São Paulo, 06 de julho de 2022.

A/C

BS2 AllInvestments F.I.I

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

BS2 AllInvestments F.I.I,

Primeiramente, agradecemos o interesse de V.Sa. em nosso trabalho.

A Alfa Leilões é uma empresa leiloeira inovadora e diferenciada. Trabalhamos **especialmente com leilões de bens imóveis**.

Nossa expertise focada no mercado imobiliário proporciona aos Comitentes a certeza de que a condução do leilão será realizada com observância da legislação pertinente e de forma irretocável.

Posto isso, encaminhamos um relatório de avaliação que contém informações detalhadas sobre imóvel que V.Sa. deseja expor à leilão, que inclui também sua precificação com base em uma análise comparativa mercadológica.

Aguardaremos retorno e nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Ao dispor,

Alfa Leilões - Especialista em Imóveis.

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 06/07/2022.

Ref.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 112.945 – Perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

1 - Considerações iniciais

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Alameda Franca, nº 32 - Apartamento 61 - Jardim Paulista, São Paulo - CEP 01422-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 112.945 - 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 009.084.0680-0 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possuí 348,70m² de área privativa.

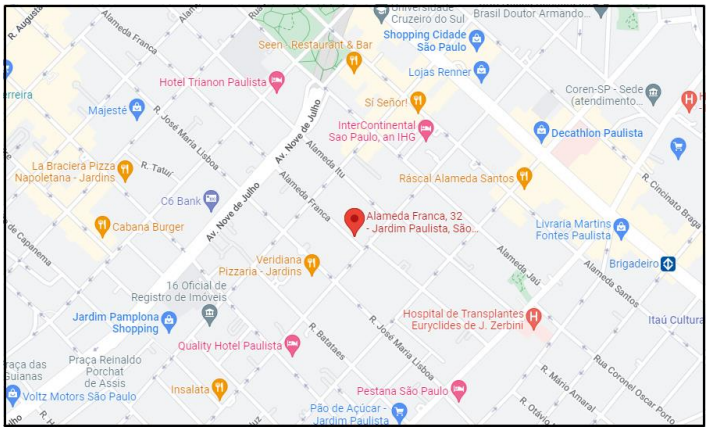
Descrição do Imóvel: Apartamento Duplex nº 61, localizado no 6º ou 7º pavimentos ou 6º andar, do Edifício Maison de Versailles, situado à Alameda Franca, nº 32, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área real privativa ou útil de 348,70m², a área real de uso comum de 304,18m², perfazendo a área real total de 652,88m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas de uso comum de 9,6929% e o direito ao uso de quatro vagas para estacionamento de veículos na garagem coletiva do edifício, determinadas e sujeitas ao uso de manobrista e um armário.

OBS: O Edifício Maison de Versailles possui diferenciais como elevador, interfone, piscina, churrasqueira, salão de festas, academia, sauna, jardim, espaço kids, lavandeira, spa hidromassagem e salão de jogos.

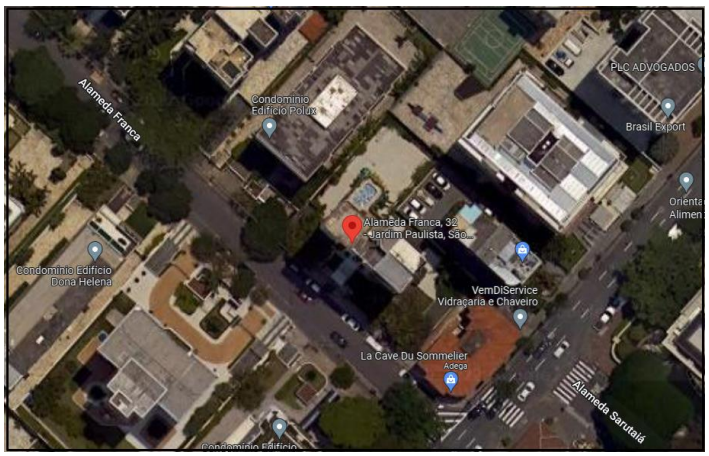
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Alameda Franca, nº 32 - Apartamento 61 - Jardim Paulista, São Paulo - CEP 01422-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)

(Fachada do imóvel)

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 009.084.0680-0

Local do Imóvel:
AL FRANCA, 32 - AP 61
JARDINS CEP 01422-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL FRANCA, 32 - AP 61
JARDINS CEP 01422-000

Contribuinte(s):
CNPJ 73.092.215/0001-53 CYM YVES MIFANO EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA
CPF 157.077.858-25 SAMIRA CALIXTO AUDI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	931	Testada (m):	37,31
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0969
Área total (m²):	931		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	653	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	782	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	13.231,00
- da construção:	3.171,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	1.909.793,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.449.465,00
Base de cálculo do IPTU:	3.359.258,00

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes e assemelhados ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuíto com esta metologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-348m2-venda-RS3190000-id-2560441149/

Elemento comparativo nº 2

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-348m2-venda-RS3600000-id-2467243904/

Elemento comparativo nº 3

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-348m2-venda-RS3980000-id-2480738996/

Elemento comparativo nº 4

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-RS4200000-id-2489732871/

Elemento comparativo nº 5

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-360m2-venda-RS4450000-id-2565369140/

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R$ 9.166,67** (nove mil, cento e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).

- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R$ 10.344,83** (dez mil, trezentos e quarenta e quatro Reais e oitenta e três centavos).

- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R$ 11.436,78** (onze mil, quatrocentos e trinta e seis Reais e setenta e oito centavos).

- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R$ 11.052,63** (onze mil e cinquenta e dois Reais e sessenta e três centavos).

- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R$ 12.361,11** (doze mil, trezentos e sessenta e um Reais e onze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R$ 10.872,40 (dez mil, oitocentos e setenta e dois Reais e quarenta centavos).**

5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(348,70m² de área privativa x R$ 10.872,40)
=
R$ 3.791.207,17

(três milhões, setecentos e noventa e um mil, duzentos e sete Reais e dezessete centavos)

Julho de 2022

6 - Considerações finais

Informamos que com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R$ 10.872,40**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R$ 3.791.207,17.**

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis