

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 1/27 (IMÓVEL 1/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – Uma loja, n.º 07, localizada no pavimento térreo, do Conjunto Residencial / Comercial Jardim Acapulco, sita à Alameda Yaya, n.º 477, esquina com a Rua Soldado Francisco de Almeida, no Bairro do Gopouva, Guarulhos, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

E dados do cadastro na Prefeitura

11/02/2016 Certidão De Valor Venal por Imóvel
http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=146:4:5416446861073837:::P4_TIPO_CERTIDAO:TP 1/2

PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 35485/2016

Certidão emitida em Guarulhos, 11 de Fevereiro de 2016 às 14:57:17.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de MVG ENGENHARIA E CONSTR LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na ALAMEDA YAYA, lote(s) 14 P/1 P2, quadra 11 Complemento LOJA 7, Bairro/Loteamento GOPOUVA sob o nº 477 antigo 477, com área de 993,00 m2 (novecentos e noventa e tres metros quadrados) , e fração ideal de 10,99 % e a um prédio do tipo de edificação 11 - Cond. S/E Comer. Simples , e utilizado para fins Prest.Servico , com área construída de 234,08 m2 (duzentos e trinta e quatro metros quadrados e oito decímetros quadrados) , inscrito no **Cadastro Imobiliário sob o nº 083.61.07.0554.01.001**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2016 (DOIS MIL E DEZESSEIS) , com o valor venal de R\$ 48.914,03 (QUARENTA E OITO MIL E NOVECENTOS E QUATORZE REAIS E TRES CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2016 (DOIS MIL E DEZESSEIS), com o valor venal de R\$ 156.968,36 (CENTO E CINQUENTA E SEIS MIL E NOVECENTOS E SESSENTA E OITO REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 205.882,40 (DUZENTOS E CINCO MIL E OITOCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente - 2016.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico

<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>

através do código abaixo:

FO16BE061159F4BB9D6A3F1EB28C2EC822

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:

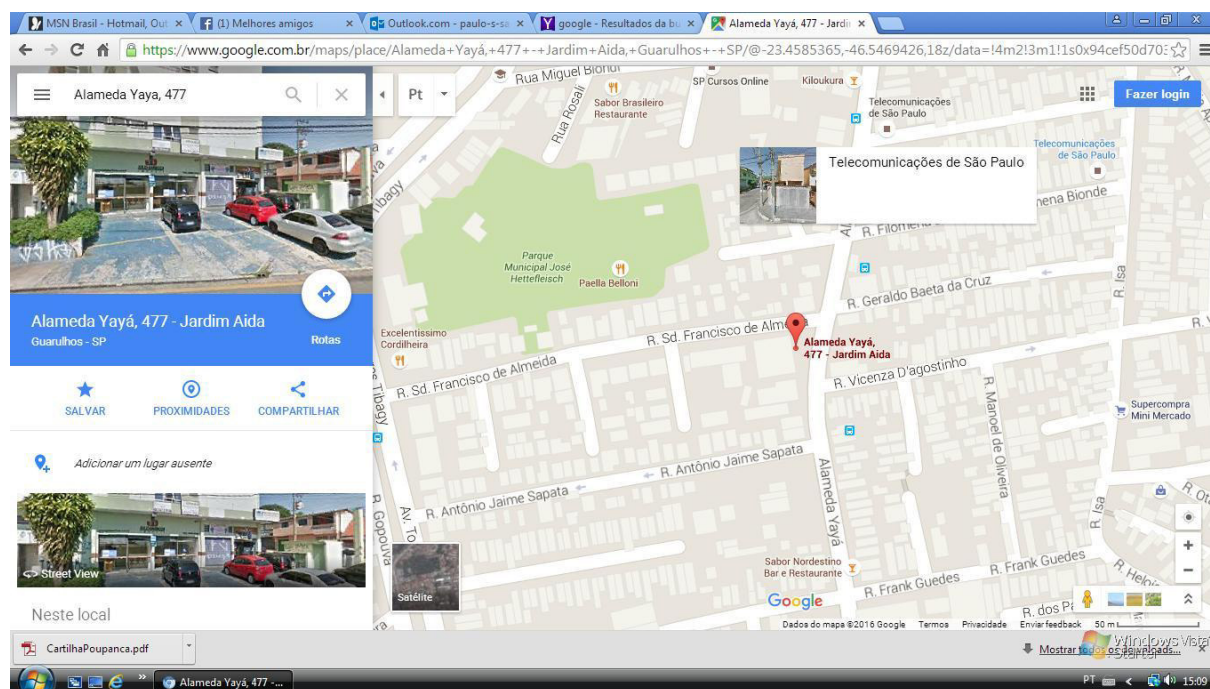
www.guarulhos.sp.gov.br

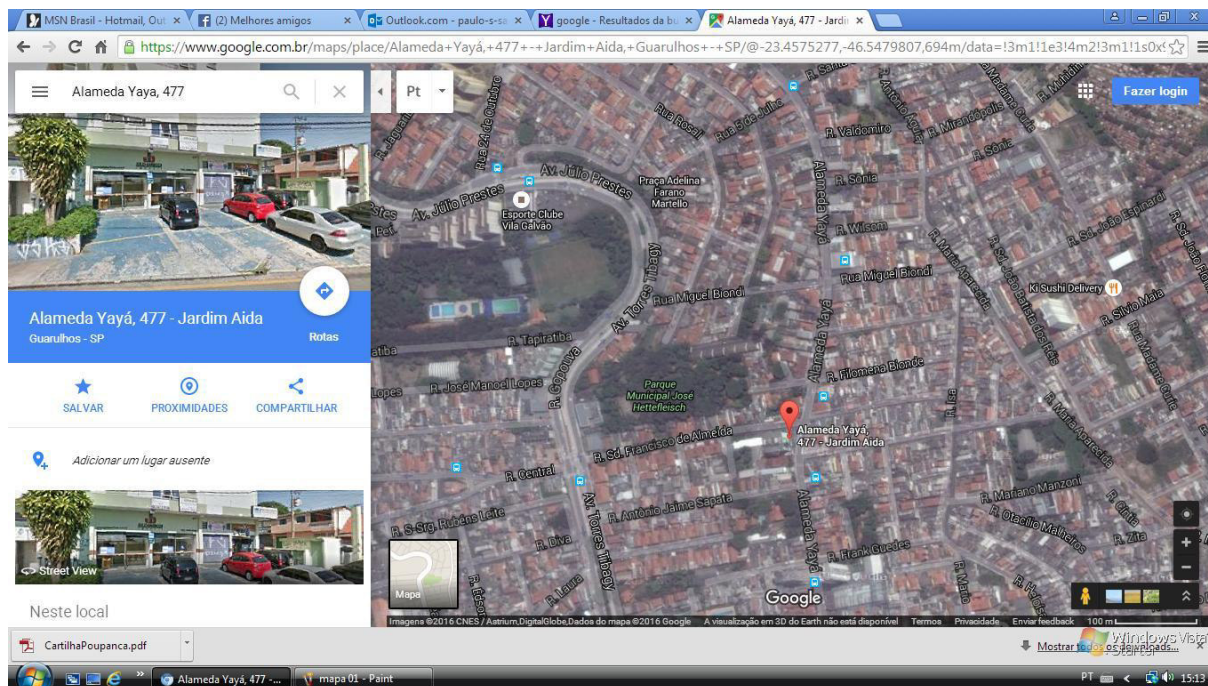
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma loja, n.º 07, localizada no pavimento térreo, do Conjunto Residencial / Comercial Jardim Acapulco, sita à Alameda Yaya, n.º 477, esquina com a Rua Soldado Francisco de Almeida, no Bairro do Gopouva, perímetro urbano deste distrito, município e comarca Guarulhos, SP, contendo a área útil de 173,61 m², área comum de 60,47 m², área total de 234,08 m², fração ideal do terreno de 10,984 %.

Contribuinte municipal (IPTU) n.º 083.61.07.0554.01.001

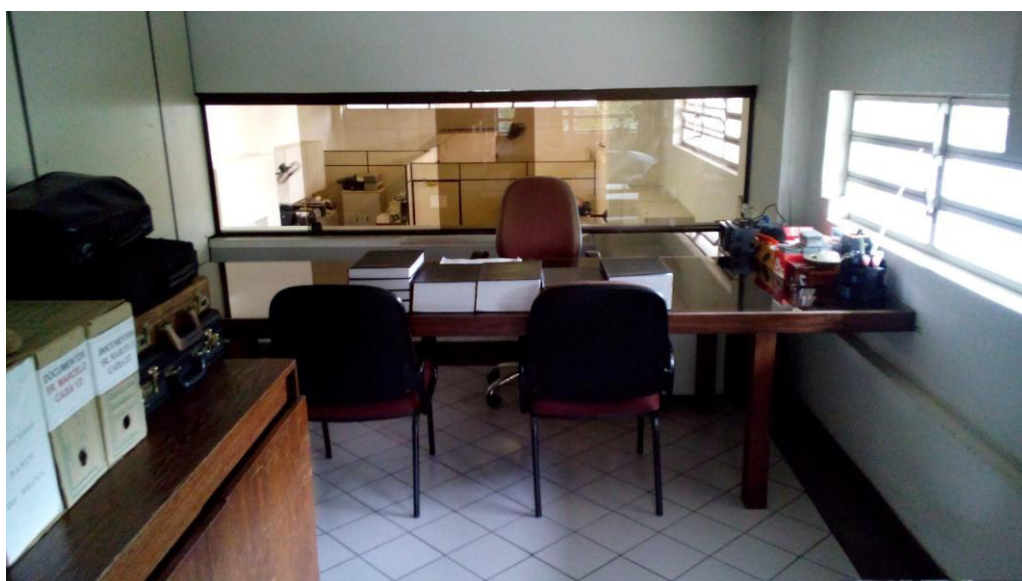
Registrado na Matricula n.º 93.985 , do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.













8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño

9/Março/2016

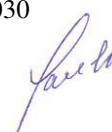
Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.



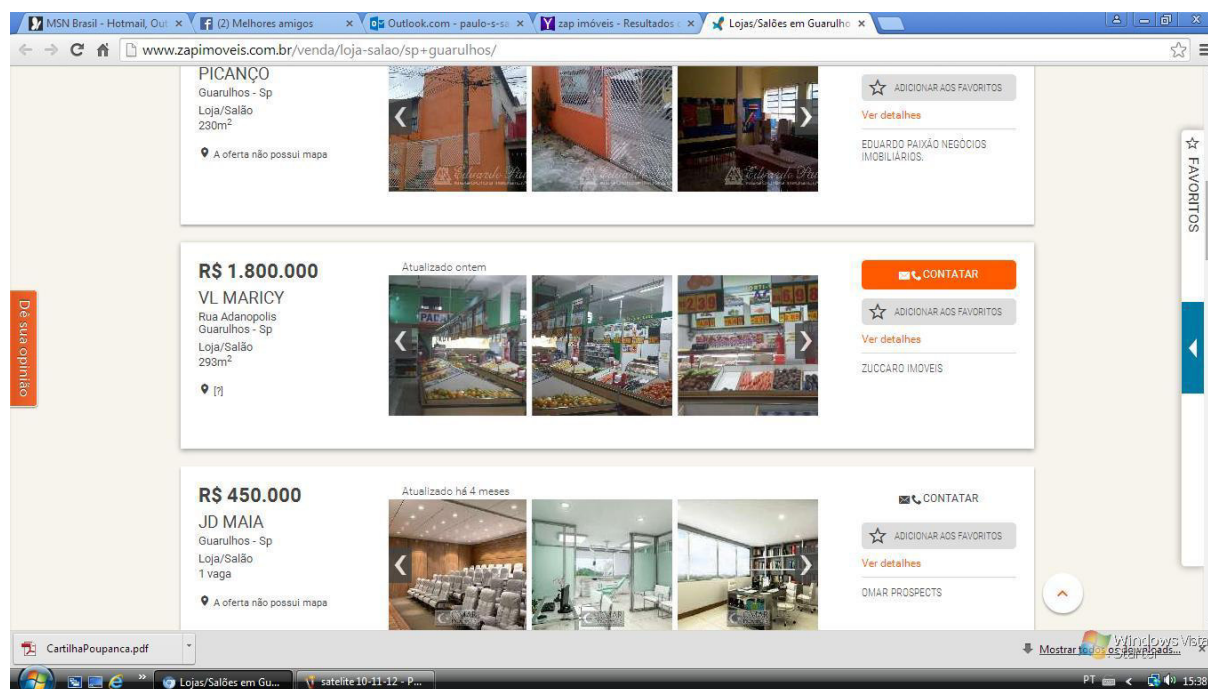
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x zap imóveis - Resultados x Lojas/Salões em Guarulho x

www.zapimoveis.com.br/venda/loja-salao/sp+guarulhos/

Destaque Atualizado há 7 dias

R\$ 1.800.000

CENTRO
Guarulhos - Sp
Loja/Salão
600m²

A oferta não possui mapa

CONTATAR

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Ver detalhes

EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Destaque Atualizado ontem

R\$ 1.500.000

JD BOM CLIMA
Avenida Brg Faria Lima
Guarulhos - Sp
Loja/Salão
3 vagas | 200m²

CONTATAR

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Ver detalhes

ZUCCARO IMOVEIS

Destaque Atualizado há 7 dias

R\$ 520.000

CID MARTINS

CONTATAR

ADICIONAR AOS FAVORITOS

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar todos os resultados

Lojas/Salões em Gu... 1 oferta 1 - Paint

PT 15:39

MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x zap imóveis - Resultados x Lojas/Salões em Guarulho x

www.zapimoveis.com.br/venda/loja-salao/sp+guarulhos/

A oferta não possui mapa

R\$ 970.000

VL GALVAO
Rua Padre Joao Alvares
Guarulhos - Sp
Loja/Salão
5 vagas | 353m²

Atualizado ontem

CONTATAR

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Ver detalhes

ZUCCARO IMOVEIS

R\$ 300.000

JD GUARULHOS
Guarulhos - Sp
Loja/Salão
60m²

Atualizado há 14 dias

CONTATAR

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Ver detalhes

EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar todos os resultados

Lojas/Salões em Gu... 1 oferta 2 e 3 - Paint

PT 15:40

OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	R\$/M²	REDUTOR padrão/local	\$/M² TRATADO
1	293,00	1.800.000,00	6.143,30	0,20	4.914,60
2	600,00	1.800.000,00	3.000,00	0,00	3.000,00
3	200,00	1.500.000,00	7.500,00	0,30	5.250,00
4	353,00	970.000,00	2.747,90	0,00	2.747,90
5	60,00	300.000,00	5.000,00	0,10	4.500,00

$\Sigma = 20.412,50$

$P_m = 20.412,50 / 5 = R\$ 4.082,50 / m^2$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Imóvel =(AiUtil)= 173,61 m²

$P_m = R\$ 4.082,50 / m^2$

$VM = Ai \times P_m = 173,61 \times 4.082,50 = R\$ 708.762,83$

$\approx R\$ 710.000,00$; (setecentos e dez mil reais)

Válido para março / 2016

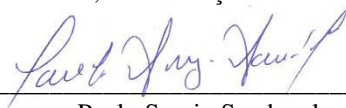
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

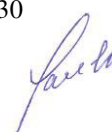
14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 13 (treze) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 2/27 (IMÓVEL 2/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – Um depósito comercial s/n.º, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, localizado à Rua Tecla n.º556, sendo que o depósito tem acesso independente pela Rua Soldado Ademir Dias dos Santos, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos, SP

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quanta mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

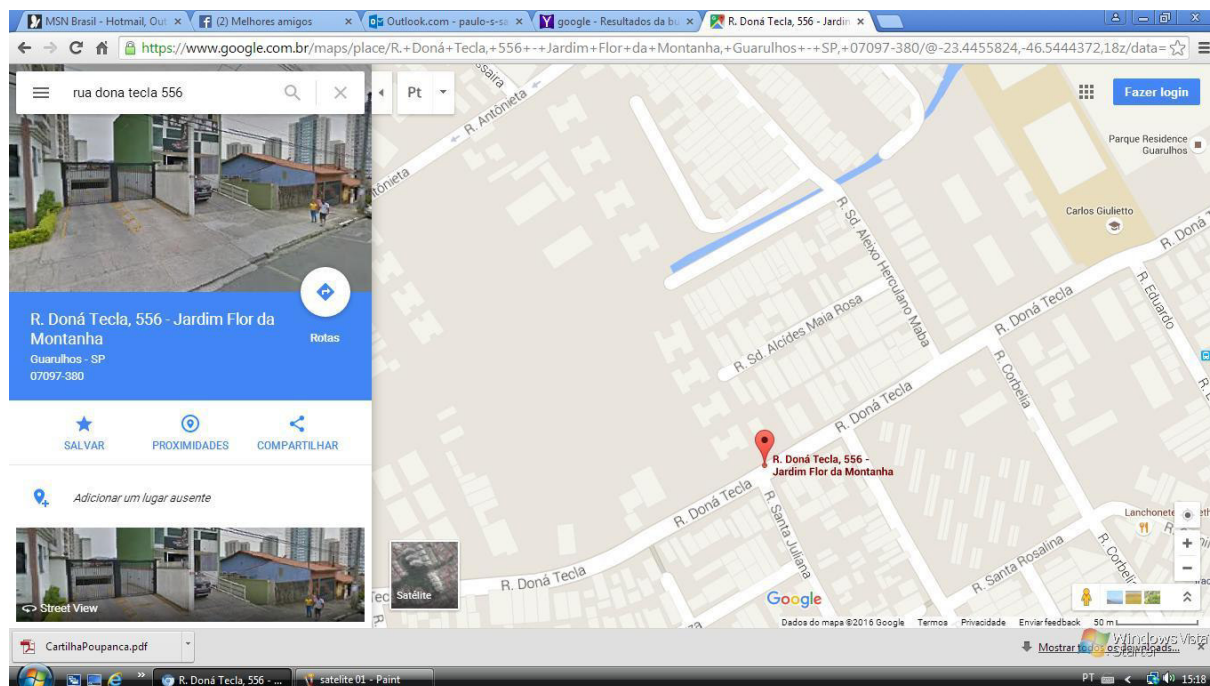
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

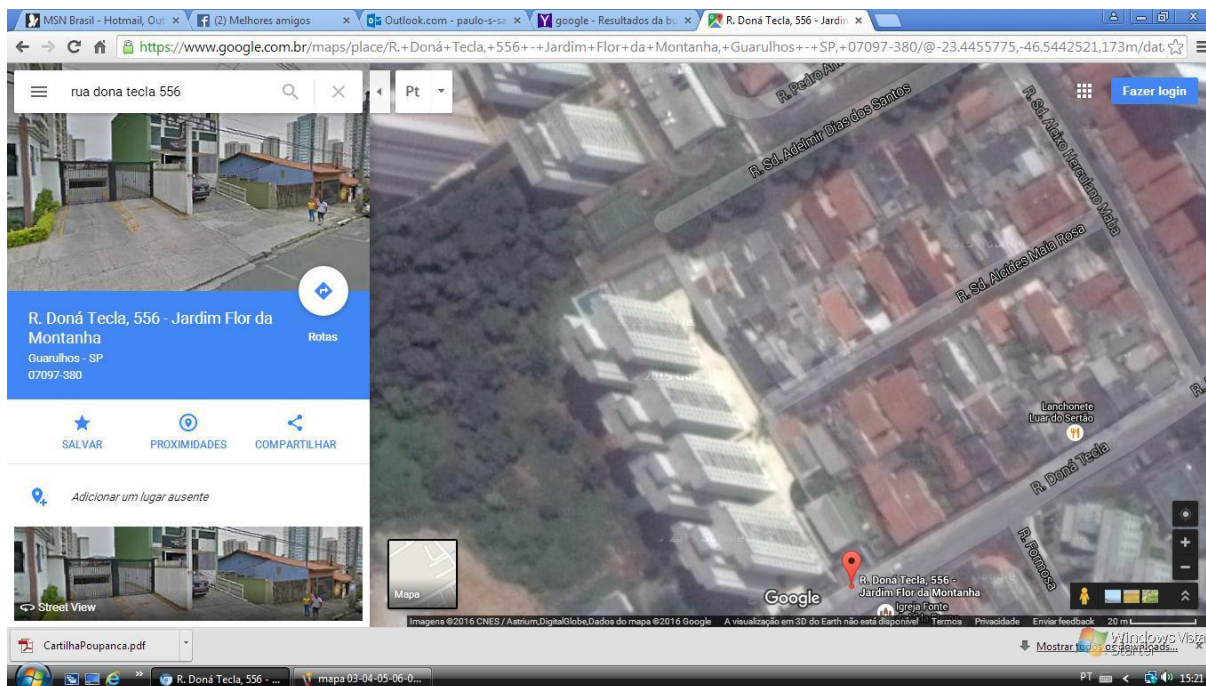
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Um depósito comercial s/n.º, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, localizado à Rua Tecla n.º556, sendo que o depósito tem acesso independente pela Rua Soldado Ademir Dias dos Santos, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos, SP, possuindo uma área útil de 971,90 m² e fração ideal de terreno de 2,80% e, 100% da área comercial

Contribuinte municipal (IPTU) n.º 083.64.34.0503.00.000. (?)

Registrado na Matrícula n.º 117.798, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.





Acesso pela rua Soldado Ademir Dias dos Santos





















8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO
E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

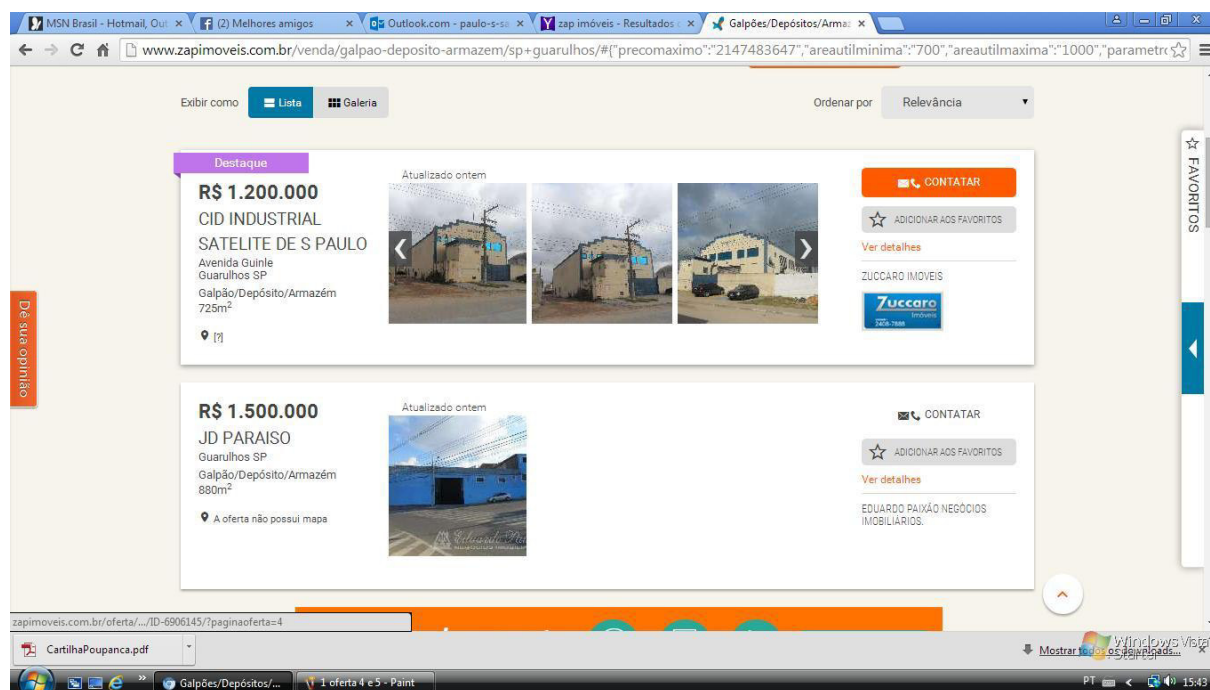
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



www.zapimoveis.com.br/venda/galpao-deposito-armazen/sp+guarulhos/#{"precomaximo":2147483647,"areautilminima":700,"areautilmaxima":1000,"parametr...

Galpão/Depósito/Armazém
10 vagas | 750m²

R\$ 3.500.000
CENTRO
Guarulhos SP
Galpão/Depósito/Armazém
750m²

Atualizado hoje

CONTATAR

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Ver detalhes

ALIANÇA IMÓVEIS

R\$ 1.350.000
JD VL GALVAO
Guarulhos SP
Galpão/Depósito/Armazém
800m²

Atualizado há 5 dias

CONTATAR

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Ver detalhes

EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CartilhaPoupanca.pdf

Galpões/Depósitos/...

2 oferta 1 e 2 - Paint

PT 15:44

www.zapimoveis.com.br/venda/galpao-deposito-armazen/sp+guarulhos/#{"precomaximo":2147483647,"areautilminima":700,"areautilmaxima":1000,"parametr...

R\$ 2.000.000
VL NOVA CUMBICA
Avenida Nova Cumbica
Guarulhos SP
Galpão/Depósito/Armazém
748m²

Atualizado hoje

CONTATAR

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Ver detalhes

IMOBILIÁRIA INDUSTRIAL

R\$ 2.500.000
VL SAIAGO
Avenida Venus
Guarulhos SP
Galpão/Depósito/Armazém
750m²

Atualizado ontem

CONTATAR

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Ver detalhes

ZUCCARO IMÓVEIS

R\$ 1.200.000
CUMBICA
Avenida Santana da Boa Vista
Guarulhos SP

Atualizado hoje

CONTATAR

ADICIONAR AOS FAVORITOS

CartilhaPoupanca.pdf

Galpões/Depósitos/...

2 oferta 3 e 4 - Paint

PT 15:48

OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	\$/M²	REDUTOR negociação	\$/M² TRATADO
1	725,00	1.200.000,00	1.655,20	Excluído	*****
2	880,00	1.500.000,00	1.704,50	Excluído	*****
3	750,00	3.500.000,00	4.666,70	0,10	4.200,00
4	800,00	1.350.000,00	1.687,50	Excluído	*****
5	748,00	2.000.000,00	2.673,80	0,10	2.406,40
6	750,00	2.500.000,00	3.333,30	0,10	3.000,00
					$\Sigma = 9.606,40$

$$Pm = 9.606,40 / 3 = R\$ 3.202,10 / m^2$$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Imóvel =(Ai)=971,90 m²

Pm = R\$ 3.202,10 / m²

VM = Ai X Pm = 971,90 X 3.202,10 = R\$ 3.112.120,90

≈ RS 3.112.000,00 ; (três milhões, cento e doze mil reais)

Válido para março / 2016

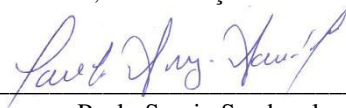
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 18 (dezoito) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 3/27 (IMÓVEL 3/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – O apartamento n.º 24 (tipo 1), localizado no 2º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, Guarulhos, SP

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

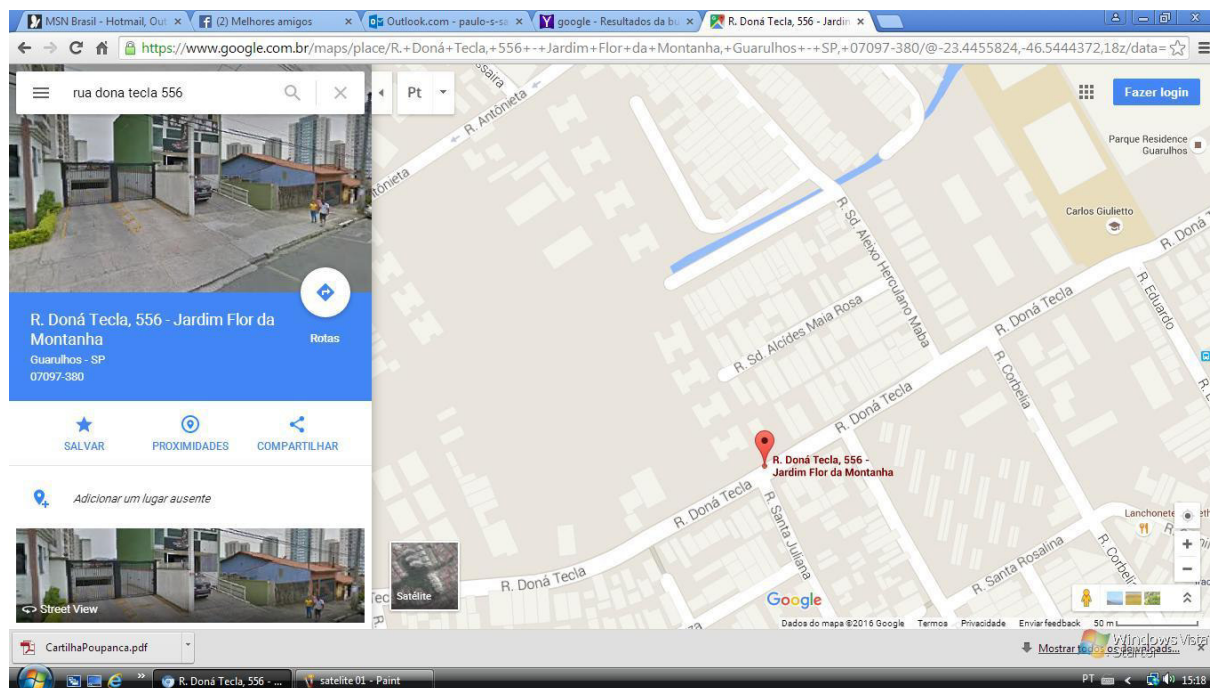
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

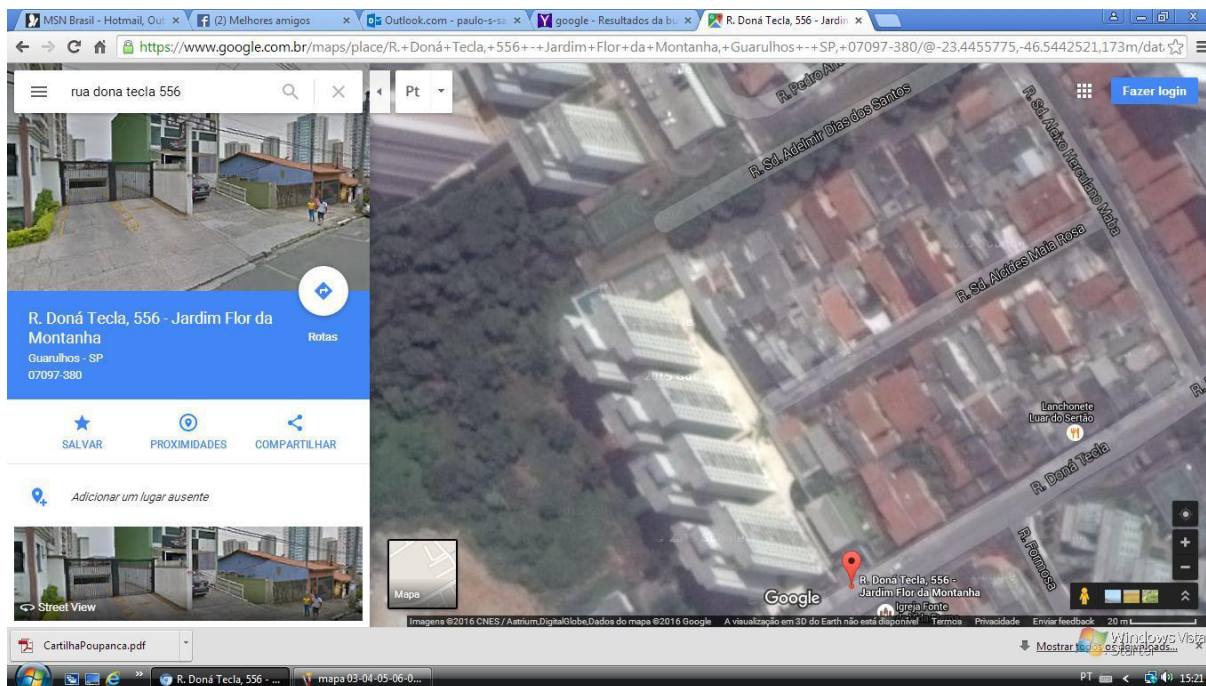
Imóvel – O apartamento n.º 24 (tipo 1), localizado no 2º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos, SP, tendo área privativa de 64,93 m², área privativa comum de 12,84 m², área comum de 26,42 m² e, área total de 104,19 m², fração ideal do terreno de 0,4951 %, fração ideal da construção de 0,5273 %.

Este apartamento tem direito à 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, localizadas no subsolo.

Contribuinte municipal (IPTU) n.º 083.64.34.0503.00.000. (?)

Registrado na Matrícula n.º 117.178, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

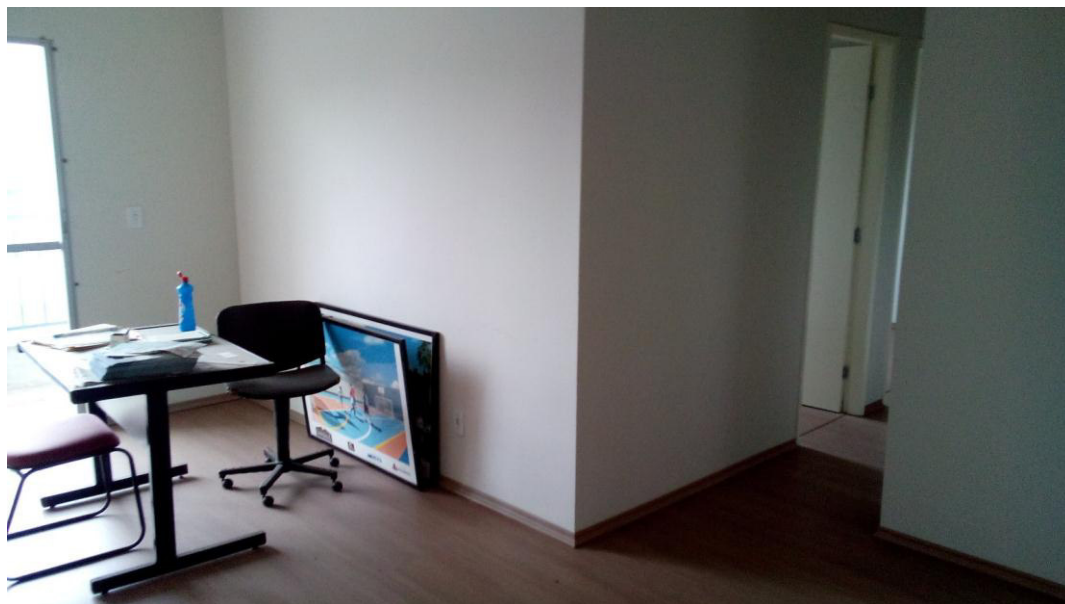


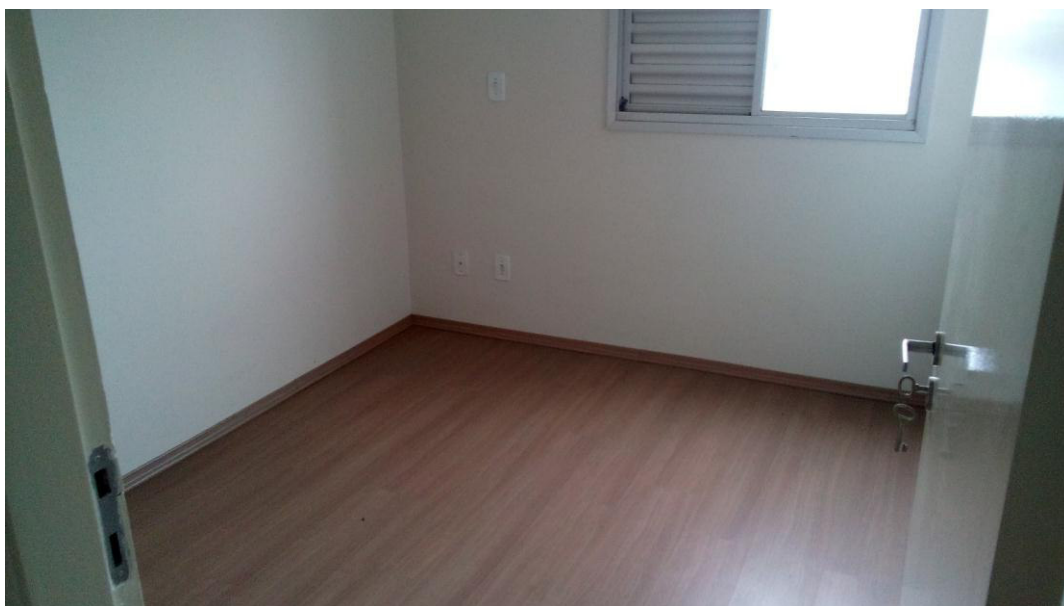




















8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Publicidade

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

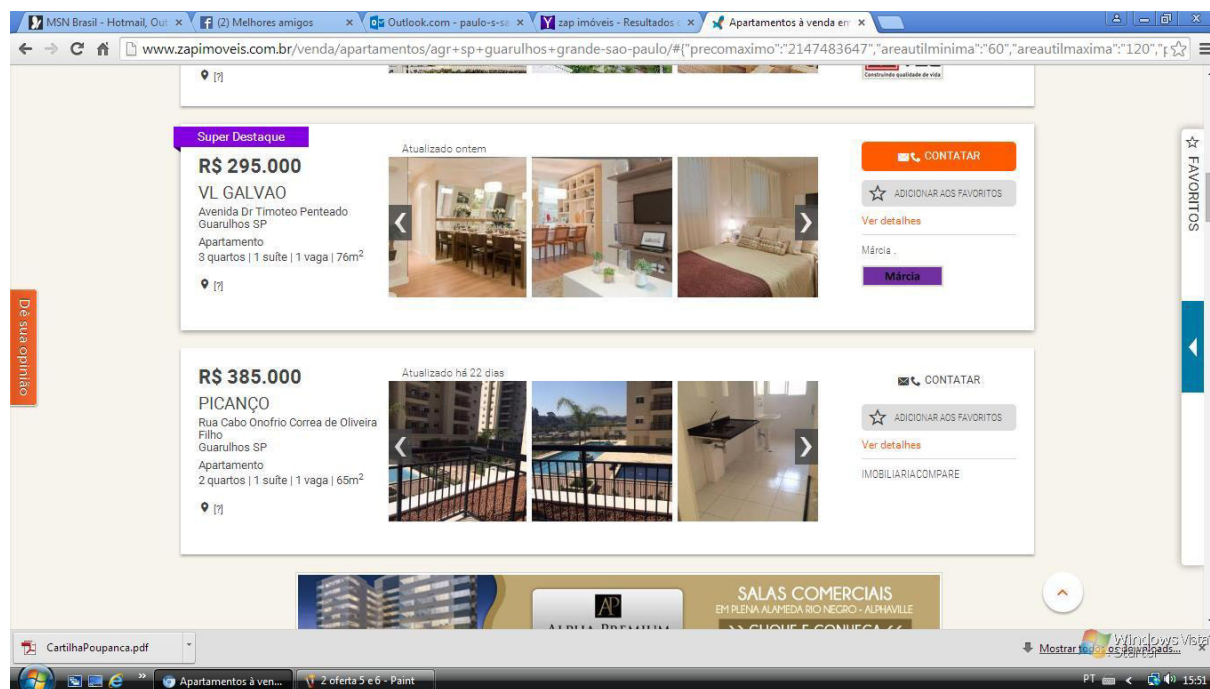
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x zap imóveis - Resultados x Apartamentos à venda em...

www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#["precomaximo":2147483647,"areautiminima":60,"areautilmaxima":120,"f...

ALPHA PREMIUM EM PLENA ALAMEDA RIO NEGRO - ALPHAVILLE >> CLIQUE E CONHEÇA <<

R\$ 310.000 Atualizado há 5 meses
VL GALVAO
Rua Justica, Da
Guarulhos SP
Apartamento
2 vagas | 75m²
[?]

R\$ 330.000 Atualizado há 30 dias
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 60m²
A oferta não possui mapa

Em Obras Atualizado há 20 dias
www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+picanco-guarulhos+sp+60m2-R\$330000/ID-9326433/?paginaoferta=1

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar todos os favoritos

PT 15:53

MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x zap imóveis - Resultados x Apartamentos à venda em...

www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#["precomaximo":2147483647,"areautiminima":60,"areautilmaxima":120,"f...

Destaque Atualizado há 5 dias
R\$ 250.000
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 69m²
A oferta não possui mapa

Destaque Atualizado há 1 mês
R\$ 295.000
VL GALVAO
Avenida Dr Timoteo Penteadó
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 1 suíte | 1 vaga | 76m²
[?]

R\$ 315.000 Atualizado há 5 dias
www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+vl-galvao-guarulhos+sp+76m2-R\$295000/ID-7815015/?paginaoferta=3

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar todos os favoritos

PT 15:54

OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M²	REDUTOR negociação	\$/M² TRATADO
1	76,00	295.000,00	3Q 1S	3.881,60	0,10	3.493,40
2	65,00	385.000,00	2Q 1S	5.923,10	0,10	5.330,80
3	75,00	310.000,00	2Q	4.133,30	0,10	3.720,00
4	60,00	330.000,00	2Q	5.500,00	0,10	4.950,00
5	69,00	250.000,00	2Q	3.623,20	0,10	3.260,90

$\Sigma = 20.755,10$

$P_m = 20.755,10 / 5 = R\$ 4.151,00 / m^2$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Privativa do Imóvel $= (A_i) = 77,77 m^2$

$P_m = R\$ 4.151,00 / m^2$

$VM = A_i \times P_m = 77,77 \times 4.151,00 = R\$ 322.823,27$

$\approx R\$ 323.000,00$; (trezentos e vinte e tres mil reais)

Válido para março / 2016

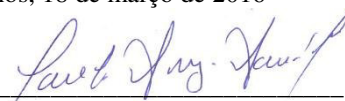
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 17 (dezessete) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 4/27 (IMÓVEL 4/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – O apartamento n.º 104 (tipo 1), localizado no 10º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, Guarulhos, SP

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

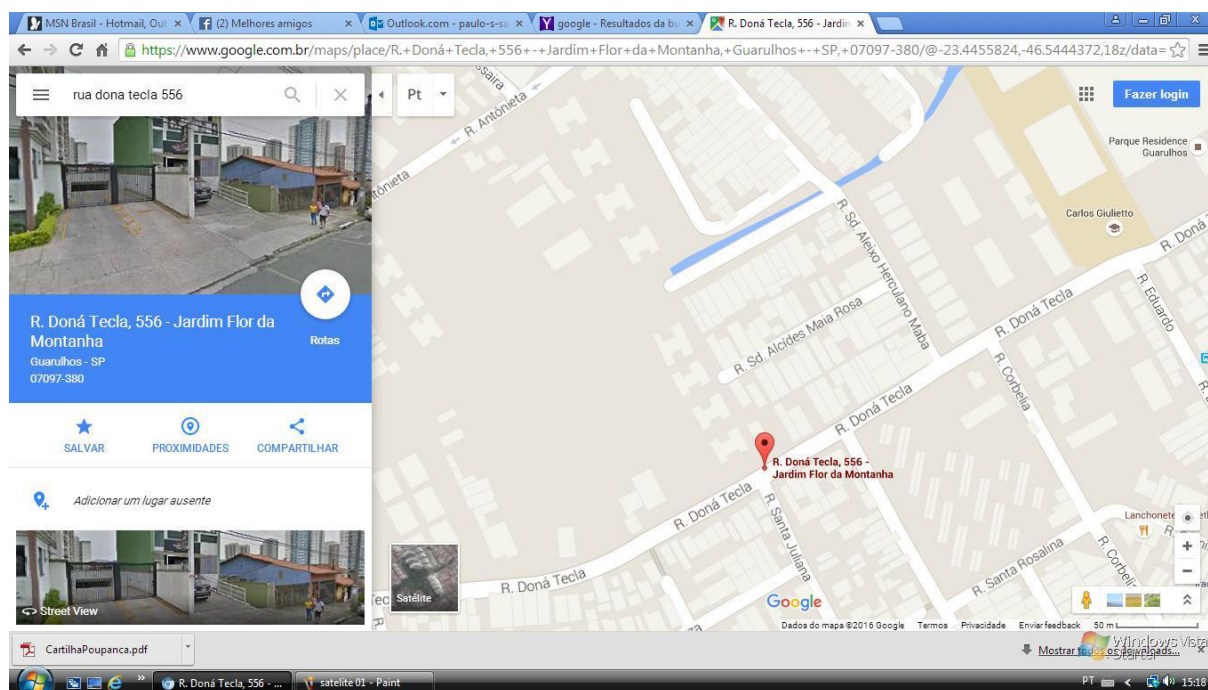
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

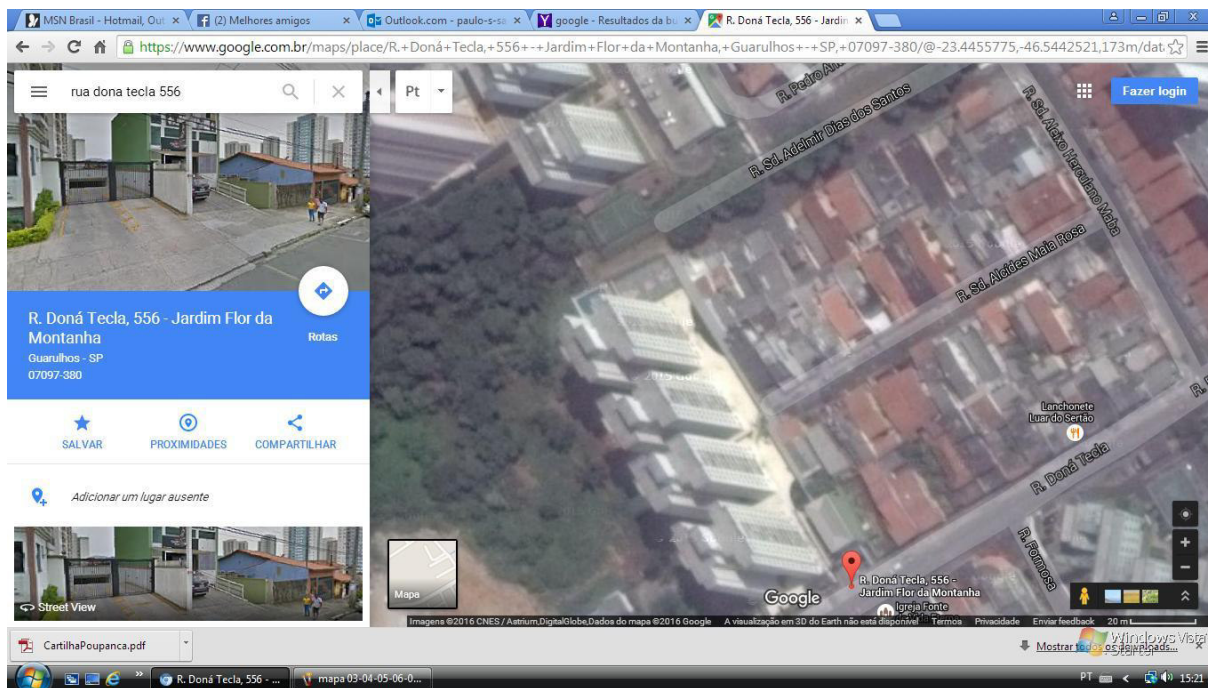
Imóvel – O apartamento n.º 104 (tipo 1), localizado no 10º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos, SP, tendo área privativa de 64,93 m², área privativa comum de 12,84 m², área comum de 26,42 m² e, área total de 104,19 m², fração ideal do terreno de 0,4951 %, fração ideal da construção de 0,5273 %.

Este apartamento tem direito à 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, localizadas no subsolo.

Contribuinte municipal (IPTU) n.º 083.64.34.0503.00.000. (?)

Registrado na Matrícula n.º 117.210, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.





















8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO

NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO
E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

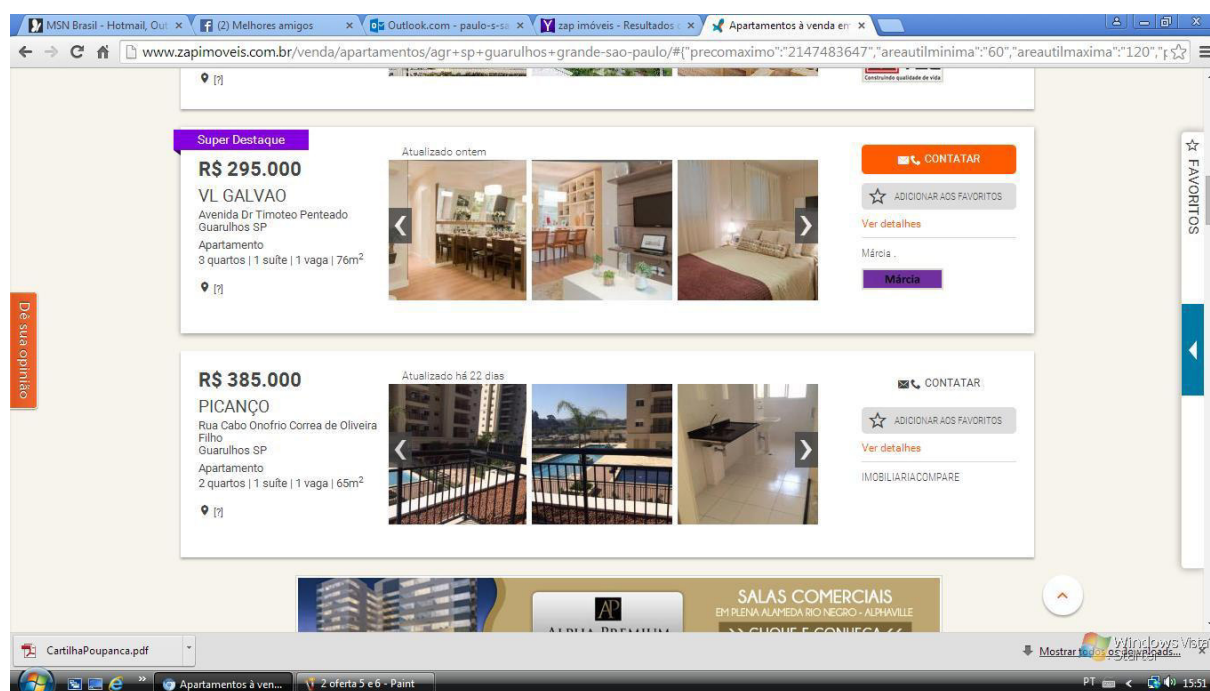
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x zap imóveis - Resultados x Apartamentos à venda em...

www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#[{"precomaximo":2147483647,"areautiminima":60,"areautilmaxima":120,"f...]

ALPHA PREMIUM EM PLENA ALAMEDA DO NEGRO - ALPHAVILLE >> CLIQUE E CONHEÇA <<

R\$ 310.000 Atualizado há 5 meses
VL GALVAO
Rua Justica, Da
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 2 vagas | 75m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
IMOBILIARIACOMPARE

R\$ 330.000 Atualizado há 30 dias
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 60m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Em Obras Atualizado há 20 dias
www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+picanco+guarulhos+sp+60m2-R\$330000/ID-9326433/?paginaoferta=1

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar tudo os favoritos

Windows Vista

PT 15:53

MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x zap imóveis - Resultados x Apartamentos à venda em...

www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#[{"precomaximo":2147483647,"areautiminima":60,"areautilmaxima":120,"f...]

Destaque Atualizado há 5 dias
R\$ 250.000
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 69m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Destaque Atualizado há 1 mês
R\$ 295.000
VL GALVAO
Avenida Dr Timoteo Penteado
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 1 suite | 1 vaga | 76m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
Márcia

R\$ 315.000 Atualizado há 5 dias
www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+vl-galvao+guarulhos+sp+76m2-R\$295000/ID-7815015/?paginaoferta=2

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar tudo os favoritos

Windows Vista

PT 15:54

OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M²	REDUTOR negociação	\$/M² TRATADO
1	76,00	295.000,00	3Q 1S	3.881,60	0,10	3.493,40
2	65,00	385.000,00	2Q 1S	5.923,10	0,10	5.330,80
3	75,00	310.000,00	2Q	4.133,30	0,10	3.720,00
4	60,00	330.000,00	2Q	5.500,00	0,10	4.950,00
5	69,00	250.000,00	2Q	3.623,20	0,10	3.260,90

$\Sigma = 20.755,10$

$P_m = 20.755,10 / 5 = R\$ 4.151,00 / m^2$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Imóvel =(Ai)= 77,77 m²

$P_m = R\$ 4.151,00 / m^2$

$VM = Ai \times P_m = 77,77 \times 4.151,00 = R\$ 322.823,27$

$\approx R\$ 323.000,00$; (trezentos e vinte e tres mil reais)

Válido para março / 2016

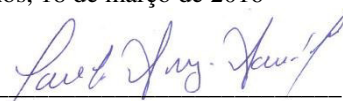
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 16 (dezesseis) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 5/27 (IMÓVEL 5/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – O apartamento n.º 114 (tipo 1), localizado no 11º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, Guarulhos, SP

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1)

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

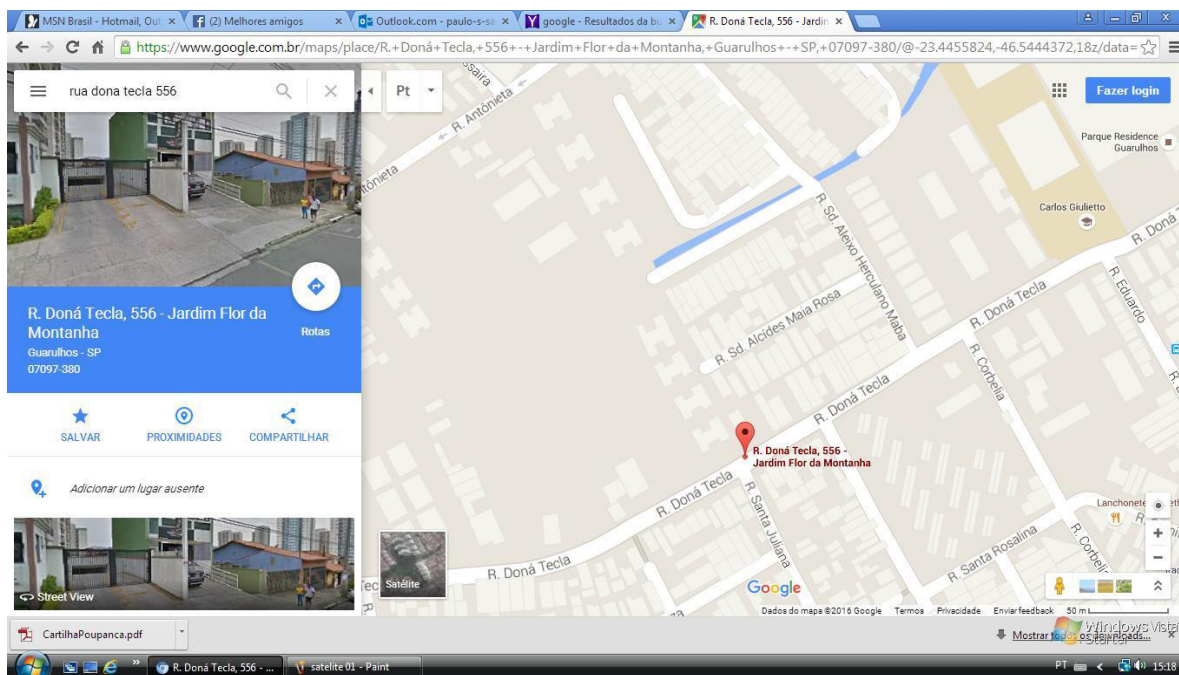
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

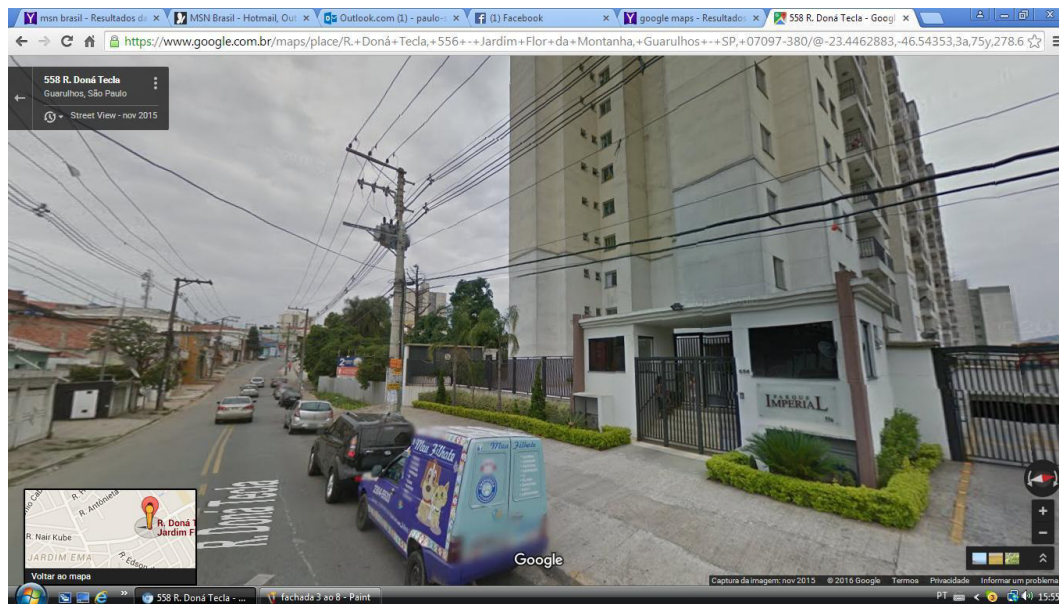
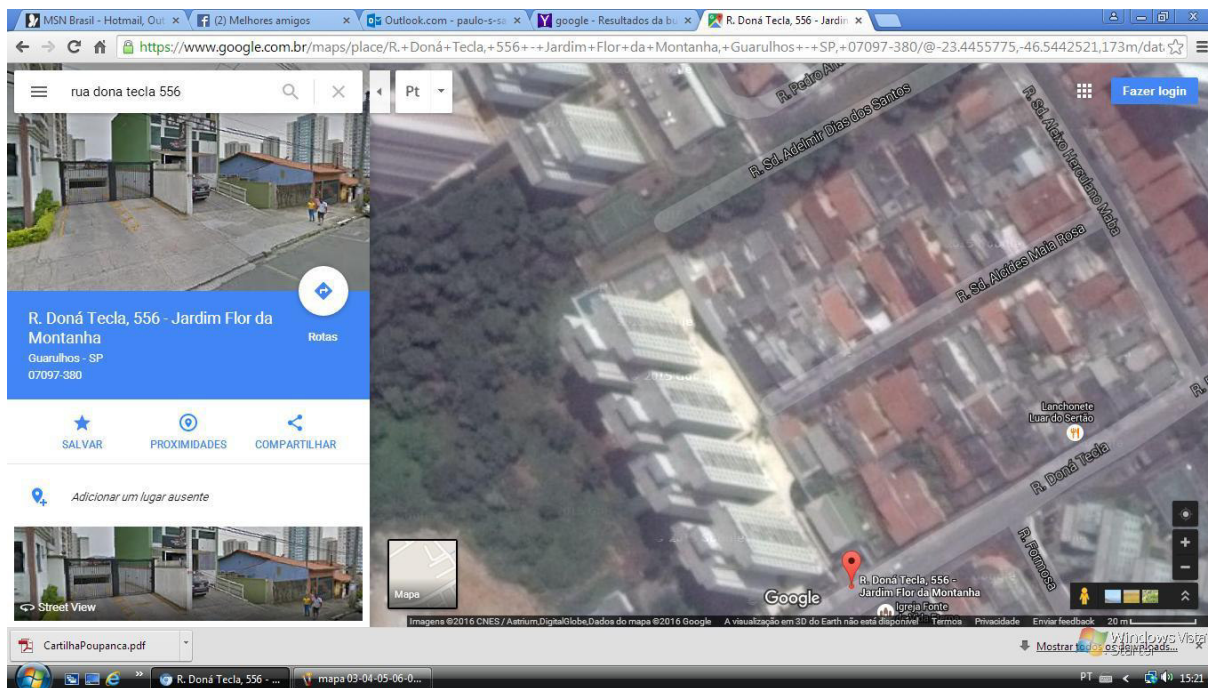
Imóvel – O apartamento n.º 114 (tipo 1), localizado no 11º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos, SP, tendo área privativa de 64,93 m², área privativa comum de 12,84 m², área comum de 26,42 m² e, área total de 104,19 m², fração ideal do terreno de 0,4951 %, fração ideal da construção de 0,5273 %.

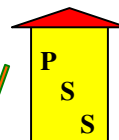
Este apartamento tem direito à 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, localizadas no subsolo.

Contribuinte municipal (IPTU) n.º 083.64.34.0503.00.000. (?)

Registrado na Matrícula n.º 117.214, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.





















8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

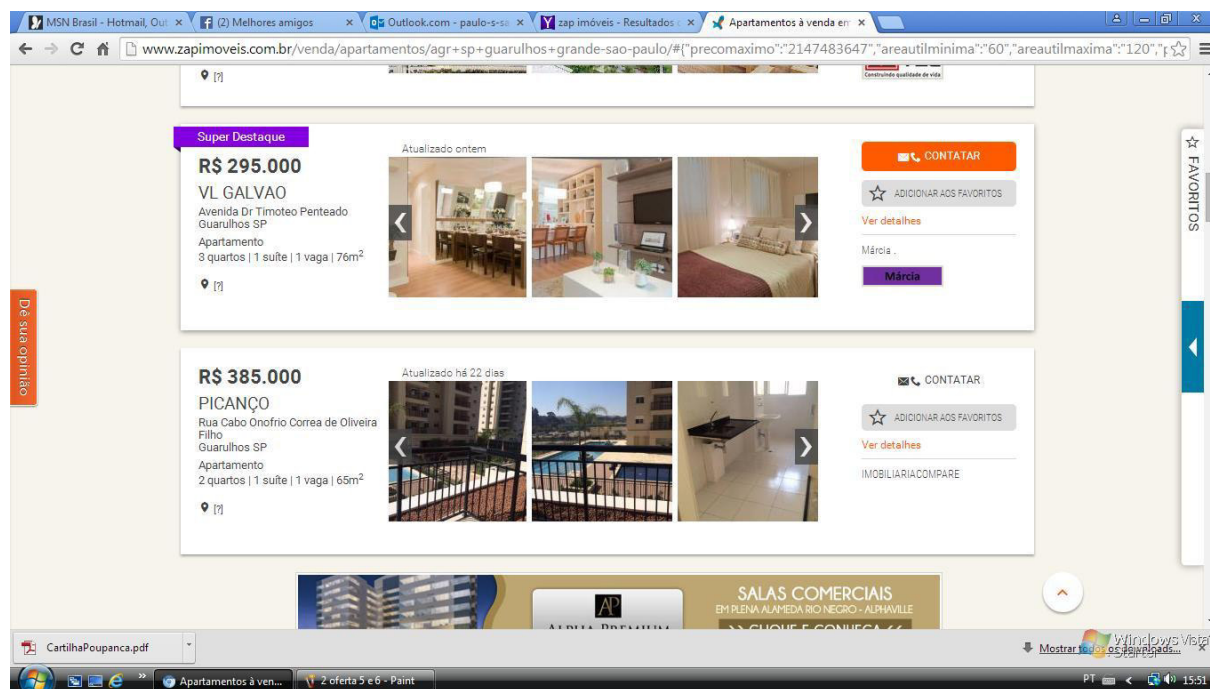
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x zap imóveis - Resultados x Apartamentos à venda em...

www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#["precomaximo":2147483647,"areautilminima":60,"areautilmaxima":120,"f...

ALPHA PREMIUM >> CLIQUE E CONHEÇA <<

R\$ 310.000
Atualizado há 5 meses
VL GALVAO
Rua Justica, Da
Guarulhos SP
Apartamento
2 vagas | 75m²
[?]

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
IMOBILIARIACOMPRE

R\$ 330.000
Atualizado há 30 dias
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 60m²
A oferta não possui mapa

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Em Obras
Atualizado há 20 dias
www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+picanco-guarulhos+sp+60m2-R\$330000/ID-9326433/?paginaoferta=1

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar todos os favoritos

Windows Vista

3 a 8 oferta 1 e 2 - P...

PT 15:53

MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x zap imóveis - Resultados x Apartamentos à venda em...

www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#["precomaximo":2147483647,"areautilminima":60,"areautilmaxima":120,"f...

R\$ 250.000
Atualizado há 5 dias
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 69m²
A oferta não possui mapa

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 295.000
Atualizado há 1 mês
VL GALVAO
Avenida Dr Timoteo Penteado
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 1 suíte | 1 vaga | 76m²
[?]

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
Márcia
Márcia

R\$ 315.000
Atualizado há 5 dias
www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+vl-galvao-guarulhos+sp+76m2-R\$295000/ID-7815015/?paginaoferta=3

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar todos os favoritos

Windows Vista

3 a 8 oferta 3 e 4 - P...

PT 15:54

OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M²	REDUTOR negociação	\$/M² TRATADO
1	76,00	295.000,00	3Q 1S	3.881,60	0,10	3.493,40
2	65,00	385.000,00	2Q 1S	5.923,10	0,10	5.330,80
3	75,00	310.000,00	2Q	4.133,30	0,10	3.720,00
4	60,00	330.000,00	2Q	5.500,00	0,10	4.950,00
5	69,00	250.000,00	2Q	3.623,20	0,10	3.260,90

$\Sigma = 20.755,10$

$$P_m = 20.755,10 / 5 = R\$ 4.151,00 / m^2$$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Imóvel =(Ai)= 77,77 m²

$P_m = R\$ 4.151,00 / m^2$

$VM = Ai \times P_m = 77,77 \times 4.151,00 = R\$ 322.823,27$

≈ R\$ 323.000,00 ; (trezentos e vinte e tres mil reais)

Válido para março / 2016

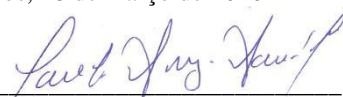
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 16 (dezesesseis) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 6/27 (IMÓVEL 6/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – O apartamento n.º 124 (tipo 1), localizado no 12º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, Guarulhos, SP

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1)

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

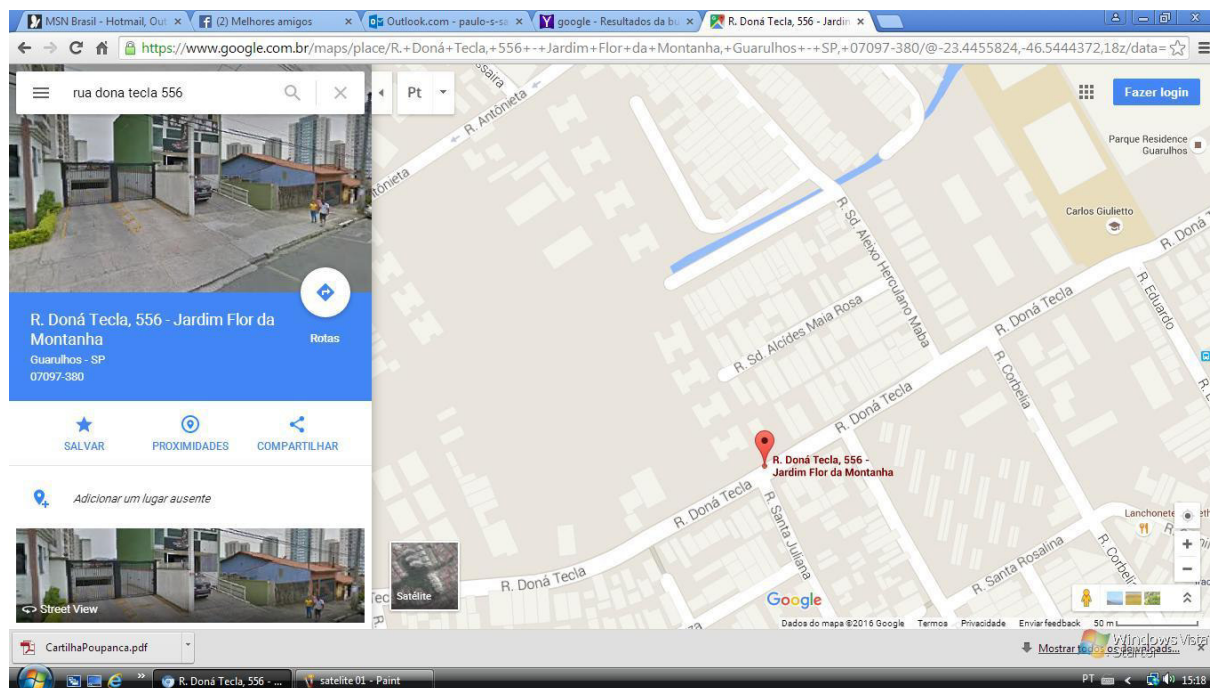
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

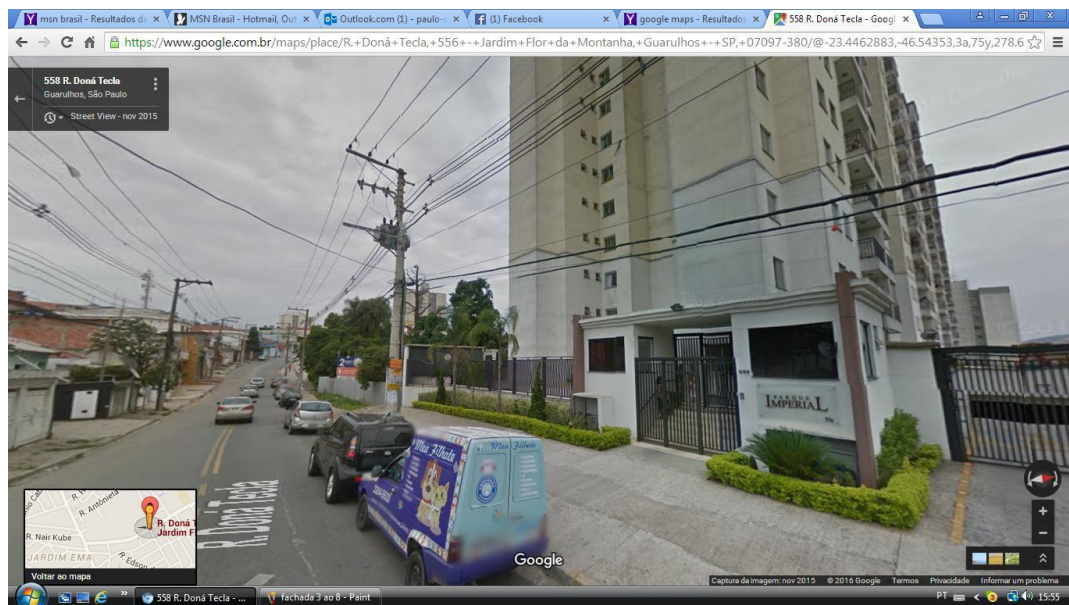
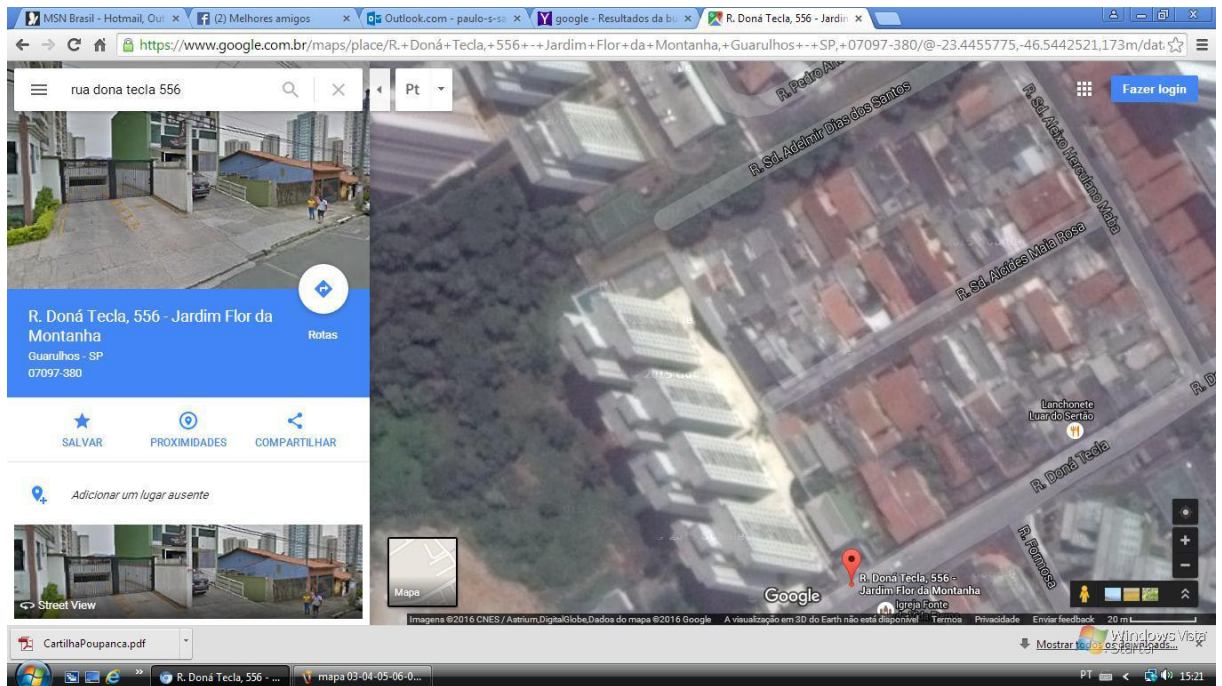
Imóvel – O apartamento n.º 124 (tipo 1), localizado no 12º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos, SP, tendo área privativa de 64,93 m², área privativa comum de 12,84 m², área comum de 26,42 m² e, área total de 104,19 m², fração ideal do terreno de 0,4951 %, fração ideal da construção de 0,5273 %.

Este apartamento tem direito à 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, localizadas no subsolo.

Contribuinte municipal (IPTU) n.º 083.64.34.0503.00.000. (?)

Registrado na Matrícula n.º 117.218, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.





















8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO
E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño

9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

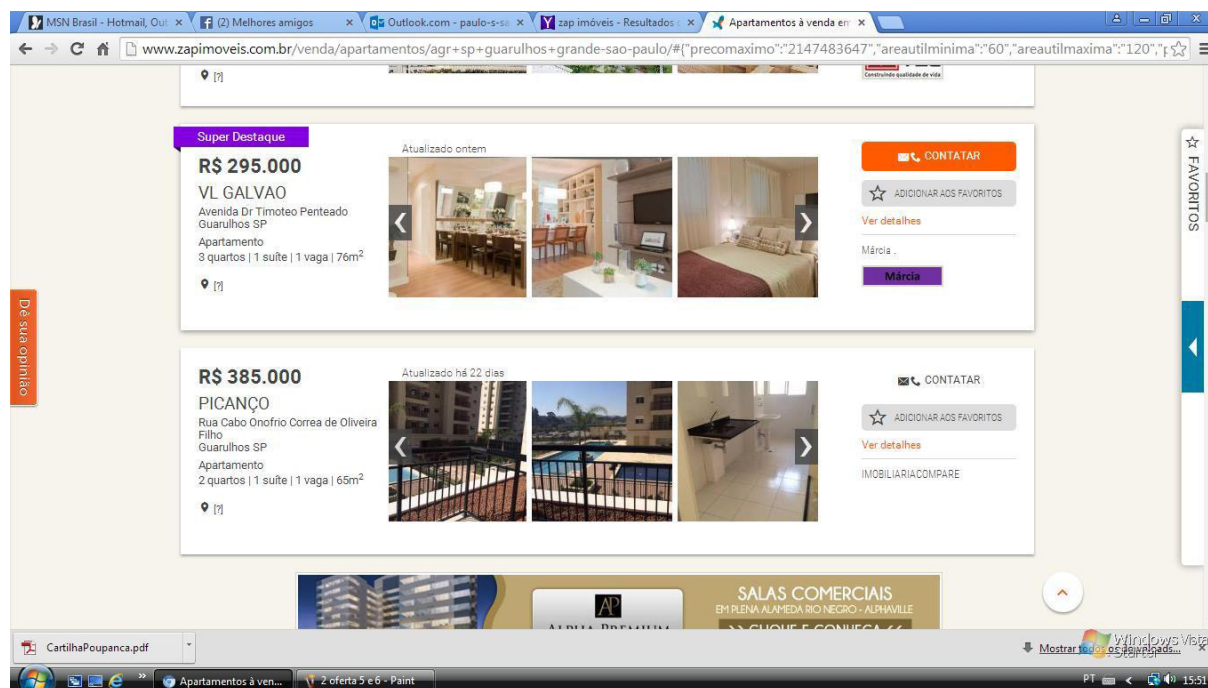
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#["precomaximo":2147483647,"areautilminima":60,"areautilmaxima":120,"f"]

R\$ 310.000
VL GALVAO
Rua Justica, Da
Guarulhos SP
Apartamento
2 vagas | 75m²

Atualizado há 5 meses

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
IMOBILIARIACOMPRE

R\$ 330.000
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 60m²

Atualizado há 30 dias

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Em Obras

www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+picanco-guarulhos+sp+60m2-R\$330000/ID-9326433/?paginaoferta=1

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar fotos e vídeos

Apartmentos à ven... 3 a 8 oferta 1 e 2 - P...

PT 15:53

www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#["precomaximo":2147483647,"areautilminima":60,"areautilmaxima":120,"f"]

R\$ 250.000
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 69m²

Atualizado há 5 dias

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 295.000
VL GALVAO
Avenida Dr Timoteo Penteado
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 1 suite | 1 vaga | 76m²

Atualizado há 1 mês

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
Márcia

R\$ 315.000

Atualizado há 5 dias

CONTATAR

www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+vl-galvao-guarulhos+sp+76m2-R\$295000/ID-7815015/?paginaoferta=3

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar fotos e vídeos

Apartmentos à ven... 3 a 8 oferta 3 e 4 - P...

PT 15:54

OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M²	REDUTOR negociação	\$/M² TRATADO
1	76,00	295.000,00	3Q 1S	3.881,60	0,10	3.493,40
2	65,00	385.000,00	2Q 1S	5.923,10	0,10	5.330,80
3	75,00	310.000,00	2Q	4.133,30	0,10	3.720,00
4	60,00	330.000,00	2Q	5.500,00	0,10	4.950,00
5	69,00	250.000,00	2Q	3.623,20	0,10	3.260,90

$\Sigma = 20.755,10$

$$P_m = 20.755,10 / 5 = R\$ 4.151,00 / m^2$$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Imóvel =(Ai)= 77,77 m²

$P_m = R\$ 4.151,00 / m^2$

$VM = Ai \times P_m = 77,77 \times 4.151,00 = R\$ 322.823,27$

≈ R\$ 323.000,00 ; (trezentos e vinte e tres mil reais)

Válido para março / 2016

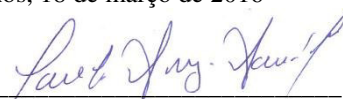
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 16 (dezesesseis) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 7/27 (IMÓVEL 7/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – O apartamento n.º 44 (tipo 1), localizado no 4º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, Guarulhos, SP

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

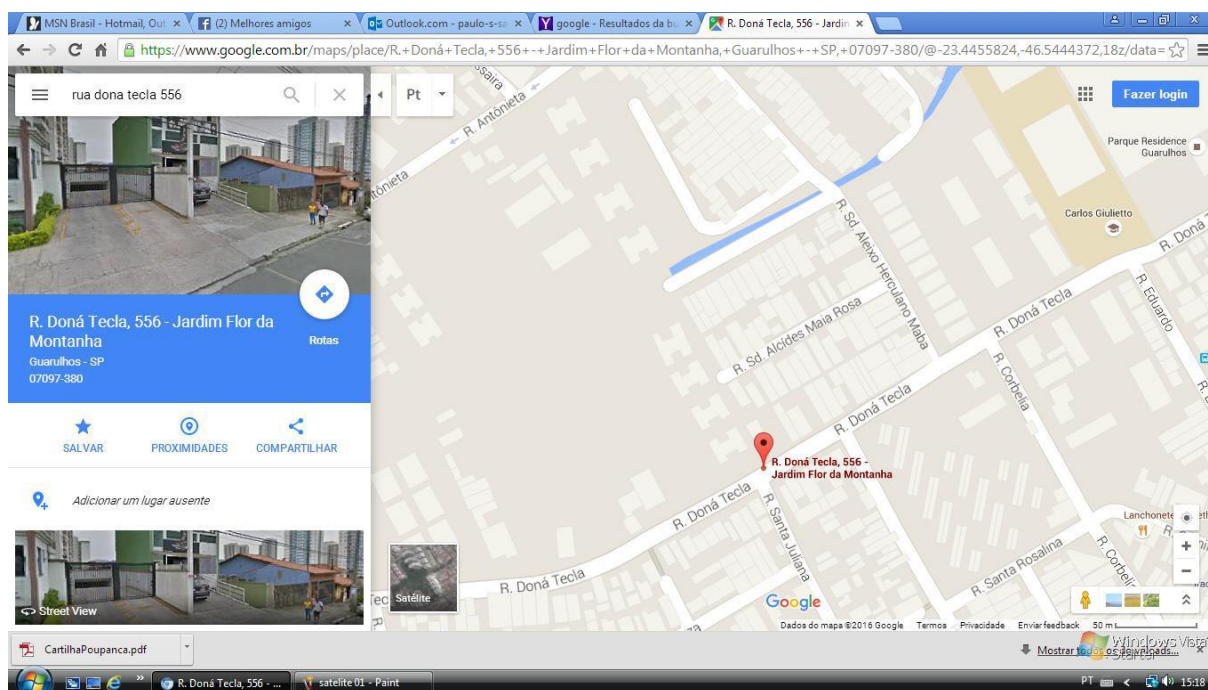
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

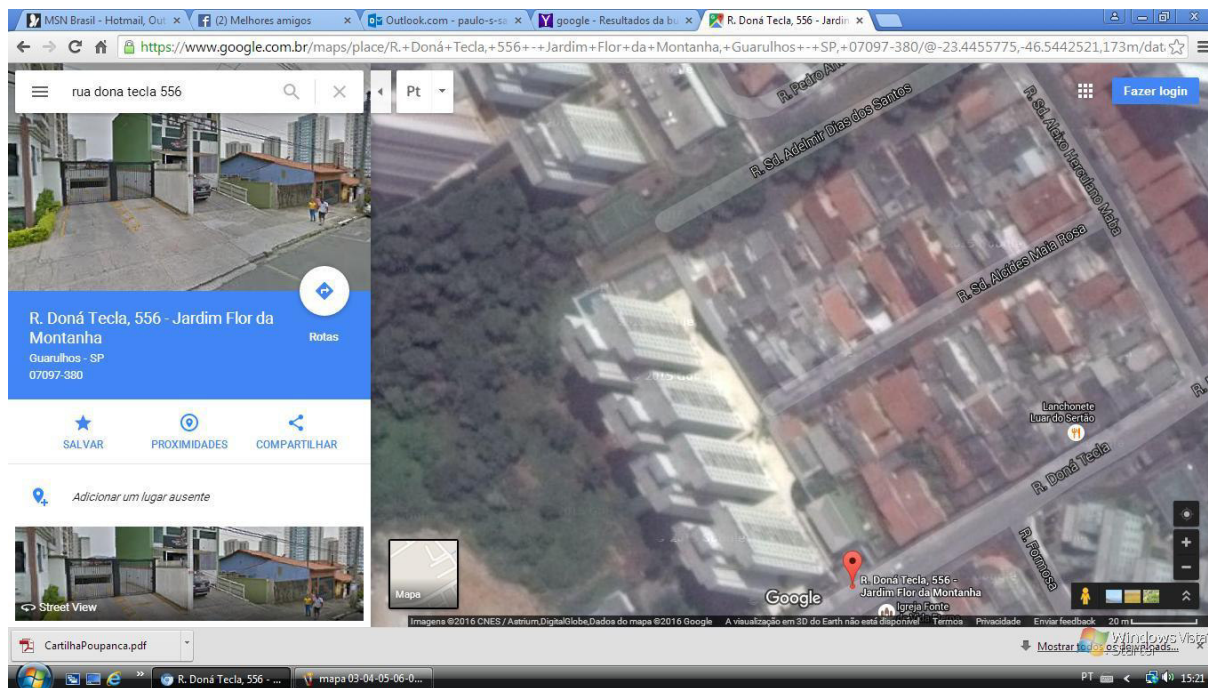
Imóvel – O apartamento n.º 44 (tipo 1), localizado no 4º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos, SP, tendo área privativa de 64,93 m², área privativa comum de 12,84 m², área comum de 26,42 m² e, área total de 104,19 m², fração ideal do terreno de 0,4951 %, fração ideal da construção de 0,5273 %.

Este apartamento tem direito à 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, localizadas no subsolo.

Contribuinte municipal (IPTU) n.º 083.64.34.0503.00.000. (?)

Registrado na Matrícula n.º 117.186, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.





















8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

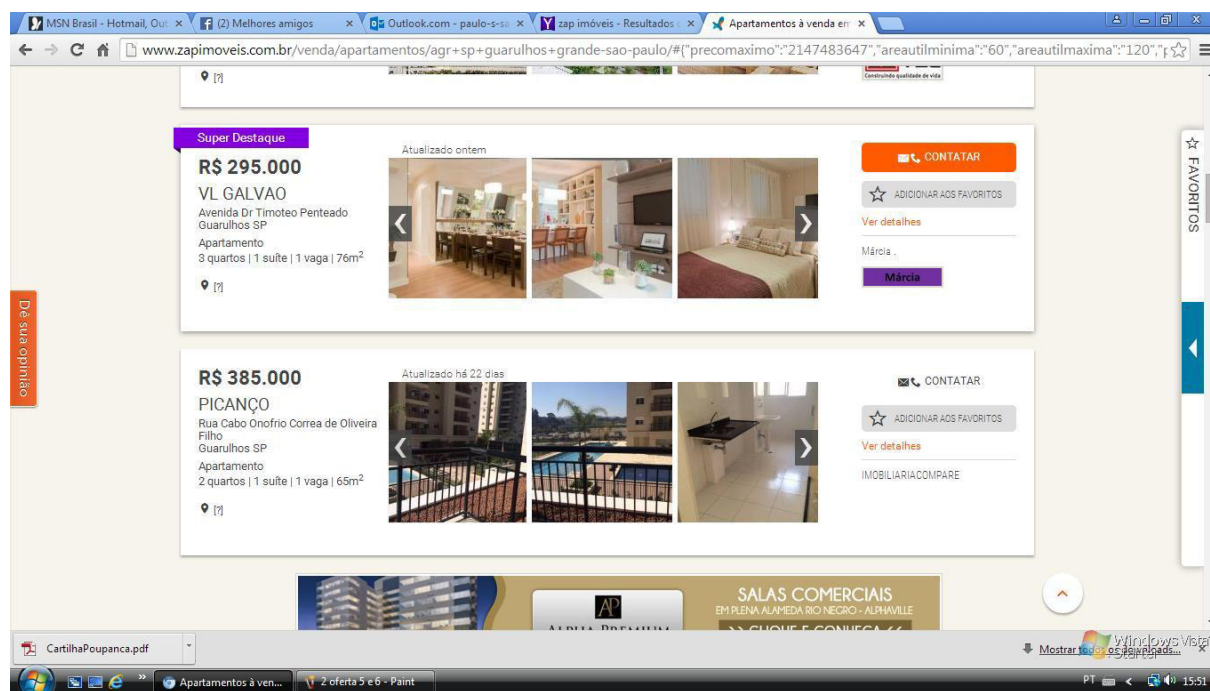
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x zap imóveis - Resultados x Apartamentos à venda em x

www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#{"precomaximo":2147483647,"areautiminima":60,"areautilmaxima":120,"f...}

ALPHA PREMIUM EM PLENA ALAMEDA DO NEGRO - ALPHAVILLE >> CLIQUE E CONHEÇA <<

R\$ 310.000 Atualizado há 5 meses
VL GALVAO
Rua Justica, Da
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 2 vagas | 75m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
IMOBILIARIACOMPARE

R\$ 330.000 Atualizado há 30 dias
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 60m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Em Obras Atualizado há 20 dias

www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+picanco-guarulhos+sp+60m2-R\$330000/ID-9326433/?paginaoferta=1

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar favoritos

Windows Vista

3 a 8 oferta 1 e 2 - P...

MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x zap imóveis - Resultados x Apartamentos à venda em x

www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#{"precomaximo":2147483647,"areautiminima":60,"areautilmaxima":120,"f...}

Destaque Atualizado há 5 dias
R\$ 250.000
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 69m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Destaque Atualizado há 1 mês
R\$ 295.000
VL GALVAO
Avenida Dr Timoteo Penteado
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 1 suíte | 1 vaga | 76m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
Márcia

R\$ 315.000 Atualizado há 5 dias

www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+vl-galvao-guarulhos+sp+76m2-R\$295000/ID-7815015/?paginaoferta=2

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar favoritos

Windows Vista

3 a 8 oferta 3 e 4 - P...

OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M²	REDUTOR negociação	\$/M² TRATADO
1	76,00	295.000,00	3Q 1S	3.881,60	0,10	3.493,40
2	65,00	385.000,00	2Q 1S	5.923,10	0,10	5.330,80
3	75,00	310.000,00	2Q	4.133,30	0,10	3.720,00
4	60,00	330.000,00	2Q	5.500,00	0,10	4.950,00
5	69,00	250.000,00	2Q	3.623,20	0,10	3.260,90

$\Sigma = 20.755,10$

$P_m = 20.755,10 / 5 = R\$ 4.151,00 / m^2$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Imóvel =(Ai)= 77,77 m²

$P_m = R\$ 4.151,00 / m^2$

$VM = Ai \times P_m = 77,77 \times 4.151,00 = R\$ 322.823,27$

$\approx R\$ 323.000,00$; (trezentos e vinte e tres mil reais)

Válido para março / 2016

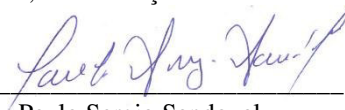
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 16 (dezesesseis) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 8/27 (IMÓVEL 8/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – O apartamento n.º 64 (tipo 2), localizado no 6º andar do Edifício Firenze – Bloco C, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Dona Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, Guarulhos, SP

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1)

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

E dados do cadastro na Prefeitura

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

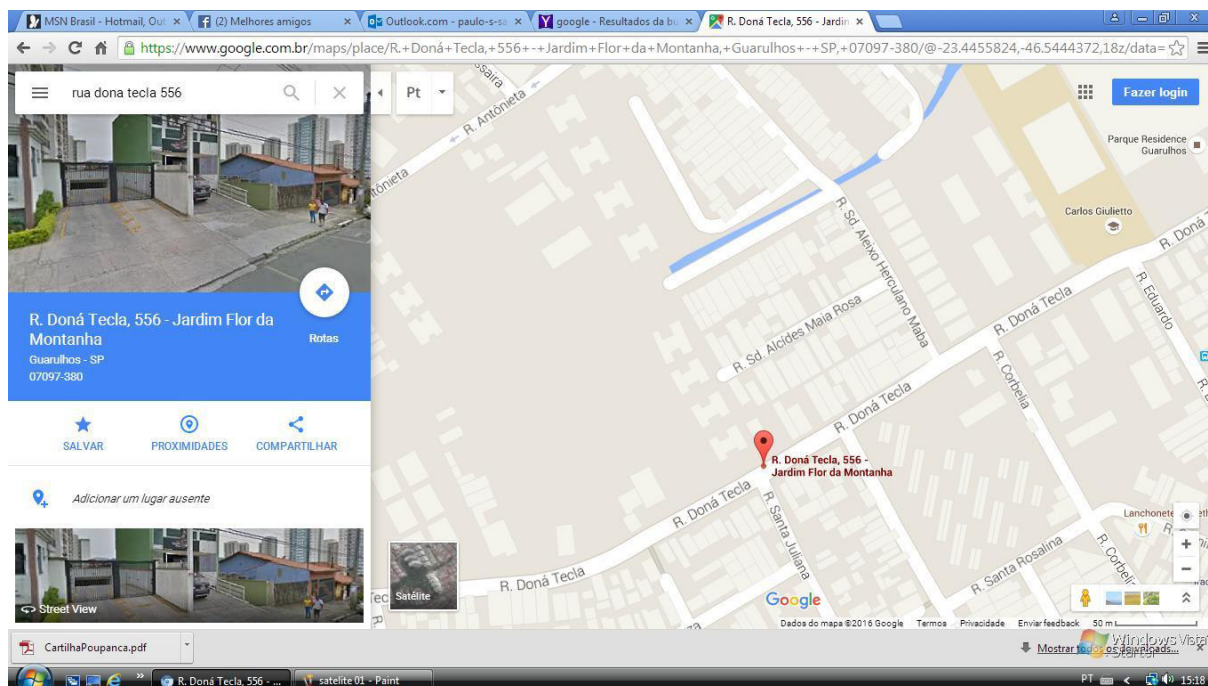
Imóvel – O apartamento n.º 64 (tipo 2), localizado no 6º andar do Edifício Firenze – Bloco C, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Dona Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano, do distrito, município e comarca de Guarulhos, SP.

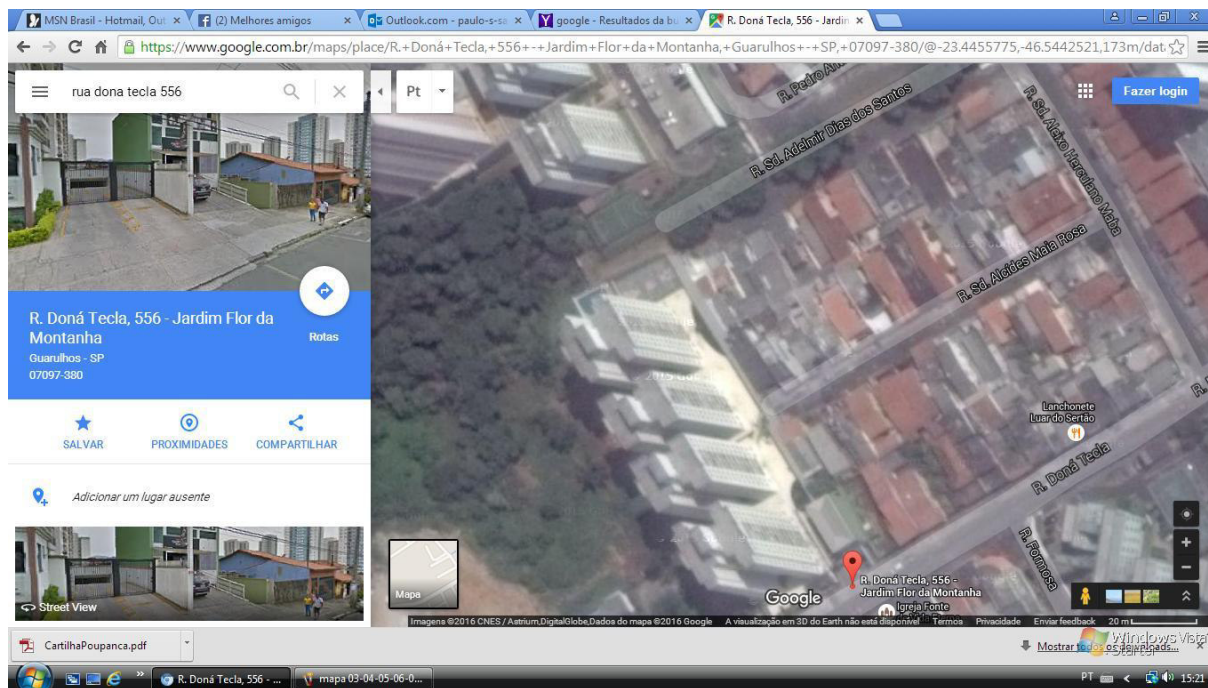
Possuindo área privativa de 57,63 m², área privativa comum de 6,42 m² e área comum de 21,76 m², com área total de 85,81 m², fração ideal do terreno de 0,4395 % e fração ideal da construção de 0,4343 %.

Este apartamento tem direito à 1 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no subsolo.

Contribuinte municipal (IPTU) n.º 083.64.34.0503.00.000 .

Registrado na Matrícula n.º 117.298, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.





















8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO
E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

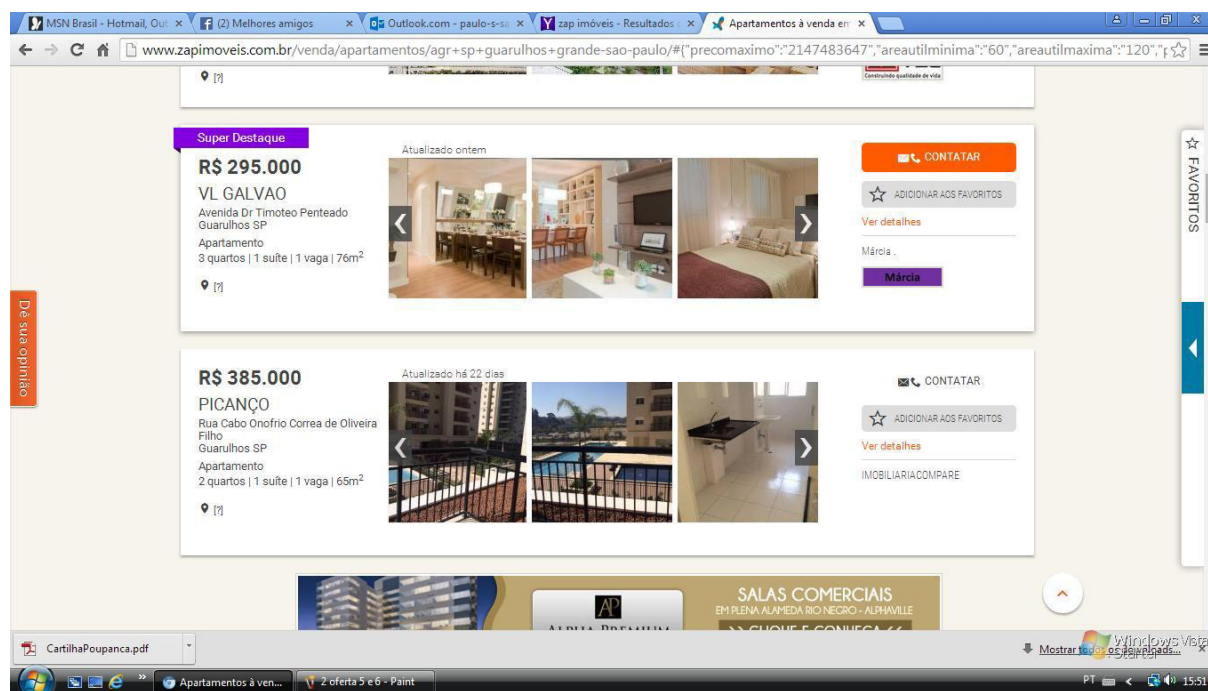
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x Zap Imóveis - Resultados x Apartamentos à venda em...

www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#["precomaximo":2147483647,"areautilminima":60,"areautilmaxima":120,"f...

ALPHA PREMIUM EM PLENA ALAMEDA RIO NEGRO - ALPHAVILLE >> CLIQUE E CONHEÇA <<

R\$ 310.000 Atualizado há 5 meses
VL GALVAO
Rua Justica, Da
Guarulhos SP
Apartamento
2 vagas | 75m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
IMOBILIARIACOMPARE

R\$ 330.000 Atualizado há 30 dias
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 60m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Em Obras Atualizado há 20 dias

www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+picanco-guarulhos+sp+60m2+R\$330000/ID-9326433/?paginaoferta=1

Cartilha Poupanca.pdf

Mostrar todos os lançamentos

Apartmentos à ven... 3 a 8 oferta 1 e 2 - P...

PT 15:53

MSN Brasil - Hotmail, Out... x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-s... x Zap Imóveis - Resultados x Apartamentos à venda em...

www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#["precomaximo":2147483647,"areautilminima":60,"areautilmaxima":120,"f...

Destaque Atualizado há 5 dias
R\$ 250.000
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 69m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Destaque Atualizado há 1 mês
R\$ 295.000
VL GALVAO
Avenida Dr Timoteo Penteado
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 1 suite | 1 vaga | 76m²

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
Márcia

R\$ 315.000 Atualizado há 5 dias

www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+vl-galvao-guarulhos+sp+76m2+R\$295000/ID-7815015/?paginaoferta=2

Cartilha Poupanca.pdf

Mostrar todos os lançamentos

Apartmentos à ven... 3 a 8 oferta 3 e 4 - P...

PT 15:54

OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M²	REDUTOR negociação	\$/M² TRATADO
1	76,00	295.000,00	3Q 1S	3.881,60	0,10	3.493,40
2	65,00	385.000,00	2Q 1S	5.923,10	0,10	5.330,80
3	75,00	310.000,00	2Q	4.133,30	0,10	3.720,00
4	60,00	330.000,00	2Q	5.500,00	0,10	4.950,00
5	69,00	250.000,00	2Q	3.623,20	0,10	3.260,90

$\Sigma = 20.755,10$

$$P_m = 20.755,10 / 5 = R\$ 4.151,00 / m^2$$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Imóvel =(Ai)= 64,05 m²

Pm = R\$ 4.151,00 / m²

VM = Ai X Pm = 64,05 X 4.151,00 = R\$ 265.871,55

≈ R\$ 266.000,00 ; (duzentos e sessenta e seis mil reais)

Válido para março / 2016

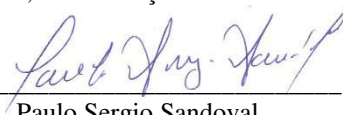
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 16 (dezesesseis) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 9/27 (IMÓVEL 9/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – A casa n.º 13 B – tipo B – tipologia 5, parte integrante do Condomínio Green Village, situada na Rua Salgado, n.º 43, esquina com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, Jardim Célia, local denominado Sítio dos Afonsos, Guarulhos, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

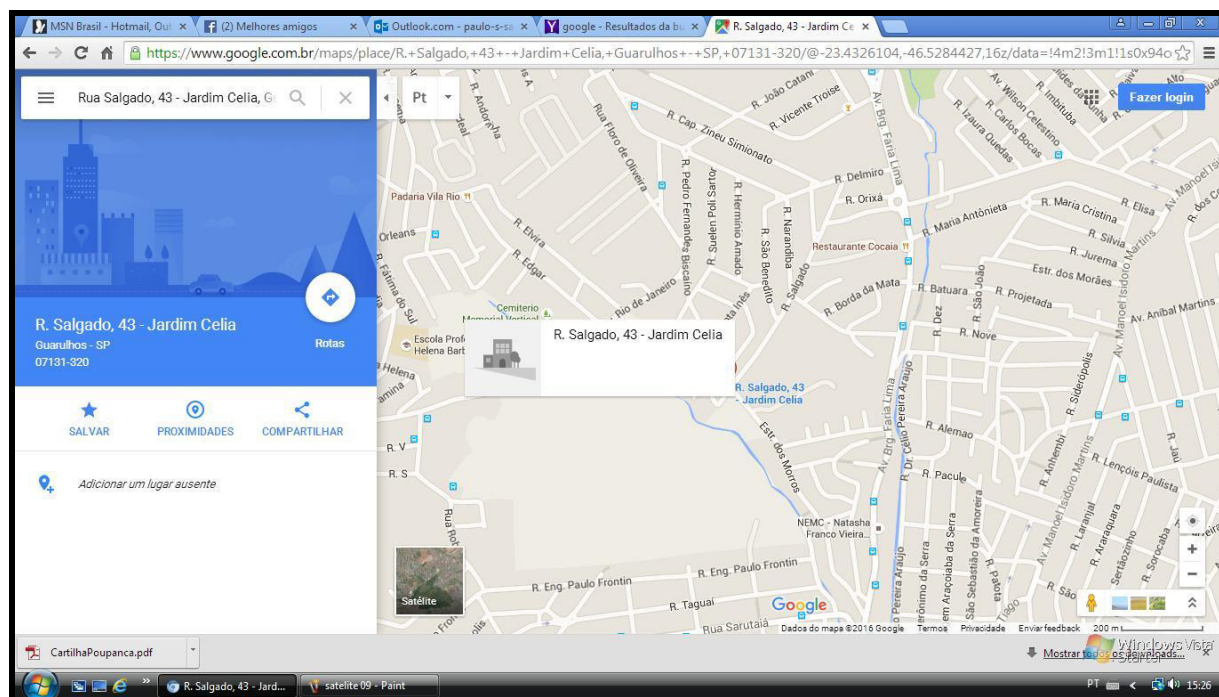
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

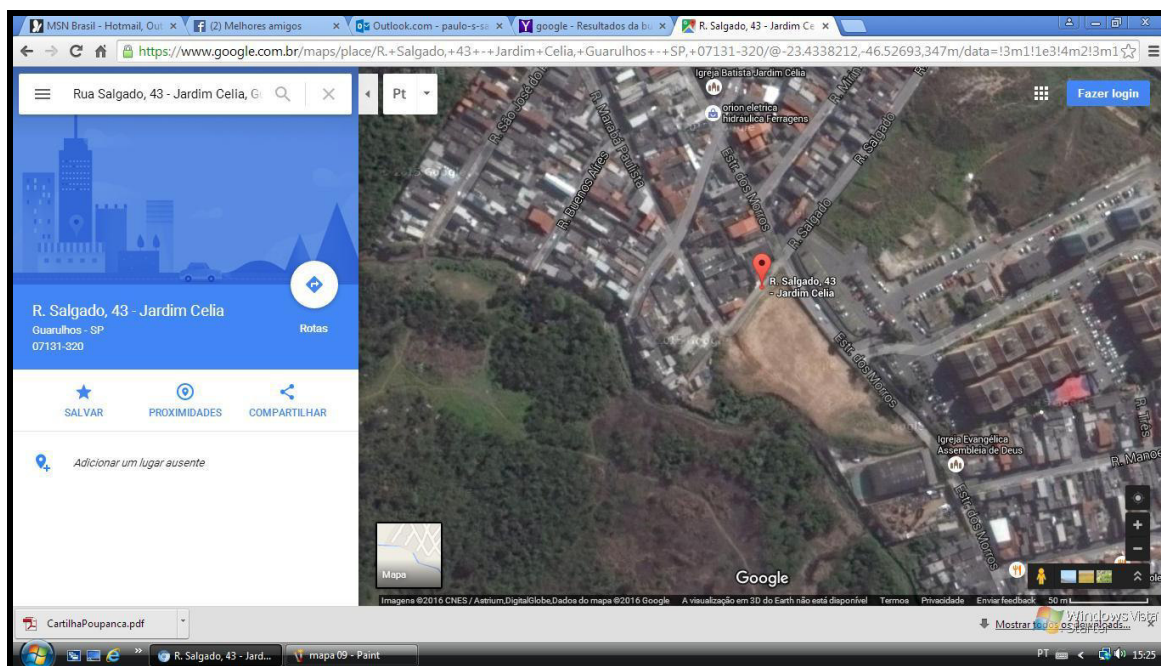
Imóvel – Imóvel – A casa n.º 13 B – tipo B – tipologia 5, parte integrante do Condomínio Green Village, situada na Rua Salgado, n.º 43, esquina com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, Jardim Célia, local denominado Sítio dos Afonsos, perímetro urbano, do distrito, município e comarca de Guarulhos, SP, possuindo as seguintes áreas: área privativa da casa 88,10 m², área comum 3,27 m², área total de 91,37 m², fração ideal de construção 1,3126 % e fração ideal do terreno 0,0135 %.

Contendo: cozinha, área de serviço, sala, lavabo, escada, garagem coberta com 02 (duas) vagas, banheiro social, 2 (dois) quartos sociais, 1 (um) banheiro social, 1 (um) quarto suíte e circulação, tendo as seguintes confrontações: frente a casa 4 B, fundos a Rua 2, lado direito a casa 14 B, lado esquerdo a casa 12 B.

Contribuinte municipal (IPTU) n.º . 082.12.90.0432.01.000 (?)

Registrado na Matrícula n.º 116.983, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.



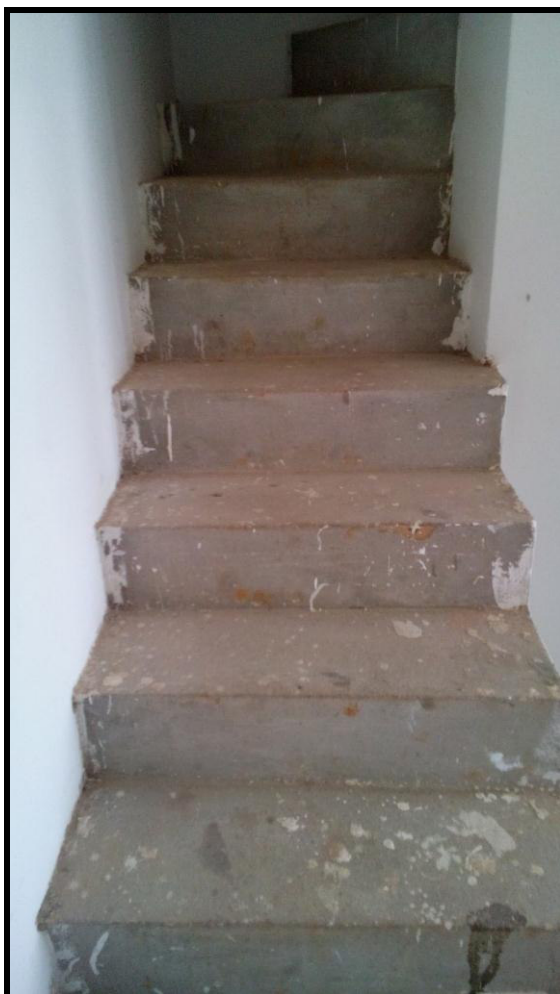






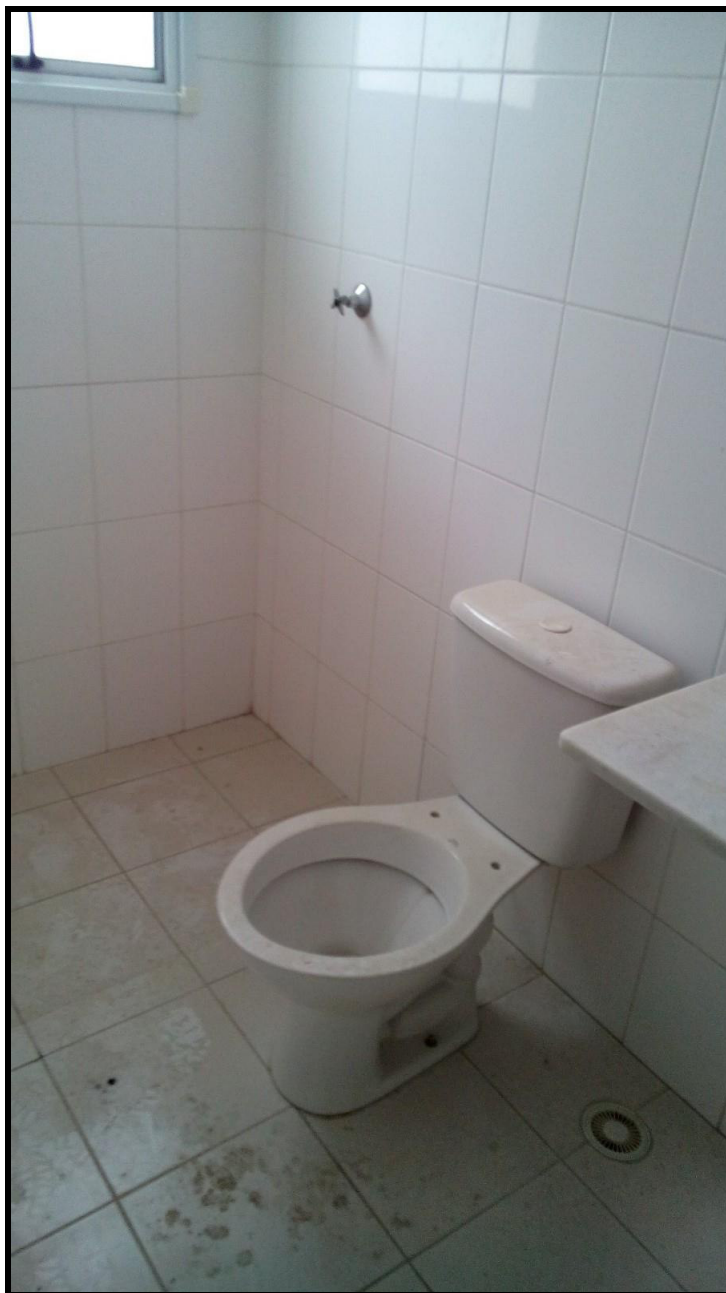






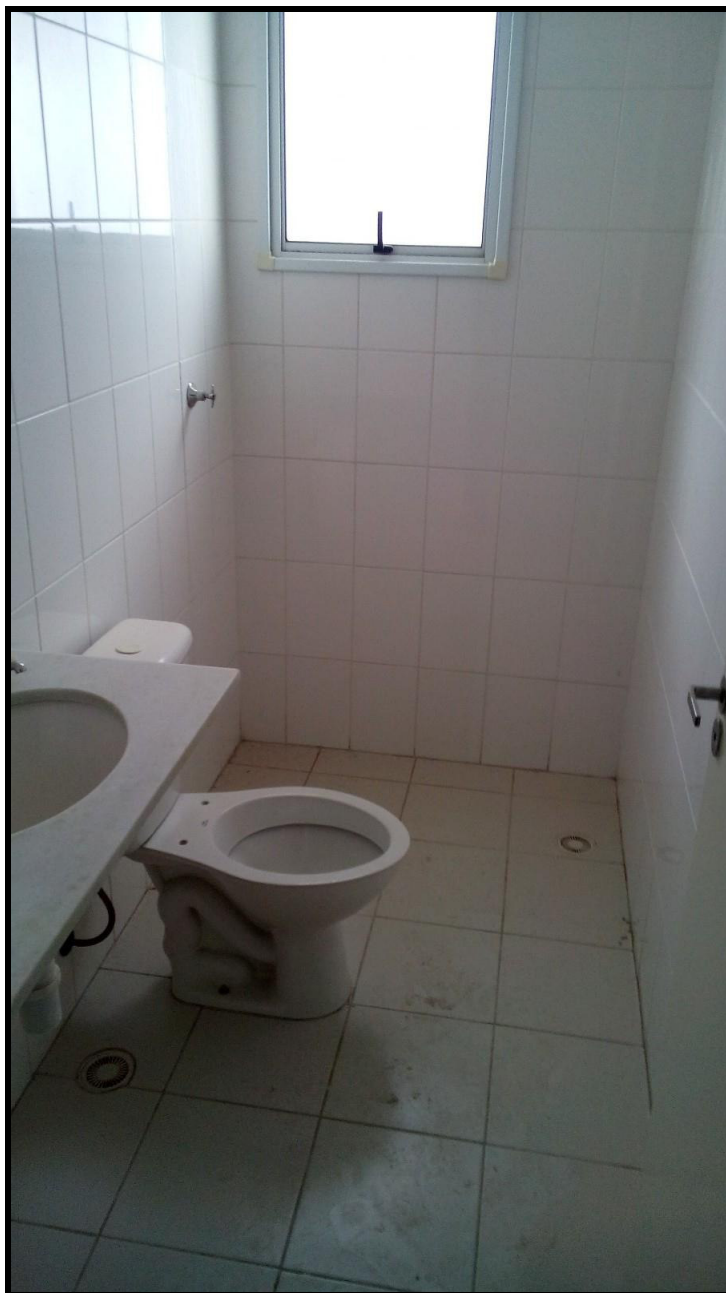




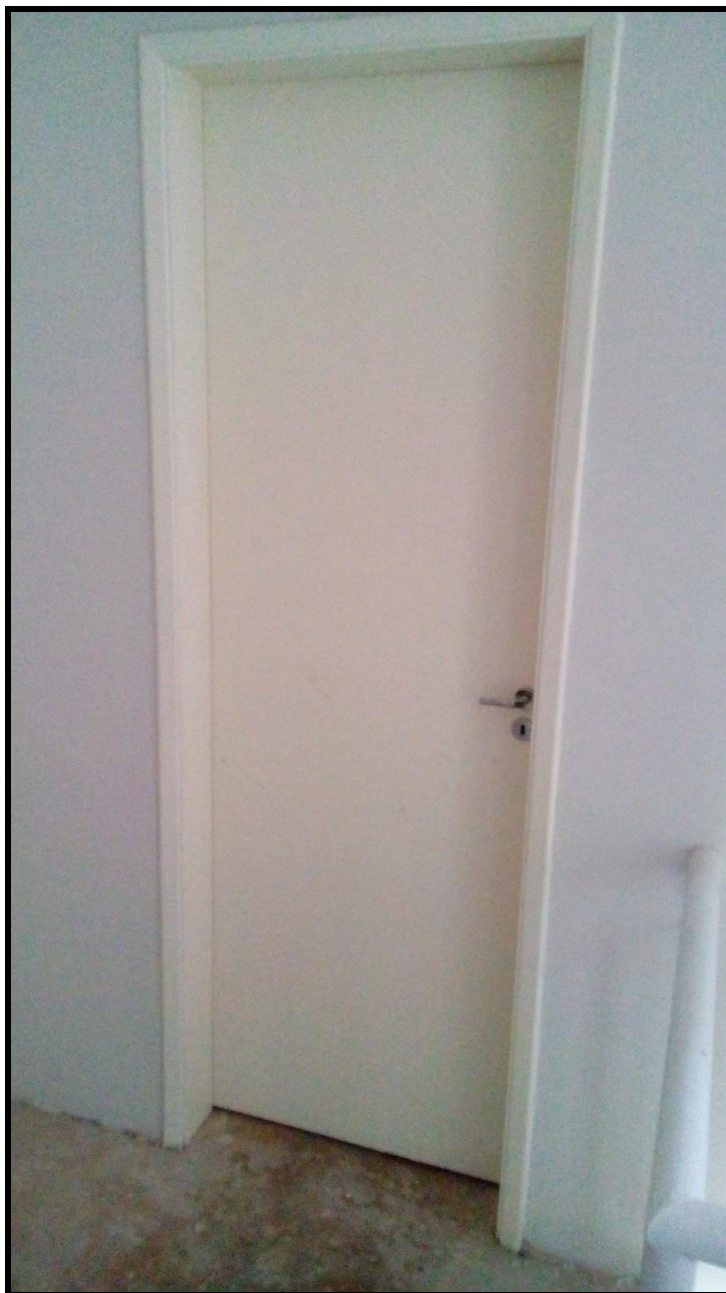












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Publicidade

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

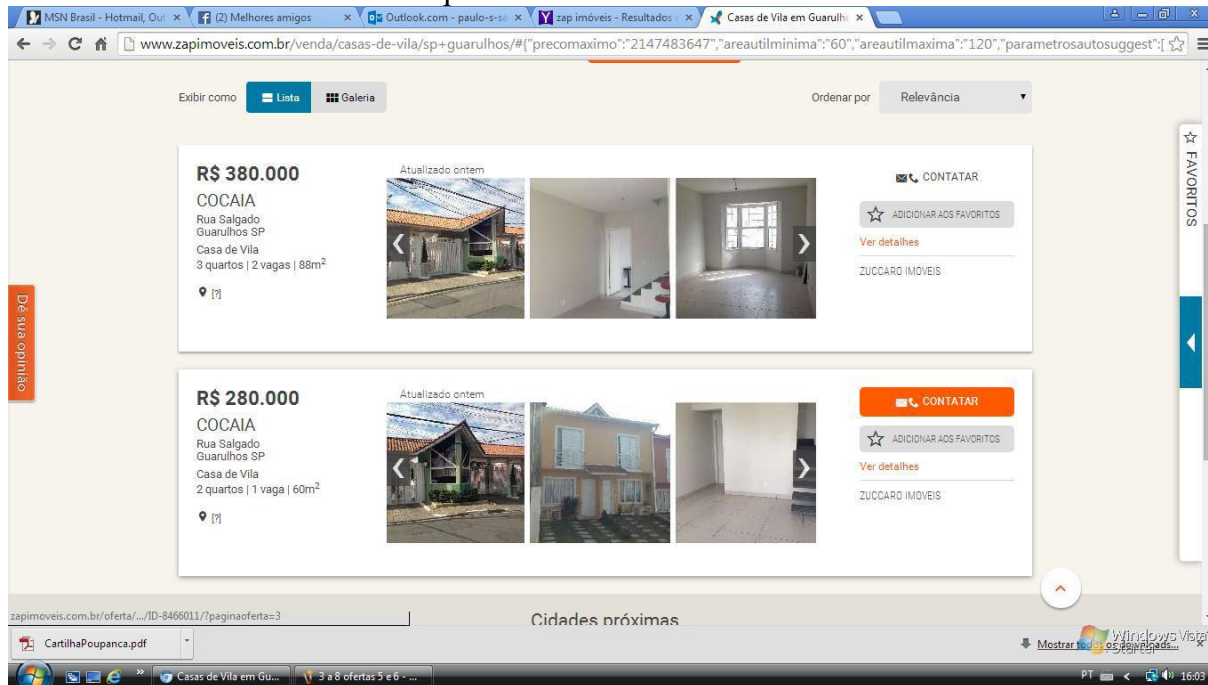
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M²	REDUTOR negociação	\$/M² TRATADO
1	88,00	380.000,00	3Q	4.318,20	0,10	3.886,40
2	60,00	280.000,00	2Q	4.666,70	0,10	4.200,00

$$\Sigma = 8.086,40$$

$$P_m = 8.086,40 / 2 = R\$ 4.043,20 / m^2$$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Imóvel =(Ai)= 88,10 m²

Pm = R\$ 4.043,20 / m²

VM = Ai X Pm = 88,10 X 4.043,20 = R\$ 356.206,00

≈ **RS 356.000,00 ; (trezentos e cinquenta e seis mil reais)**

Válido para março / 2016

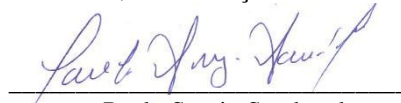
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 19 (dezenove) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 10/27 (IMÓVEL 10/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – O apartamento n.º 11, localizado no 1º andar do Edifício Cannes – Bloco 1, parte integrante do Condomínio Port de France, com acesso pela Rua Joaquim Lacerda Coelho, n.º 831, Jardim Capivari, Campinas, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1)

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

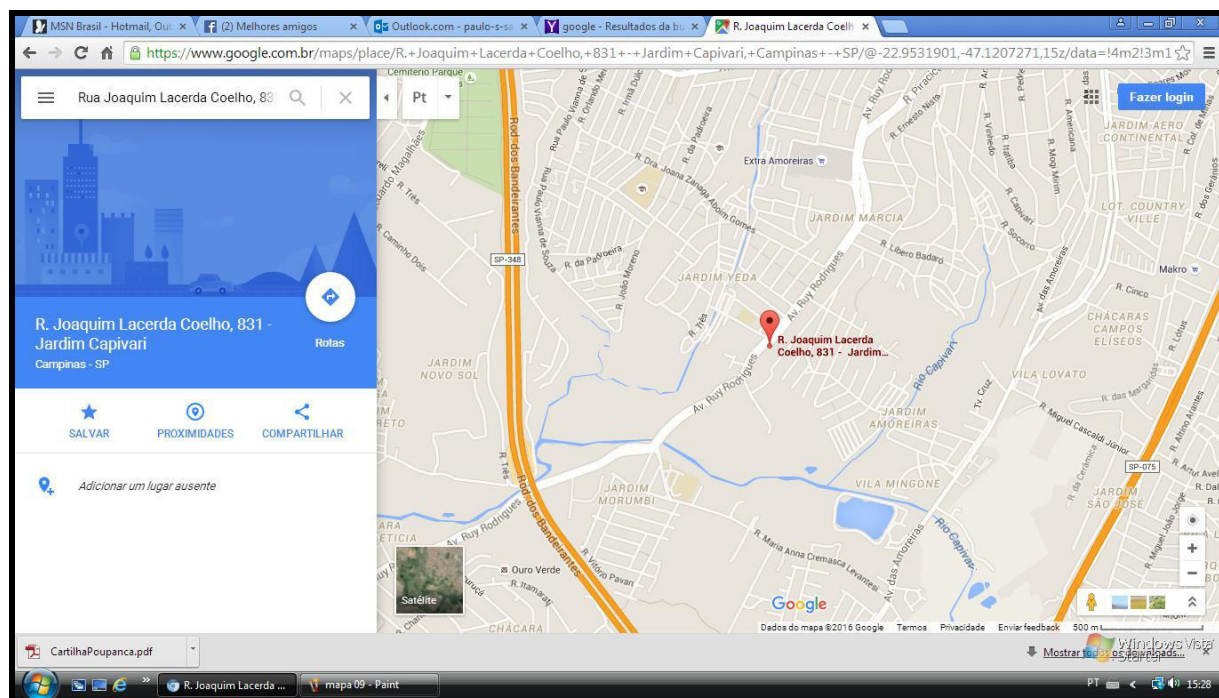
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

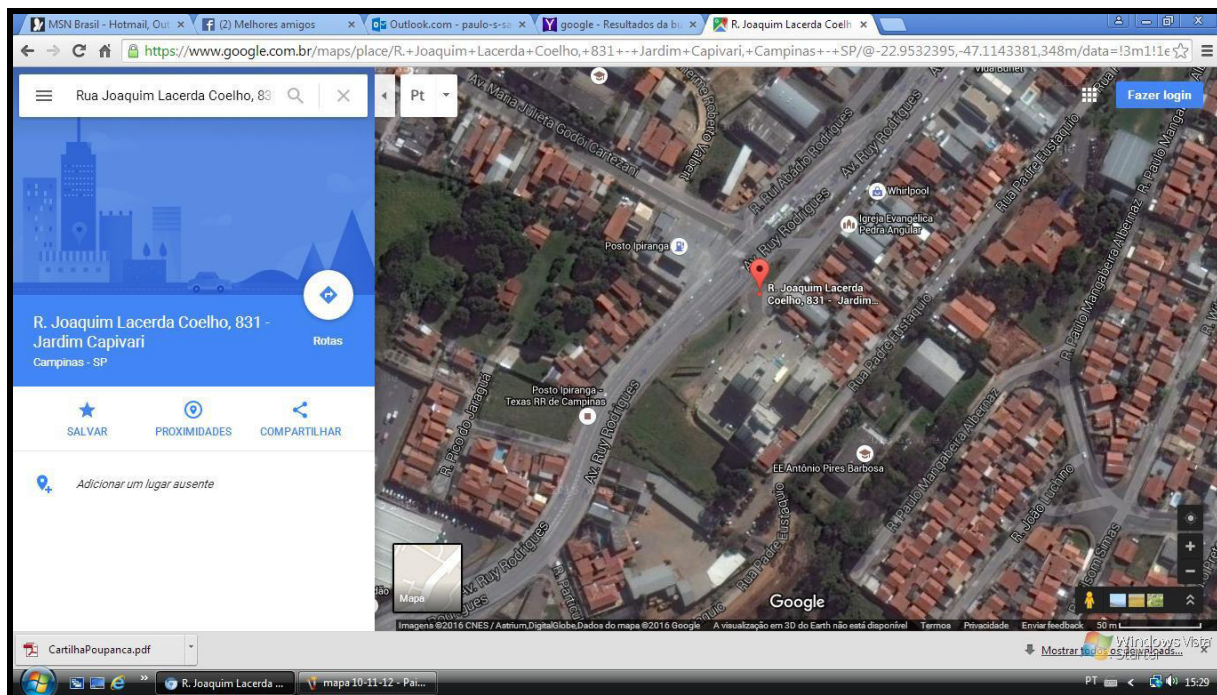
Imóvel – O apartamento n.º 11, localizado no 1º andar do Edifício Cannes – Bloco 1, parte integrante do Condomínio Port de France, com acesso pela Rua Joaquim Lacerda Coelho, n.º 831, Jardim Capivari, distrito, município e comarca de Campinas, SP, com área útil de 68,815 m², área comum de 14,961 m² e área total de 83,776 m², fração ideal no terreno de 1,103%.

Com 03 dormitórios, 02 banheiros (sendo 1 da suíte), 01 sala de estar/jantar, 01 varanda/terraço, 01 cozinha, 01 área de serviço e área de circulação, 01 vaga de garagem.

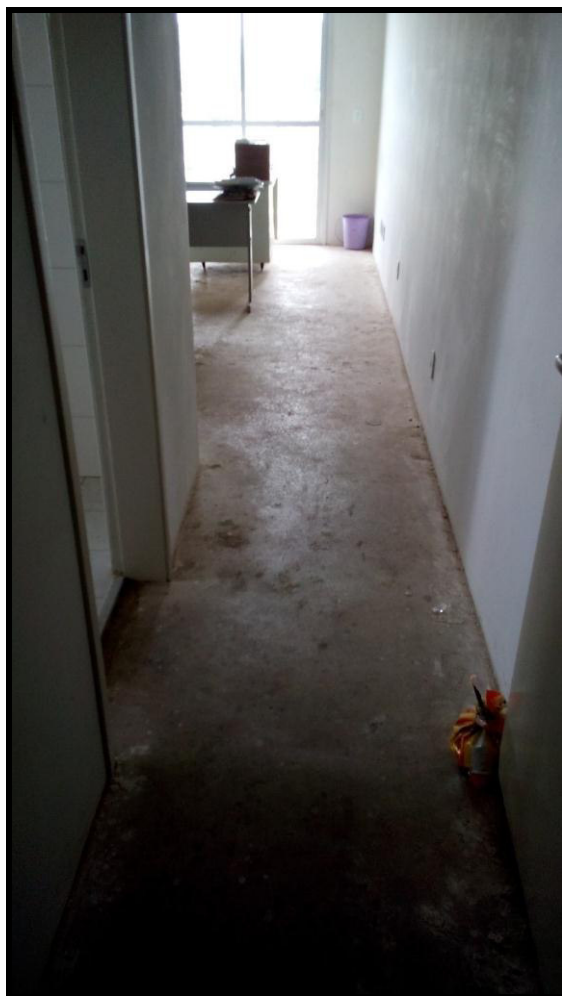
Contribuinte municipal (IPTU) n.º (?).

Registrado na Matrícula n.º 169.581, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.





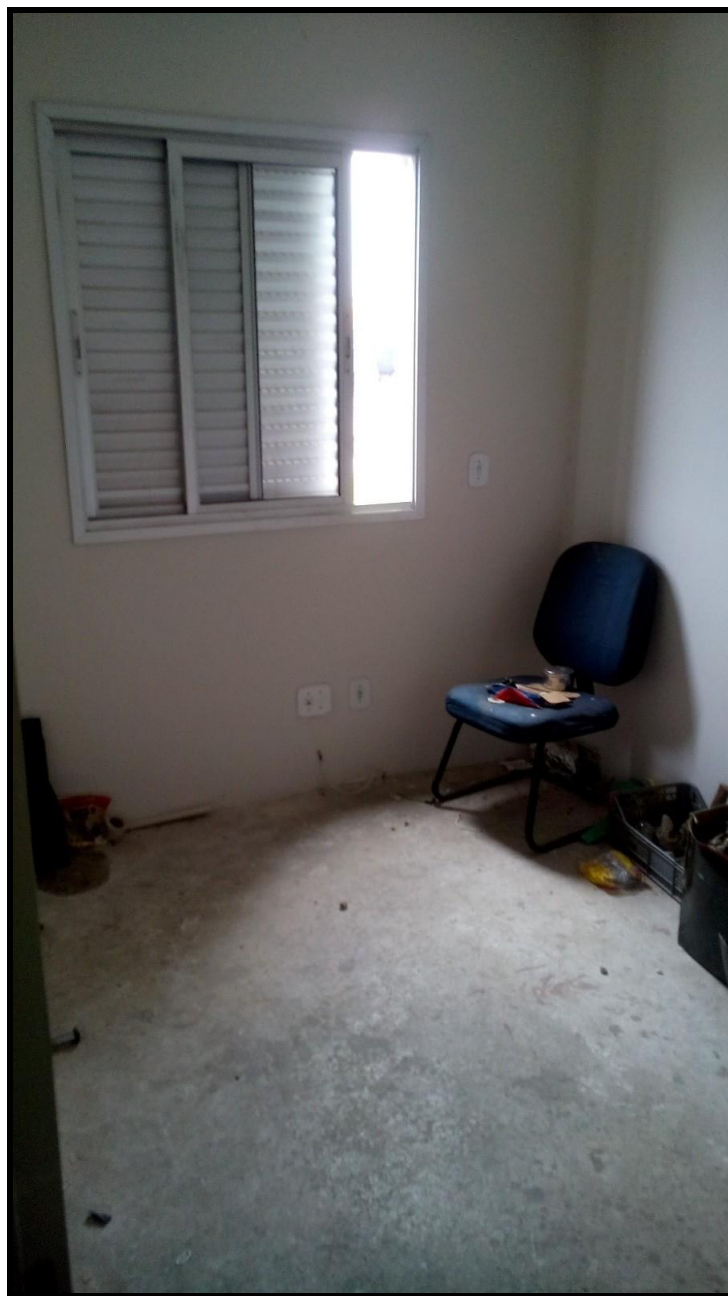






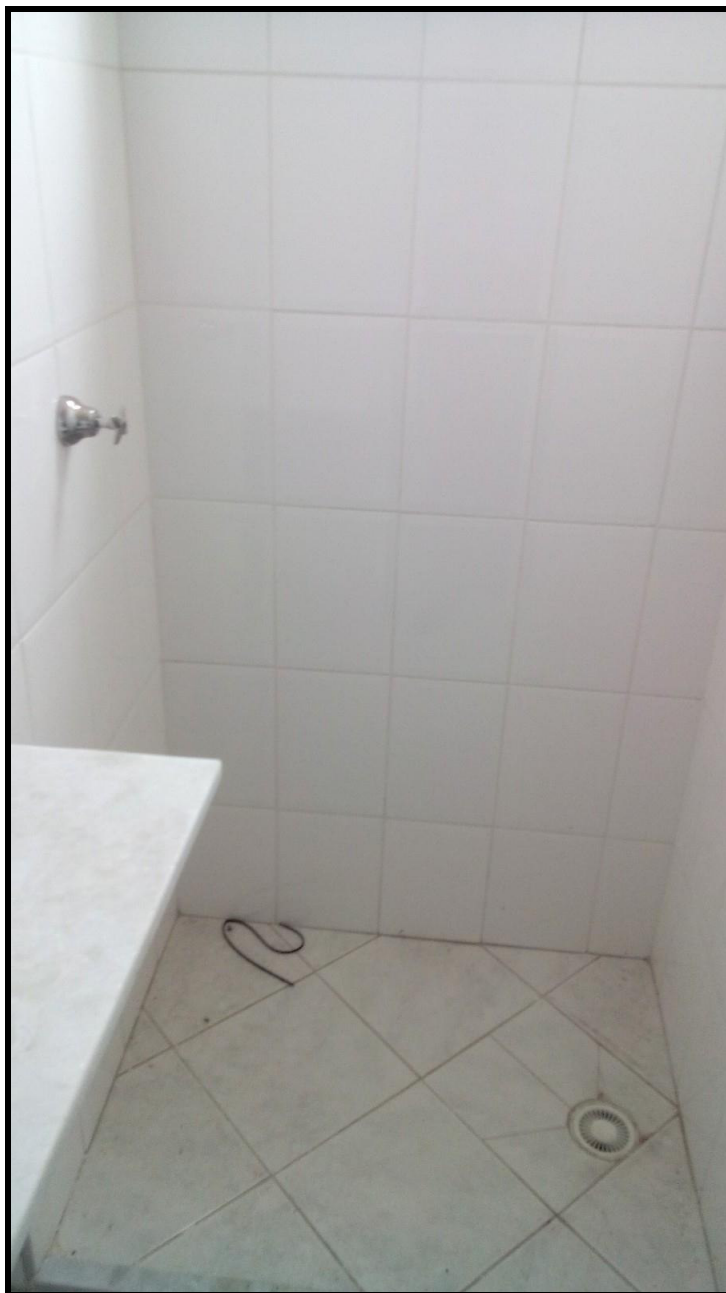


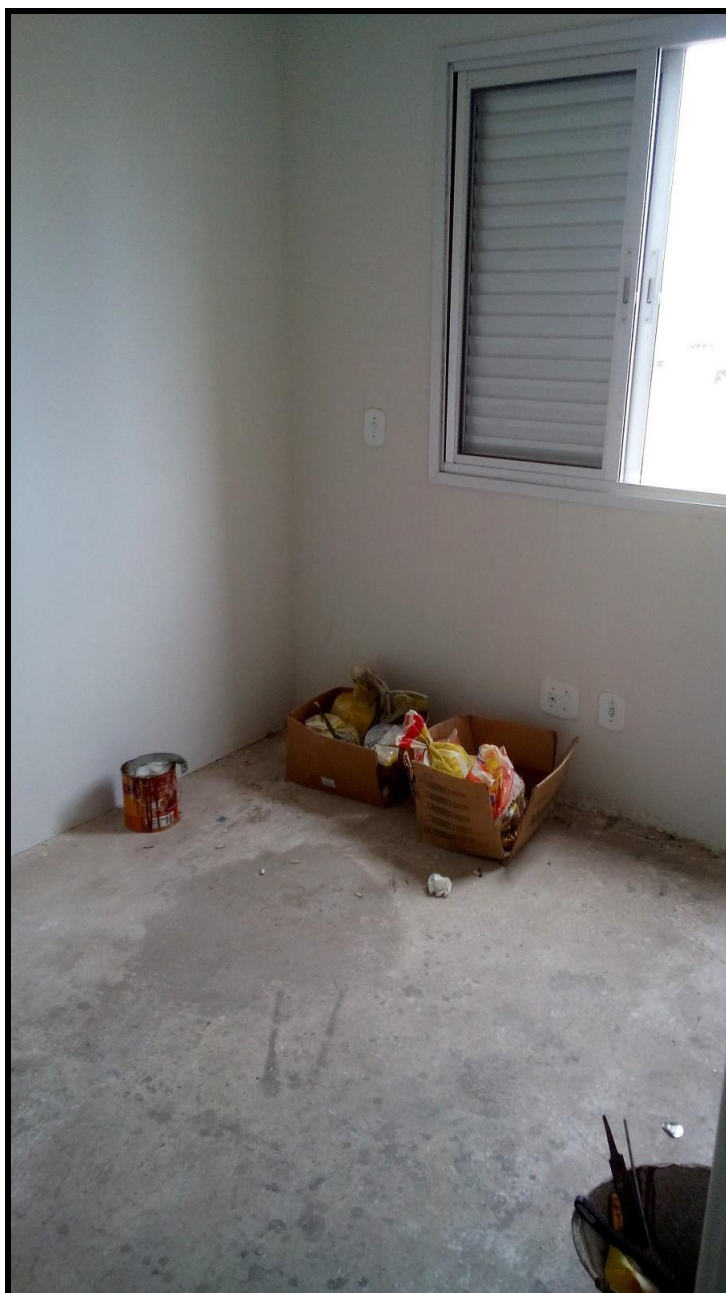




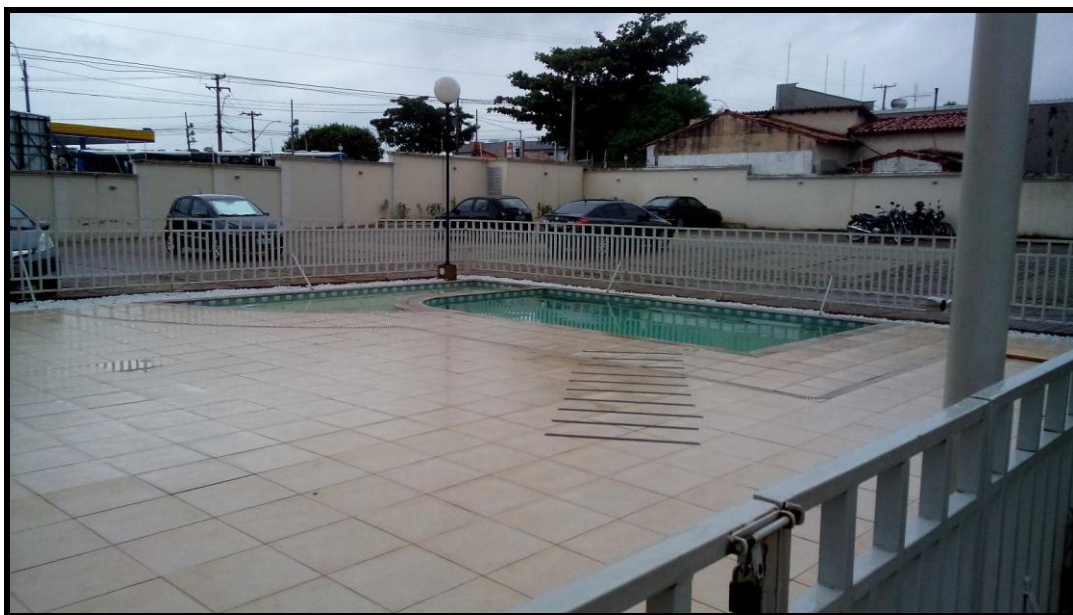












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO
E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calvíño

9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

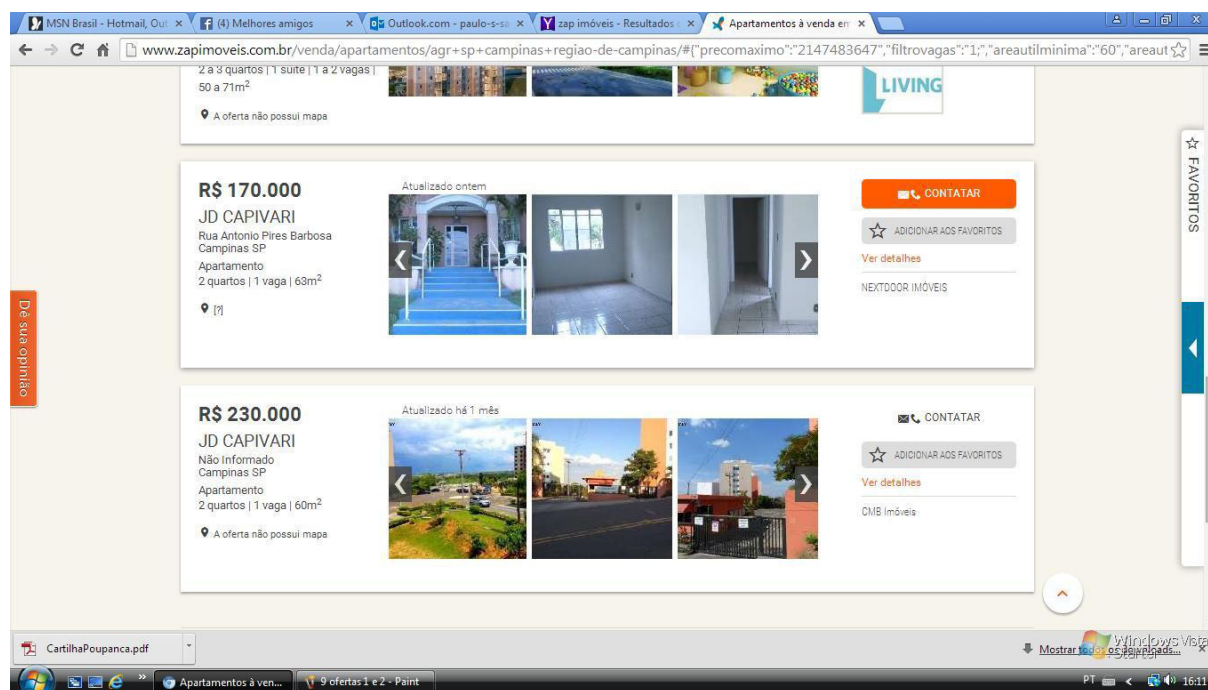
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M²	REDUTOR negociação	\$/M² TRATADO
1	63,00	170.000,00	2Q	2.698,40	0,10	2.428,60
2	60,00	230.000,00	2Q	3.833,30	0,10	3.450,00

$$\Sigma = 5.878,60$$

$$P_m = 5.878,60 / 2 = R\$ 2.939,30 / m^2$$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Imóvel =(Ai)= 83,776 m²

Pm = R\$ 2.939,30 / m²

VM = Ai X Pm = 83,776 X 2.939,30 = R\$ 246.242,80

≈ R\$ 246.000,00 ; (duzentos e quarenta e seis mil reais)

Válido para março / 2016

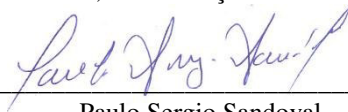
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 18 (dezoito) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 11/27 (IMÓVEL 11/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – O apartamento n.º 14, localizado no 1º andar do Edifício Cannes – Bloco I, parte integrante do Condomínio Port de France, com acesso pela Rua Joaquim Lacerda Coelho, n.º 831, Jardim Capivari, Campinas, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

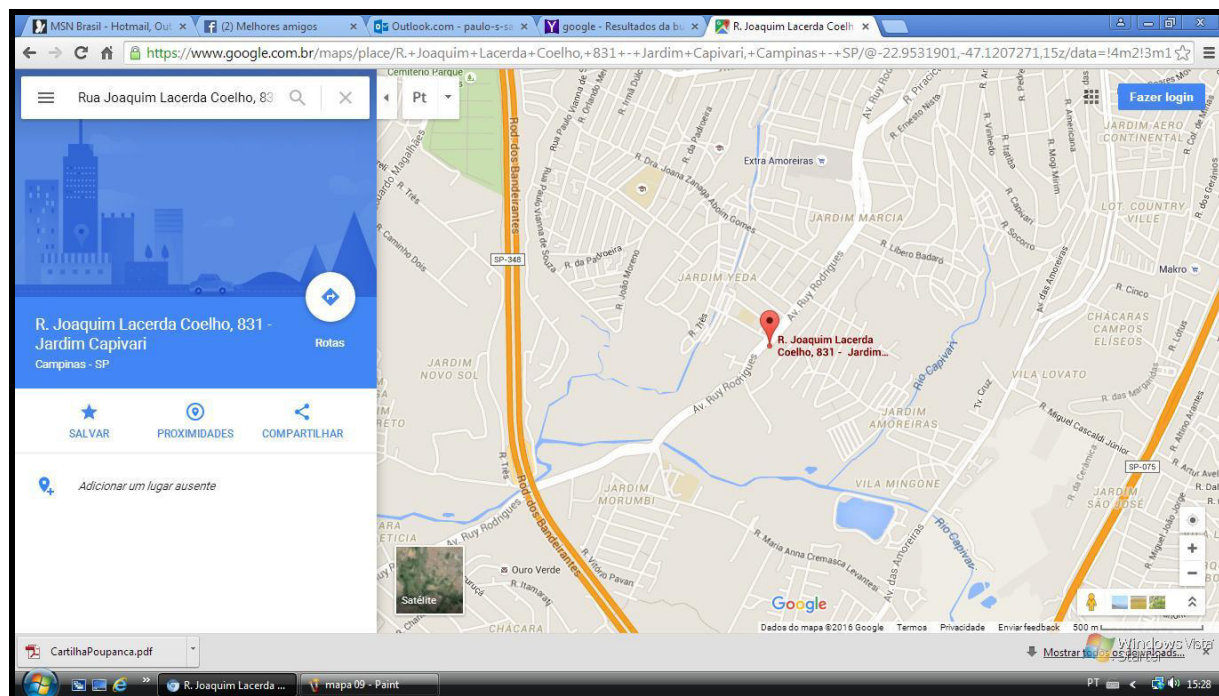
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

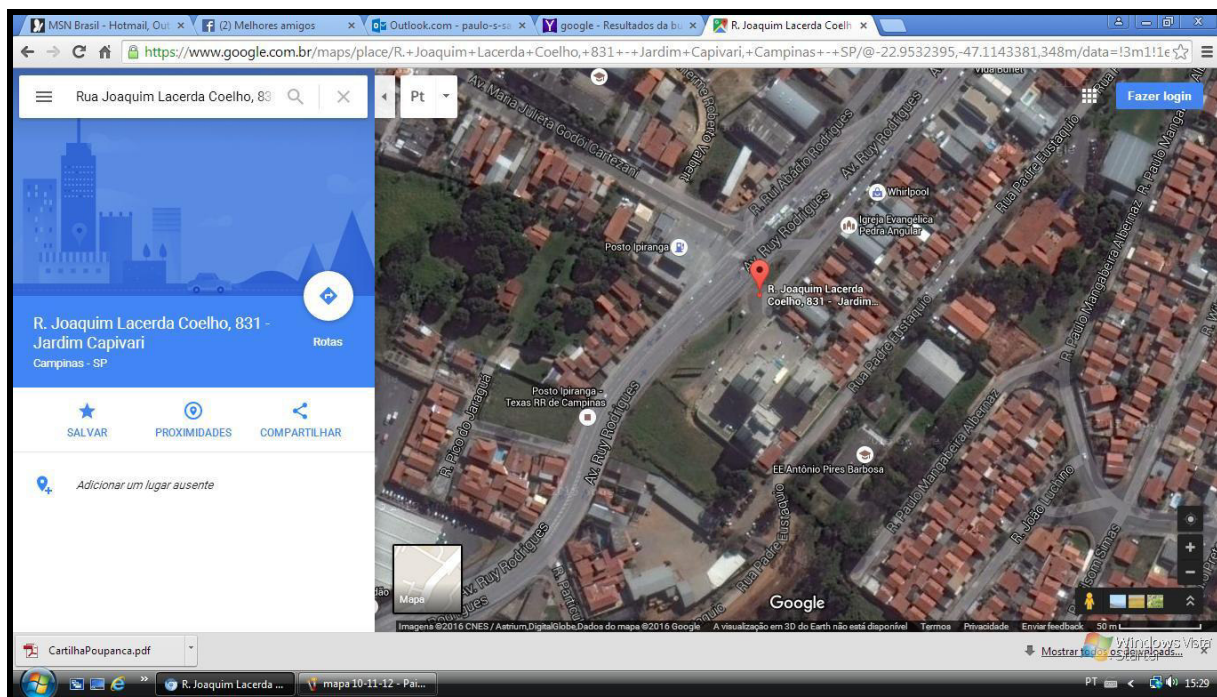
Imóvel – O apartamento n.º 14, localizado no 1º andar do Edifício Cannes – Bloco I, parte integrante do Condomínio Port de France, com acesso pela Rua Joaquim Lacerda Coelho, n.º 831, Jardim Capivari, distrito, município e comarca de Campinas, SP, com área útil de 68,815 m², área comum de 14,961 m² e área total de 83,776 m², fração ideal no terreno de 1,103%.

Com 03 dormitórios, 02 banheiros (sendo 1 da suíte), 01 sala de estar/jantar, 01 varanda/terraço, 01 cozinha, 01 área de serviço e área de circulação, 01 vaga de garagem.

Contribuinte municipal (IPTU) n.º (?).

Registrado na Matrícula n.º 169.581, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.









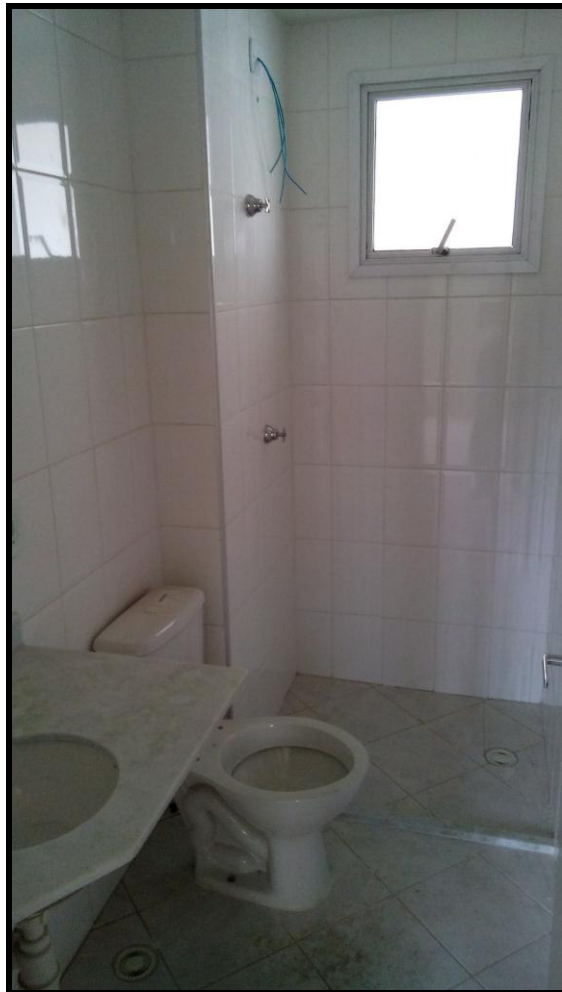


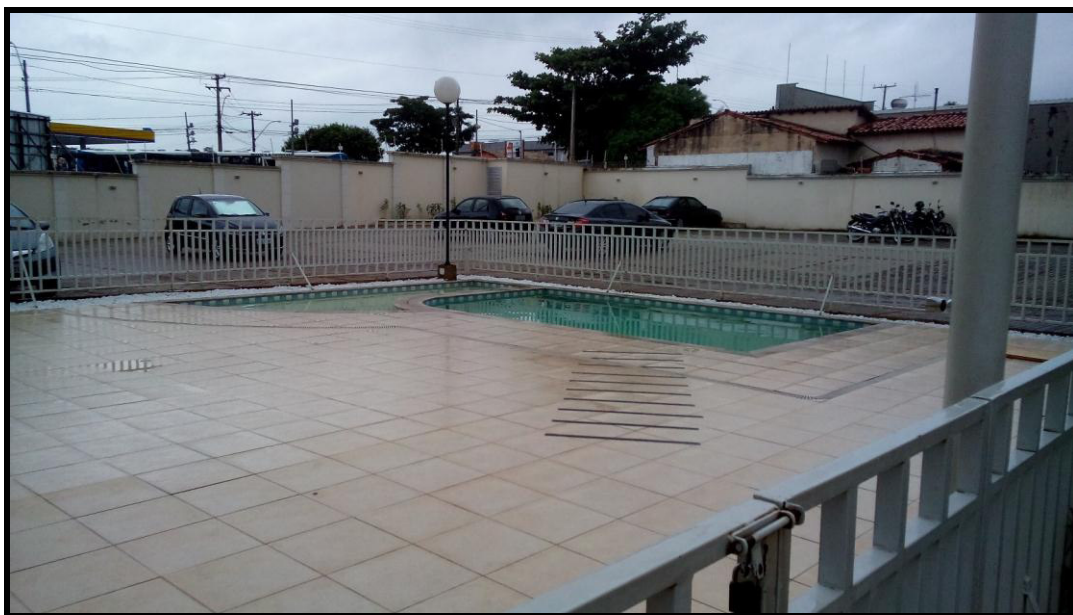












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

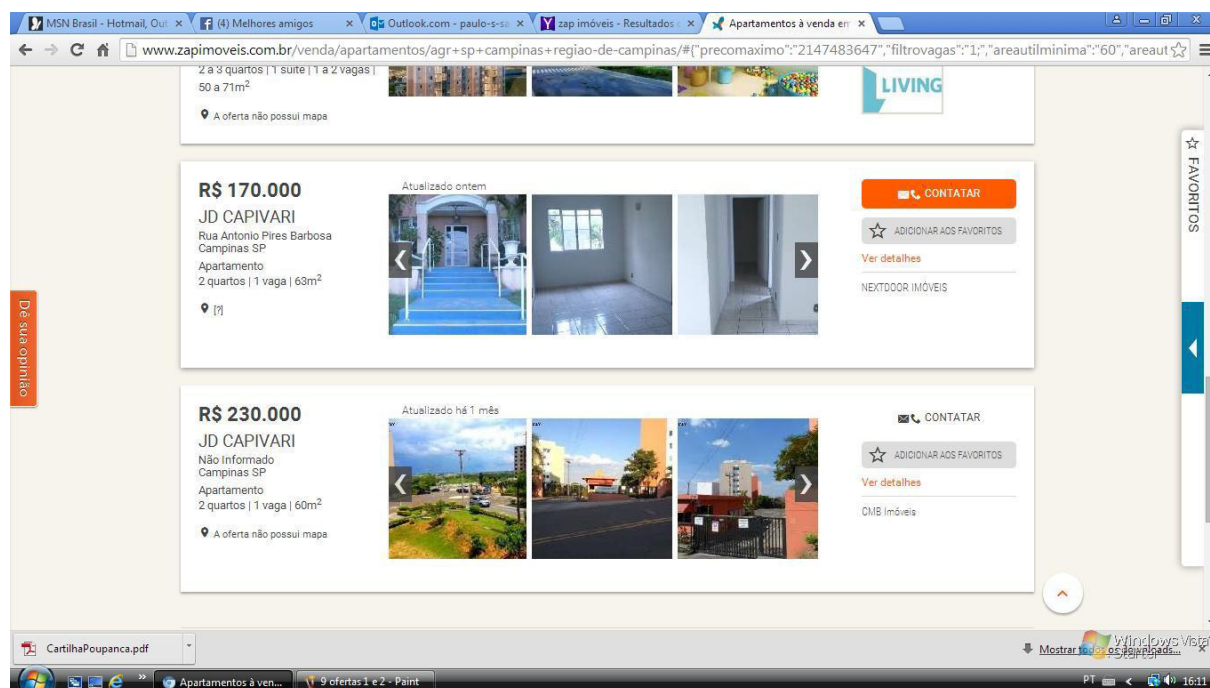
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M²	REDUTOR negociação	\$/M² TRATADO
1	63,00	170.000,00	2Q	2.698,40	0,10	2.428,60
2	60,00	230.000,00	2Q	3.833,30	0,10	3.450,00

$$\Sigma = 5.878,60$$

$$Pm = 5.878,60 / 2 = R\$ 2.939,30 / m^2$$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Imóvel =(Ai)= 83,776 m²

Pm = R\$ 2.939,30 / m²

VM = Ai X Pm = 83,776 X 2.939,30 = R\$ 246.242,80

≈ **RS 246.000,00 ; (duzentos e quarenta e seis mil reais)**

Válido para março / 2016

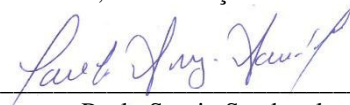
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 15 (quinze) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 12/27 (IMÓVEL 12/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – O apartamento n.º 62, localizado no 6º andar do Edifício Marselle – Bloco II, parte integrante do Condomínio Port de France, com acesso pela Rua Joaquim Lacerda Coelho, n.º 831, Jardim Capivari, Campinas, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1)

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

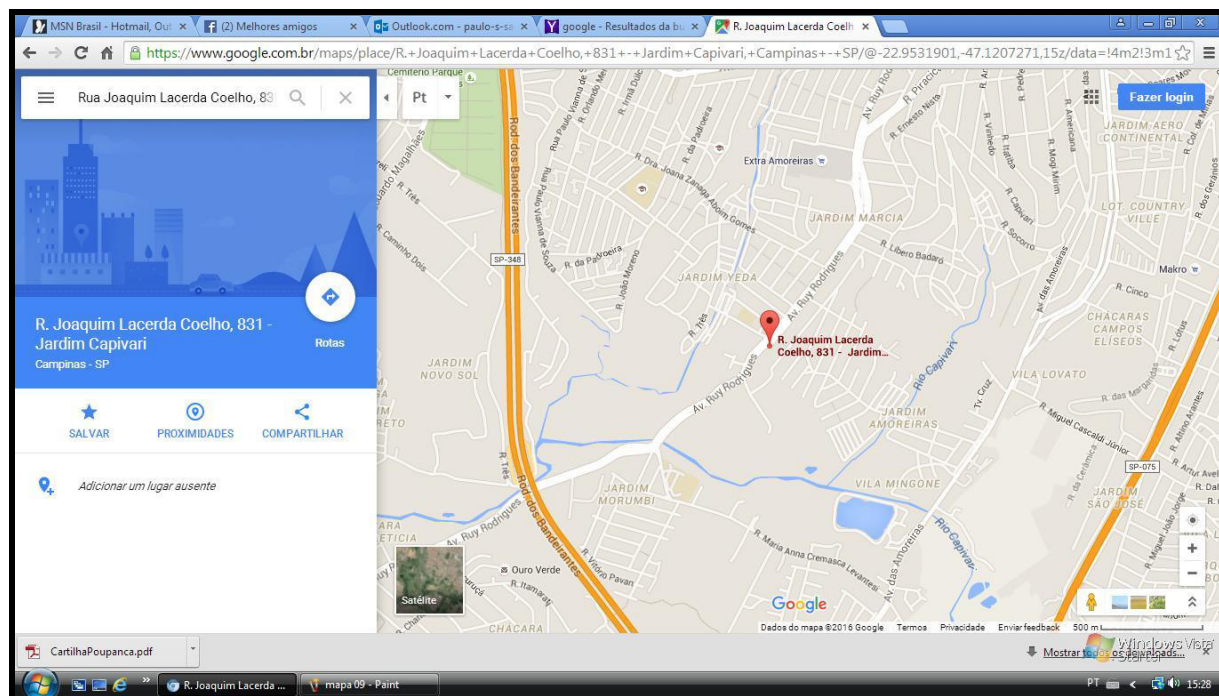
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

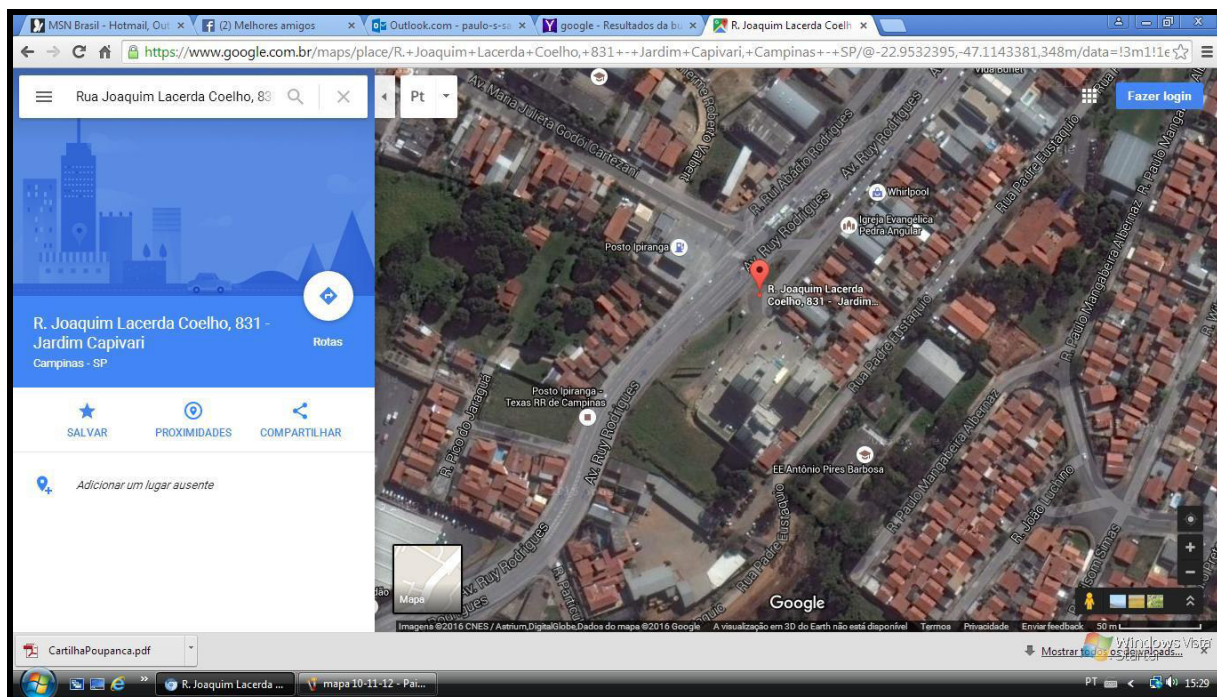
Imóvel – O apartamento n.º 62, localizado no 6º andar do Edifício Marselle – Bloco II, parte integrante do Condomínio Port de France, com acesso pela Rua Joaquim Lacerda Coelho, n.º 831, Jardim Capivari, distrito, município e comarca de Campinas, SP, com área útil de 68,815 m², área comum de 14,961 m² e área total de 83,776 m², fração ideal no terreno de 1,103%.

Com 03 dormitórios, 02 banheiros (sendo 1 da suíte), 01 sala de estar/jantar, 01 varanda/terraço, 01 cozinha, 01 área de serviço e área de circulação, 01 vaga de garagem.

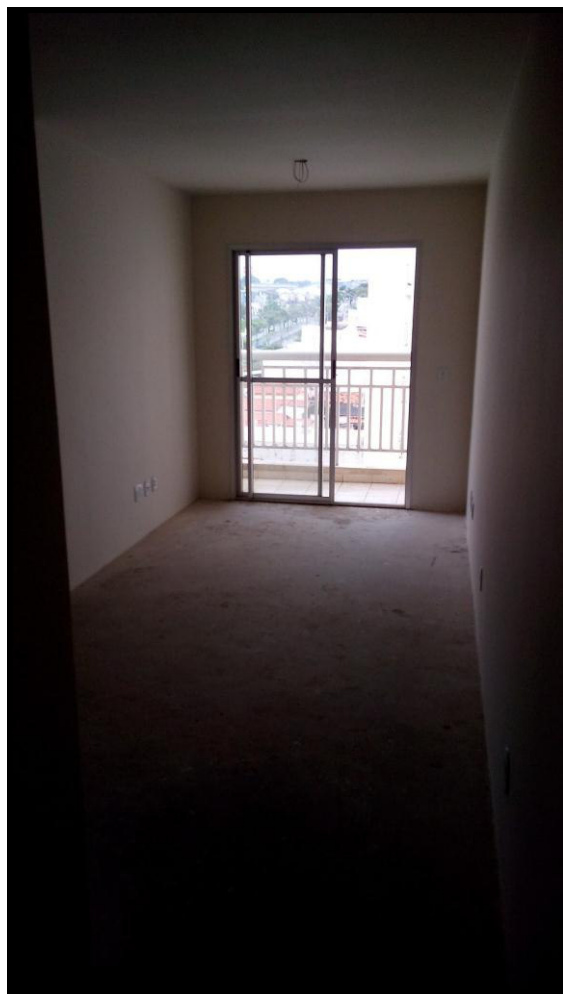
Contribuinte municipal (IPTU) n.º (?).

Registrado na Matrícula n.º 169.581(?) , do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP, onde consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.



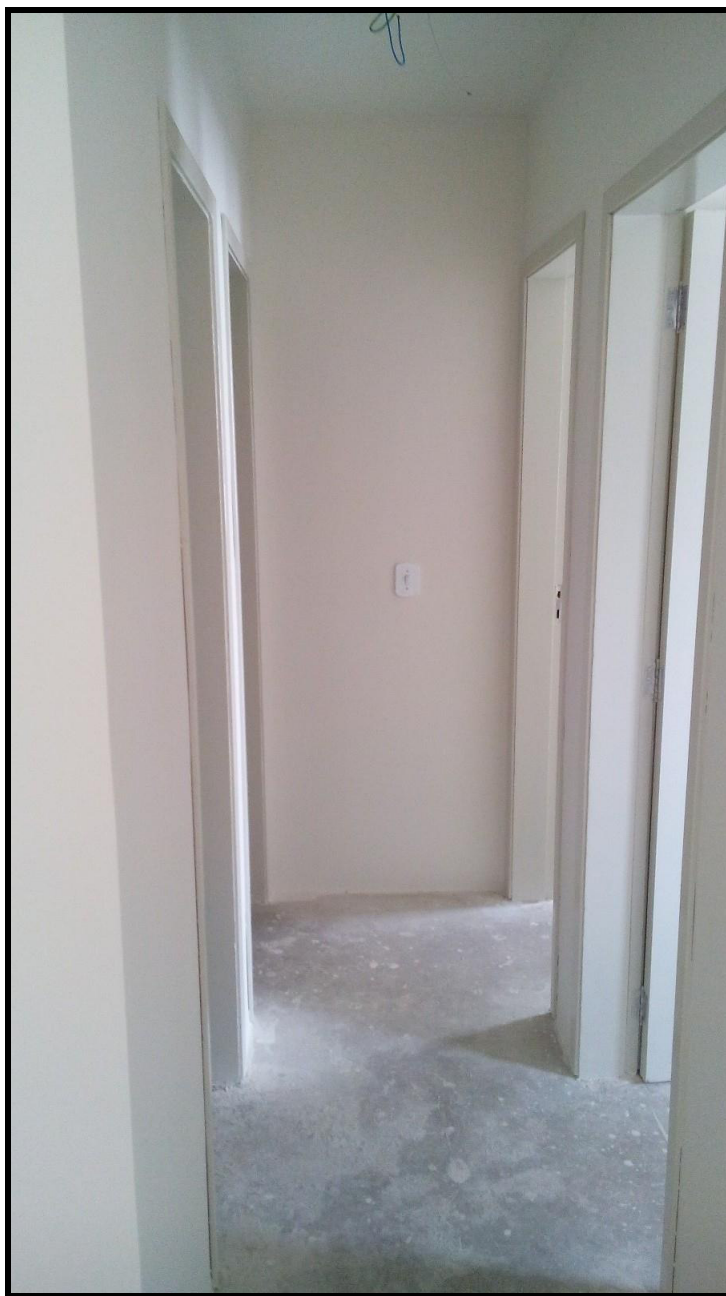






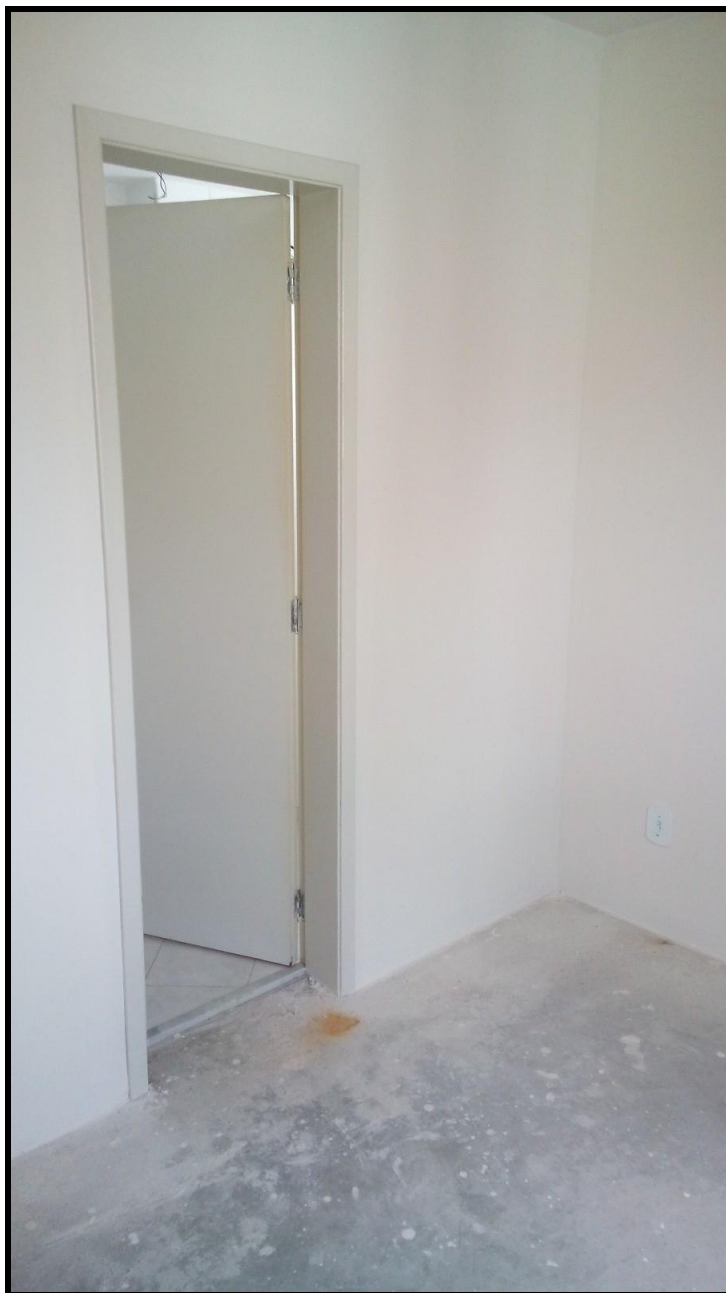


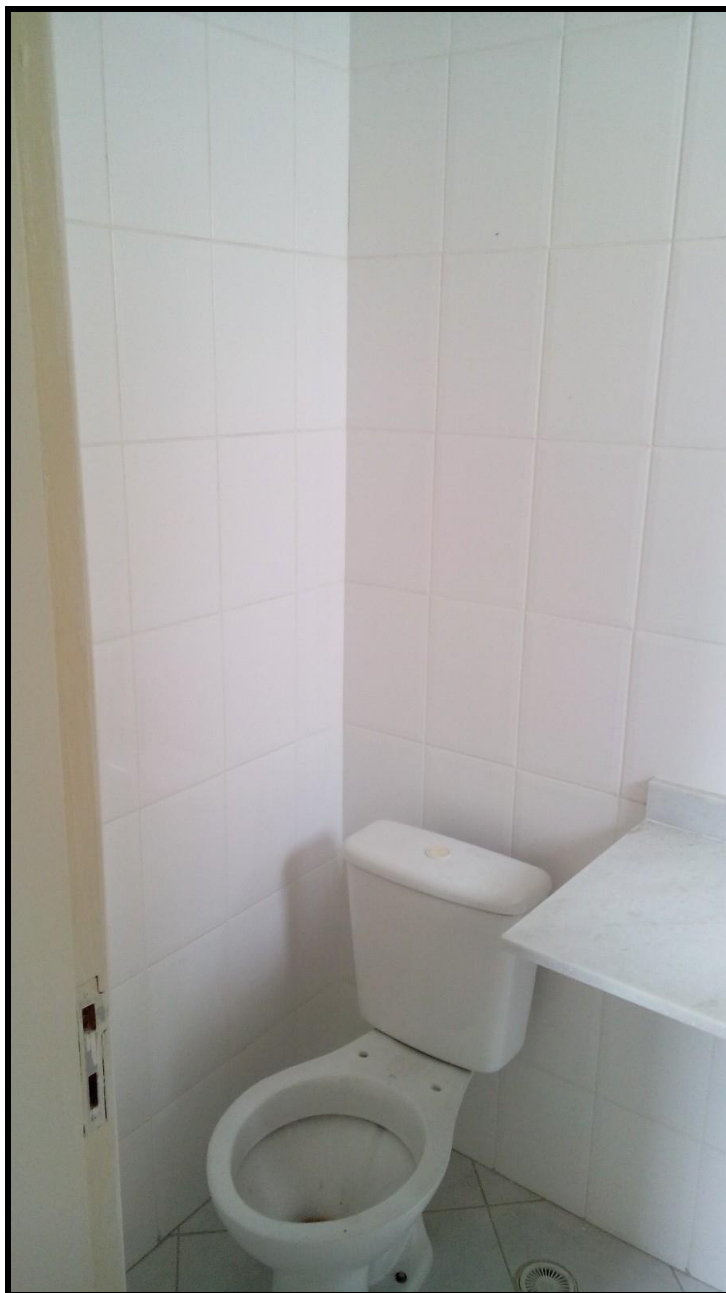


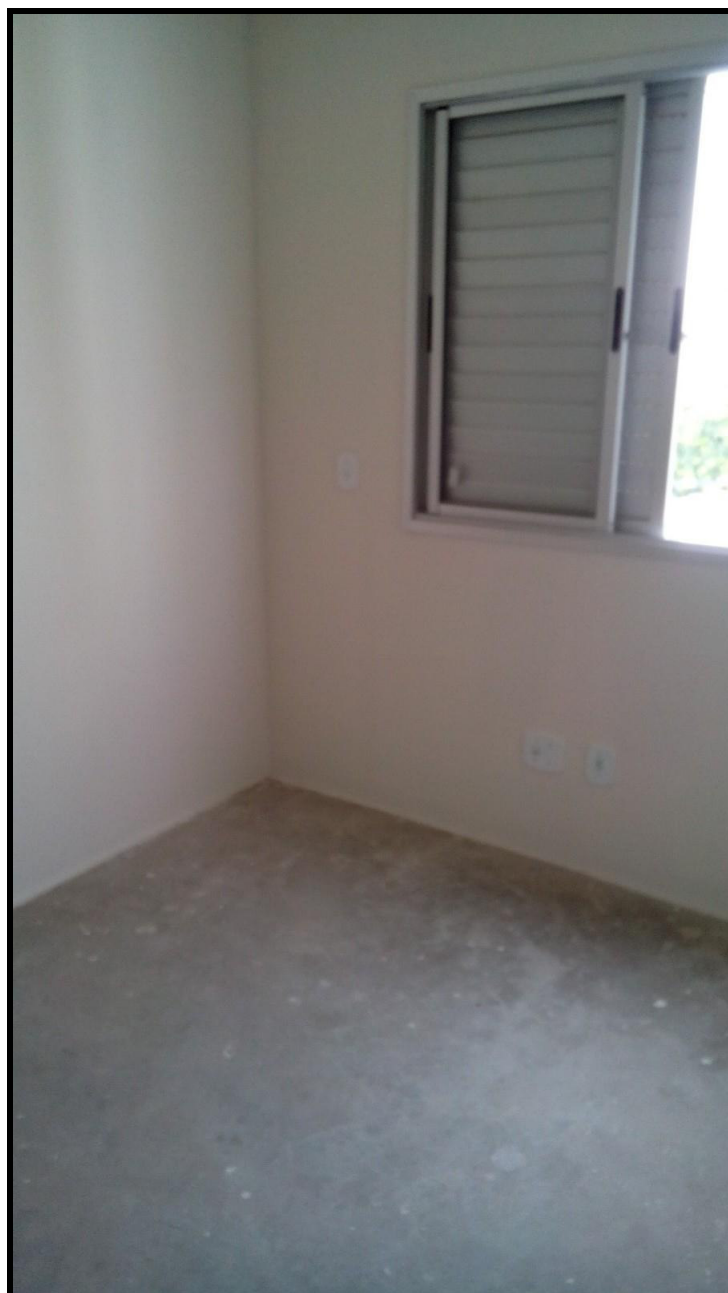




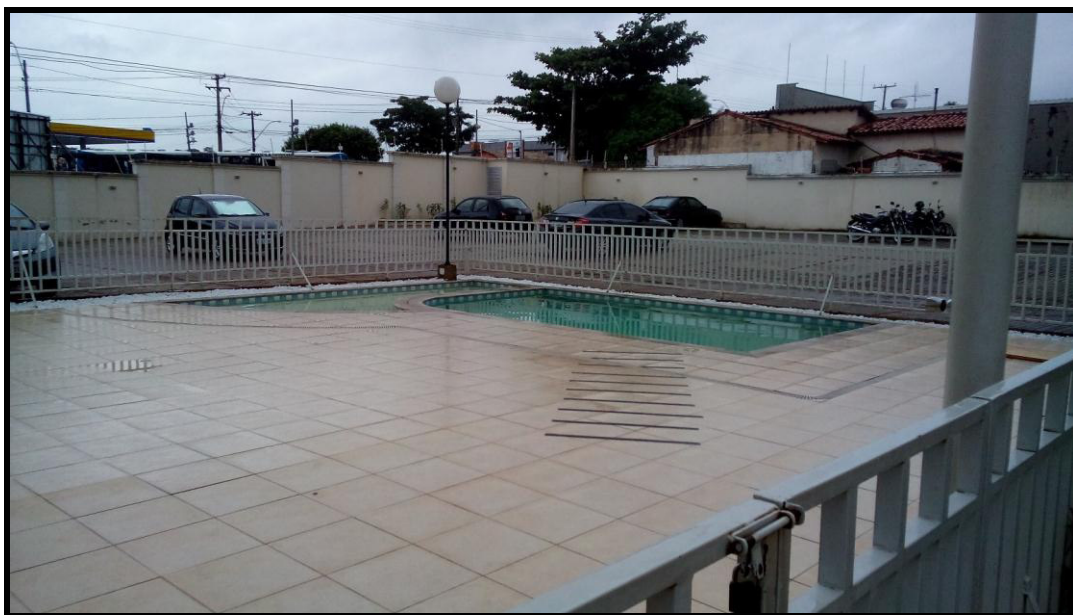












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO
E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño

9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

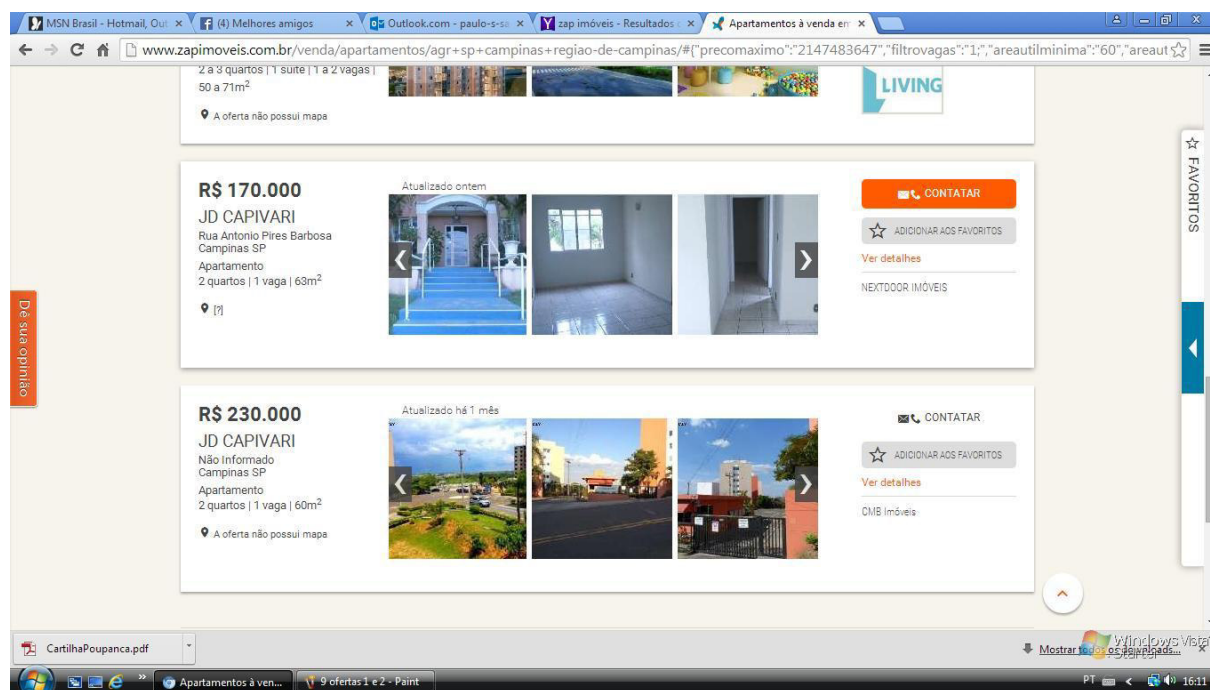
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos de bairros equivalentes.



OFERTA	ÁREA (M²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M²	REDUTOR negociação	\$/M² TRATADO
1	63,00	170.000,00	2Q	2.698,40	0,10	2.428,60
2	60,00	230.000,00	2Q	3.833,30	0,10	3.450,00

$$\Sigma = 5.878,60$$

$$P_m = 5.878,60 / 2 = R\$ 2.939,30 / m^2$$

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado: (VM)

Área Imóvel =(Ai)= 83,776 m²

Pm = R\$ 2.939,30 / m²

VM = Ai X Pm = 83,776 X 2.939,30 = R\$ 246.242,80

≈ RS 246.000,00 ; (duzentos e quarenta e seis mil reais)
Válido para março / 2016

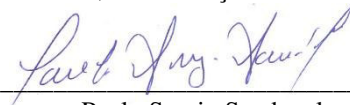
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 18 (dezoito) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 13/27 (IMÓVEL 13/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 01 (um), no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

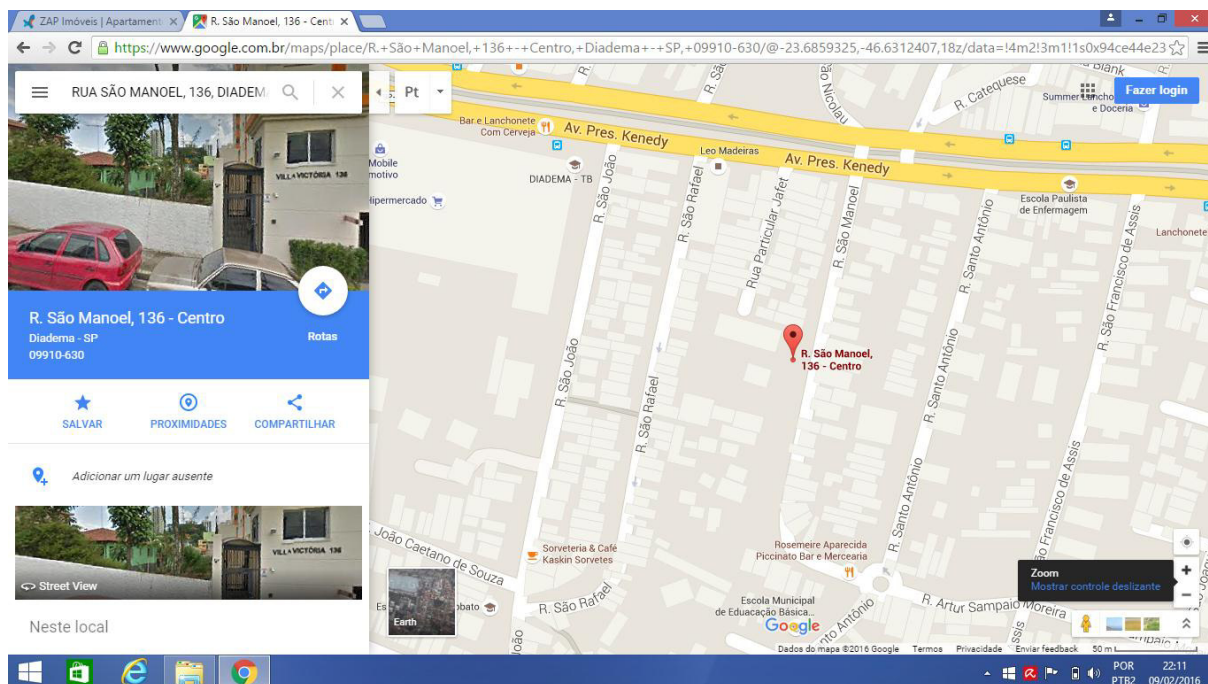
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

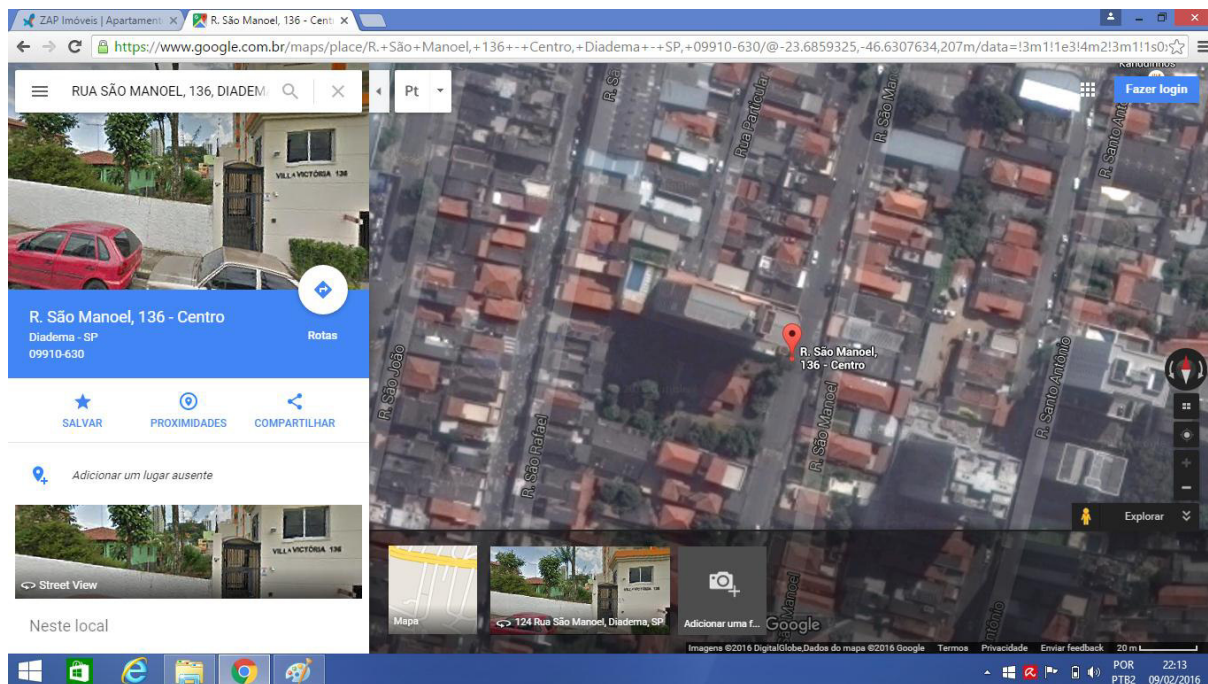
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 01 (um), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

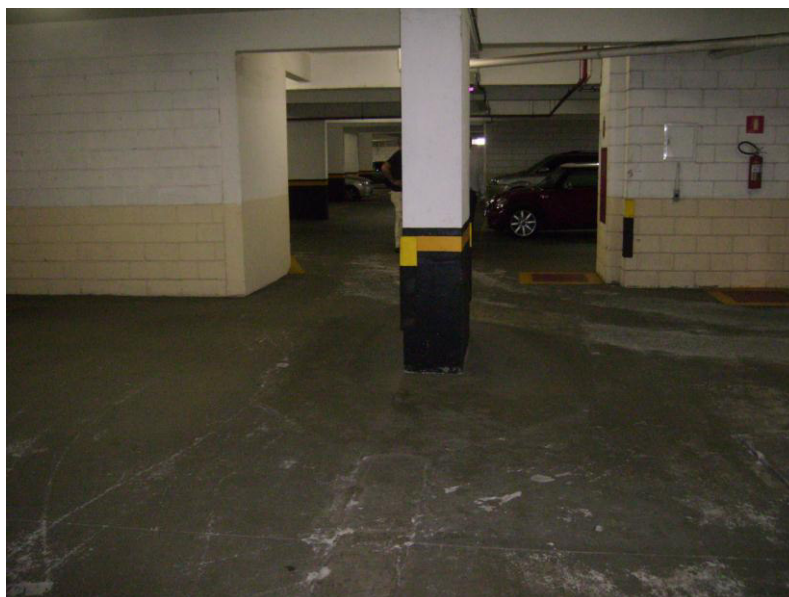
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

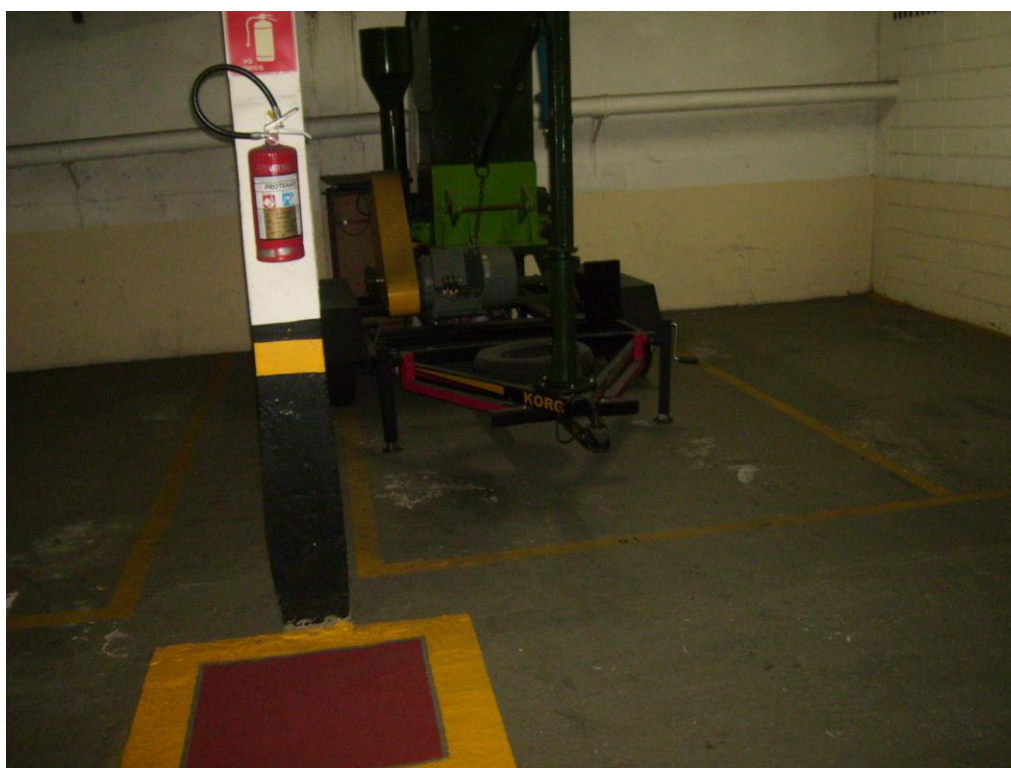
Registrado na Matrícula n.º 43.252, do 0 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis.

Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente.

"O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ RS 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)

Válido para março / 2016

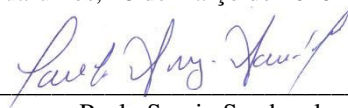
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 09 (nove) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 14/27 (IMÓVEL 14/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 24 (vinte e quatro), no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

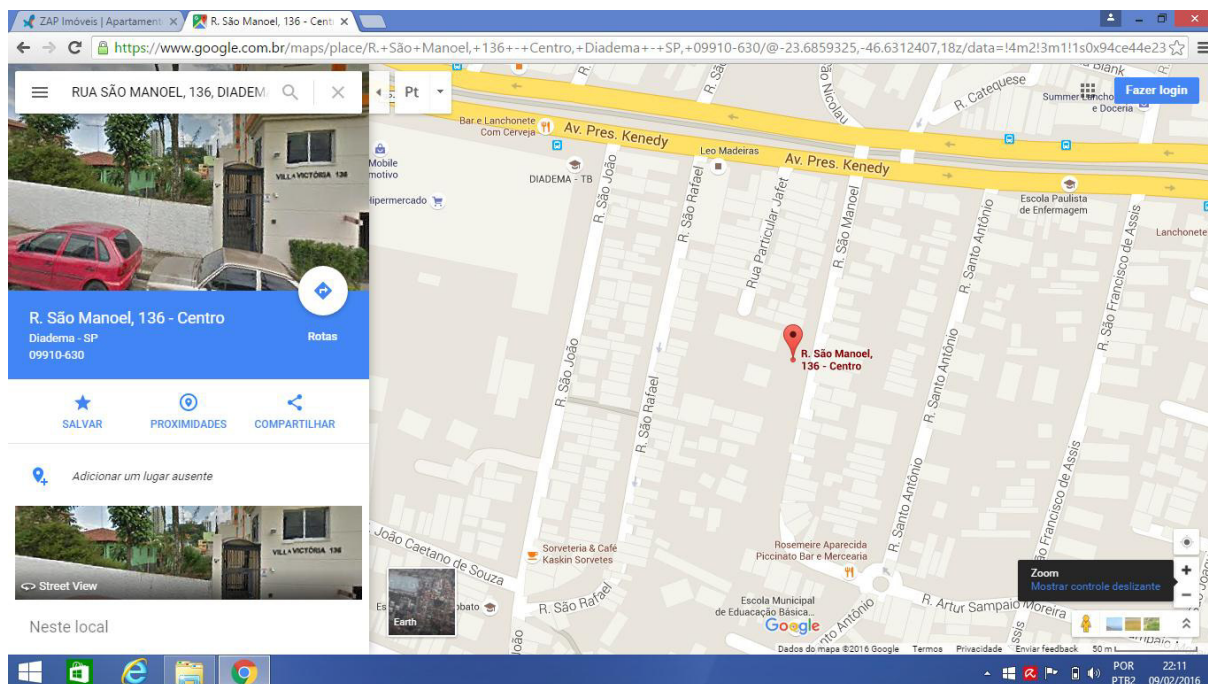
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

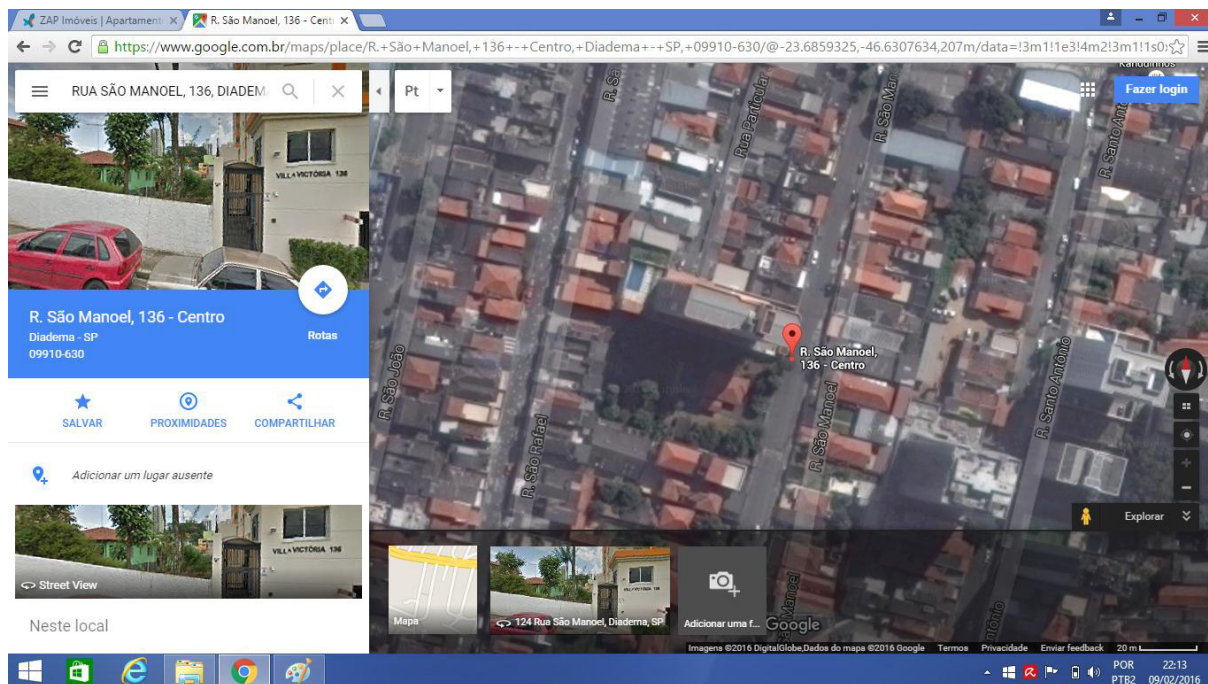
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 24 (vinte e quatro), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

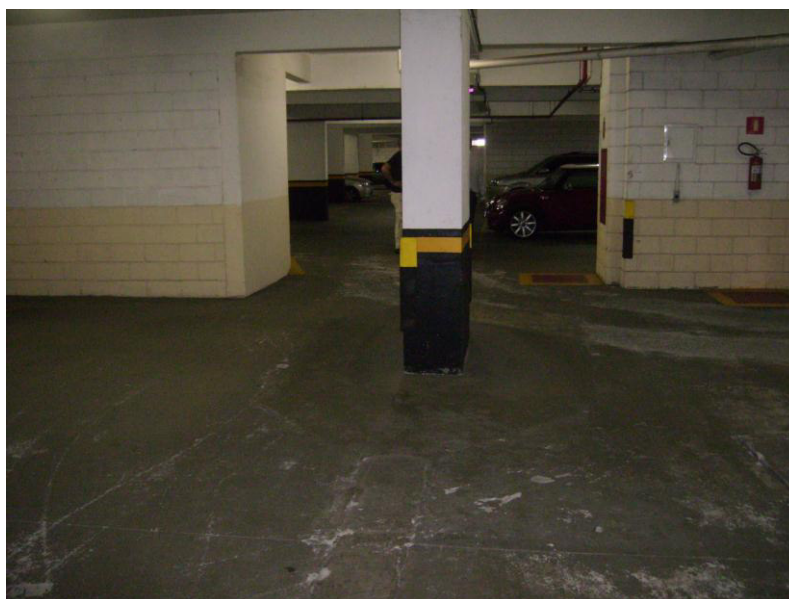
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.253, do º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

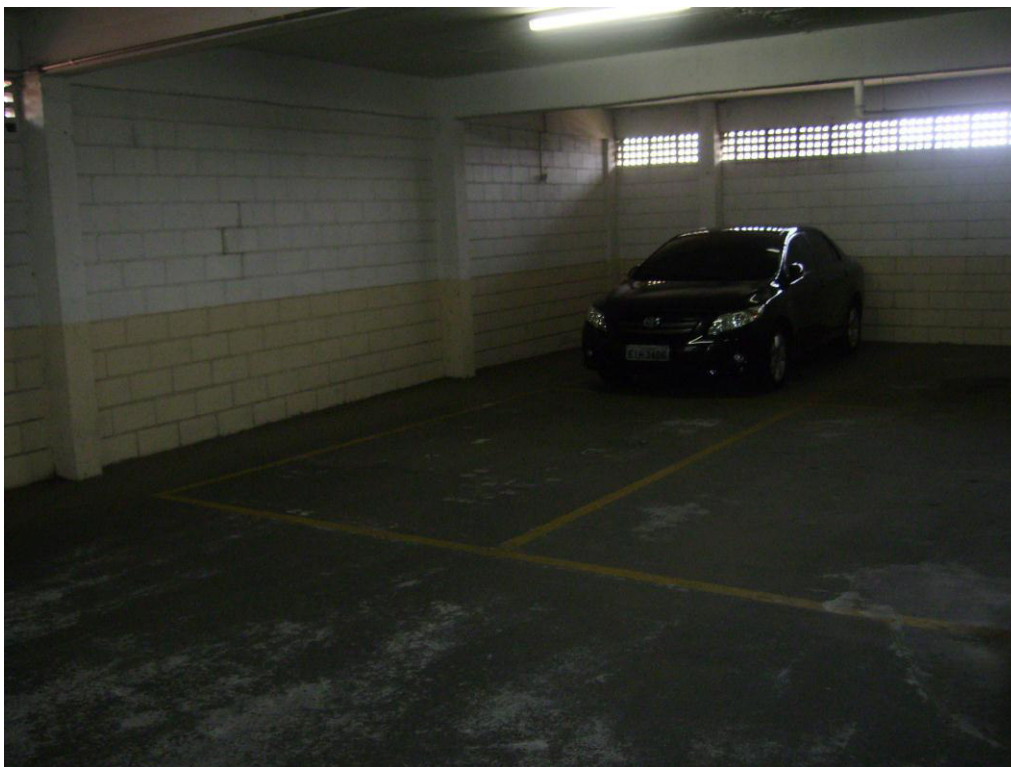












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Publicidade

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ RS 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)

Válido para março / 2016

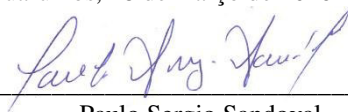
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 15/27 (IMÓVEL 15/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 26 (vinte e seis), no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

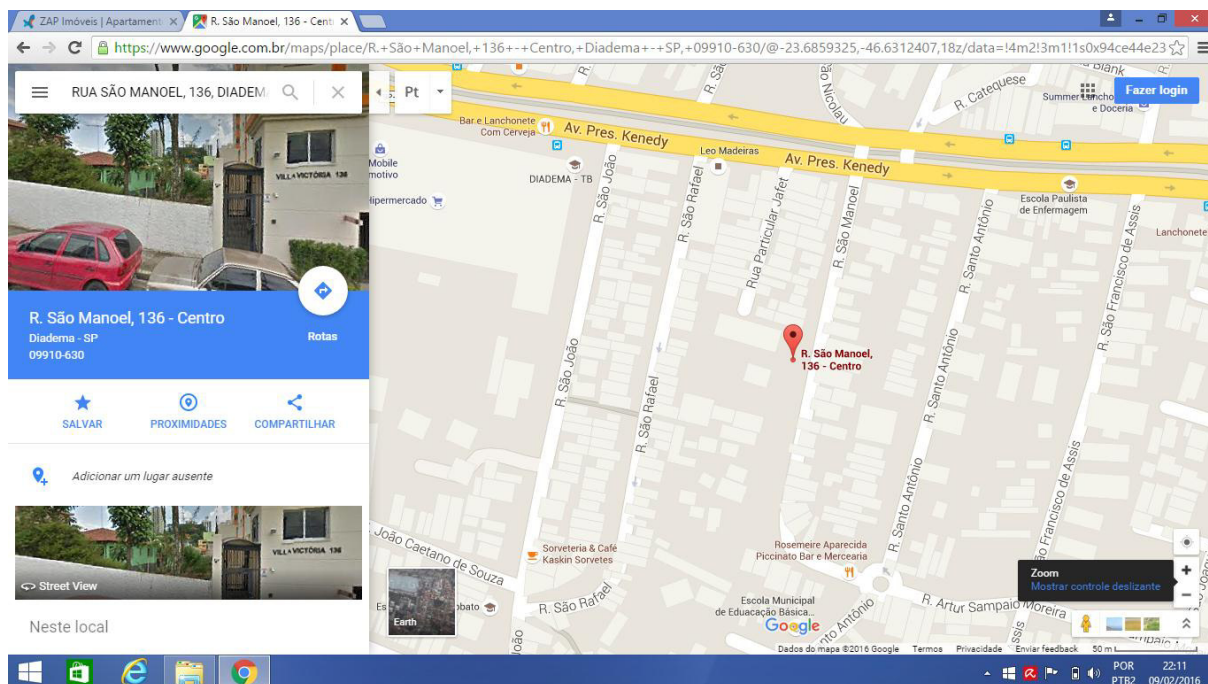
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

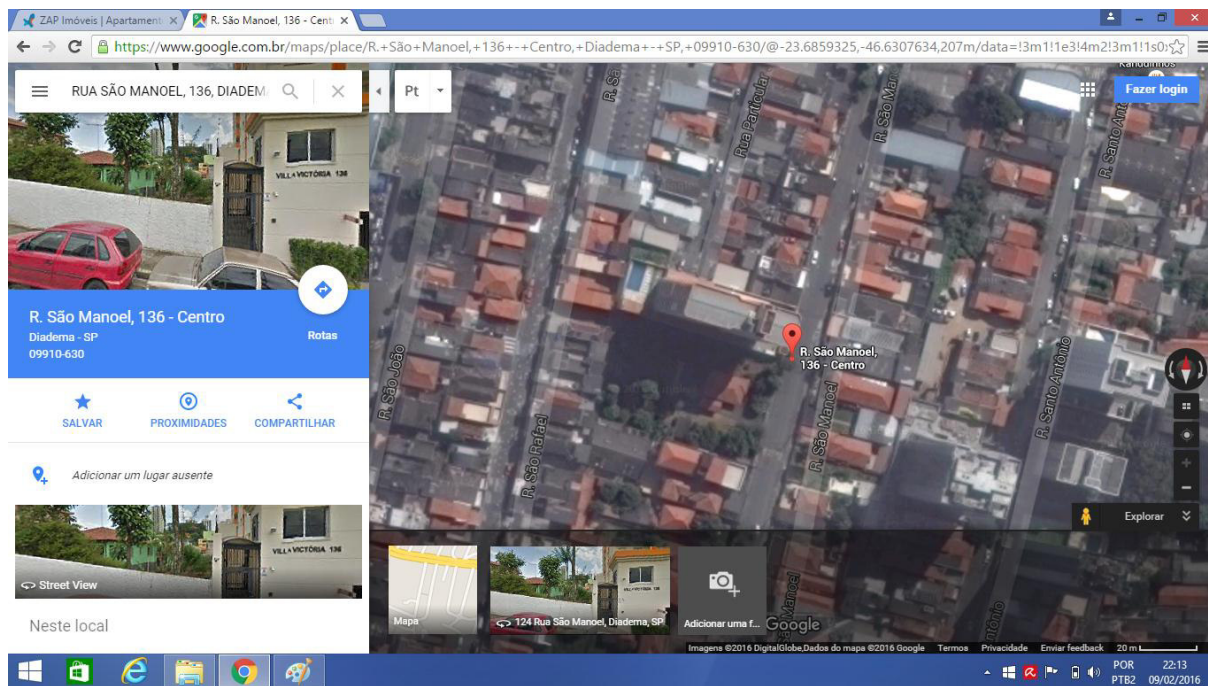
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 26 (vinte e seis), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

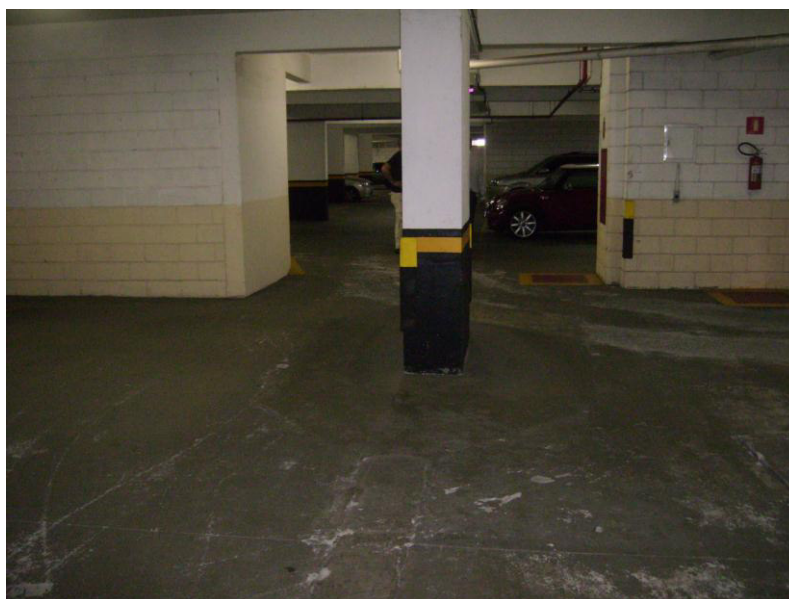
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.254, do 0 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.













