

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:

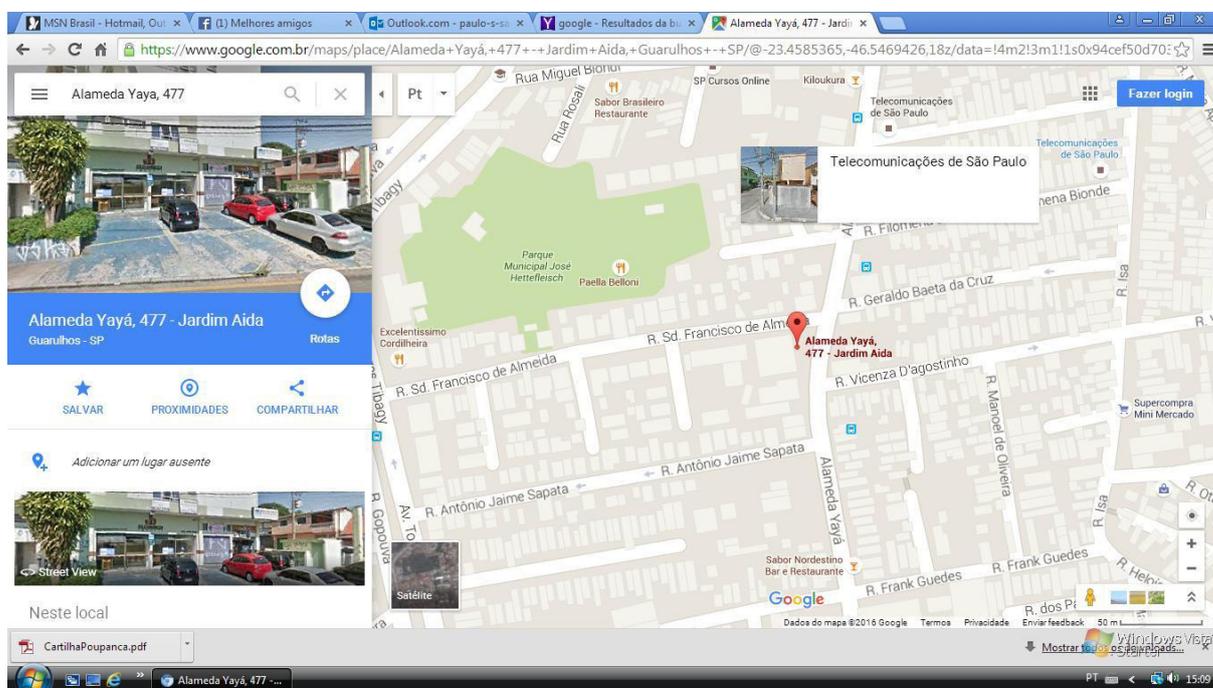
www.guarulhos.sp.gov.br

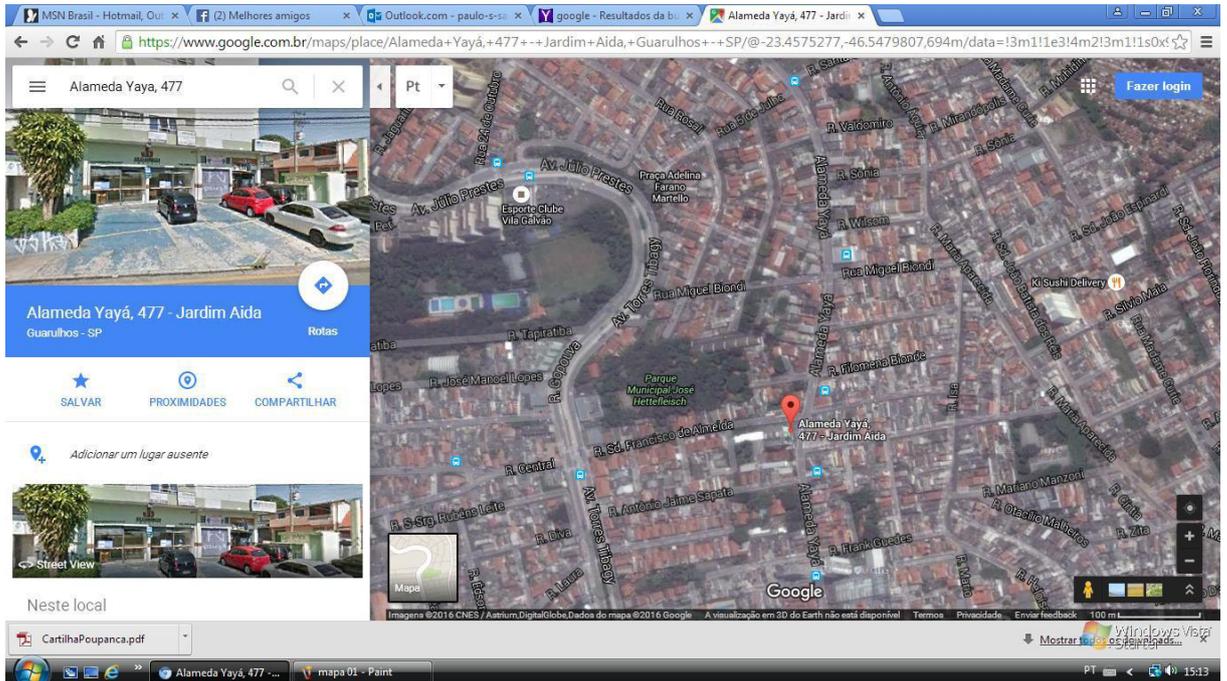
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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 Matrícula 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.

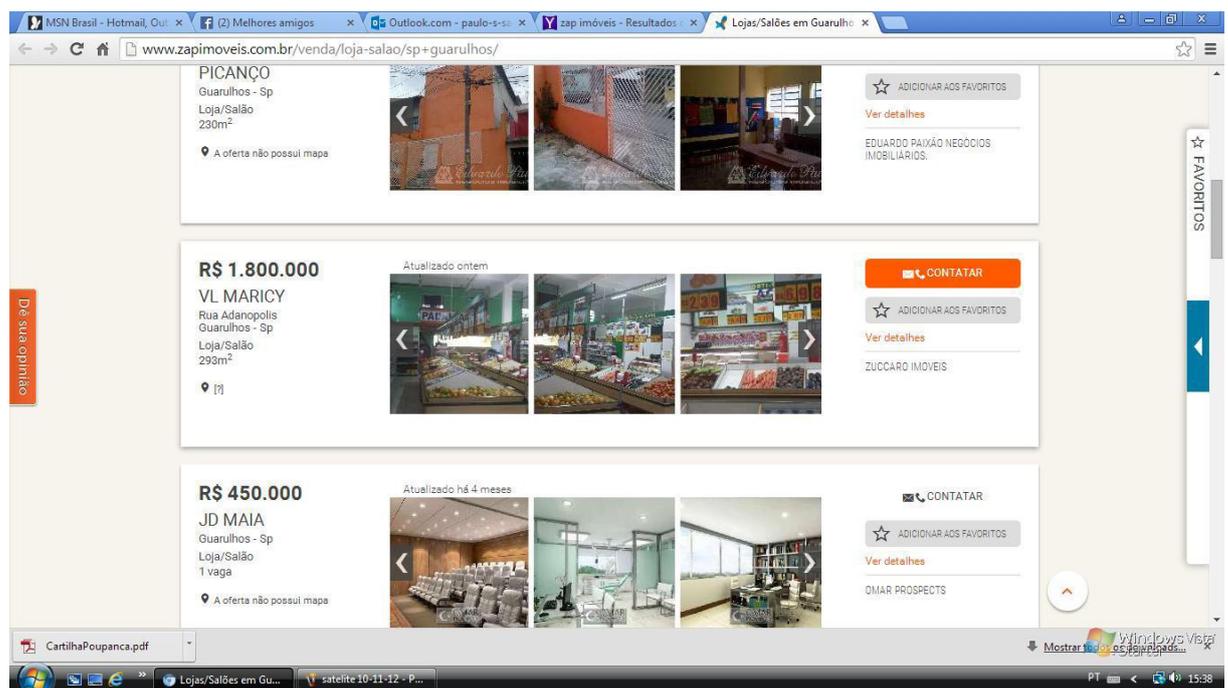
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

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.



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 Brq 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

CartilhaPoupanca.pdf
Mostrar todos os painéis

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

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
ZUCCARO IMOVEIS

R\$ 300.000
JD GUARULHOS
Guarulhos - Sp
Loja/Salão
60m²
A oferta não possui mapa

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CartilhaPoupanca.pdf
Mostrar todos os painéis

OFERTA	ÁREA (M ²)	PREÇO	R\$/M ²	REDUTOR padrão/local	\$/M ² 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

$\Sigma = 20.412,50$

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

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

Pm = R\$ 4.082,50 / m²

VM = Ai X Pm = 173,61 X 4.082,50 = R\$ 708.762,83

≈ **RS 710.000,00 ; (setecentos e dez mil reais)**

Válido para março / 2016

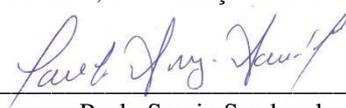
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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 Ademar 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:

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:

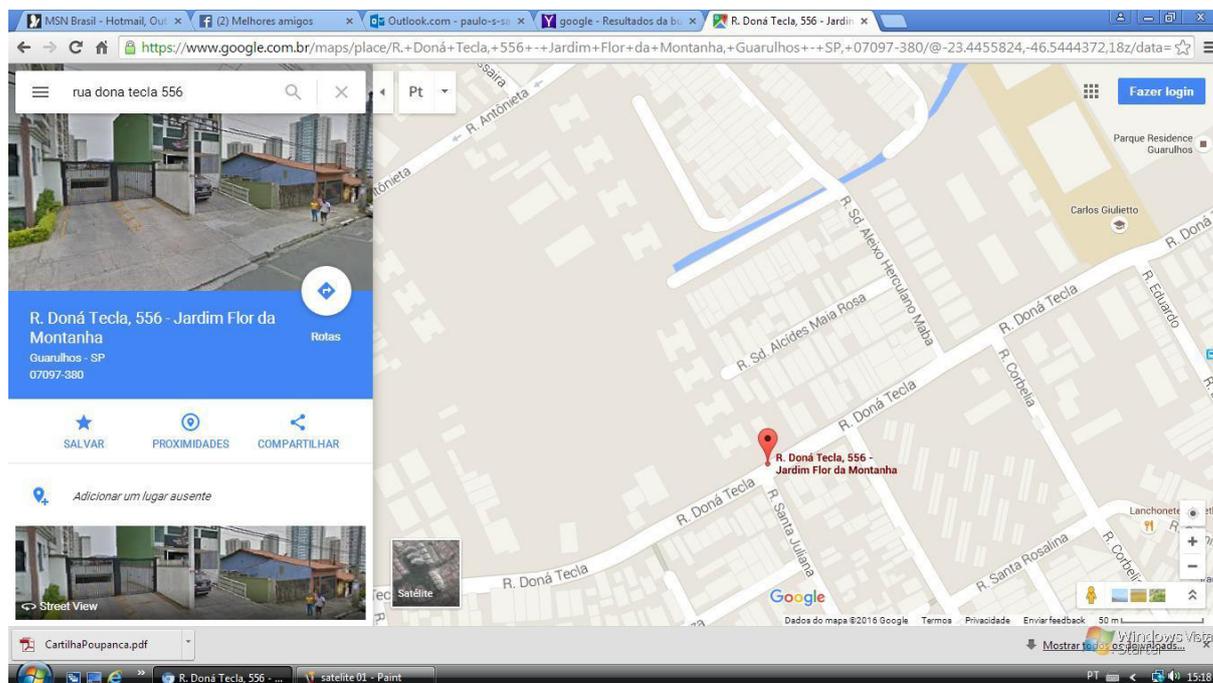
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

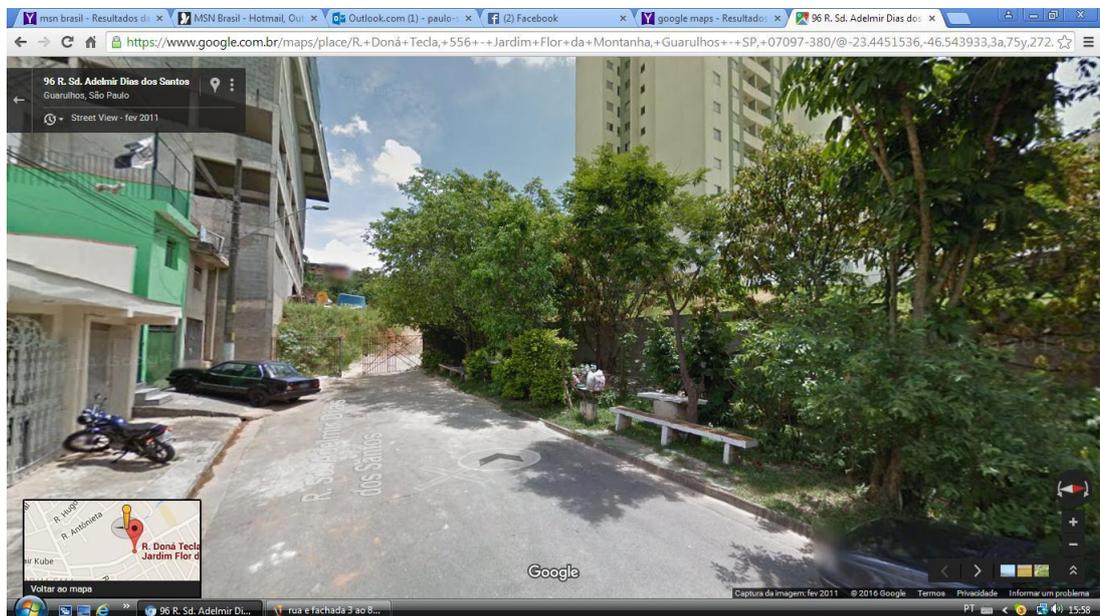
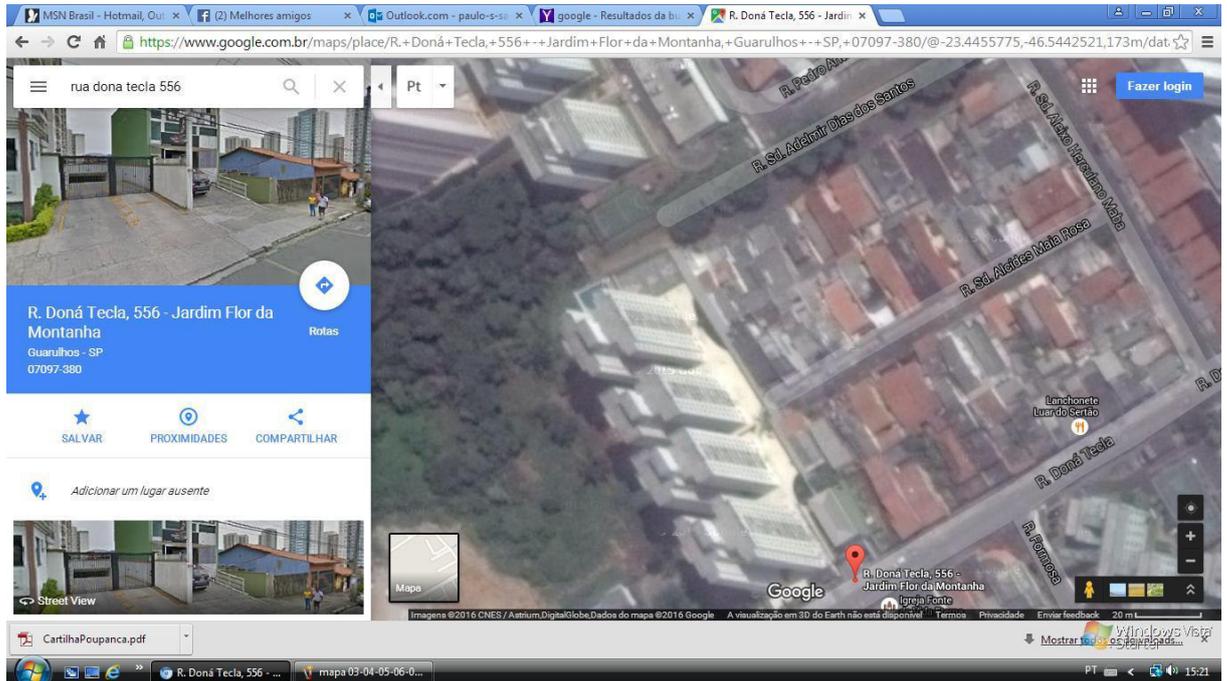
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Imóvel – 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 Ademar 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 Ademar 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:

