

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 101 - 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 Equility
				Finalidade:	Garantia
				Tipo de Vistoria:	Remota
Tipo do Imóvel:	Comercial	No. da Matrícula:	200.822	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\$ 1.190.000,00
Valor por Extenso:	Um milhão e cento e noventa mil reais
Valor de Avaliação:	R\$ 950.000,00
Valor por Extenso:	Novencentos e cinquenta 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 131,52m² 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



Foto do Logradouro

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:	Avenida Paulista, 2494, 5					Situação	Oferta
Fonte:	Dreamcasa		Telefone:	(11) 94756-8523		Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,656	Área Util (m²)	141,00	Vagas:	3
				Valor (R\$):	1.500.000,00		
2. Endereço:	Rua Marquês de Itu, 61, 5					Situação	Oferta
Fonte:	Jaime Imobiliária		Telefone:	(11) 3823-3545		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,572	Área Util (m²)	188,00	Vagas:	4
				Valor (R\$):	1.500.000,00		
3. Endereço:	Avenida Paulista, 1294, 5					Situação	Oferta
Fonte:	FI Brokers		Telefone:	(11) 94322-6080		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,656	Área Util (m²)	500,00	Vagas:	8
				Valor (R\$):	4.500.000,00		
4. Endereço:	Rua Cincinato Braga, 340, 12					Situação	Oferta
Fonte:	FI Brokers		Telefone:	(11) 94322-6080		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,656	Área Util (m²)	467,00	Vagas:	2
				Valor (R\$):	4.000.002,00		
5. Endereço:	Rua Bela Cintra, 1149, 5					Situação	Oferta
Fonte:	Neto Junior Real Estate		Telefone:	(11) 2609-4093		Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,656	Área Util (m²)	500,00	Vagas:	9
				Valor (R\$):	5.500.000,00		

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\$ 1.500.000,00	141,00	0,95	10.106,38	0,909	1,060	1,000	1,000	0,962	0,93	9.405,30
2	R\$ 1.500.000,00	188,00	0,95	7.579,79	1,000	1,030	1,288	1,053	0,962	1,33	10.104,51
3	R\$ 4.500.000,00	500,00	0,95	8.550,00	0,909	0,910	1,135	1,000	0,962	0,92	7.828,21
4	R\$ 4.000.002,00	467,00	0,95	8.137,05	1,000	1,090	1,135	1,000	0,901	1,13	9.161,11
5	R\$ 5.500.000,00	500,00	0,95	10.450,00	1,000	0,880	1,000	1,000	0,962	0,84	8.794,08
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	9.058,64
								Saneamento		Mín.	6.793,98
										Máx.	11.323,30

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	131,52	Valor do m²:	9.058,64	Valor da Construção:	R\$ 1.191.392,32
				Valor Total:	1191392,324
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 1.190.000,00

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)



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA (VIA GOOGLE STREET VIEW)



ACESSO



VISTA PARCIAL DA LOJA (ILUSTRAÇÕES DE 2024)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DA LOJA (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



VISTA PARCIAL DA LOJA (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



BANHEIRO (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



BANHEIRO (ILUSTRAÇÕES DE 2024)



VISTA PARCIAL DA LOJA (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: **169 m²** Quartos: **--** Banheiros: **2** Vagas: **5**

Ar-condicionado · Depósito · Porcelanato **+3**

Localização
 Rua Aguiar de Barros, 69 - Bela Vista, São Paulo - SP




BELA VISTA Google Maps
 Dados cartográficos ©2026 Google | Termos | Informar erro no mapa.

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 Paulista	2494	5	Dreamcasa	(11) 94756-8523	1.500.000,00	1,10	1,656	5	141,00	3	27/03/26
2	Rua Marquês de Itu	61	5	Jaime Imobiliária	(11) 3823-3545	1.500.000,00	1,00	1,572	15	188,00	4	27/03/26
3	Avenida Paulista	1294	5	FI Brokers	(11) 94322-6080	4.500.000,00	1,10	1,656	10	500,00	8	27/03/26
4	Rua Cincinato Braga	340	12	FI Brokers	(11) 94322-6080	4.000.002,00	1,00	1,656	10	467,00	2	27/03/26
5	Rua Bela Cintra	1149	5	Neto Junior Real Estate	(11) 2609-4093	5.500.000,00	1,00	1,656	5	500,00	9	27/03/26


1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-bela-vista-3023320706.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-orig
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-proximo-ao-metro-republica-2948501399.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-orig
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS4500001-id-265877448
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-467m2-venda-RS4000002-id-2857954070/?source=ran
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS5500000-id-263982387


ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:		Avenida Paulista			Nº	2494	UF:	SP
	Bairro:		Bela Vista		Cidade:		São Paulo		CEP:
	Tipo:	Comercial		Padrão de Construção:		Médio			
	Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:		5	
	Nº Dormitórios:				Nº Suítes:		Nº Vagas:		3
	Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):			
	Área privativa(m²):		141,00	Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 1.500.000,00	R\$/m² constr:	10638,29787	R\$/m² terreno:			
	FONTE:		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-bela-vista-3023320706.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-						

	Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:		Rua Marquês de Itu			Nº	61	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:		4
	Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):			
	Área privativa(m²):		188,00	Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 1.500.000,00	R\$/m² constr:	7978,723404	R\$/m² terreno:			
	FONTE:		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-proximo-ao-metro-republica-2948501399.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=2&n_pos=29						

	Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:		Avenida Paulista			Nº	1294	UF:	SP
	Bairro:		Bela Vista		Cidade:		São Paulo		CEP:
	Tipo:	Comercial		Padrão de Construção:		Médio			
	Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:		10	
	Nº Dormitórios:				Nº Suítes:		Nº Vagas:		8
	Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):			
	Área privativa(m²):		500,00	Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 4.500.000,00	R\$/m² constr:	9000	R\$/m² terreno:			
	FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS4500001-id-2658774487/?source=ranking%2Crp						

	Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:		Rua Cincinato Braga			Nº	340	UF:	SP
	Bairro:		Bela Vista		Cidade:		São Paulo		CEP:
	Tipo:	Comercial		Padrão de Construção:		Médio			
	Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:		10	
	Nº Dormitórios:				Nº Suítes:		Nº Vagas:		2
	Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):			
	Área privativa(m²):		467,00	Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 4.000.002,00	R\$/m² constr:	8565,314775	R\$/m² terreno:			
	FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-467m2-venda-RS4000002-id-2857954070/?source=ranking%2Crp						

	Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:				
	Endereço:		Rua Bela Cintra			Nº	1149	UF:	SP
	Bairro:		Bela Vista		Cidade:		São Paulo		CEP:
	Tipo:	Comercial		Padrão de Construção:		Médio			
	Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:		5	
	Nº Dormitórios:				Nº Suítes:		Nº Vagas:		9
	Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):			
	Área privativa(m²):		500,00	Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 5.500.000,00	R\$/m² constr:	11000	R\$/m² terreno:			
	FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS5500000-id-2639823876/?source=ranking%2Crp						

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,66
Quadra		idade	5
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	131,52
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	131,52
		vagas	5
		andar	1

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	1.500.000,00	0,95	5	141,00	10.106,38	1,10	0,91	-918,76	9.187,62	3	1,0600	606,38	10.712,77	5	0,881	1,0000	0,00	10.106,38
2	1.500.000,00	0,95	5	188,00	7.579,79	1,00	1,00	0,00	7.579,79	4	1,0300	227,39	7.807,18	15	0,684	1,2881	2.183,83	9.763,62
3	4.500.000,00	0,95	5	500,00	8.550,00	1,10	0,91	-777,27	7.772,73	8	0,9100	-769,50	7.780,50	10	0,776	1,1350	1.153,83	9.703,83
4	4.000.002,00	0,95	12	467,00	8.137,05	1,00	1,00	0,00	8.137,05	2	1,0900	732,33	8.869,38	10	0,776	1,1350	1.098,10	9.235,15
5	5.500.000,00	0,95	5	500,00	10.450,00	1,00	1,00	0,00	10.450,00	9	0,8800	-1.254,00	9.196,00	5	0,881	1,0000	0,00	10.450,00
				Média	8.964,64				8.625,44				8.873,17					9.851,80
				L. Inf.	6.275,25				6.037,81				6.211,22					6.896,26
				L. Sup.	11.654,04				11.213,07				11.535,12					12.807,33
				Desvio	1.253,45				1.194,16				1.206,09					456,23
				CV	0,140				0,138				0,136					0,046

SIM

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
1,66	1,0000	0,00	10.106,38	5	1,040	0,9615	-388,71	9.717,68	0,93	9.405,30	9.405,30	9.405,30	9.405,30
1,57	1,0534	405,03	7.984,81	5	1,040	0,9615	-291,53	7.288,26	1,33	10.104,51	10.104,51	10.104,51	10.104,51
1,66	1,0000	0,00	8.550,00	5	1,040	0,9615	-328,85	8.221,15	0,92	7.828,21	7.828,21	7.828,21	7.828,21
1,66	1,0000	0,00	8.137,05	12	1,110	0,9009	-806,37	7.330,67	1,13	9.161,11	9.161,11	9.161,11	9.161,11
1,66	1,0000	0,00	10.450,00	5	1,040	0,9615	-401,92	10.048,08	0,84	8.794,08	8.794,08	8.794,08	8.794,08
			Média					8.521,17		9.058,64	9.058,64	9.058,64	9.058,64
			L. Inf.					5.964,82		6.341,05	6.341,05	6.341,05	6.341,05
			L. Sup.					11.077,52		11.776,23	11.776,23	11.776,23	11.776,23
			Desvio					1.302,92					
			CV					0,153					

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Loja	
AU (Homog)	131,52
Vu	9.058,64
Valor total	1.191.392,32