8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Publicidade

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/ Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ RS 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)

Válido para março / 2016

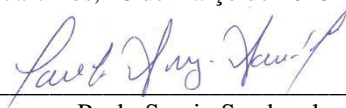
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 16/27 (IMÓVEL 16/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 28 (vinte e oito), no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

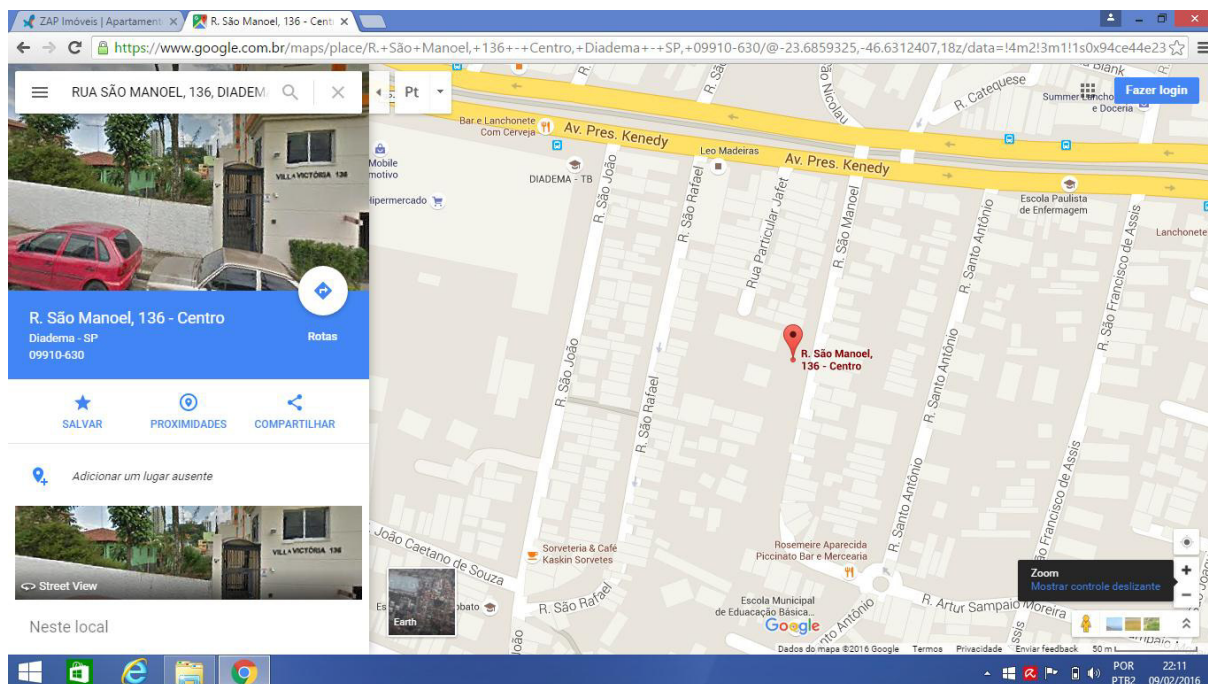
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

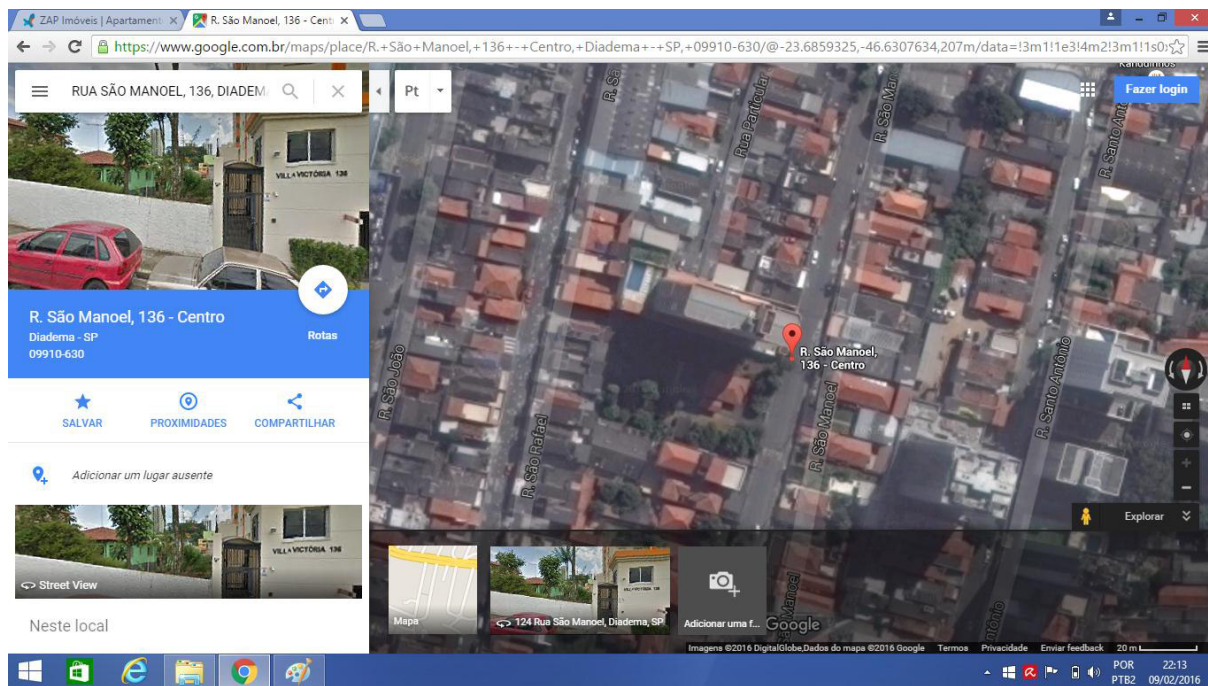
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 28 (vinte e oito), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

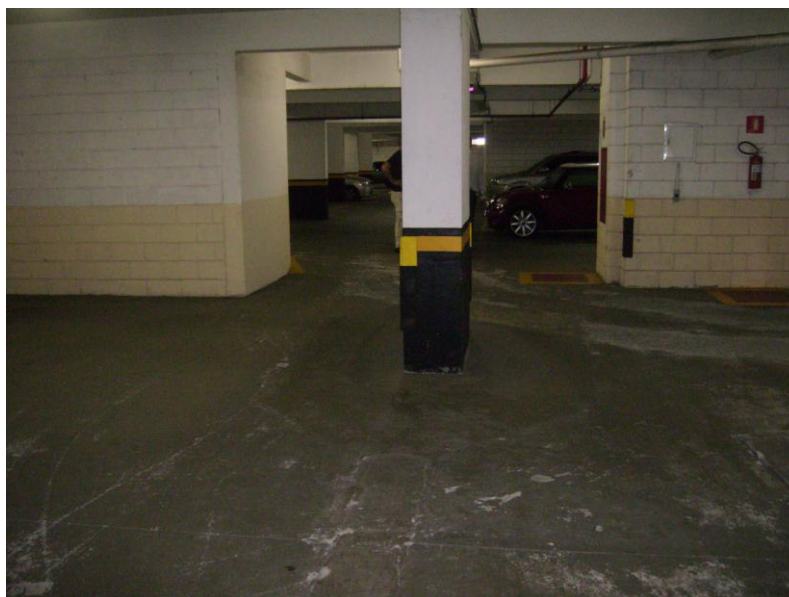
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.255, do º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.













8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ RS 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)

Válido para março/ 2016

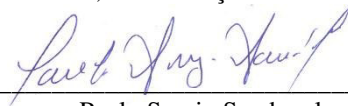
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 17/27 (IMÓVEL 17/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 38 (trinta e oito), no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

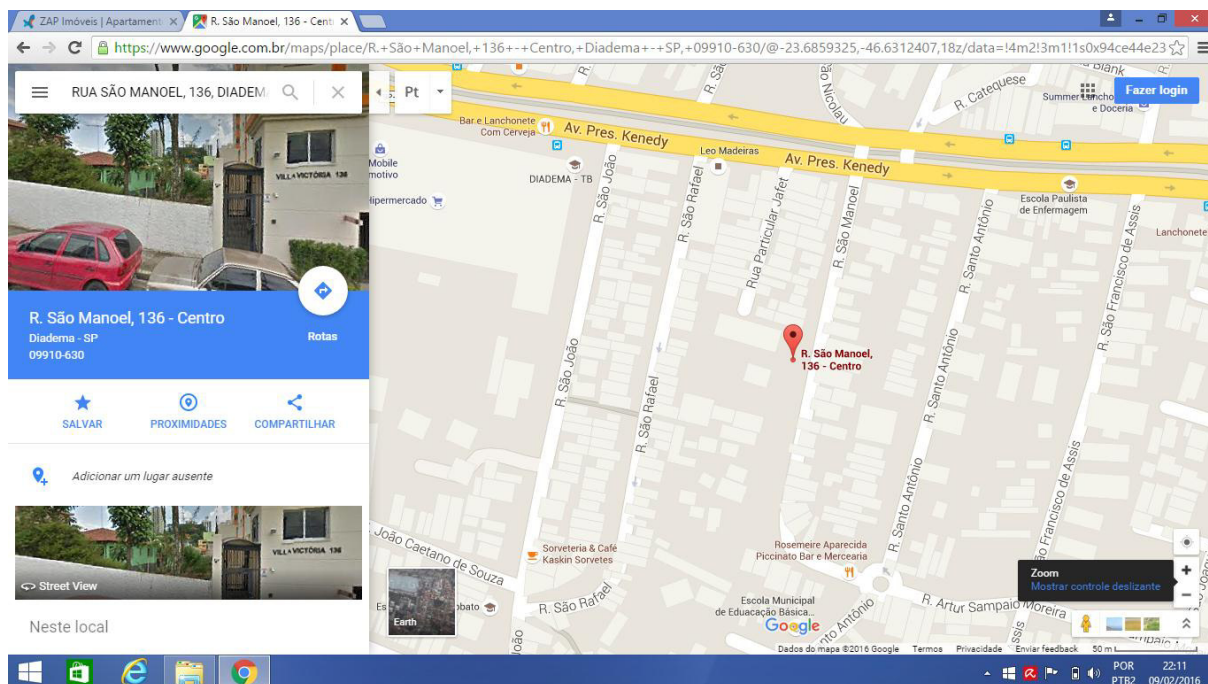
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

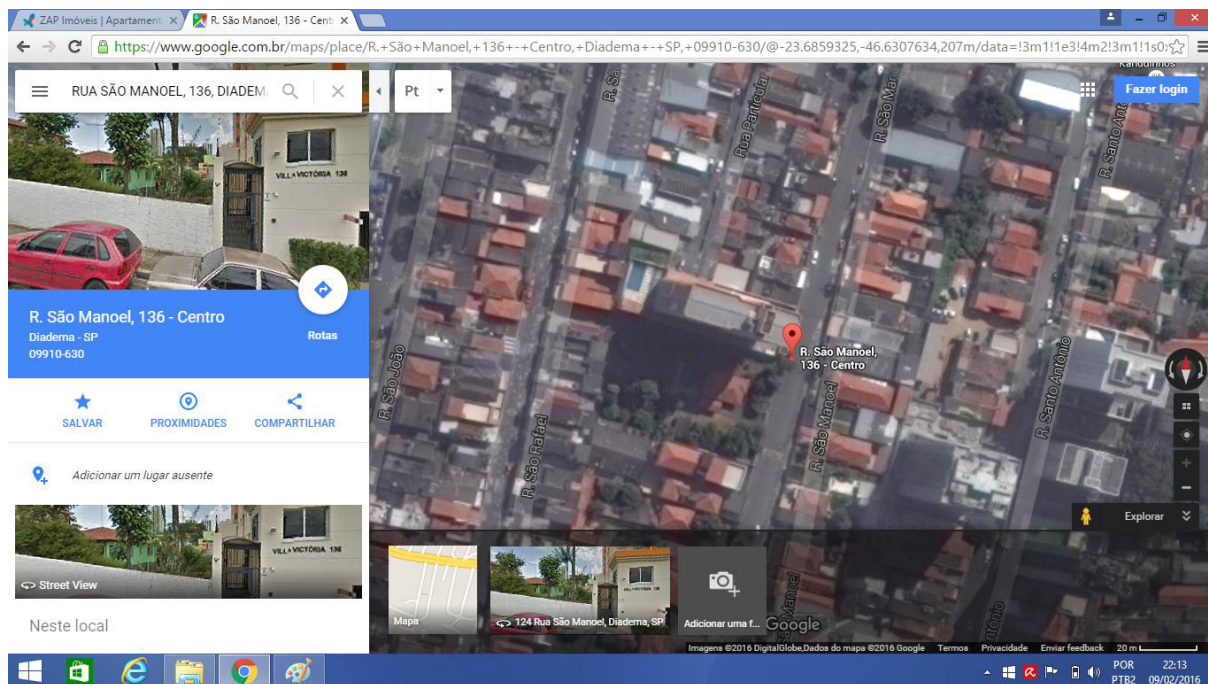
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 38 (trinta e oito), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

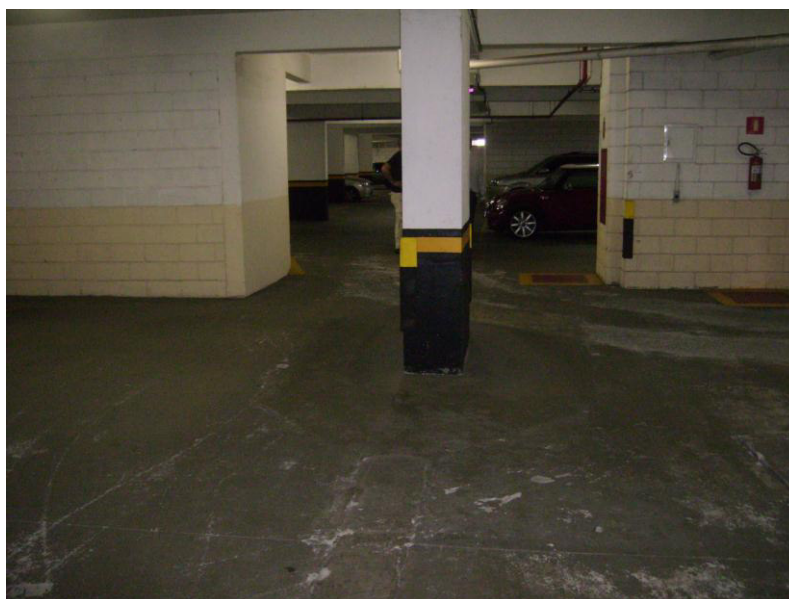
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.260, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

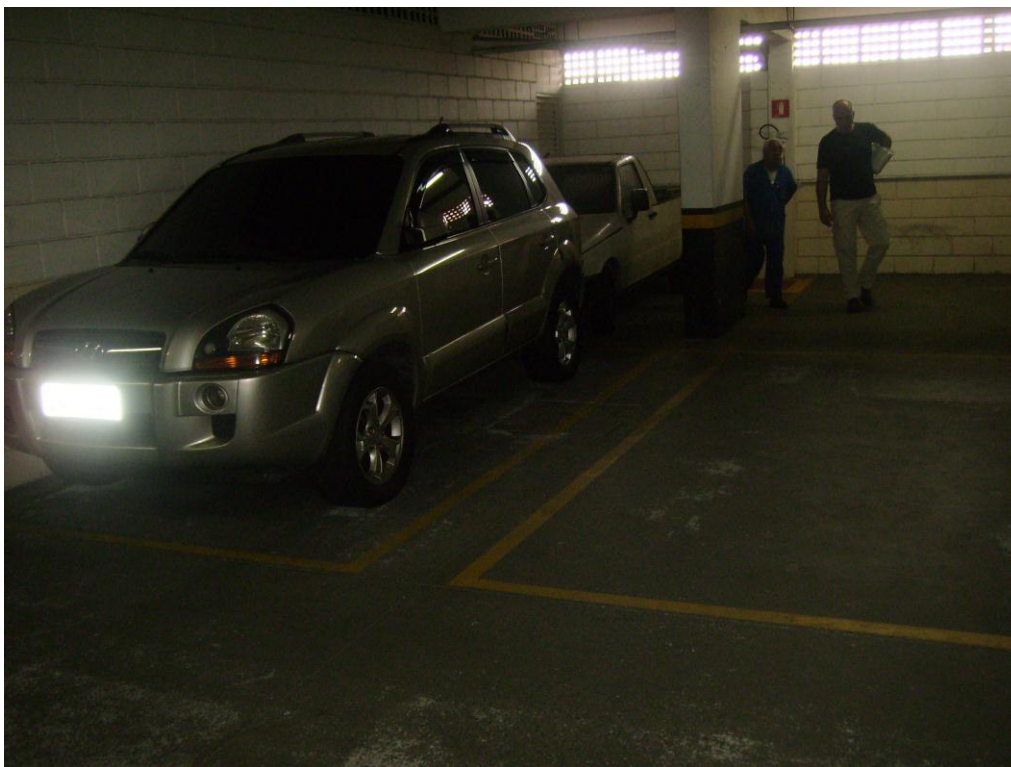












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Publicidade

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ RS 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)

Válido para março / 2016

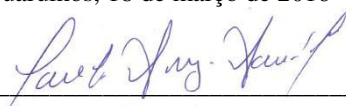
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 18/27 (IMÓVEL 18/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 42 (quarenta e dois), no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

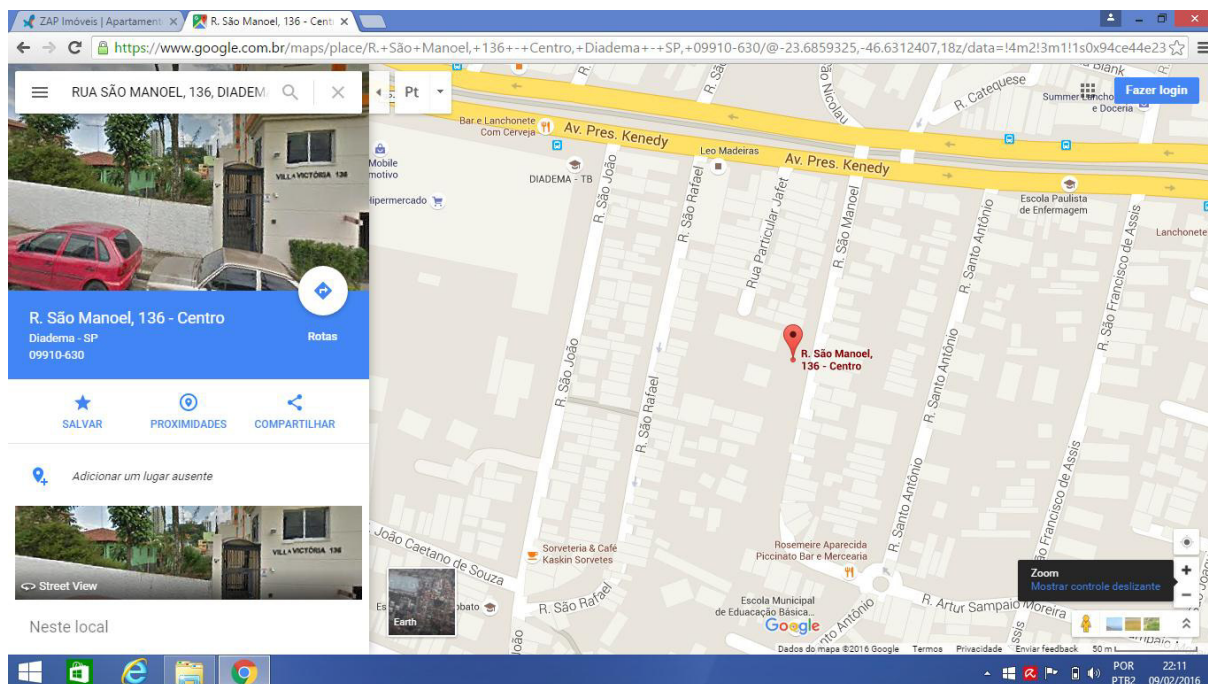
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

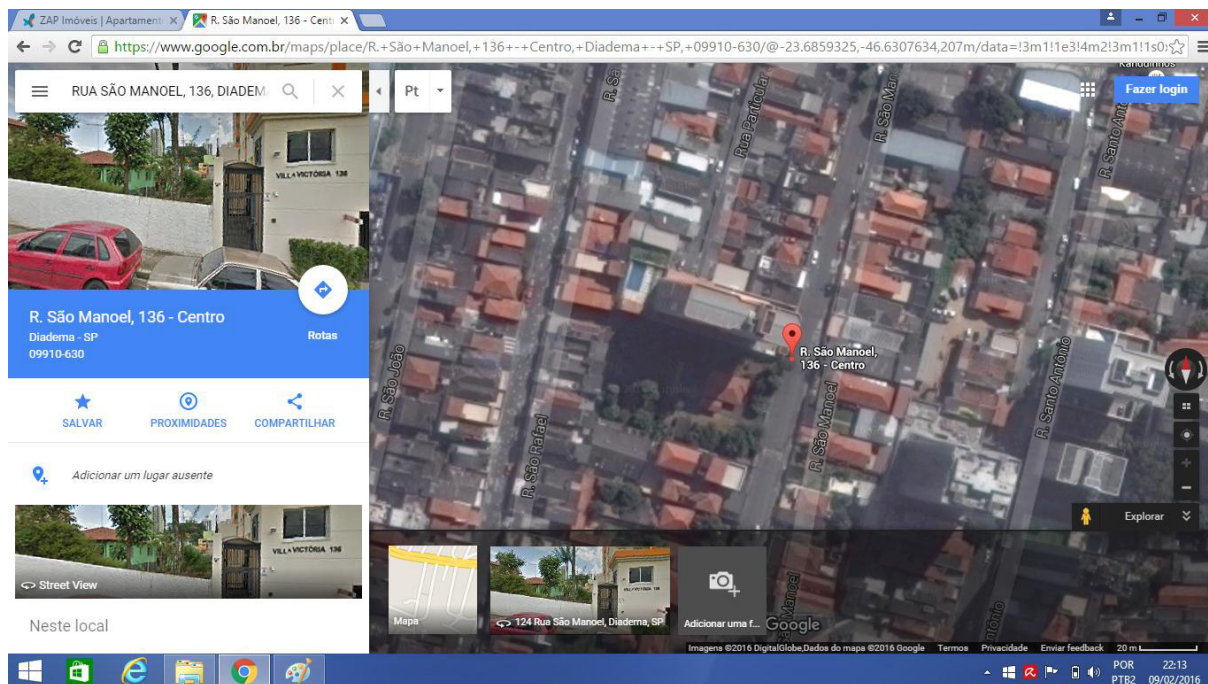
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 42 (quarenta e dois), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

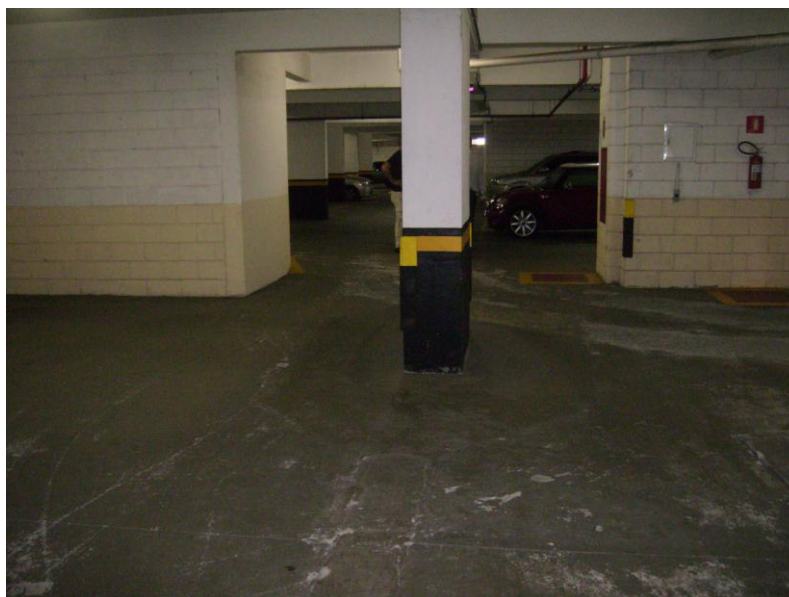
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.262, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

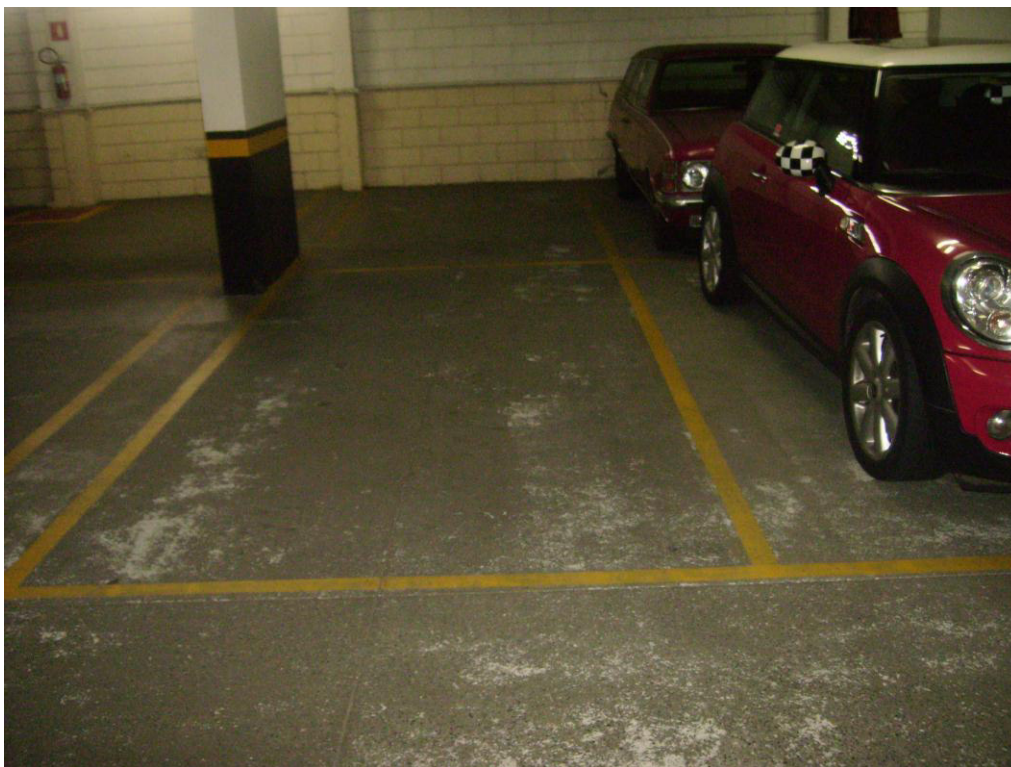












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Publicidade

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/ Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ RS 11.200,00 ; (onze mil duzentos reais)

Válido para março / 2016

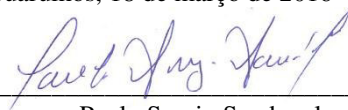
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 19/27 (IMÓVEL 19/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 46 (quarenta e seis), no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

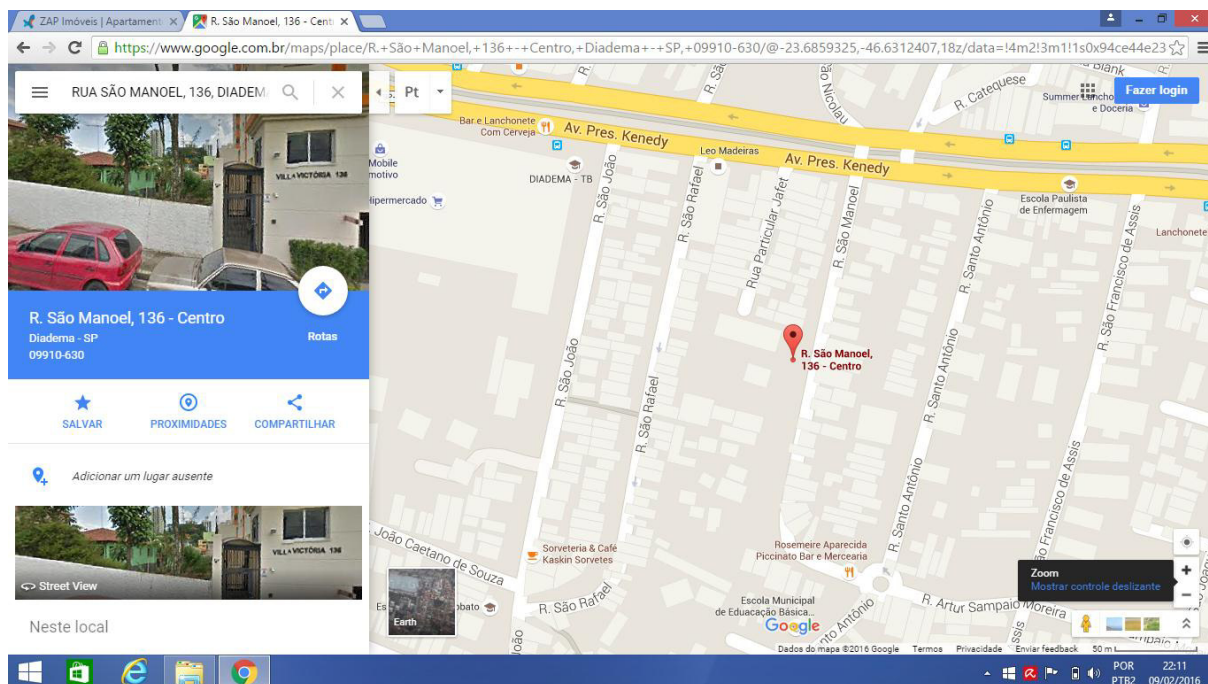
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

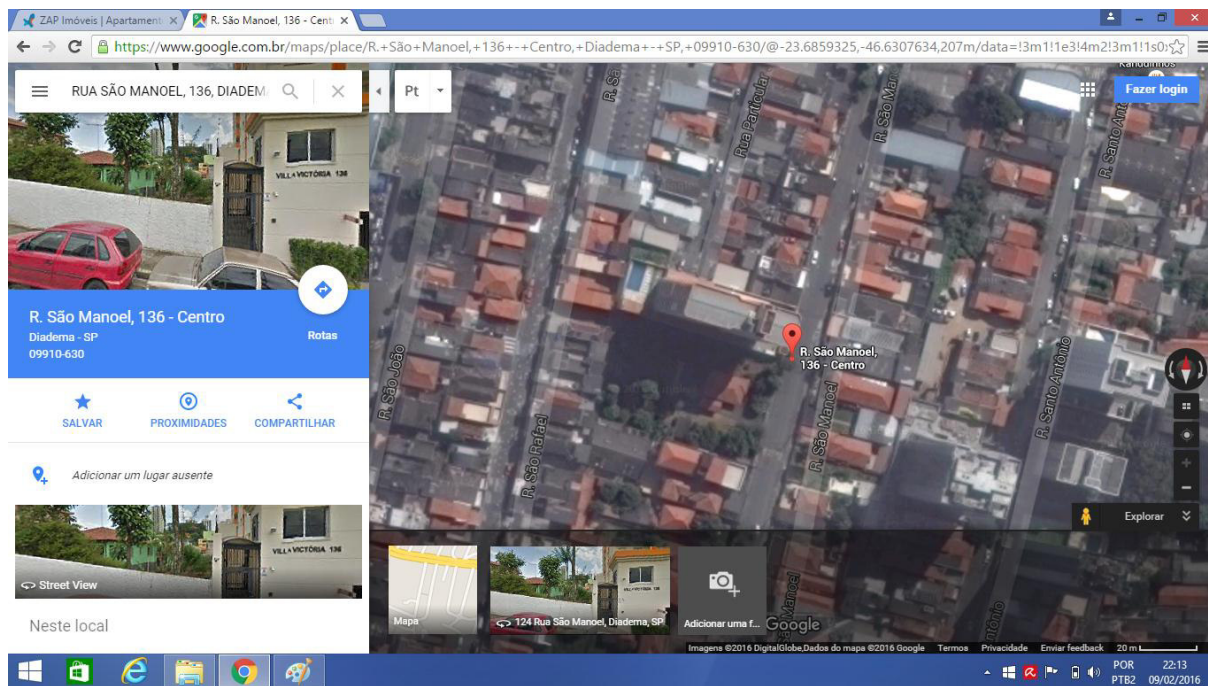
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 46 (quarenta e seis), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

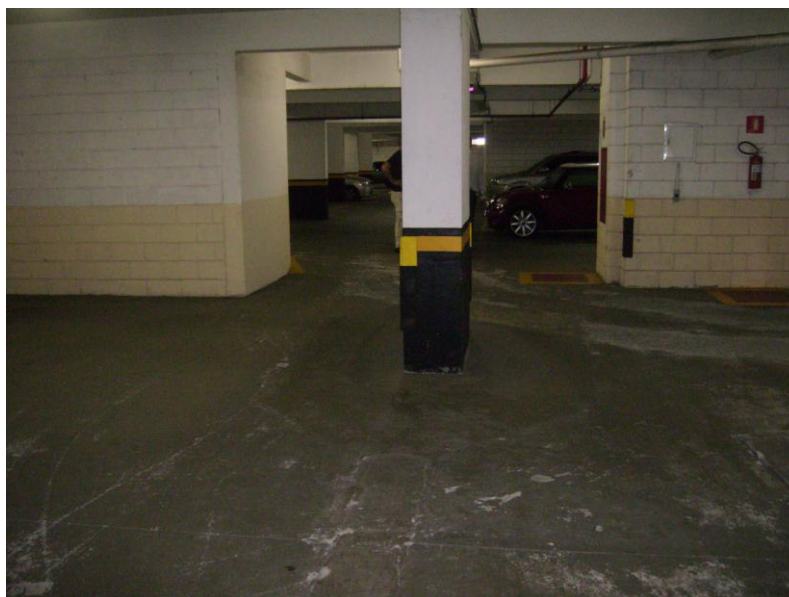
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.265, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/ Março / 2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis.

Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

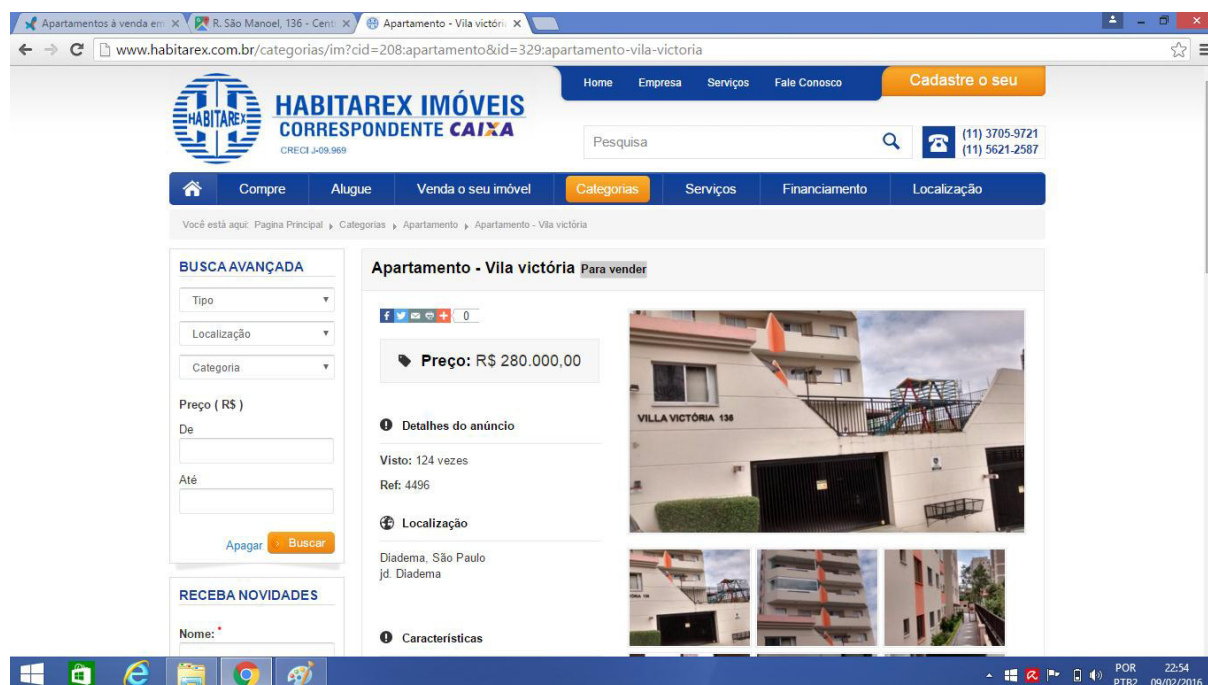
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ **RS 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)**

Válido para março / 2016

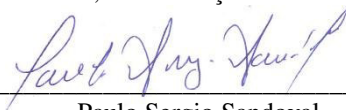
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 20/27 (IMÓVEL 20/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 47 (quarenta e sete), no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

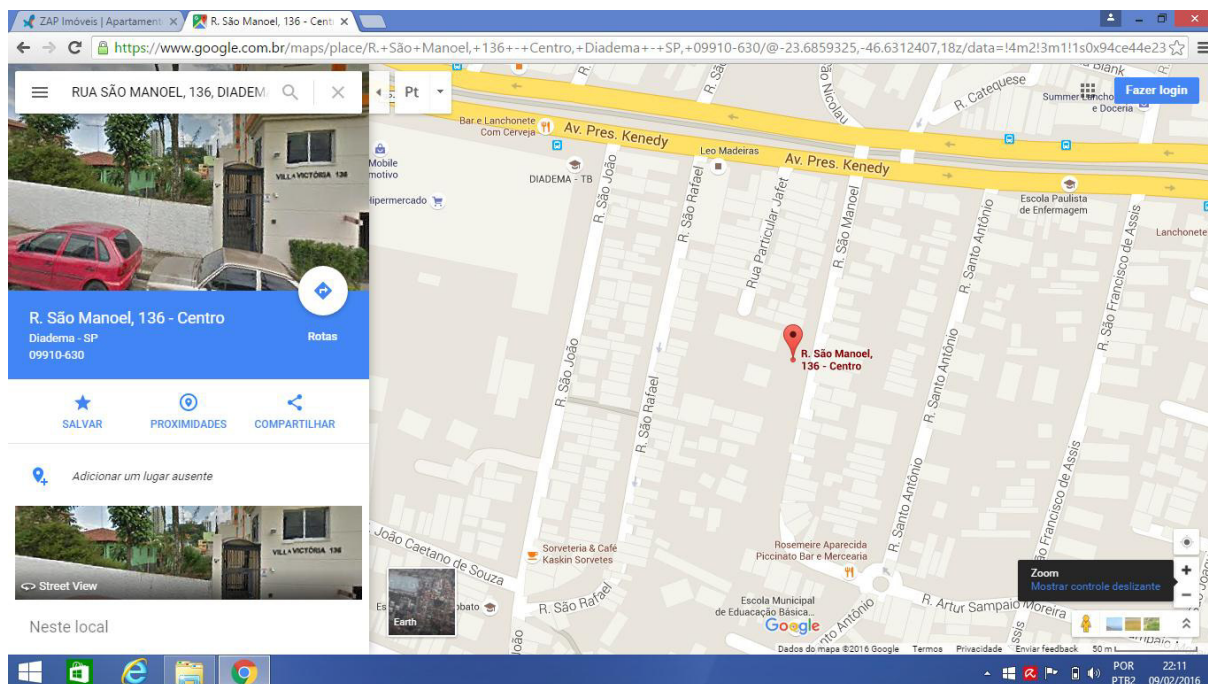
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

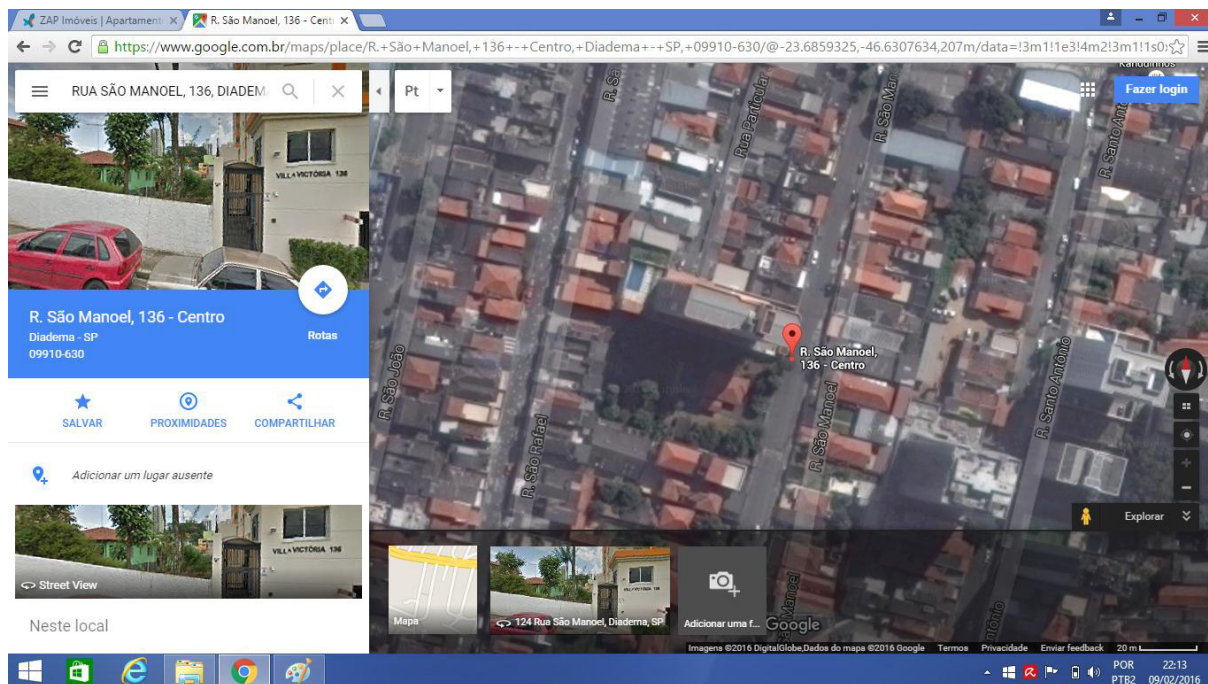
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 47 (quarenta e sete), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

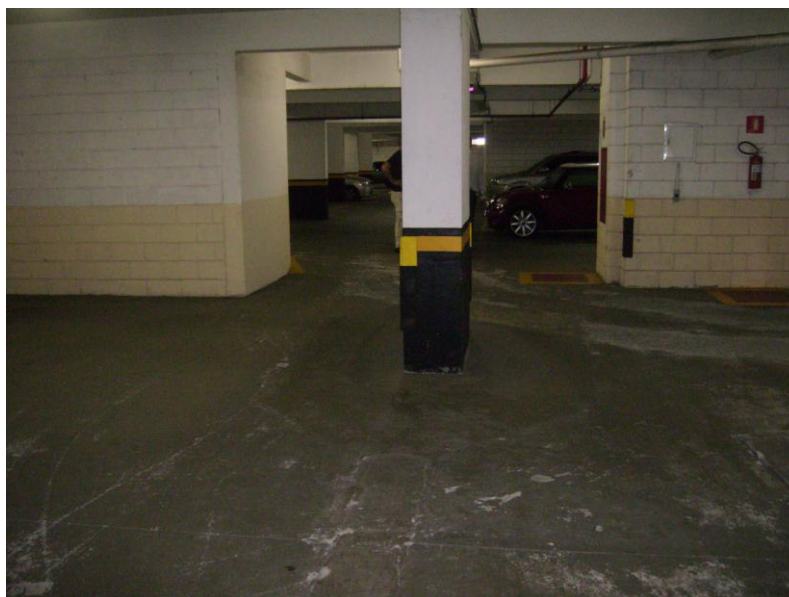
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

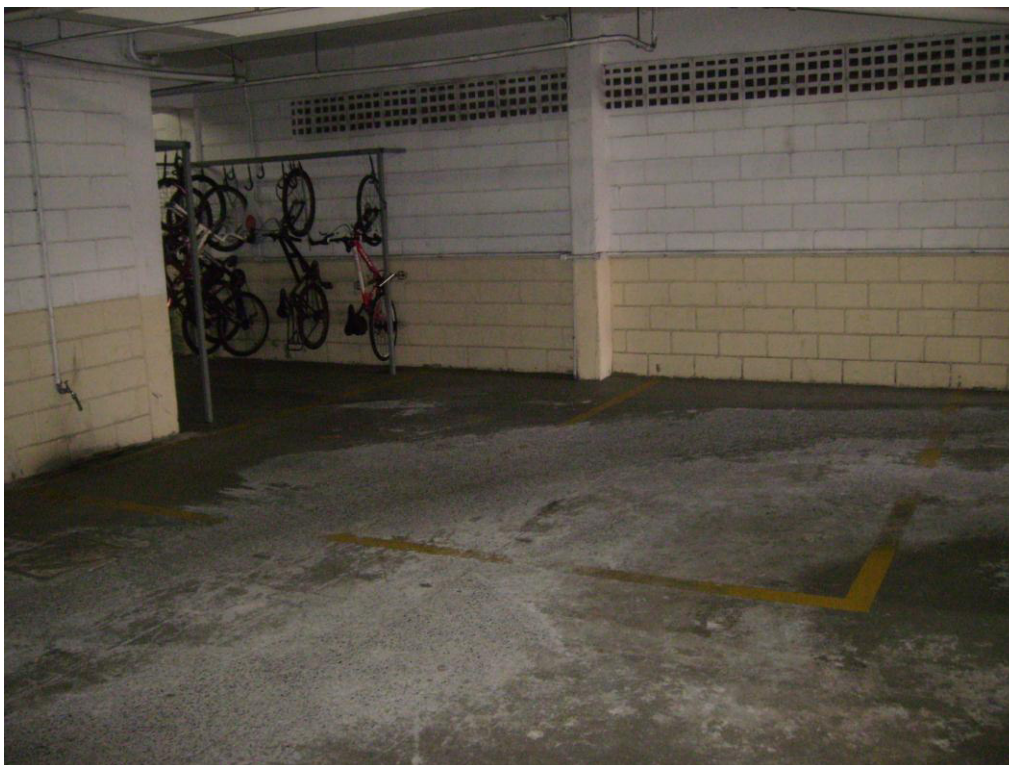
Registrado na Matrícula n.º 43.264, do 0 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/ Março / 2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente.