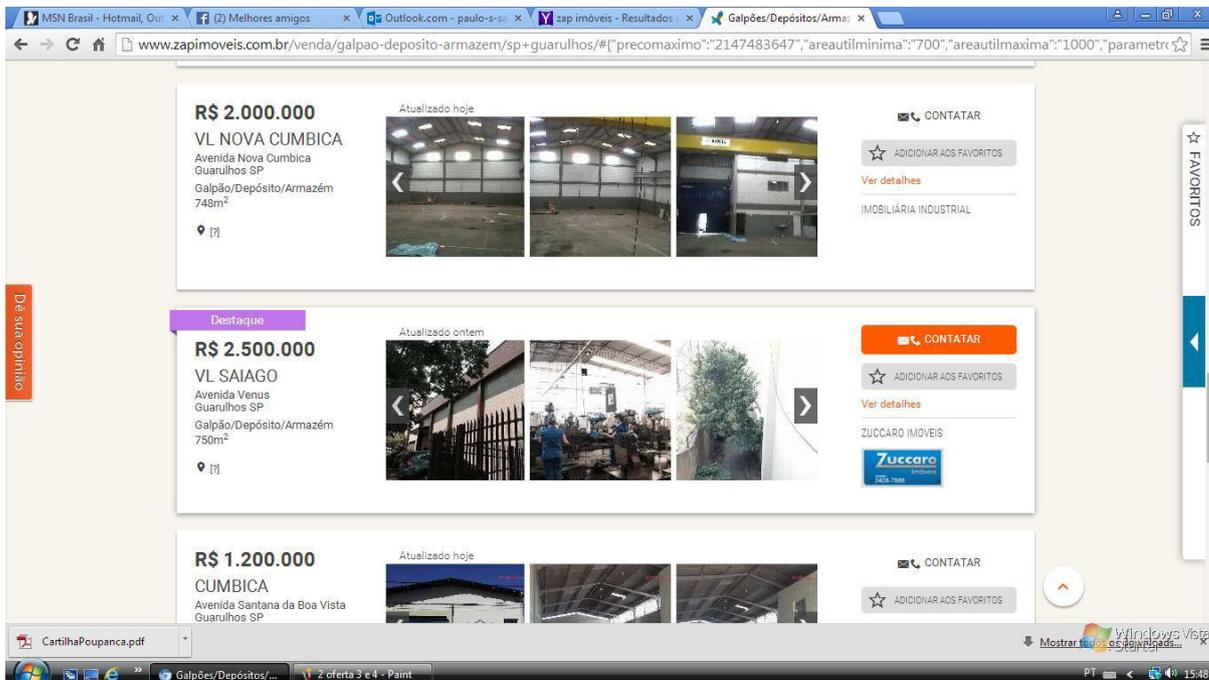
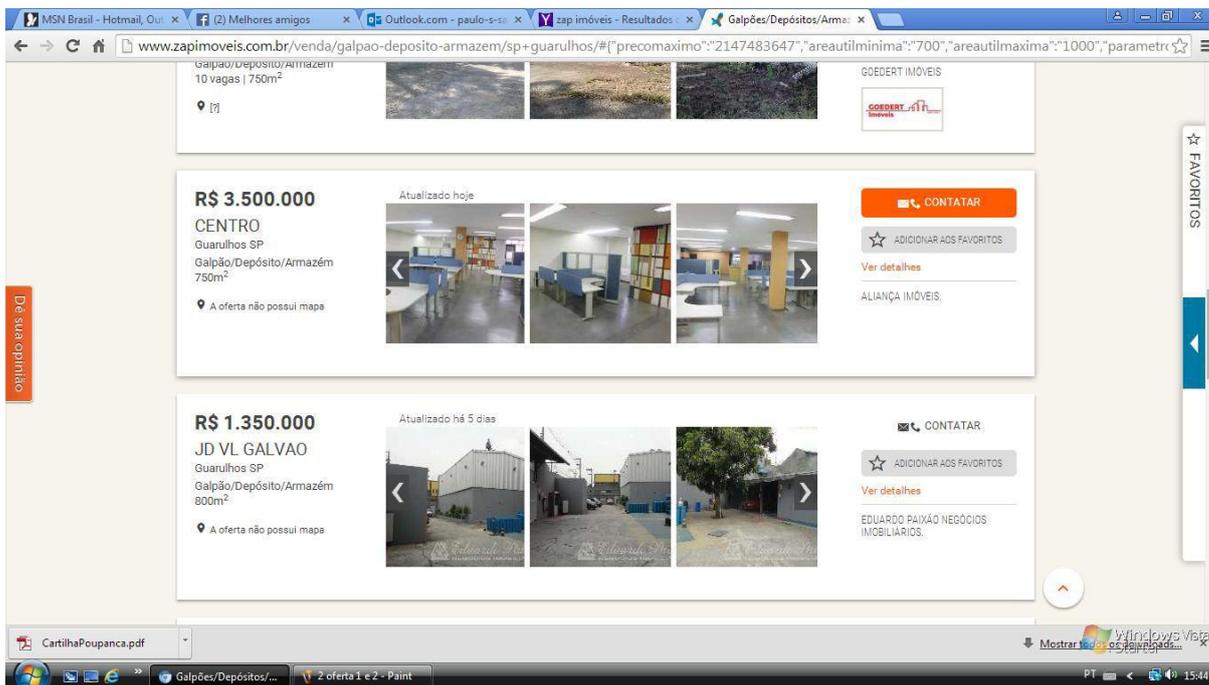
Utilizados elementos de bairros equivalentes.

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate portal. The address bar shows the URL: [www.zapimoveis.com.br/venda/galpao-deposito-armazen/sp+guarulhos/#\[\"precomaximo\":2147483647,\"areautilminima\":700,\"areautilmaxima\":1000,\"parametr...](http://www.zapimoveis.com.br/venda/galpao-deposito-armazen/sp+guarulhos/#[\)

The page displays two property listings:

- Destaque**
R\$ 1.200.000
Atualizado ontem
CID INDUSTRIAL SATELITE DE S PAULO
Avenida Guinle
Guarulhos SP
Galpão/Depósito/Armazém
725m²
- R\$ 1.500.000**
Atualizado ontem
JD PARAISO
Guarulhos SP
Galpão/Depósito/Armazém
880m²
A oferta não possui mapa

The interface includes navigation options like 'Listar' and 'Galeria', sorting by 'Relevância', and buttons for 'CONTATAR', 'ADICIONAR AOS FAVORITOS', and 'Ver detalhes'. A sidebar on the right shows 'FAVORITOS' and a 'Zuccaro' logo.



OFERTA	ÁREA (M ²)	PREÇO	\$/M ²	REDUTOR negociação	\$/M ² 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

$\Sigma = 9.606,40$

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

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

$P_m = R\$ 3.202,10 / m^2$

$VM = Ai \times P_m = 971,90 \times 3.202,10 = R\$ 3.112.120,90$

$\approx R\$ 3.112.000,00$; (três milhões, cento e doze mil reais)

Válido para março / 2016

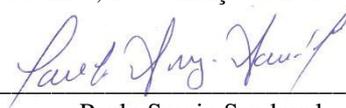
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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.

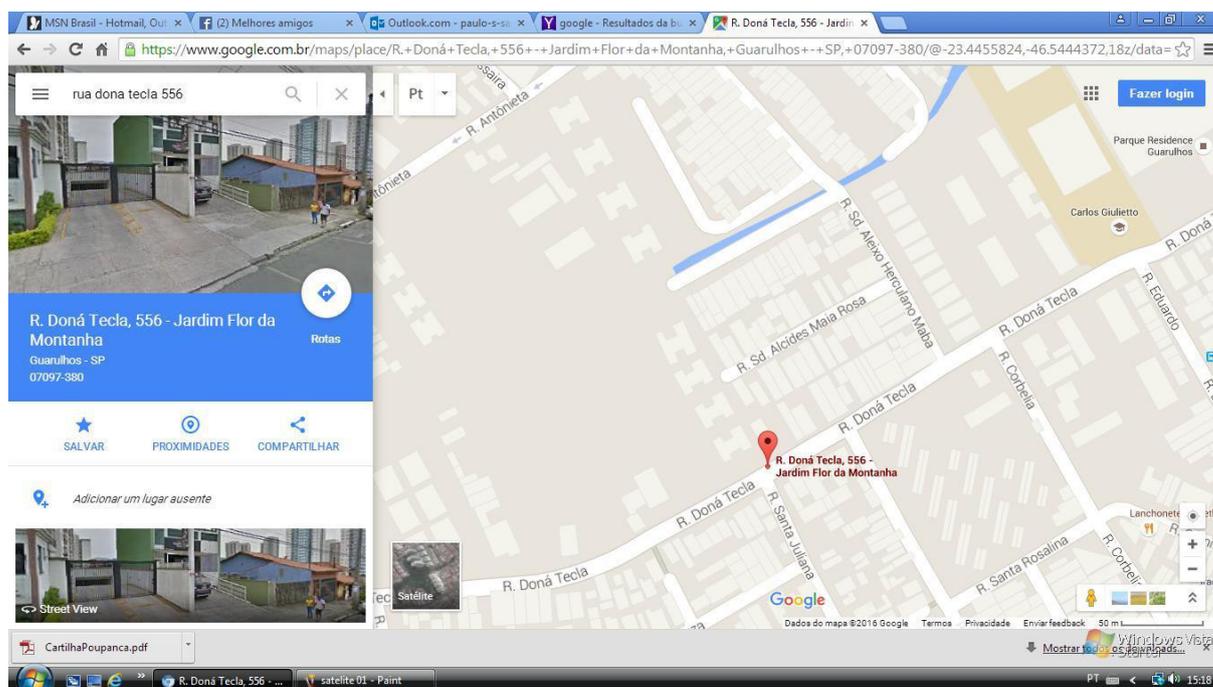
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

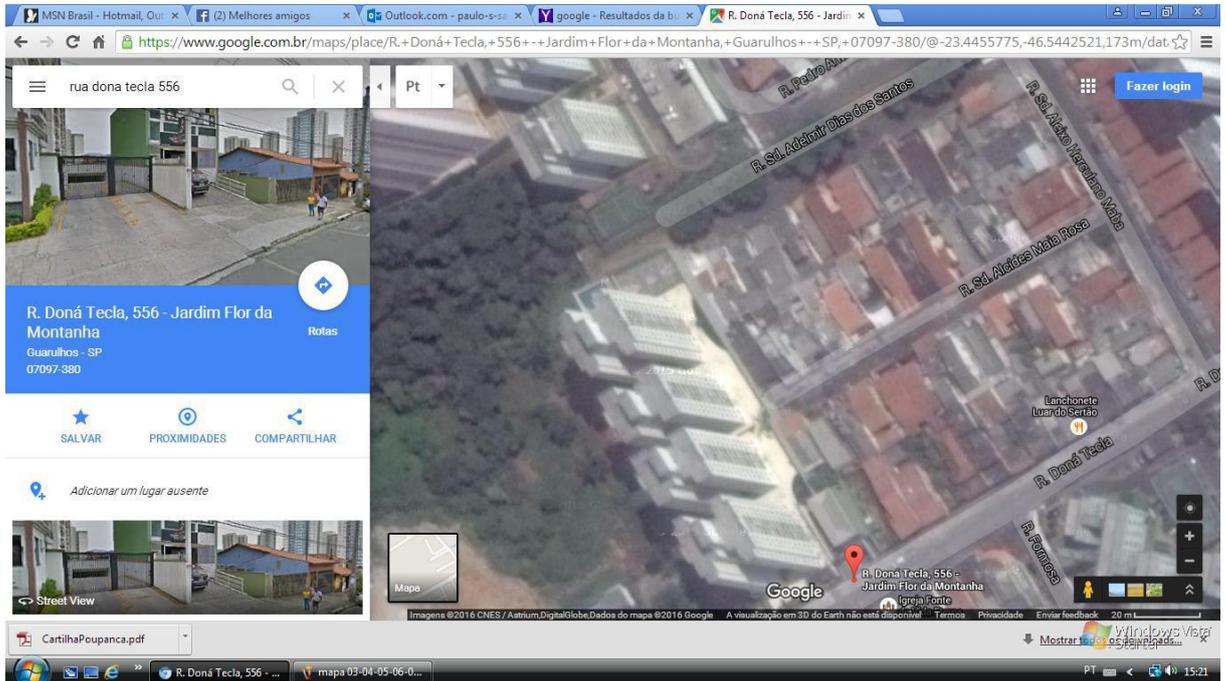
Imóvel – O apartamento n.º 24 (tipo 1), localizado no 2º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos,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

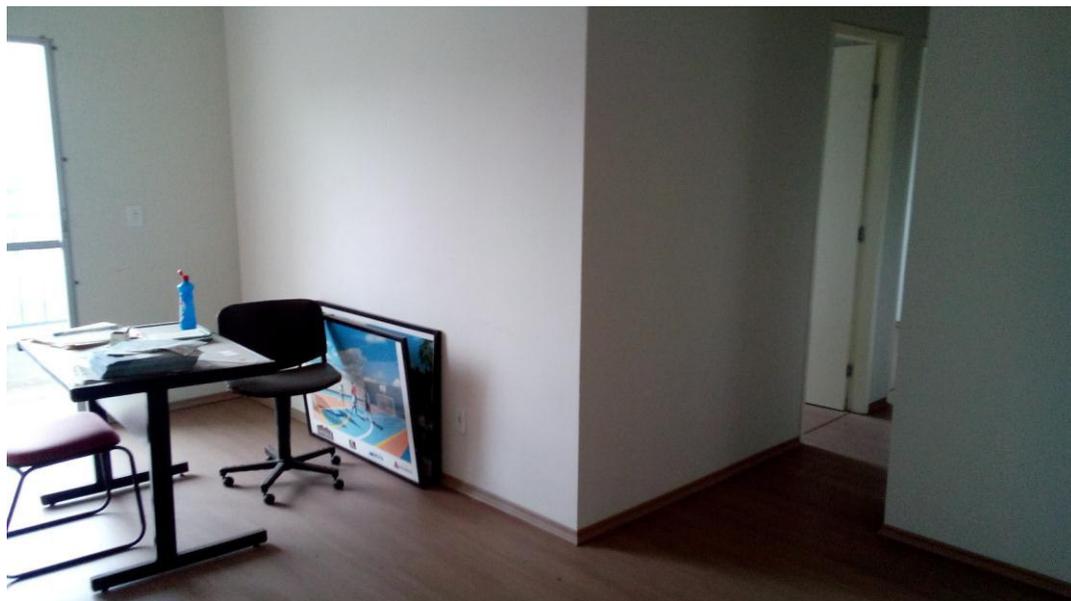


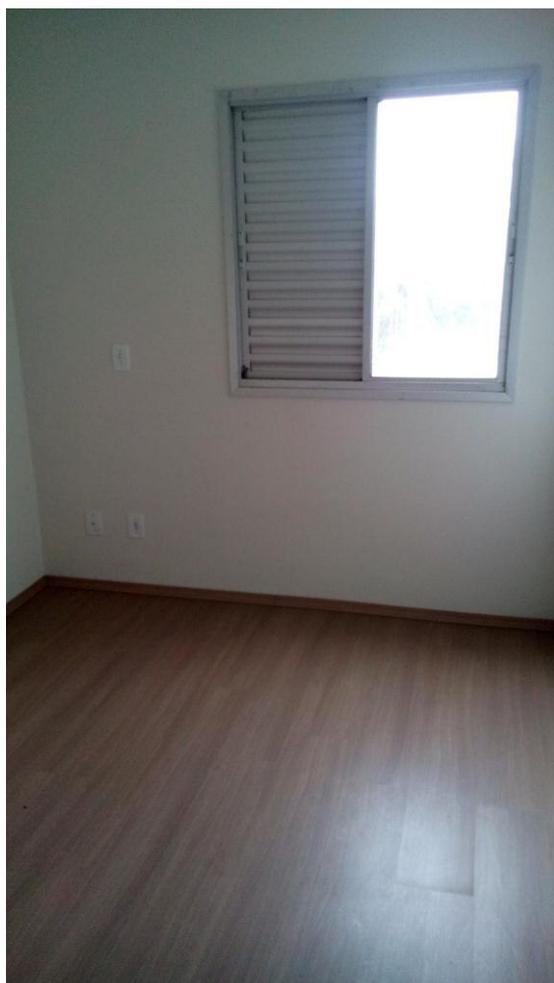


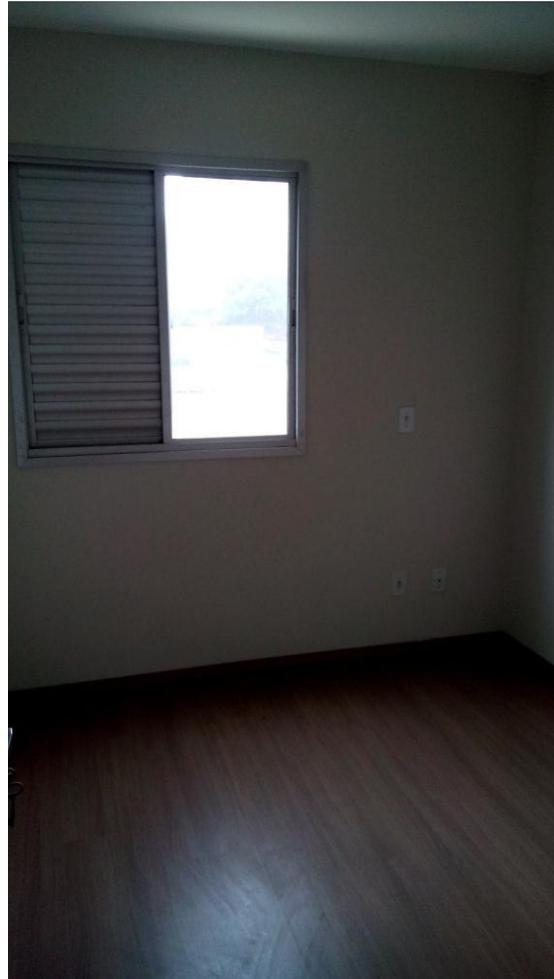






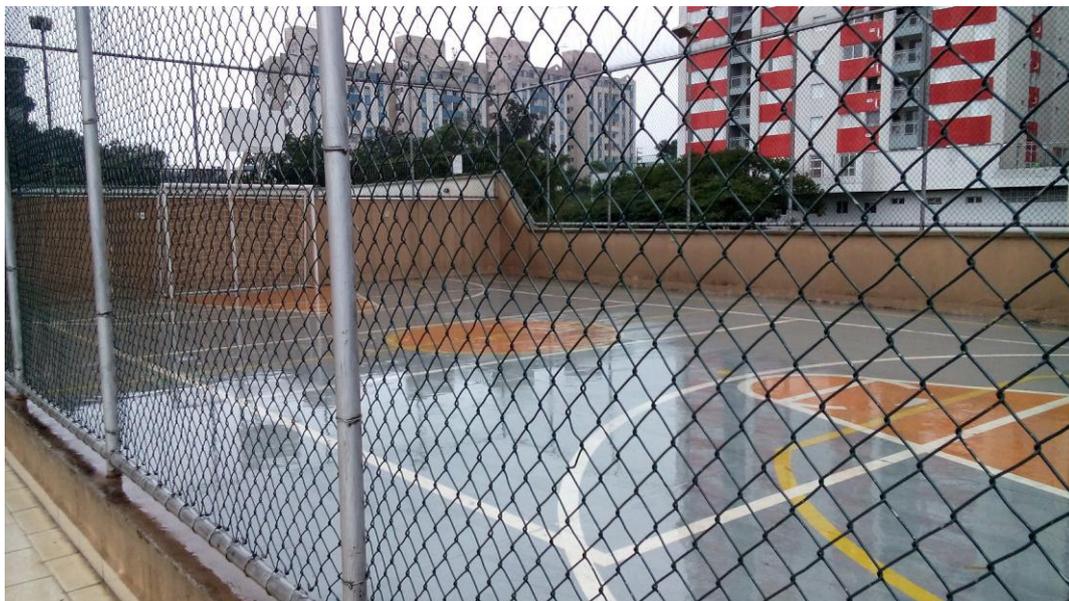












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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.

The screenshot displays a real estate website with two apartment listings. The first listing, 'VL GALVAO', is located in Guarulhos SP and is priced at R\$ 295.000. It features 3 bedrooms and 1 suite. The second listing, 'PICANÇO', is also in Guarulhos SP and is priced at R\$ 385.000, with 2 bedrooms and 1 suite. The website interface includes search filters, contact buttons, and a sidebar with 'FAVORITOS'.

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

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

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

Em Obras

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

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

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

R\$ 315.000
Atualizado há 5 dias

OFERTA	ÁREA (M ²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M ²	REDUTOR negociação	\$/M ² 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 =(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

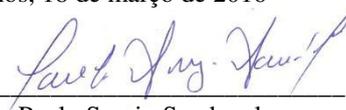
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 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.

