,1745	1.183,89	7.969,60	0	0,990	1,0000	0,00	6.785,71	1,35	9.191,03	9.191,03	9.191,03	9.191,03
		Média	8.381,15					Média	8.144,37	9.847,13	9.847,13	9.847,13	9.847,13
		L. Inf.	5.866,80					L. Inf.	5.701,06	6.892,99	6.892,99	6.892,99	6.892,99
		L. Sup.	10.895,49					L. Sup.	10.587,68	12.801,28	12.801,28	12.801,28	12.801,28
		Desvio	1.208,56					Desvio	1.408,74				
		CV	0,144					CV	0,173				

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Loja	
AU (Homog)	210,56
Vu	9.847,13
Valor total	2.073.412,69