"O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

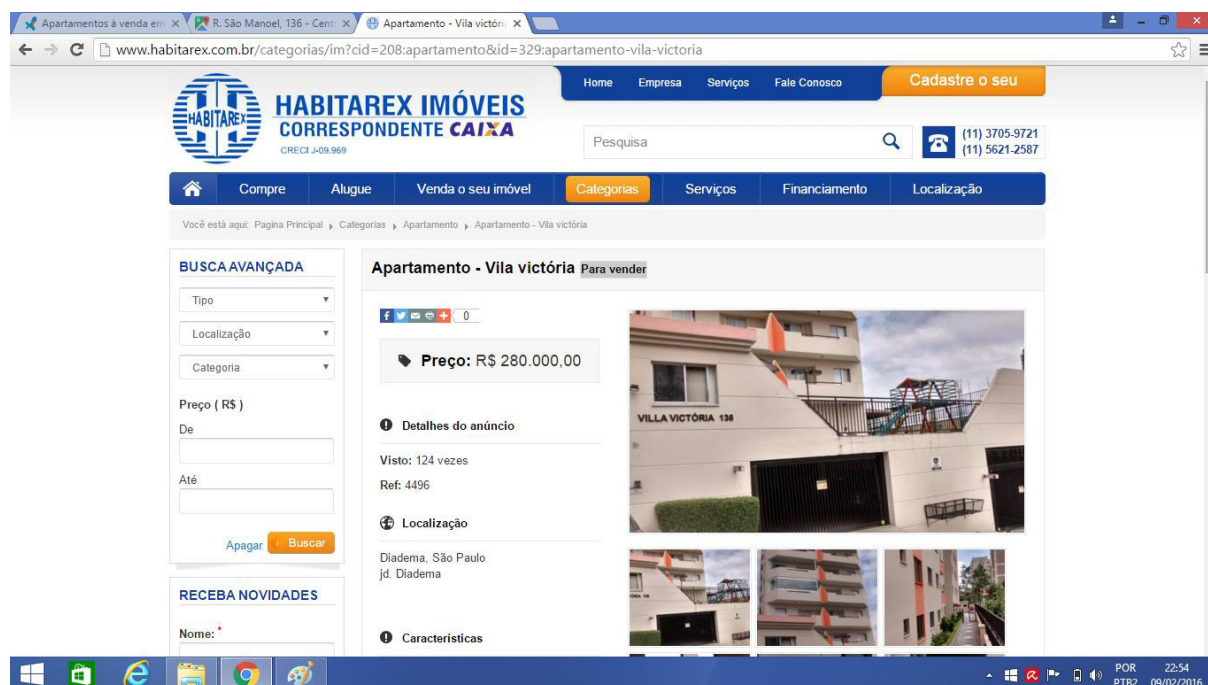
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ **RS 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)**

Válido para março / 2016

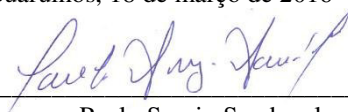
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 21/27 (IMÓVEL 21/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 49 (quarenta e nove), no 1º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

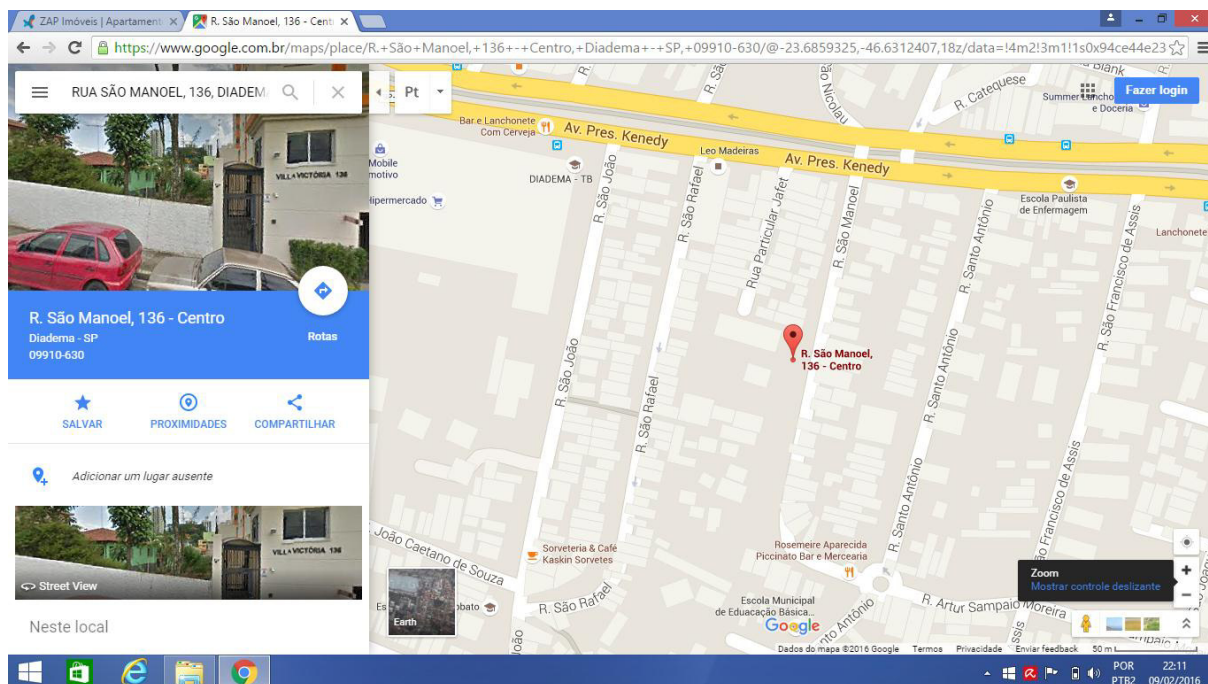
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

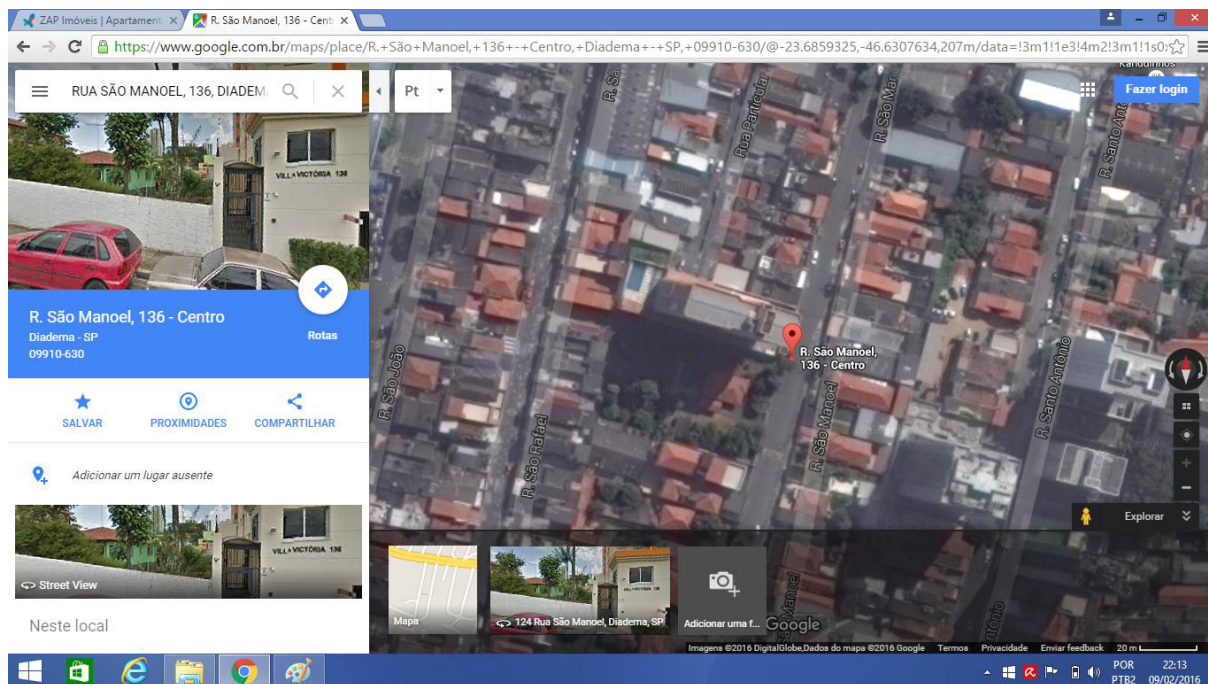
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 49 (quarenta e nove), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

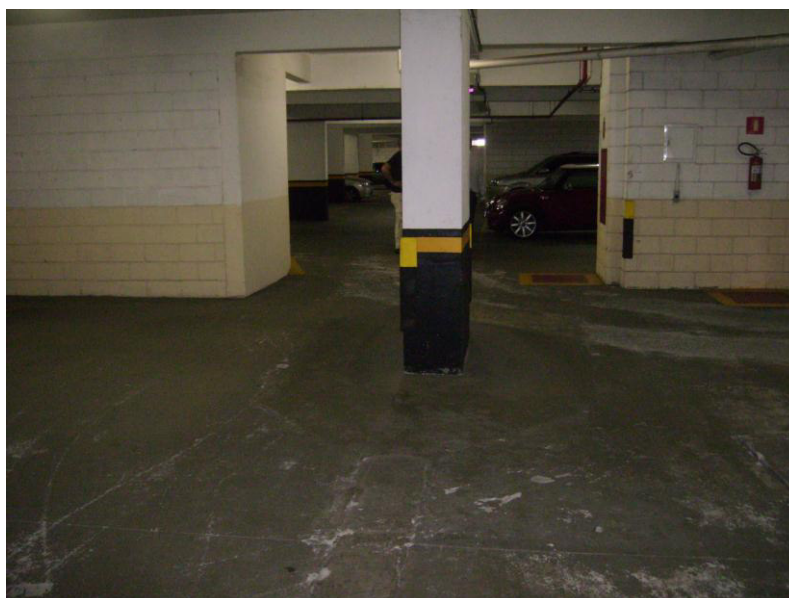
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.268, do º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/ Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

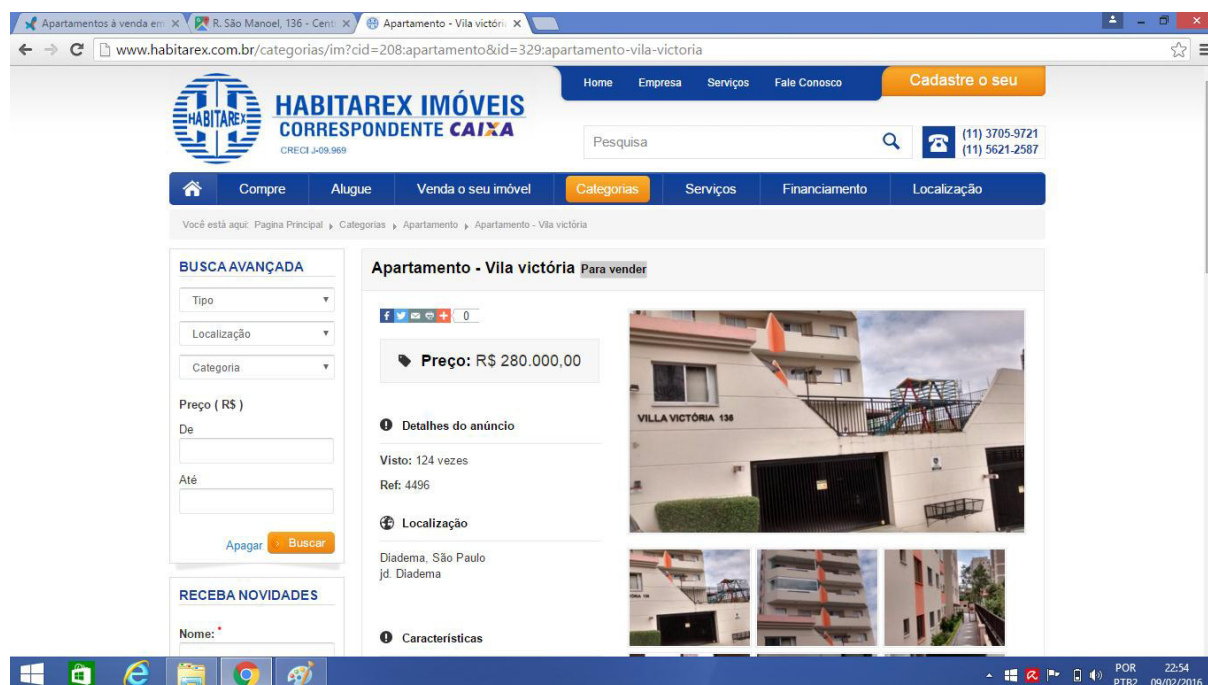
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ R\$ 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)

Válido para março / 2016

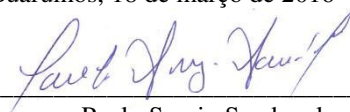
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 22/27 (IMÓVEL 22/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 74 (setenta e quatro), no 1º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

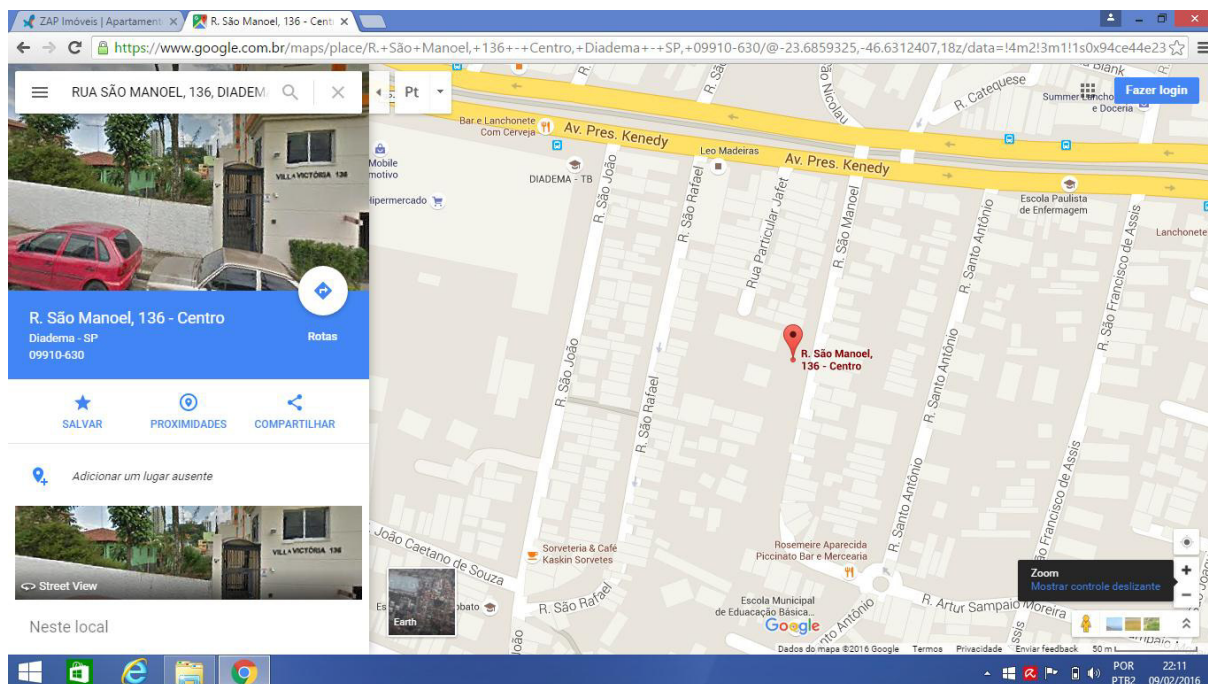
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

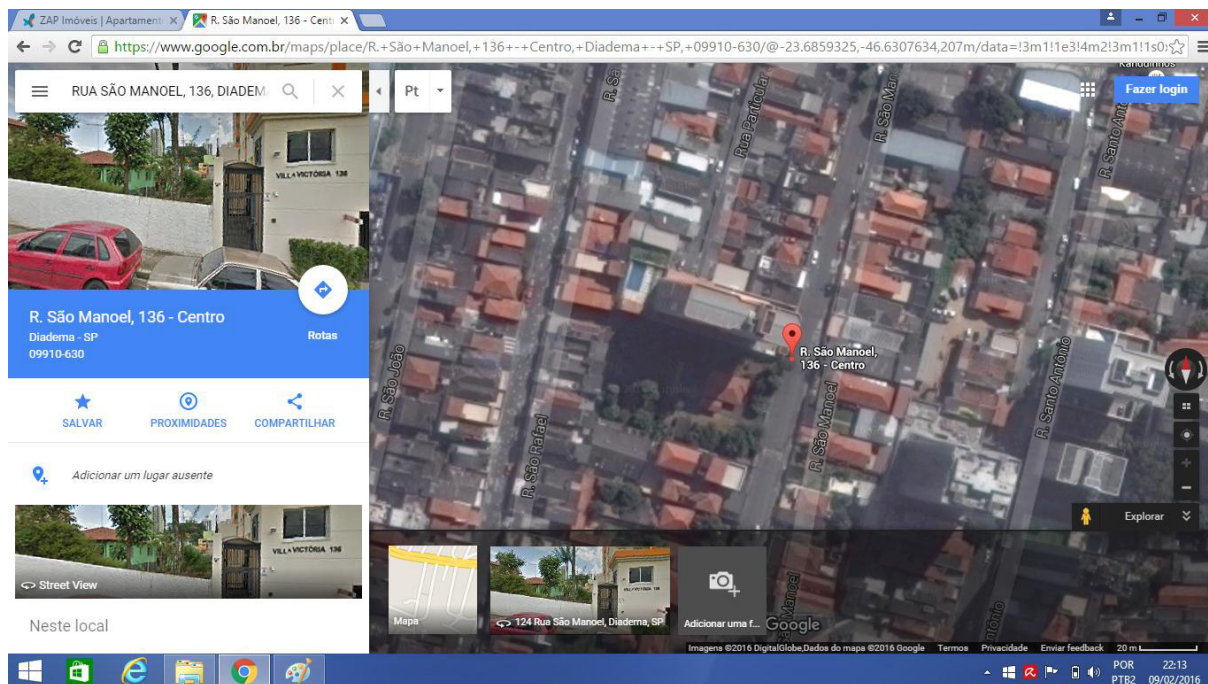
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 74 (setenta e quatro), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

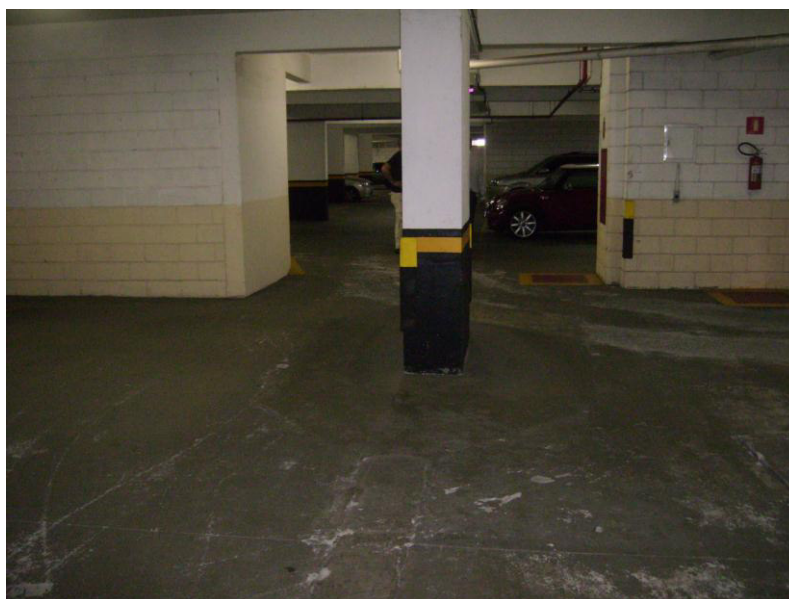
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.270, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/ Março/2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis.

Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente.

"O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

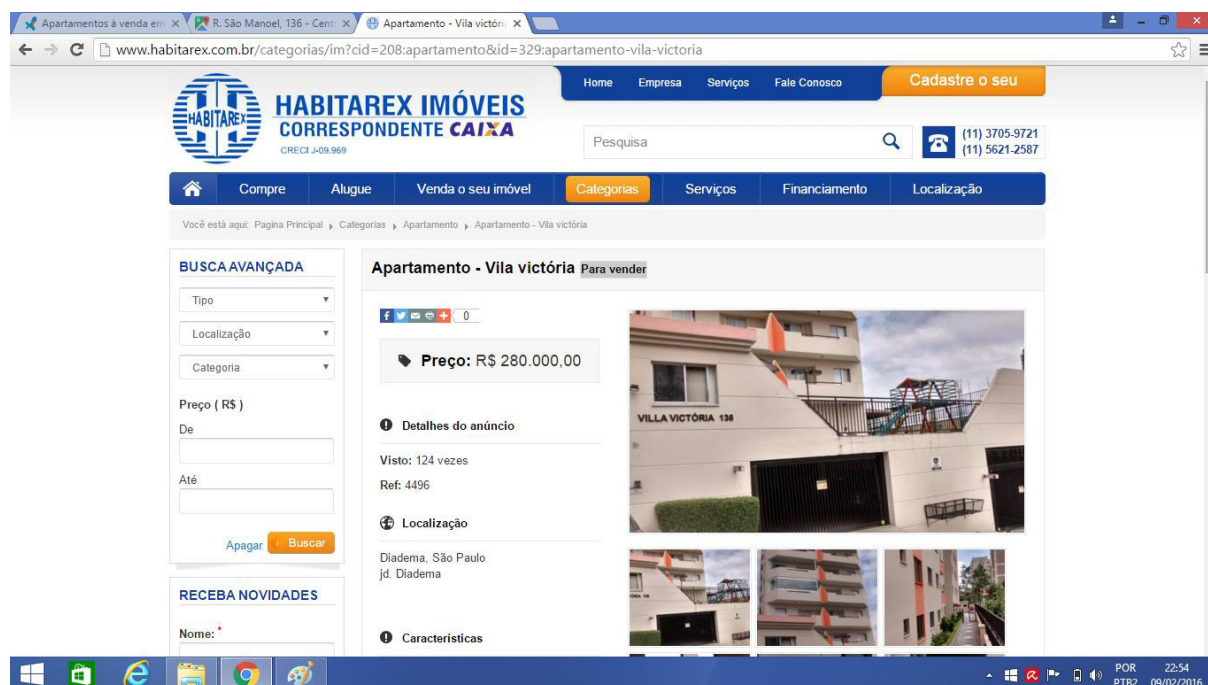
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ RS 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)

Válido para março / 2016

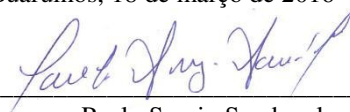
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 23/27 (IMÓVEL 23/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 76 (setenta e seis), no 1º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

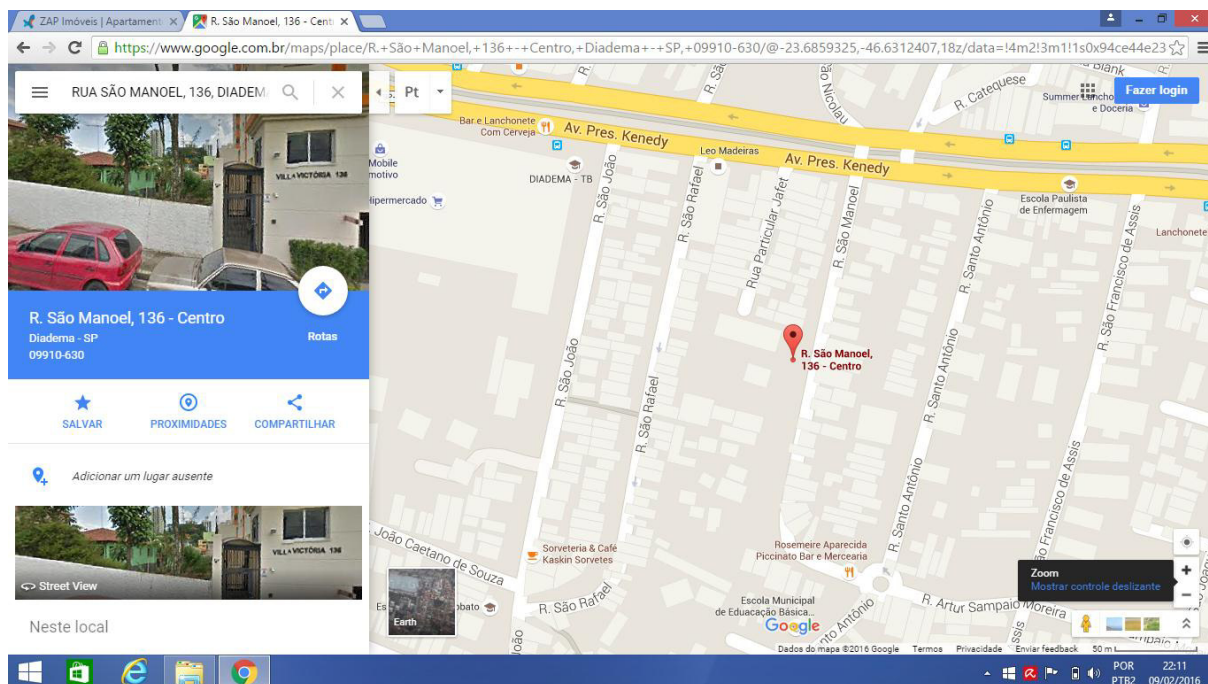
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

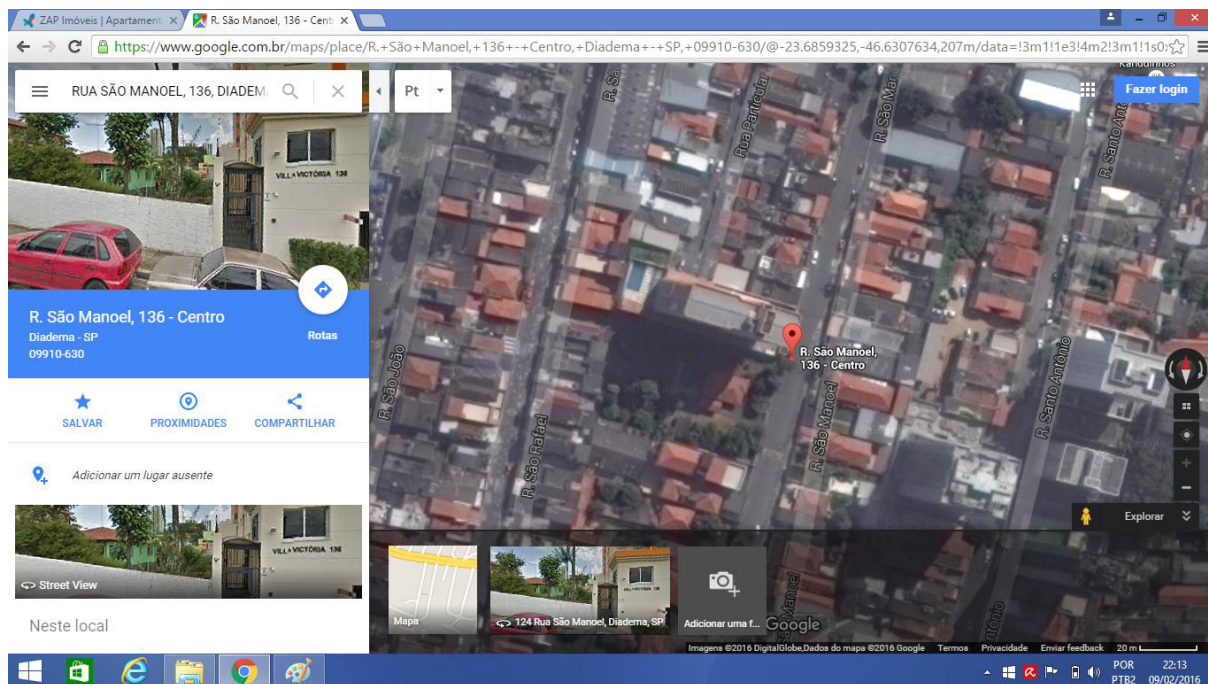
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 76 (setenta e seis), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

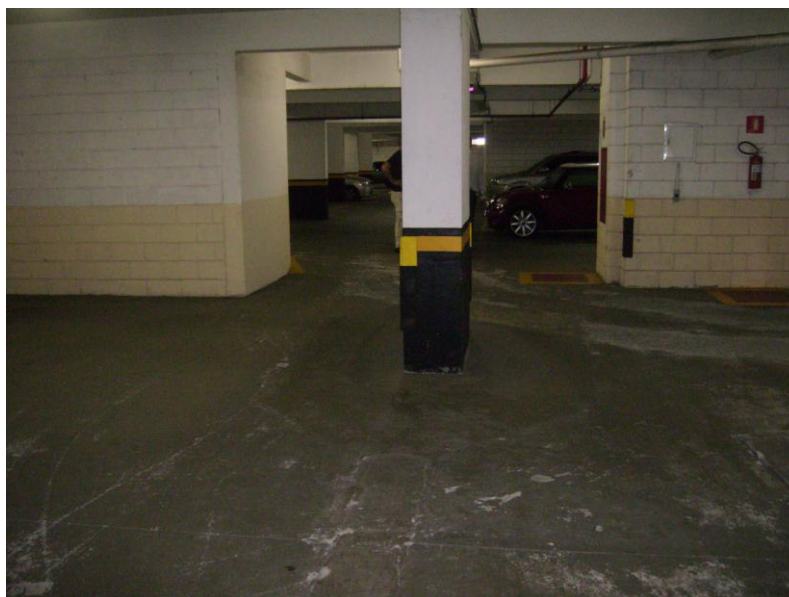
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

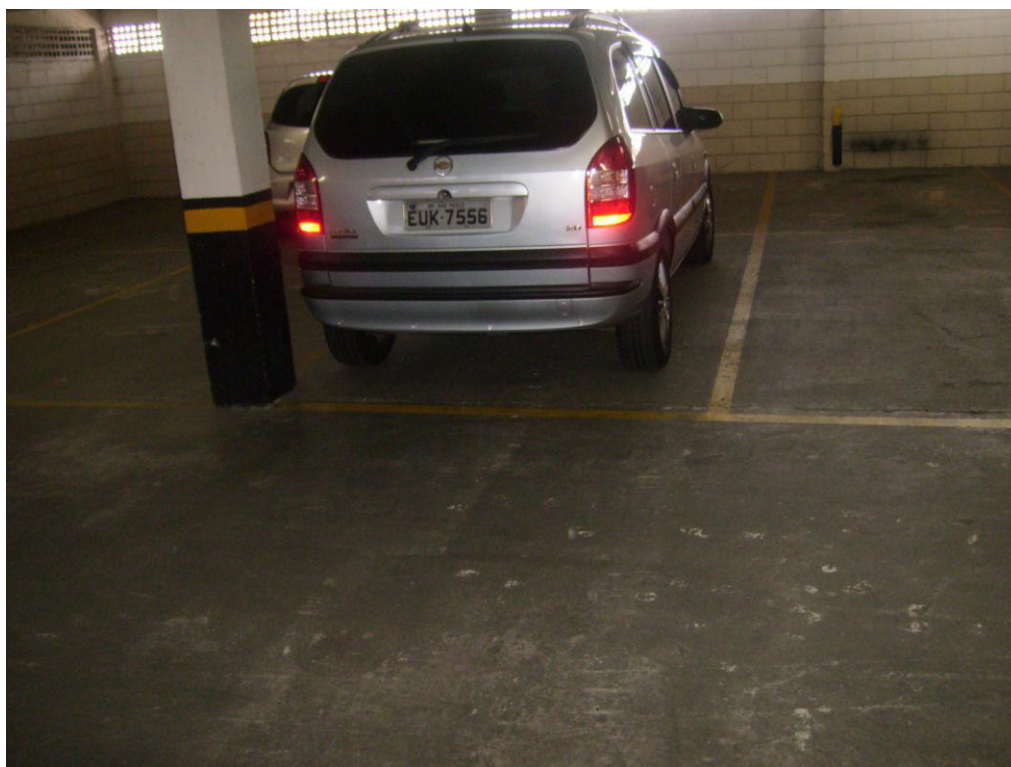
Registrado na Matrícula n.º 43.271, do º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Publicidade

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/ Março / 2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

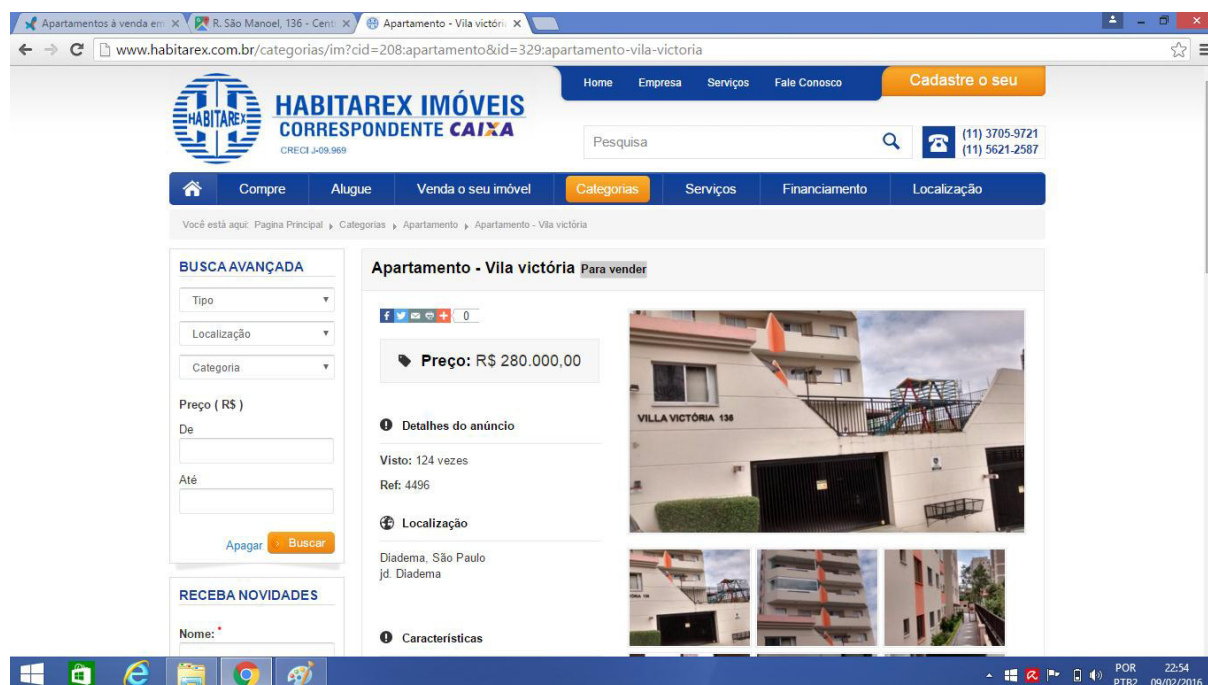
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ **RS 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)**

Válido para março / 2016

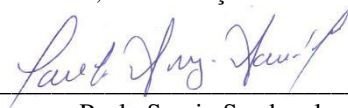
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 24/27 (IMÓVEL 24/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 78 (setenta e oito), no 1º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

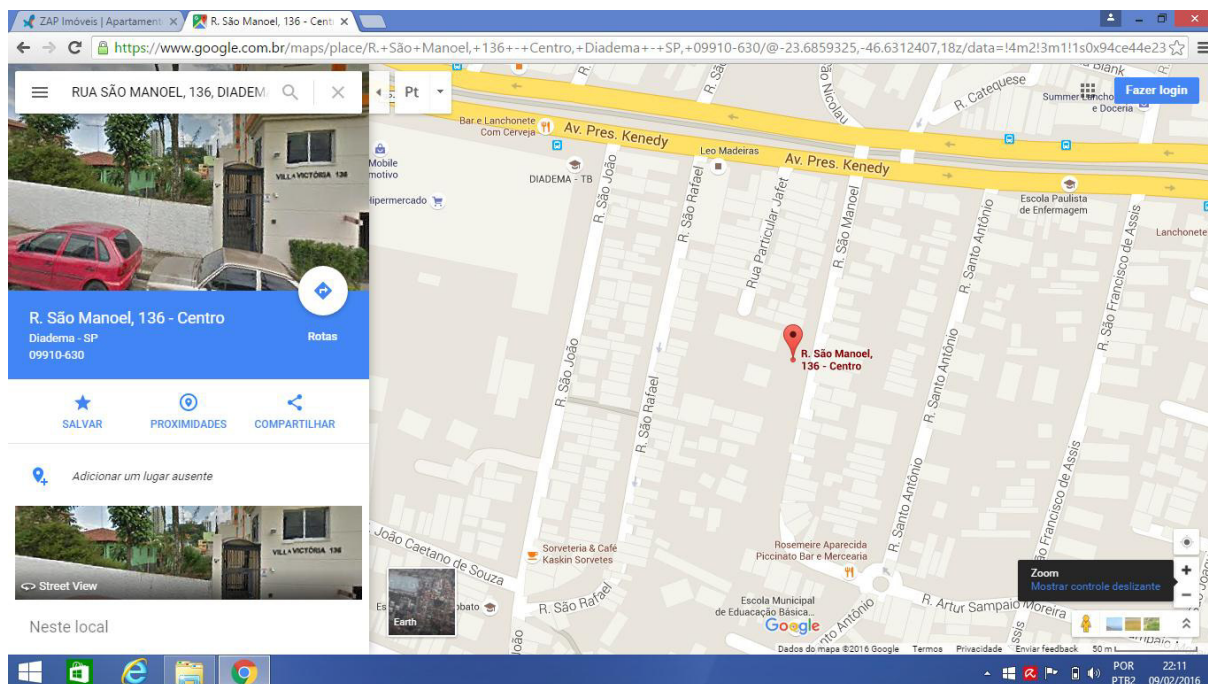
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

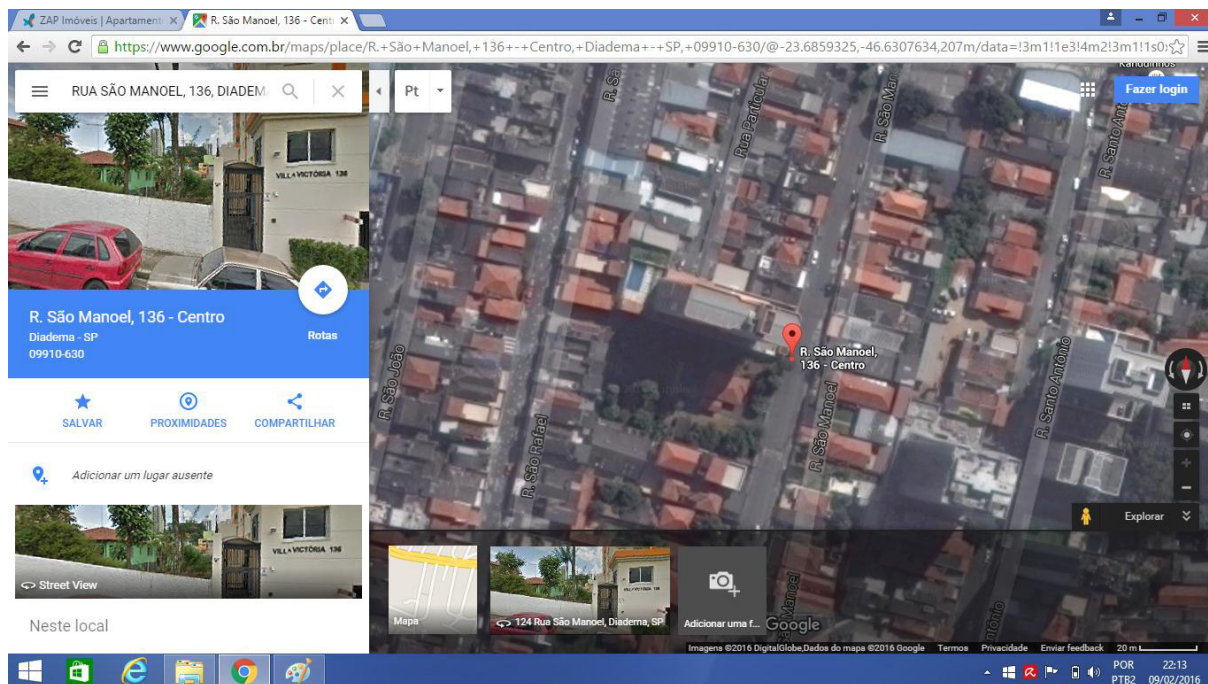
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 78 (setenta e oito), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

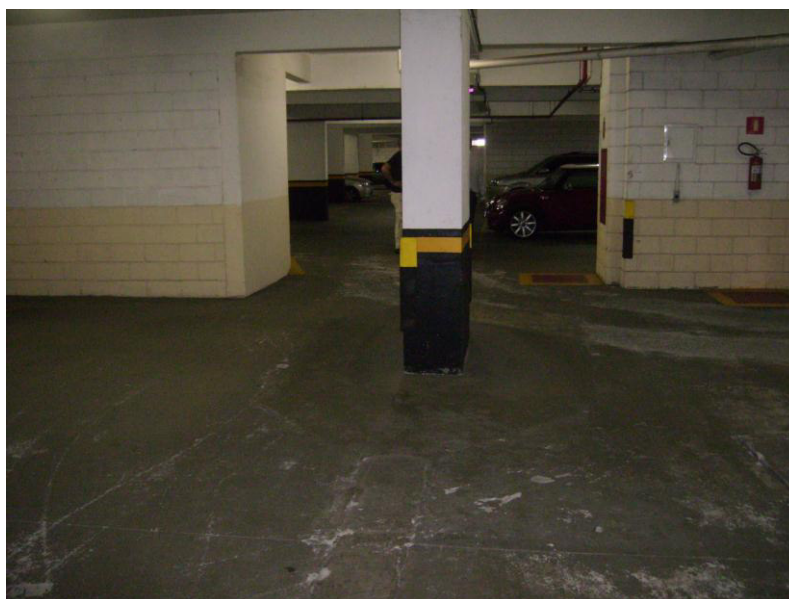
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.272, do 0 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/ Março/ 2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