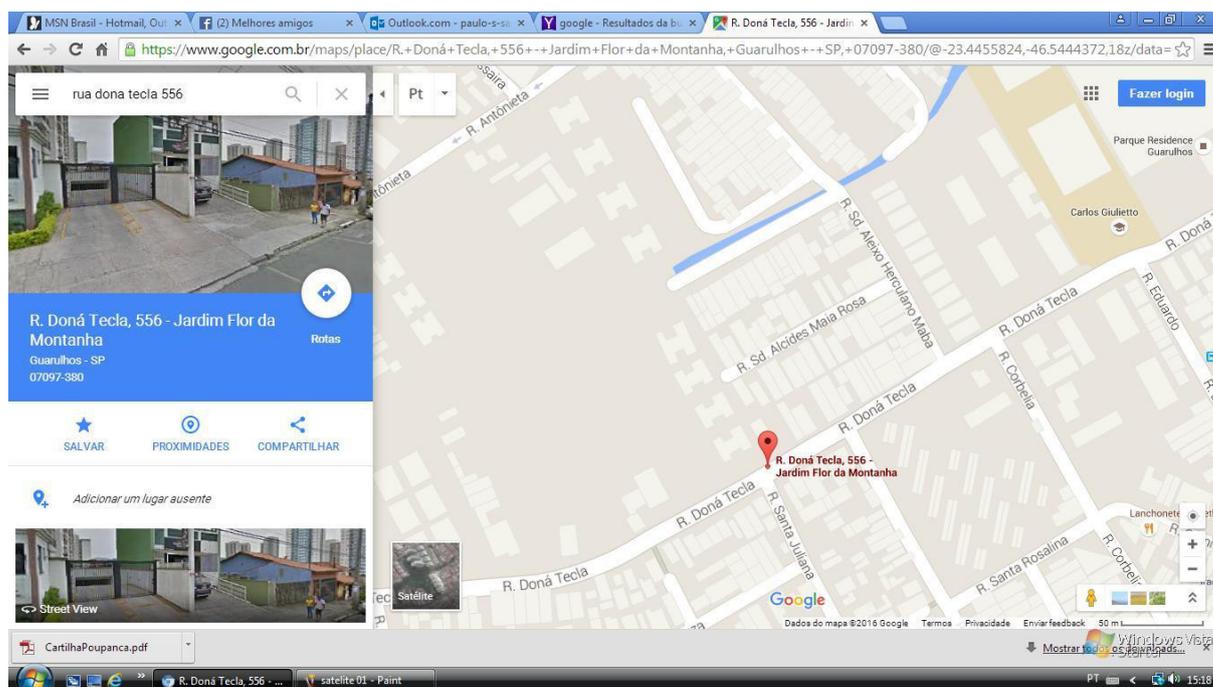
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

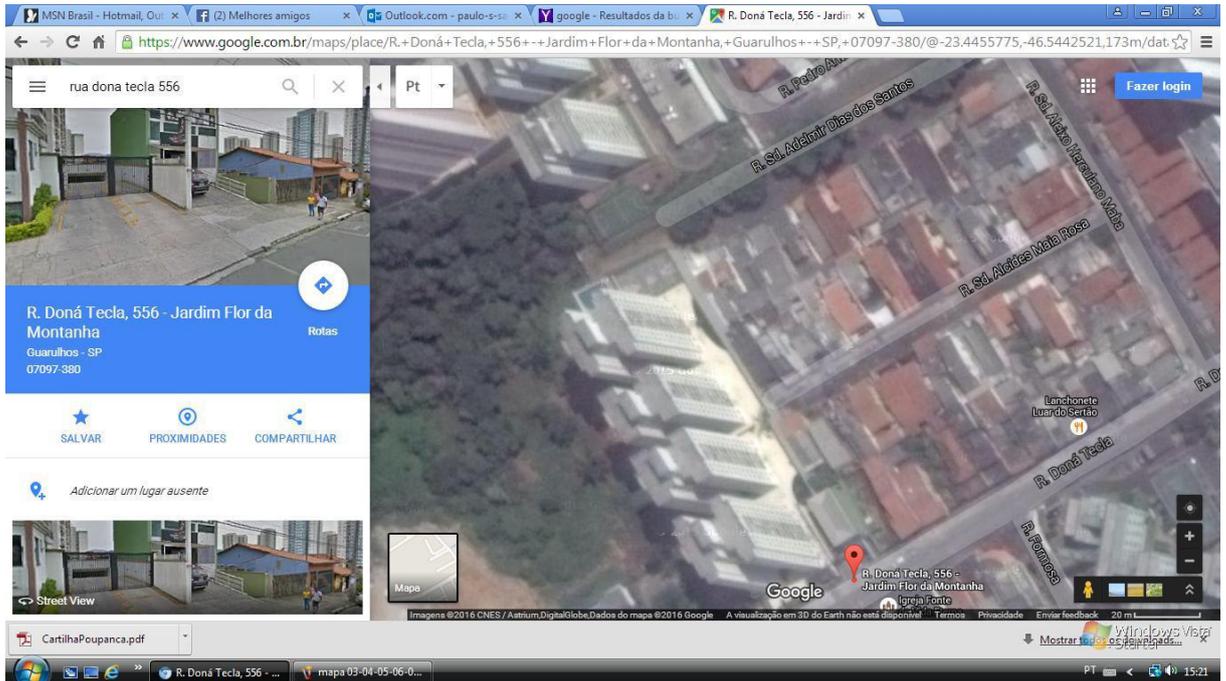
Imóvel – O apartamento n.º 104 (tipo 1), localizado no 10º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos,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









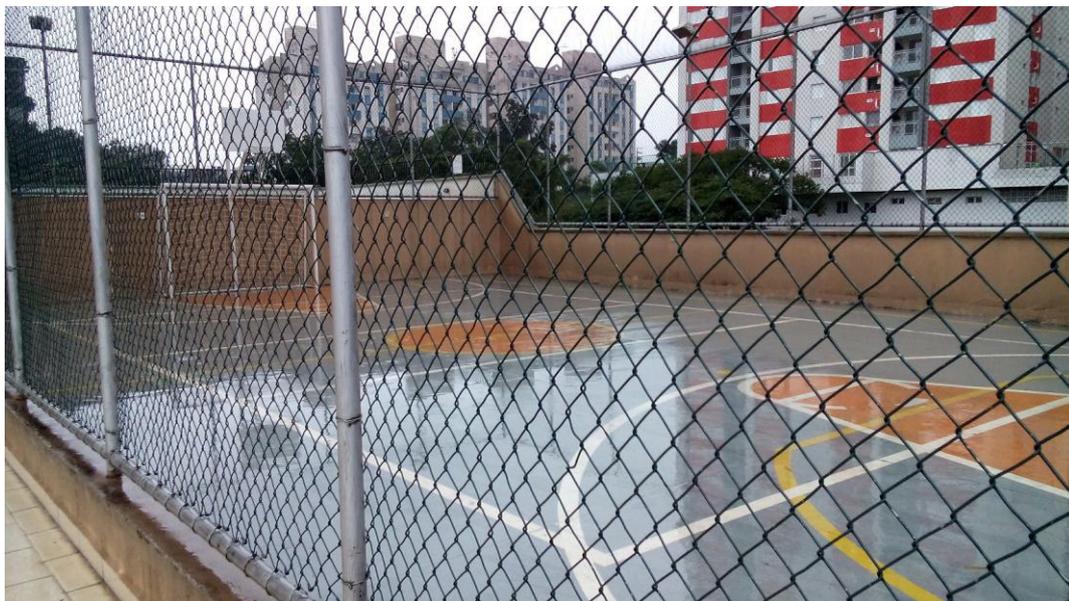












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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.

The screenshot shows a web browser window with several tabs open. The active tab is 'www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#{"precomaximo":2147483647,"areautiminima":60,"areautimaxima":120}'. The page displays two real estate listings. The first listing is for 'VL GALVAO' in Guarulhos SP, priced at R\$ 295.000. It features three bedrooms and one suite, with a total area of 76m². The listing includes three interior photos and a 'CONTATAR' button. The second listing is for 'PICANÇO' in Guarulhos SP, priced at R\$ 385.000. It features two bedrooms and one suite, with a total area of 65m². This listing includes three photos (two exterior, one interior) and buttons for 'CONTATAR', 'ADICIONAR AOS FAVORITOS', 'Ver detalhes', and 'IMOBILIARIACOMPARE'. The browser's taskbar at the bottom shows the Windows Vista logo and several open applications, including 'CartilhaPoupanca.pdf', 'Apartamentos à ven...', and '2 oferta 5 e 6 - Paint'. The system clock shows the date as PT and the time as 15:51.

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

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

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

Em Obras

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

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

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

R\$ 315.000

OFERTA	ÁREA (M ²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M ²	REDUTOR negociação	\$/M ² 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

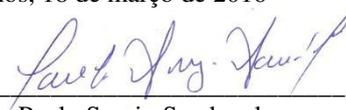
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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.

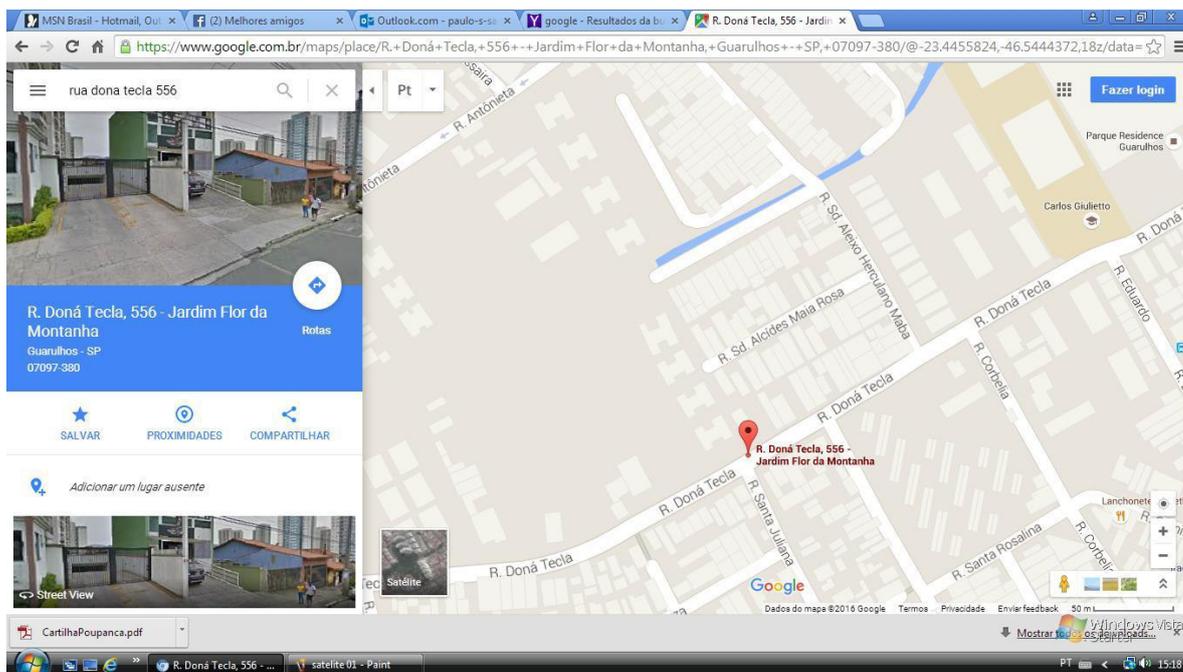
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

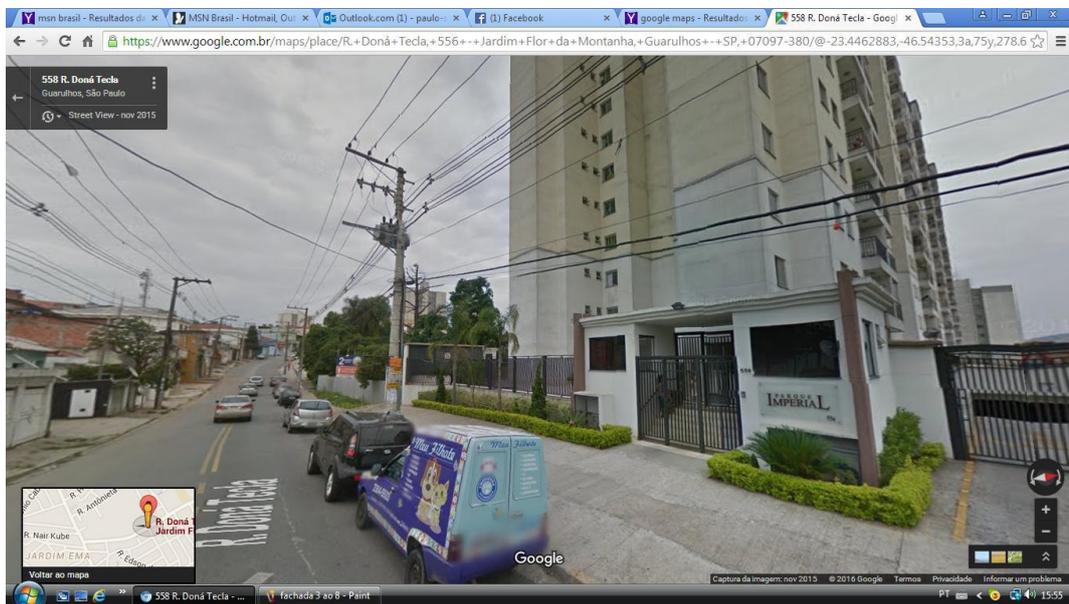
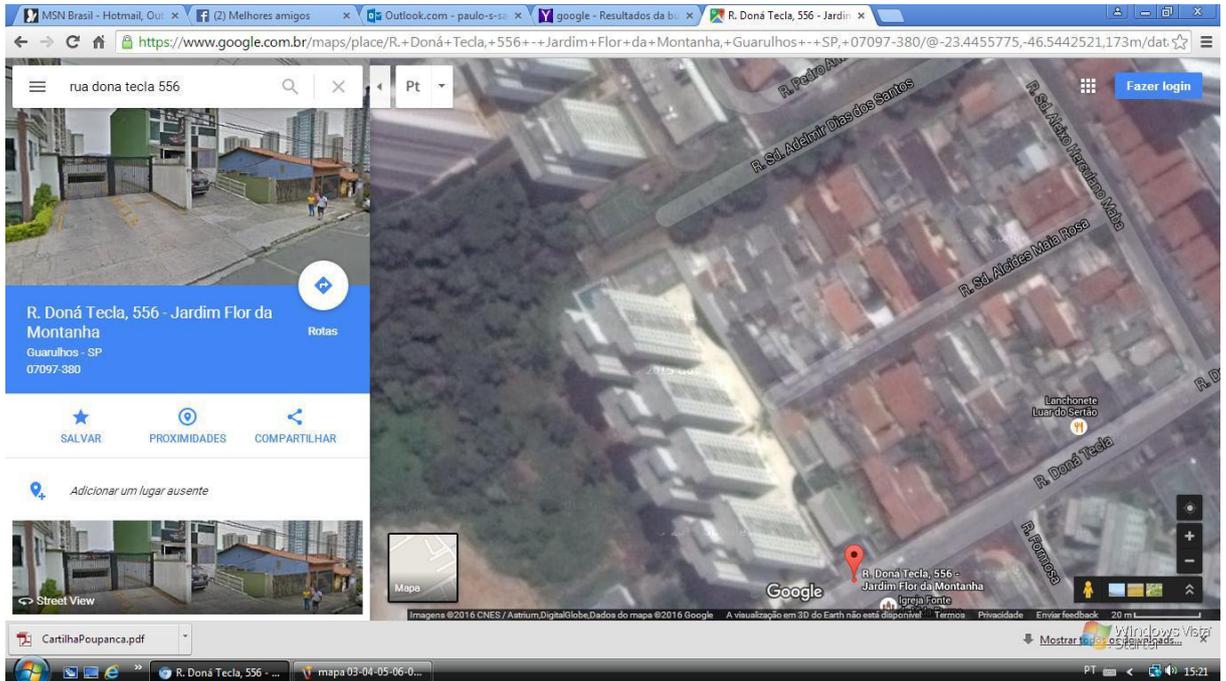
Imóvel – O apartamento n.º 114 (tipo 1), localizado no 11º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos,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









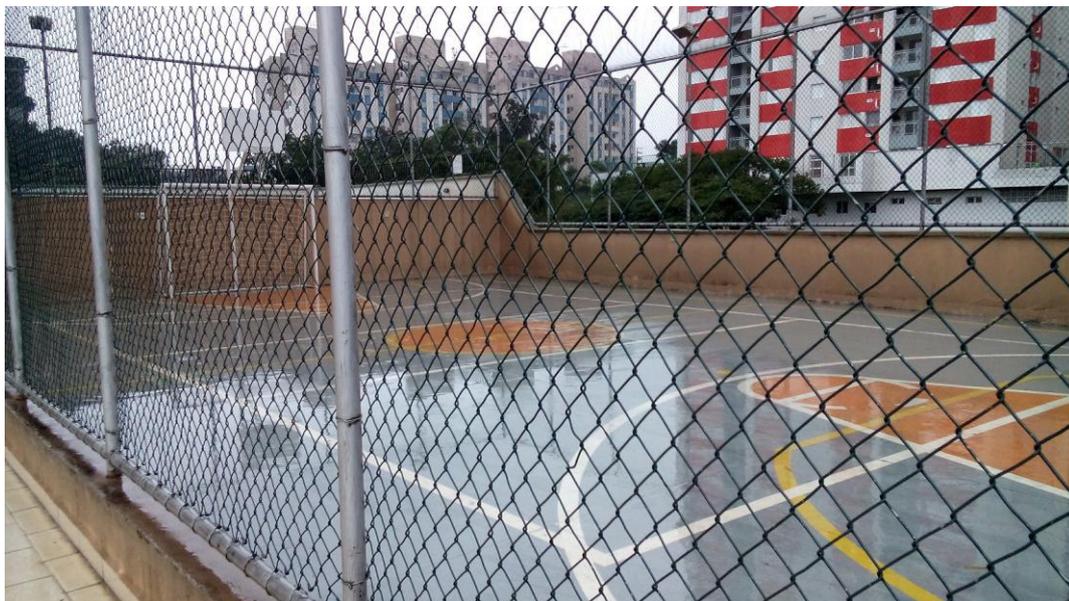












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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.

The screenshot displays a web browser window with several tabs open, including 'MSN Brasil - Hotmail, Out...', 'Melhores amigos', 'Outlook.com - paulo-s-s...', 'zap imóveis - Resultados', and 'Apartamentos à venda em...'. The main content area shows two real estate listings. The first listing, 'VL GALVAO', is highlighted as a 'Super Destaque' and is priced at R\$ 295.000. It is located on Avenida Dr Timoteo Penteado in Guarulhos SP and consists of an apartment with 3 bedrooms and 1 suite, totaling 76m². The second listing, 'PICANÇO', is priced at R\$ 385.000 and is located on Rua Cabo Onofrio Correa de Oliveira Filho in Guarulhos SP. It consists of an apartment with 2 bedrooms and 1 suite, totaling 65m². Both listings include images of the interior and exterior, and buttons for 'CONTATAR', 'ADICIONAR AOS FAVORITOS', and 'Ver detalhes'. The website also features a sidebar with 'De sua opinião' and 'FAVORITOS' buttons, and a footer with 'SALAS COMERCIAIS' and 'EM PLENA ALAMEDA RIO NEGRO - ALPHAVILLE'.