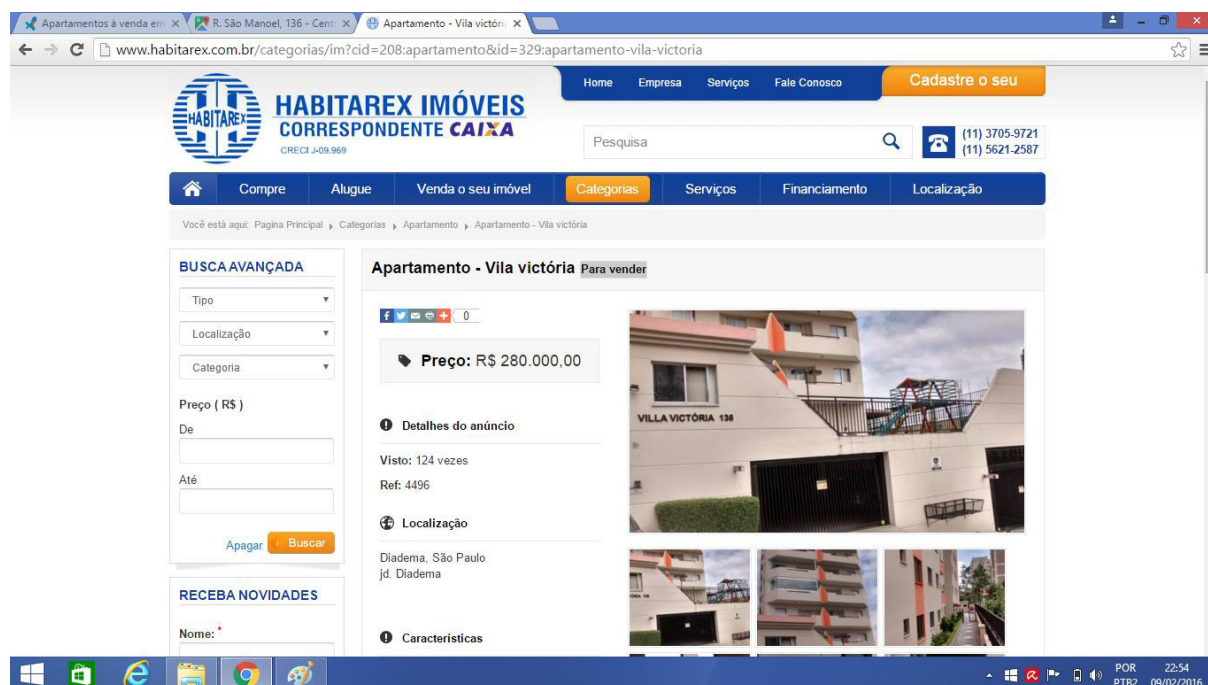
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ **RS 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)**

Válido para março / 2016

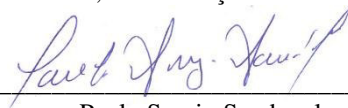
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 25/27 (IMÓVEL 25/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 94 (noventa e quatro), no 1º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

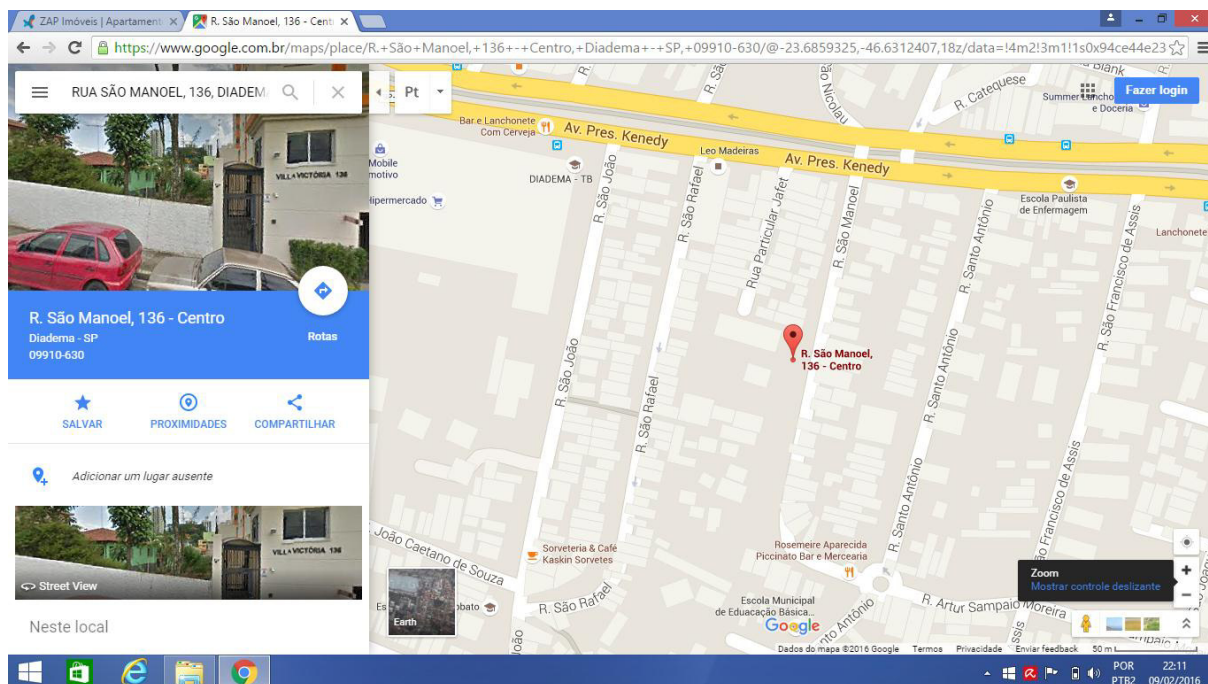
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

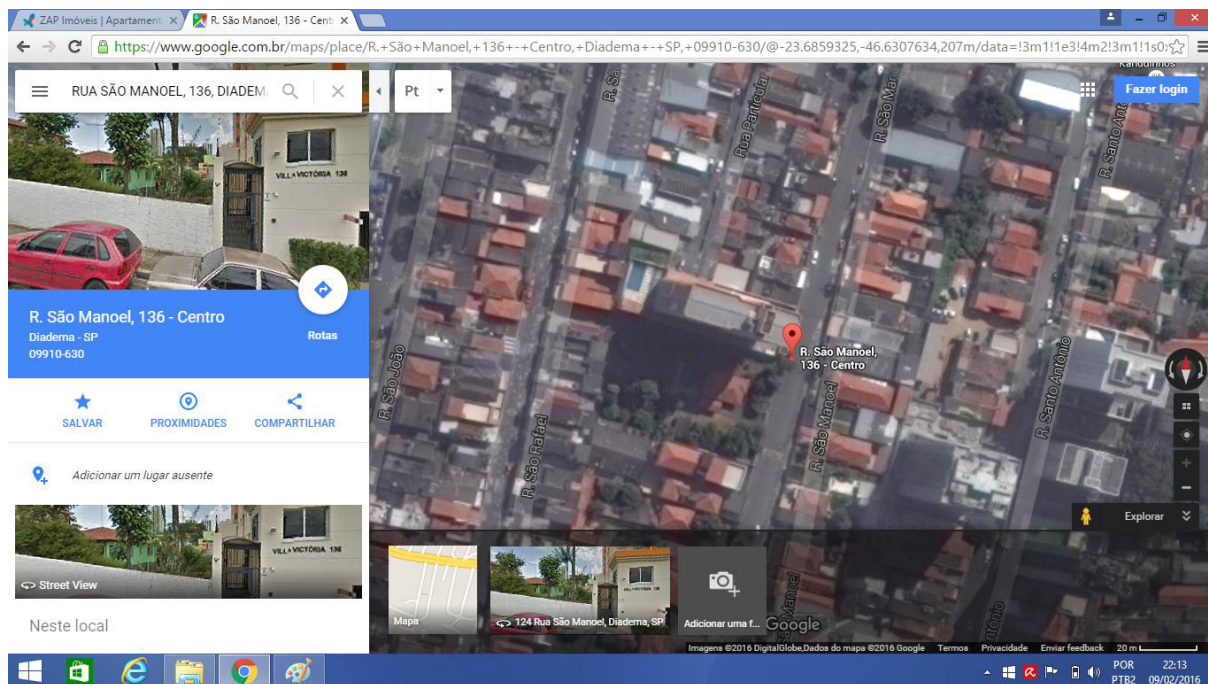
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 94 (noventa e quatro), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

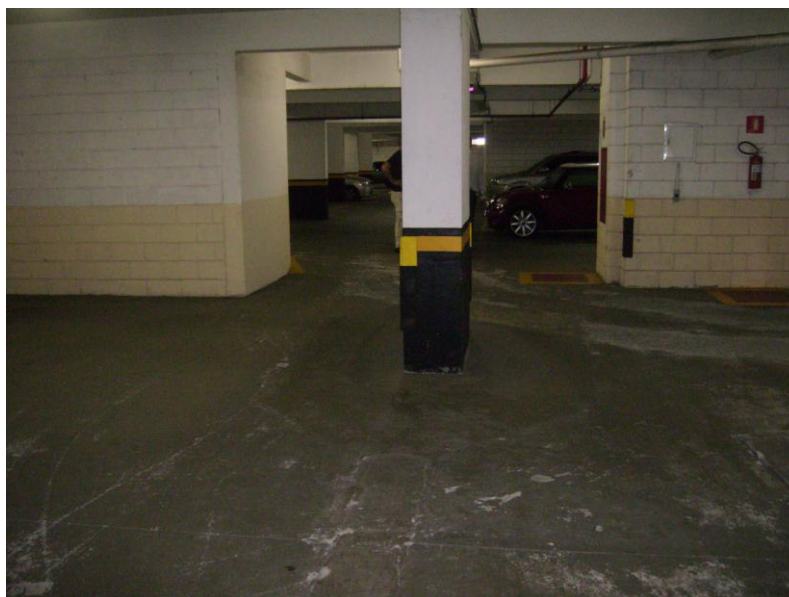
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

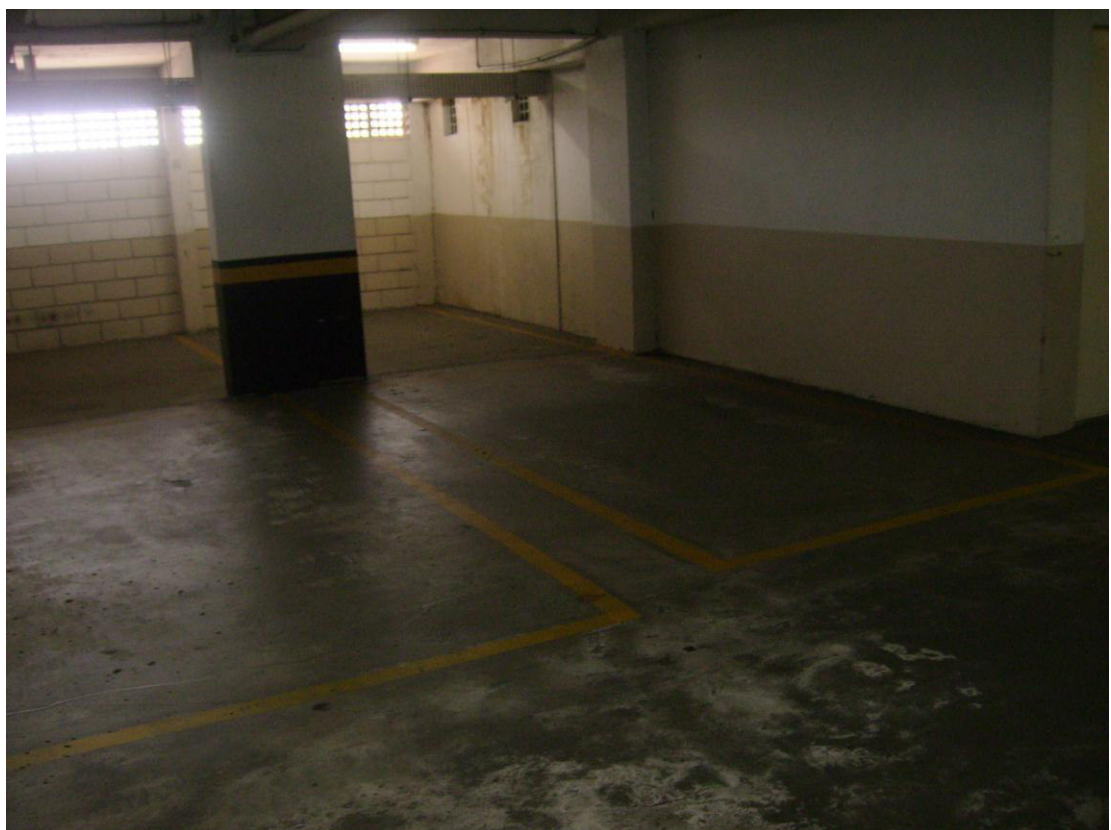
Registrado na Matrícula n.º 43.280, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/ Março / 2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

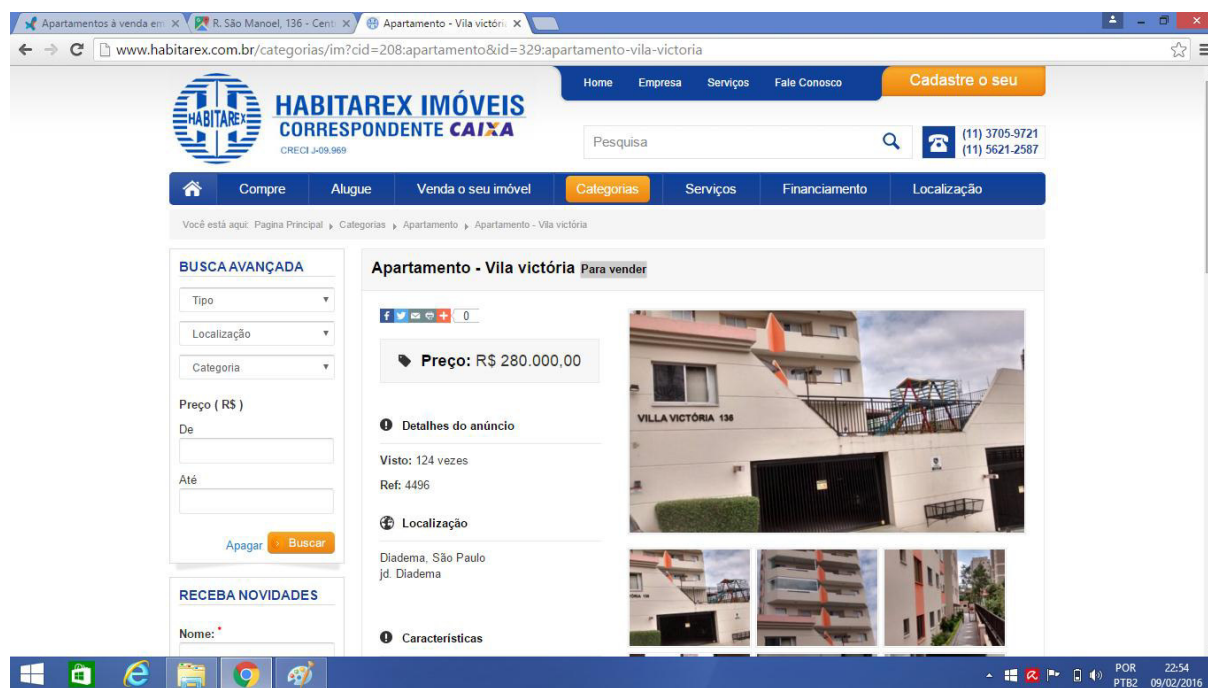
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ R\$ 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)

Válido para março / 2016

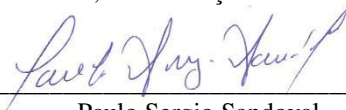
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 26/27 (IMÓVEL 26/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 98 (noventa e oito), no 1º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

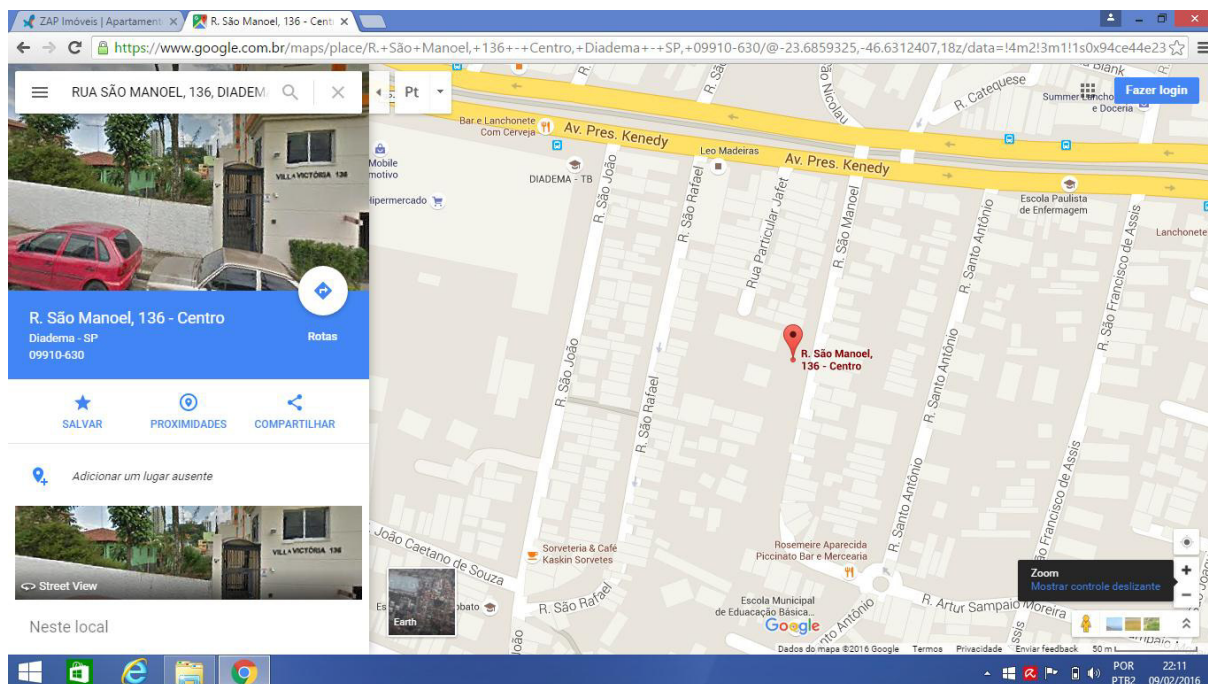
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

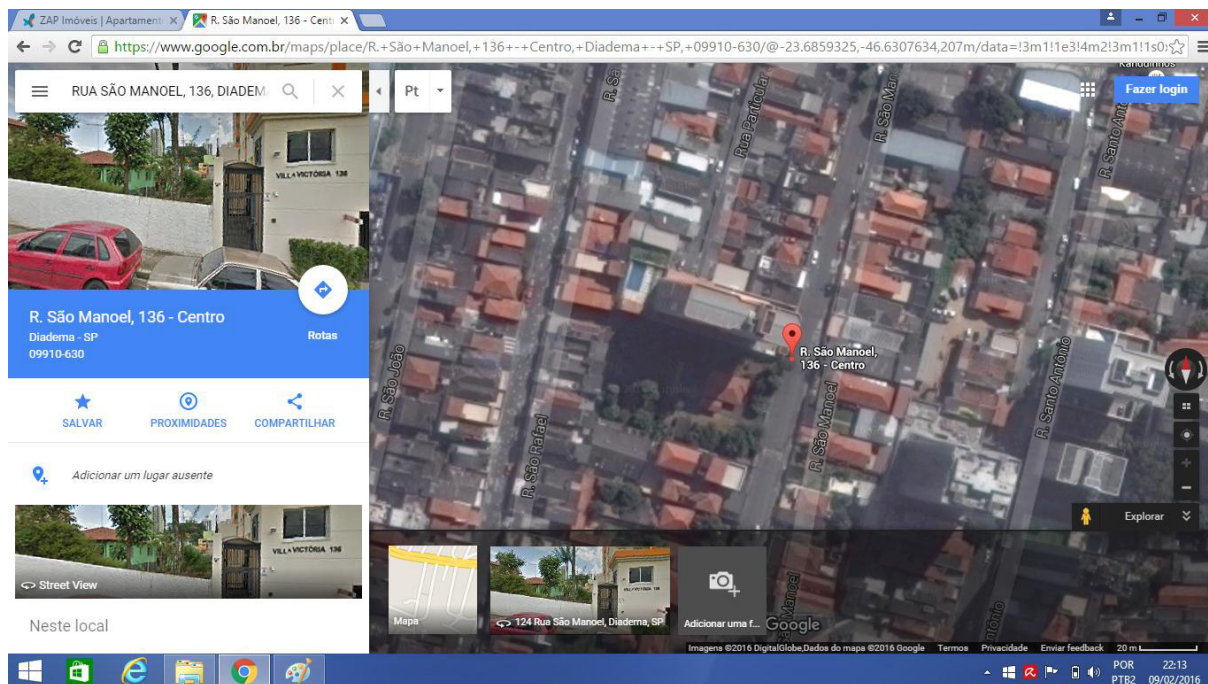
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 98 (noventa e oito), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

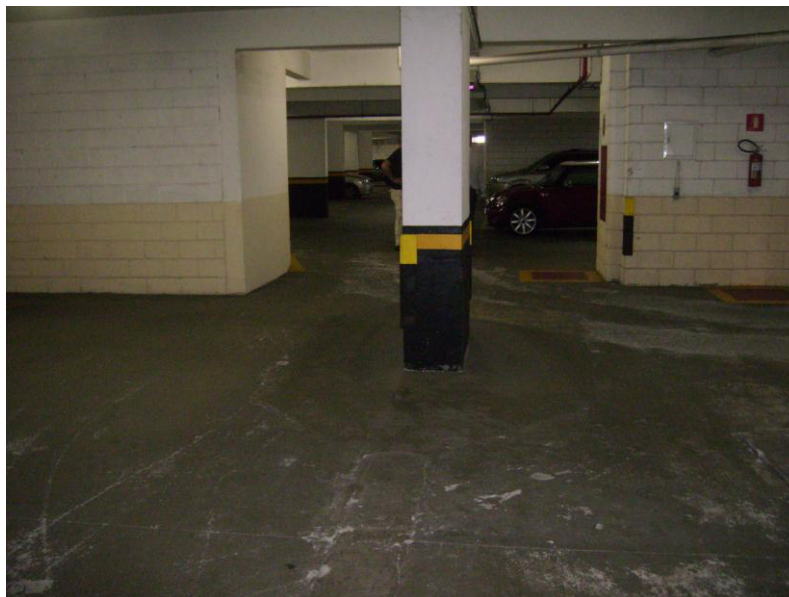
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

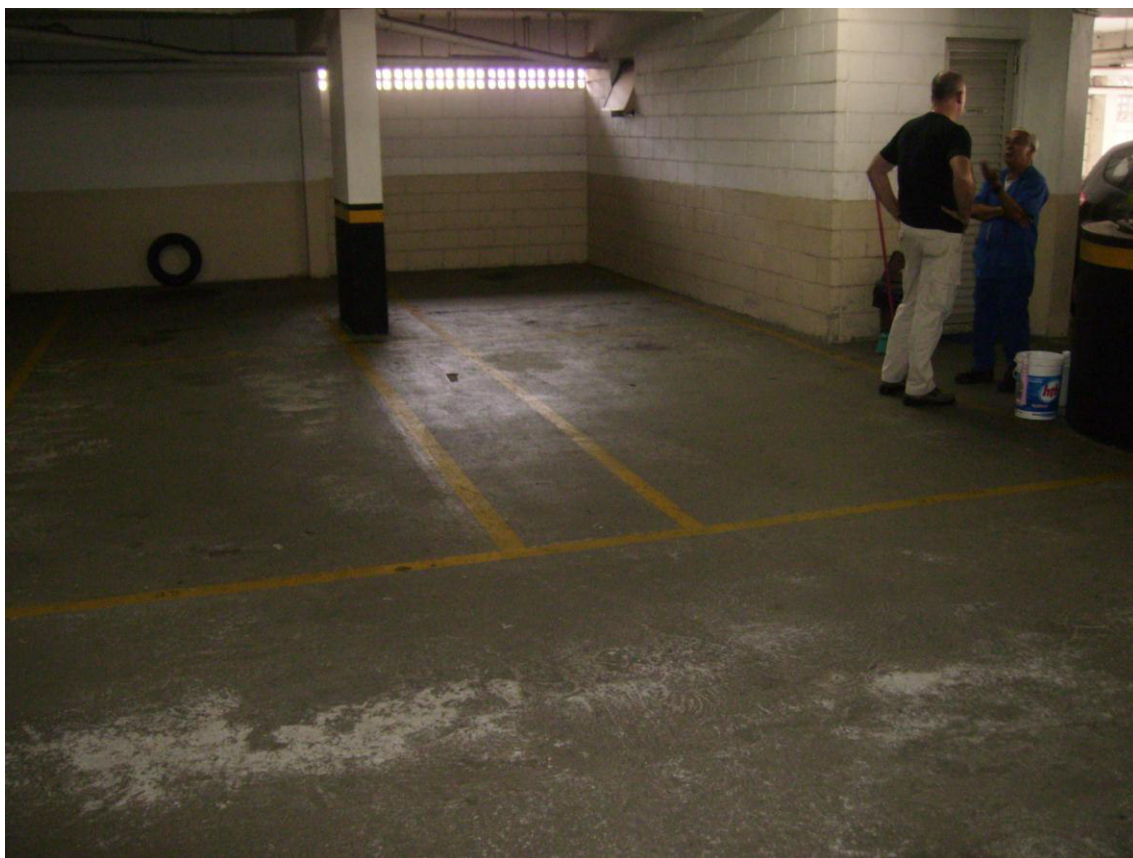
Registrado na Matrícula n.º 43.282, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calviño
9/ Março / 2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis.

Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

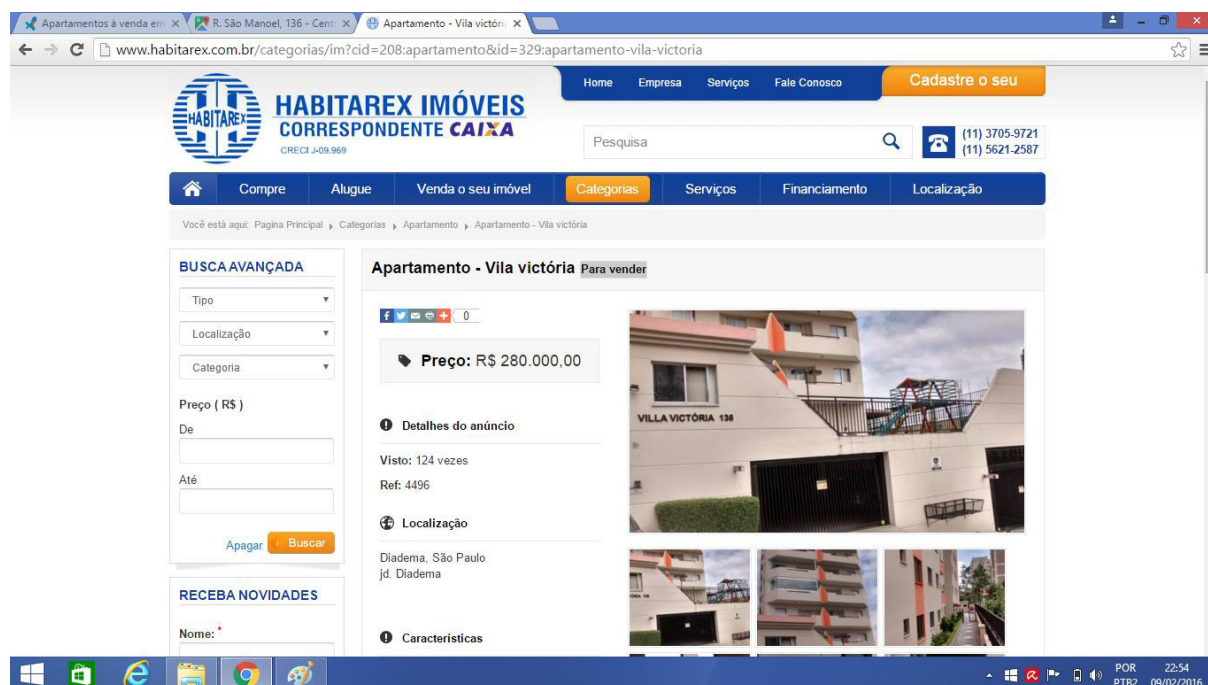
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ RS 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)

Válido para março / 2016

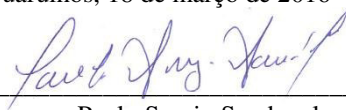
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

Processo n.º 0034920-90.2012.8.26.0224

Controle n.º - 1482 / 2012

Ação – RECUPERAÇÃO JUDICIAL e FALÊNCIA

Requerente – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

PAULO SÉRGIO SANDOVAL, Engenheiro Civil, CREA 0600483715, vem, mui respeitosamente, após análises e diligências necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte LAUDO 27/27 (IMÓVEL 27/27):

1. SOLICITANTE:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

2. PROPRIETÁRIO:

Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel – : Vaga de garagem n.º 102 (cento e dois), no 1º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, localizado à Rua São Manoel, n.º 136, Jardim Diadema, município de Diadema, SP.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinar o valor de mercado do imóvel para ser posto à venda em Hasta Pública

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

De mercado

5. Valores (definições)

5.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

5.2 Valor de Liquidação Imediata

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1

Liquidação forçada:- Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

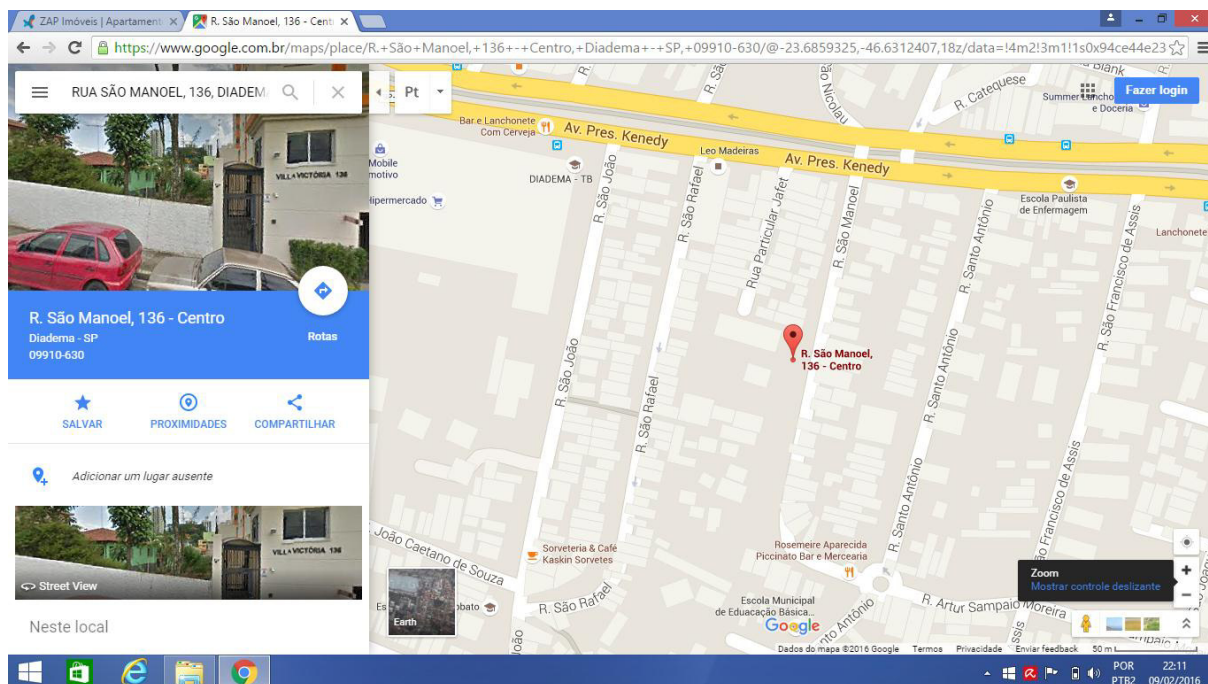
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

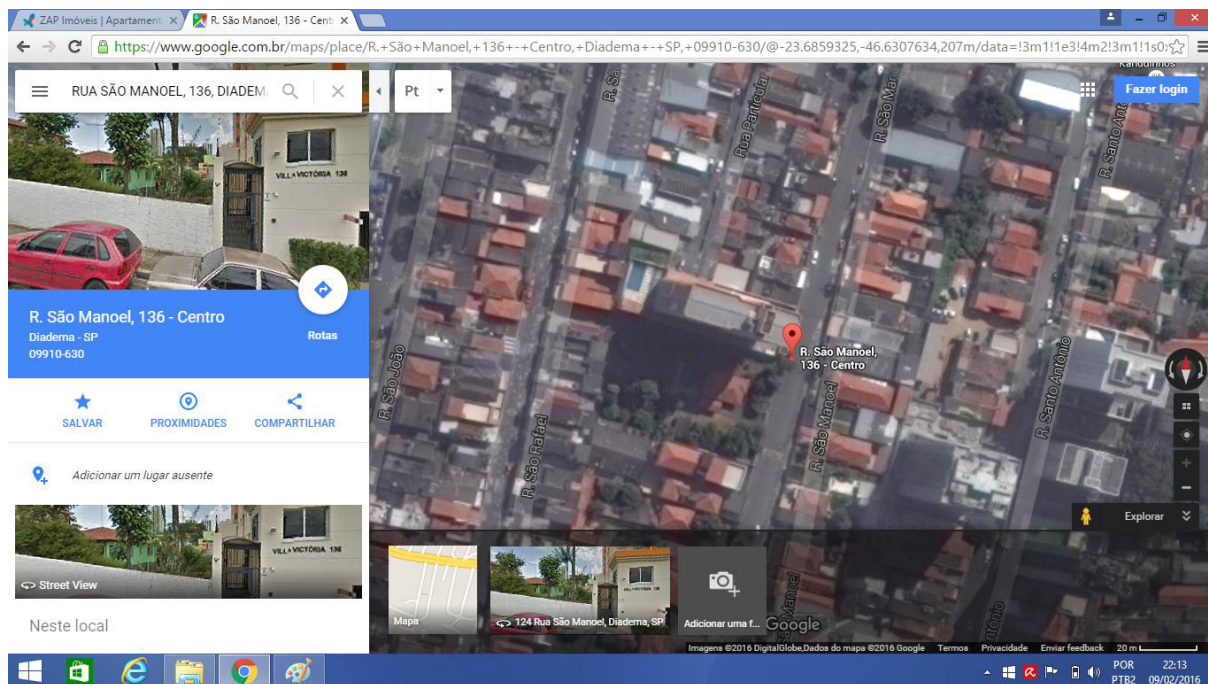
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – Uma vaga de garagem, nº 102 (cento e dois), localizada no 2º subsolo, do Condomínio Residencial Villa Victória, na Rua São Manoel, nº 136, Bairro de Jardim Diadema, no Município, Distrito e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, com área privativa de 6,598125 m², a área comum de 3,381589 m²; com área total de 9,979714 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,141525 %, no terreno do condomínio..

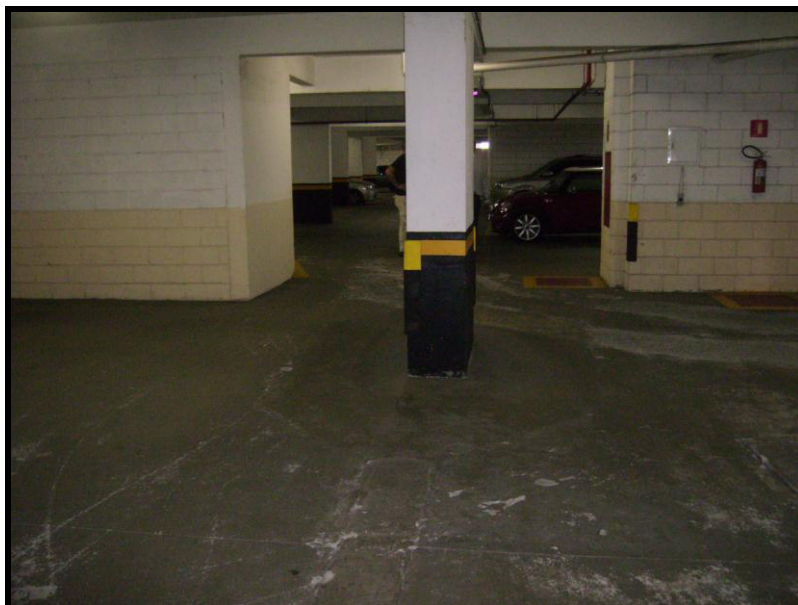
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.283, do º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) número de ofertas: ALTO;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO



Notícias

Negócios

Crise faz Secovi-SP cancelar projeção para comercialização de imóveis em 2016

No ano passado, mercado imobiliário na capital paulista teve retração de 37% nos lançamentos e queda de 6,6% nas vendas

Gabriel Calvino
9/ Março / 2016

Após sofrer retração nos lançamentos e nas vendas em 2015, o mercado imobiliário de São Paulo enfrentará grandes instabilidades em 2016 em meio à crise econômica e política do País, impossibilitando projeções sobre tendências para o volume de negócios nos próximos meses, de acordo com informações divulgadas nesta quarta-feira (9) por representantes do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) em entrevista coletiva a jornalistas.

"Com o cenário conturbado, é muito difícil termos algum nível de previsibilidade", afirmou o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. "A previsão para esse ano é não ter previsão", complementou o economista-chefe, Celso Petrucci. A postura do Secovi-SP contrasta com a dos anos anteriores, em que a entidade tradicionalmente divulga uma estimativa para o nível de comercialização do ano.

Em 2015, houve um recuo de 37% no número de lançamentos na cidade de São Paulo em relação a 2014, passando para 21,4 mil unidades, de 33,9 mil unidades. Esse foi o ano mais fraco em número de lançamentos no município desde 2004. Em relação ao número de imóveis vendidos, houve queda de 6,6% em 2015, passando de 21,5 mil unidades para 20,1 mil unidades. Trata-se do menor número de comercializações anuais desde 2004.

O estoque paulistano em dezembro de 2015 somava 27.055 mil unidades, 52,2% a mais do que a média histórica da cidade, que é de 17,8 mil imóveis. Em relação a dezembro de 2014, a quantidade verificada no ano passado representa queda em 0,7% nas novas moradias disponíveis no mercado. A oferta no fim do ano passado estava dividida em 9% de imóveis prontos, 70% em construção e 21% em fase de lançamento.

Amary enfatizou que os principais problemas do País são o nível de desemprego crescente e a desconfiança do consumidor, fatores que impactam negativamente as vendas. A situação tem levado muitos incorporadores a facilitar as condições de aquisição aos consumidores, observou o presidente. "O melhor momento para se comprar imóvel é agora", disse.

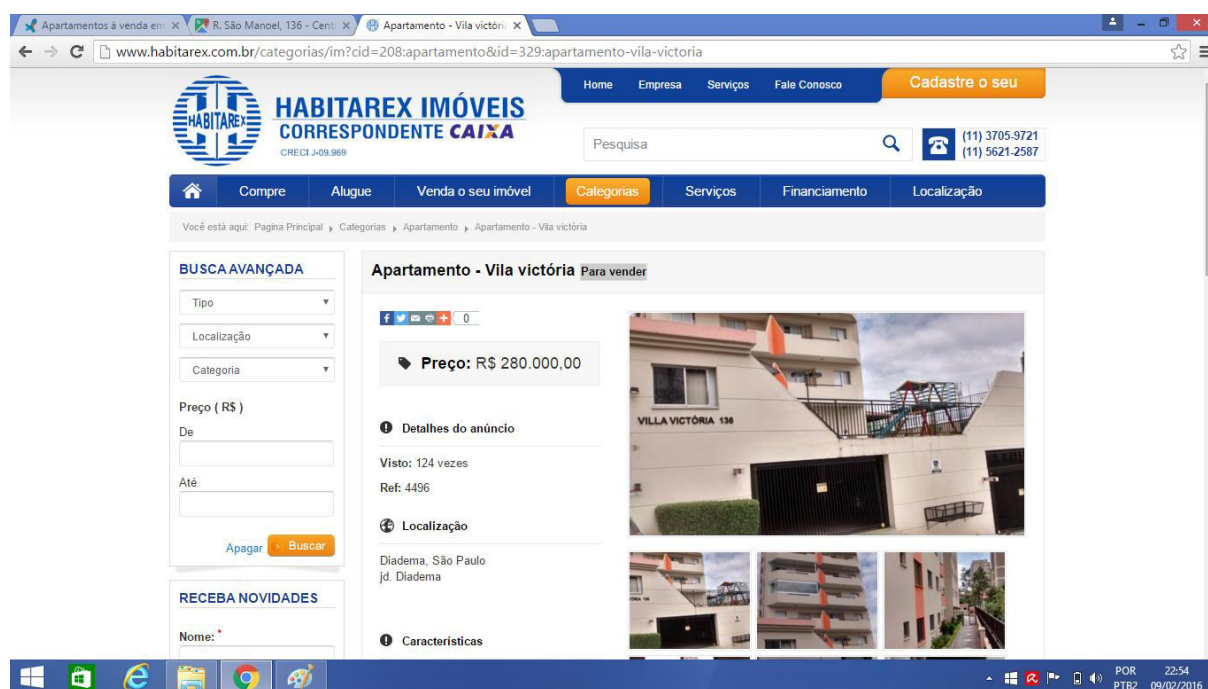
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada para avaliação do imóvel, Conforme a NBR 14.653-2, é o

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizados elementos da mesma rua.



Considerações

Fator de Redução da Oferta para efeito de negociação de apartamento
20% (que é o que se observa na realização de negócios na região)

Fator de Equivalencia Preço de Vaga de Garagem / Preço de Apartamento
5% (que é observado na região)

Oferta 1 = R\$ 280.000,00 X Fator Redutivo de Negociação = 20% >

R\$ 280.000,00 X 0,80 = R\$ 224.000,00

Valor de Venda Real de Apartamento = R\$ 224.000,00

Valor de Vaga de Garagem = 5% do valor do Apartamento

Valor de Vaga de garagem = 0,05 X R\$ 224.000,00 = R\$ 11.200,00

Então, o Valor de Venda de Garagem = R\$ 11.200,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, podemos dizer que o presente Laudo é EXPEDITO

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Como o resultado da pesquisa de valores nos indica o Valor de Venda de Garagem igual a R\$ 11.200,00, podemos afirmar que o Valor de Mercado para o Imóvel Avaliando corresponde à:

≈ R\$ 11.200,00 ; (onze mil e duzentos reais)

Válido para março / 2016

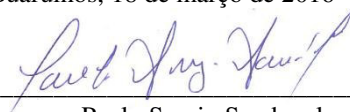
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 10 (dez) folhas de um só lado, todas rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Guarulhos, 18 de março de 2016



Paulo Sergio Sandoval
Eng. Civil – CREA 0600483715