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

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

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

EM PLENA ALAMEDA NO NEGRO - ALPHAVILLE
->> CLIQUE E CONHEÇA <<-

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
IMOBILIARIACOMPARE

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Em Obras

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar fotos dos imóveis

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
Atualizado há 5 dias
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 69m²

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

R\$ 315.000
Atualizado há 5 dias

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
Márcia

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar fotos dos imóveis

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

PT 15:54

OFERTA	ÁREA (M ²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M ²	REDUTOR negociação	\$/M ² 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

$\Sigma = 20.755,10$

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

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

Pm = R\$ 4.151,00 / m²

VM = Ai X Pm = 77,77 X 4.151,00 = R\$ 322.823,27

≈ **RS 323.000,00 ; (trezentos e vinte e tres mil reais)**

Válido para março / 2016

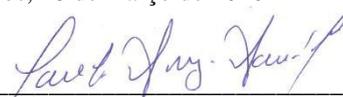
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

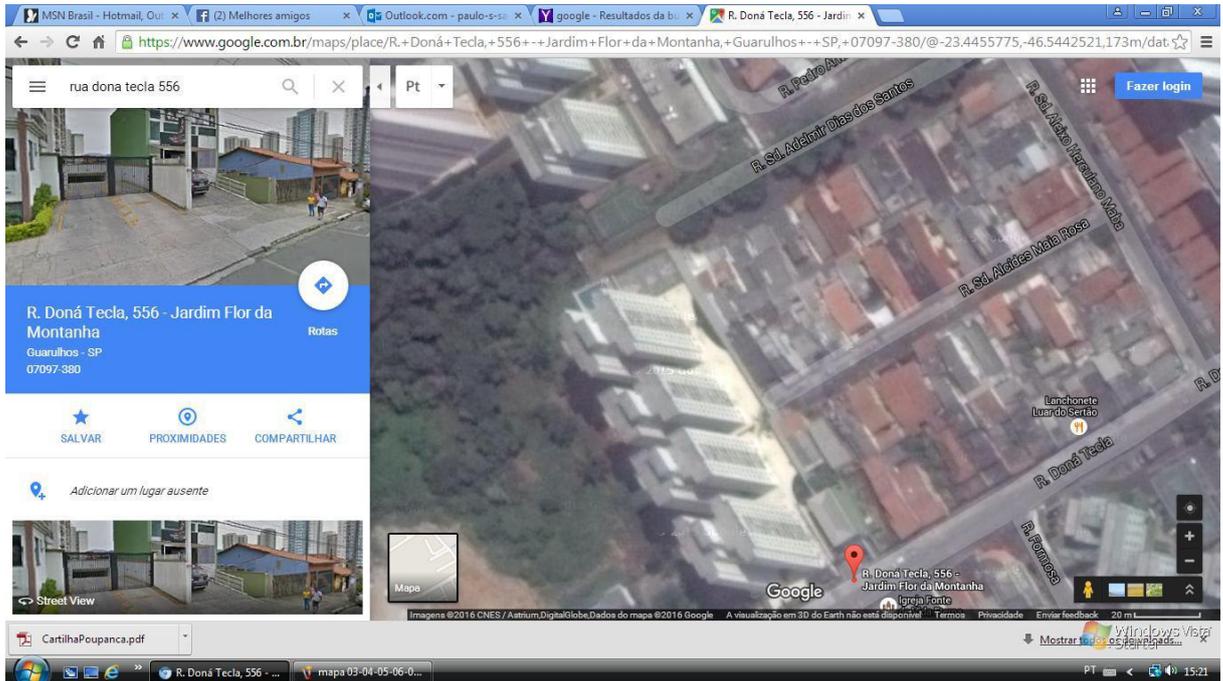
Consta da Certidão inserida nos Autos ser – MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

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







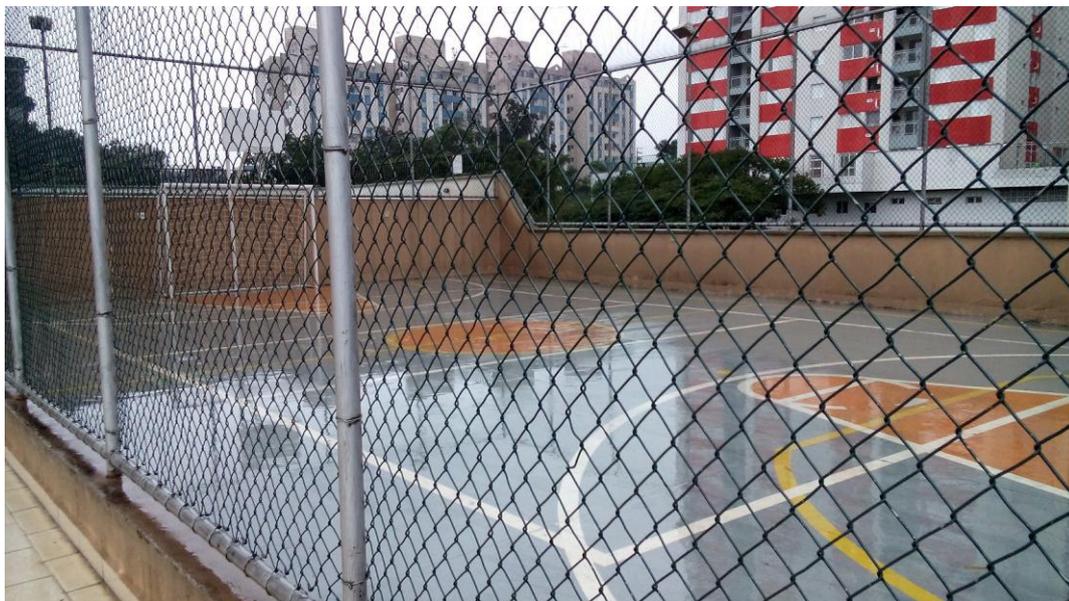












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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.

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate website. The address bar shows the URL: [www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#\[\"precomaximo\":2147483647,\"areautilminima\":60,\"areautilmaxima\":120,\"r...\"](http://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+sp+guarulhos+grande-sao-paulo/#[\). The page features two main listing cards. The first card, titled 'Super Destaque', shows an apartment for sale in 'VL GALVAO' for R\$ 295.000. It includes details: 'Avenida Dr Timoteo Penteado, Guarulhos SP', 'Apartamento', '3 quartos | 1 suite | 1 vaga | 76m²'. The second card shows an apartment in 'PICANÇO' for R\$ 385.000, located at 'Rua Cabo Onofrio Correa de Oliveira Filho, Guarulhos SP', 'Apartamento', '2 quartos | 1 suite | 1 vaga | 65m²'. Both listings include photos of the interior and exterior, and buttons for 'CONTATAR', 'ADICIONAR AOS FAVORITOS', and 'Ver detalhes'. A sidebar on the right contains a 'FAVORITOS' section. The bottom of the page shows a banner for 'SALAS COMERCIAIS' and a Windows taskbar with the time 15:51.

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

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

ALPHA PREMIUM >> CLIQUE E CONHEÇA <<<

R\$ 310.000
Atualizado há 5 meses
VL GALVAO
Rua Justica, Da Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 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 PAIVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Em Obras

CartilhaPoupanca.pdf

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

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

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

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

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

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

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
Márcia

R\$ 315.000
Atualizado há 5 dias

CartilhaPoupanca.pdf

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

OFERTA	ÁREA (M ²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M ²	REDUTOR negociação	\$/M ² 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 / m²

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

≈ **RS 323.000,00 ; (trezentos e vinte e tres mil reais)**

Válido para março / 2016

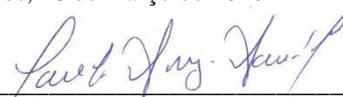
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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.

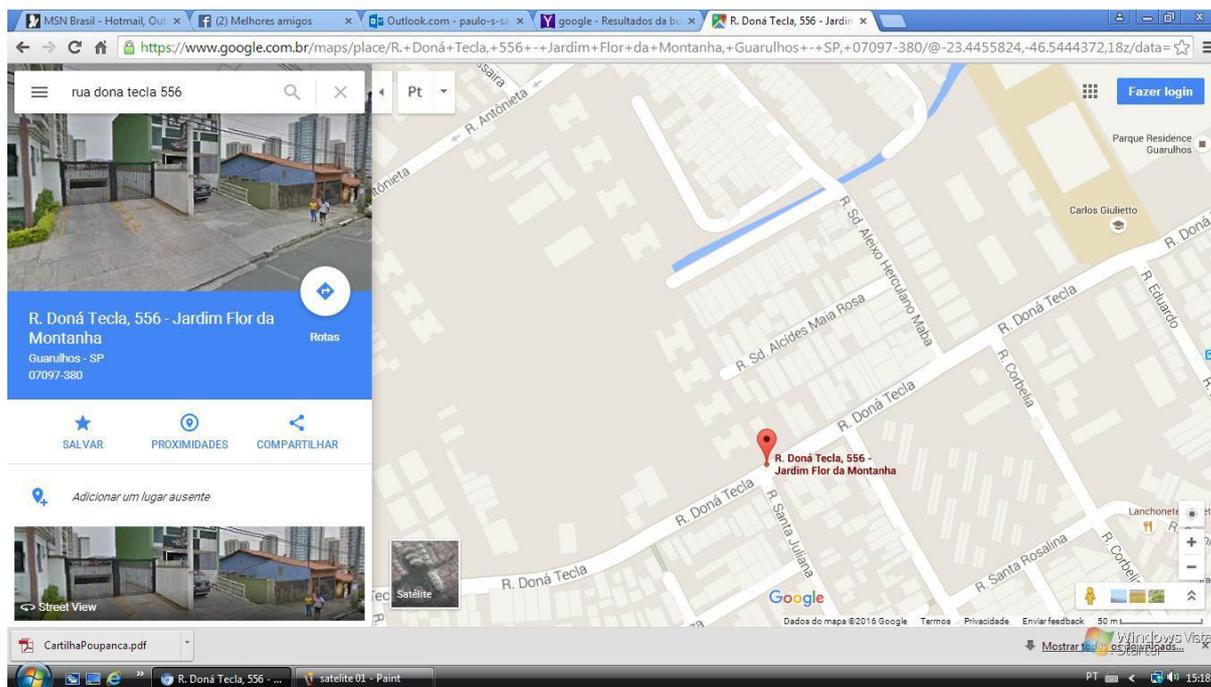
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

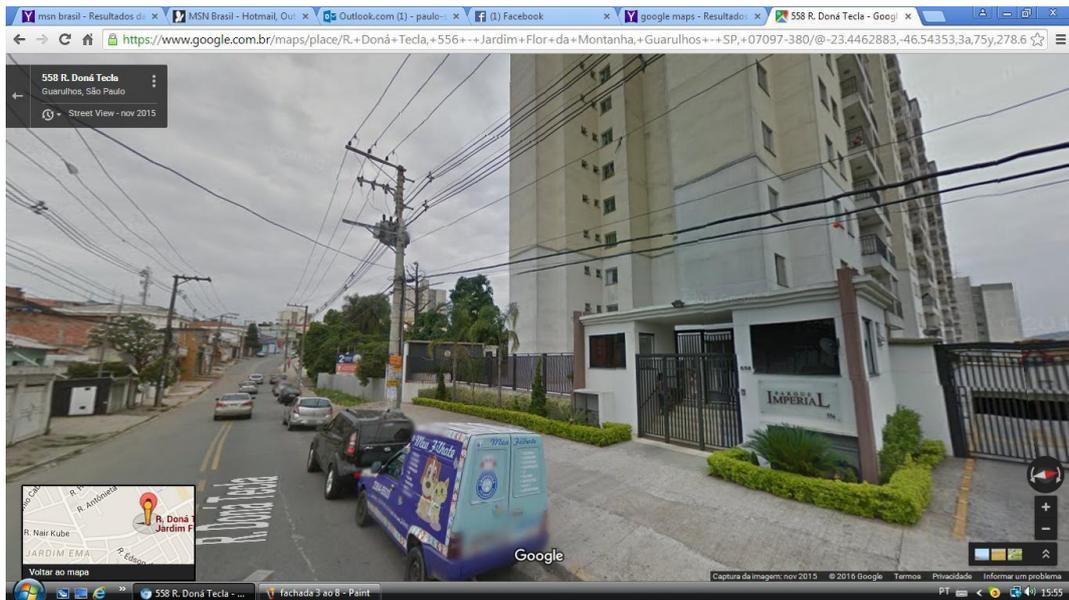
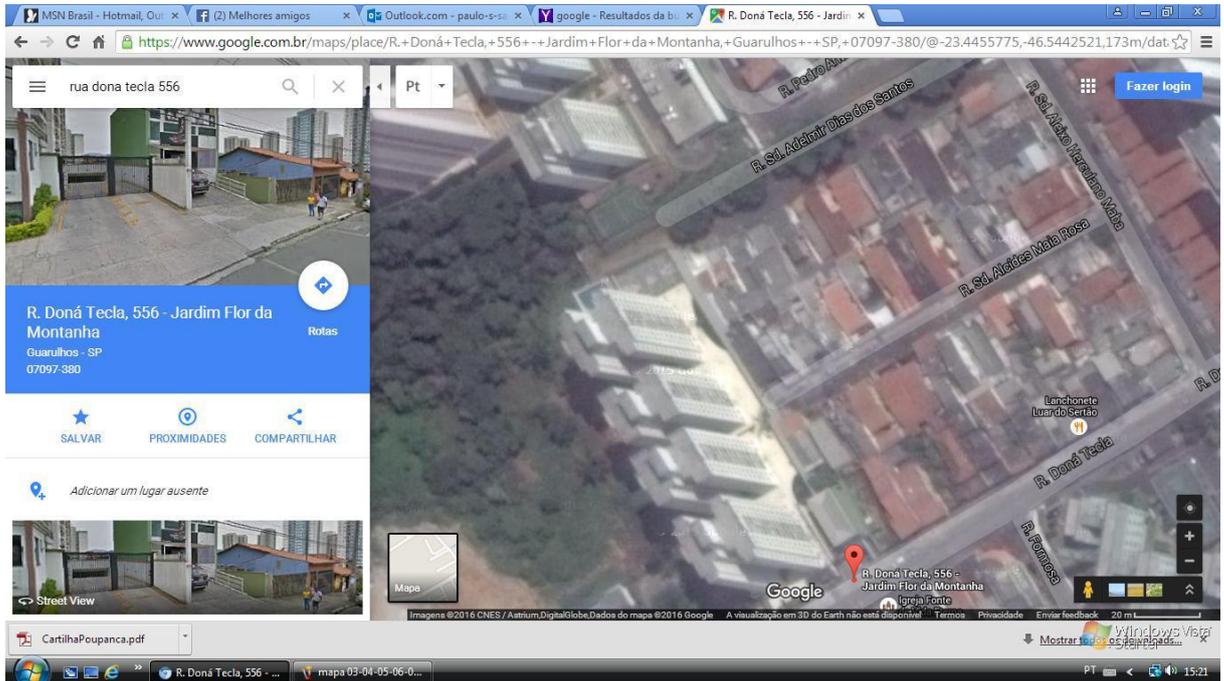
Imóvel – O apartamento n.º 44 (tipo 1), localizado no 4º andar de Edifício Roma – Bloco A, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos,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









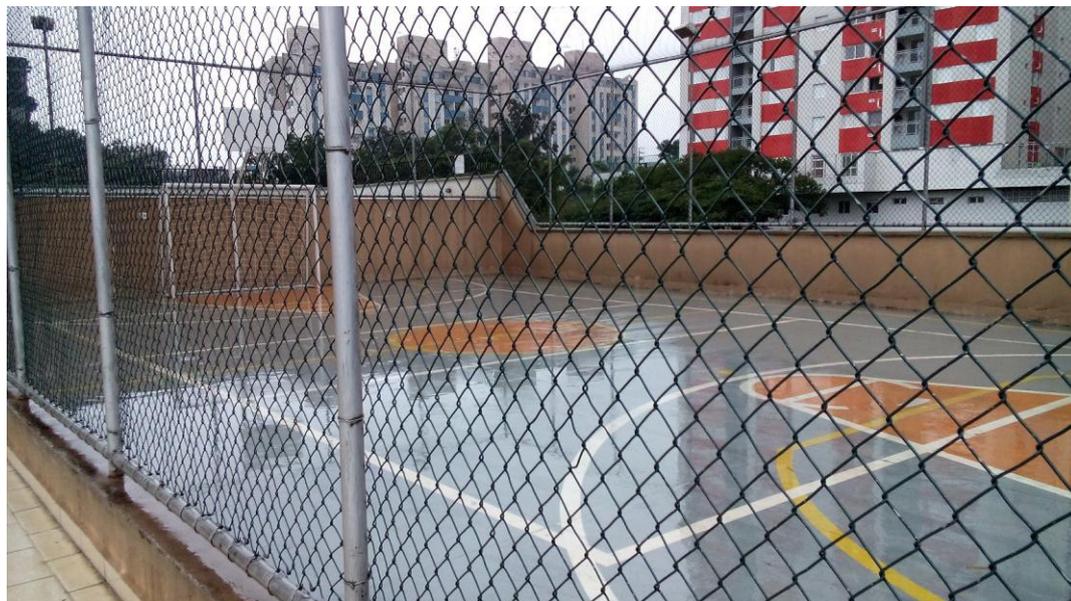












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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.

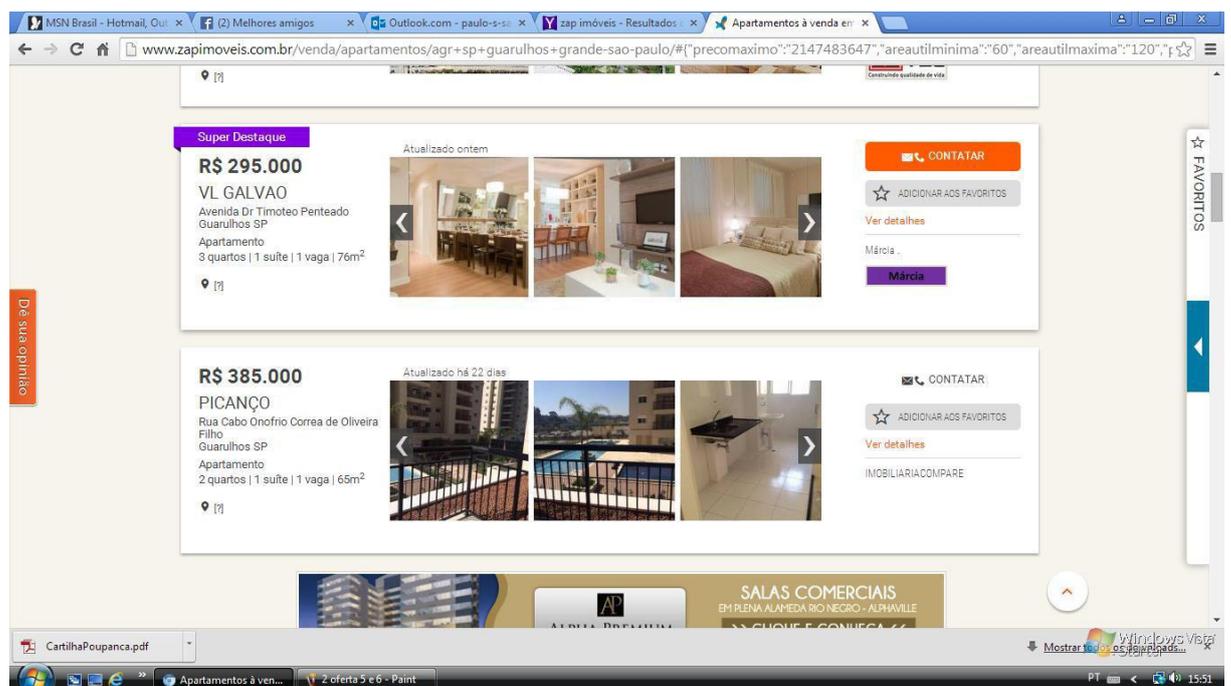
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

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 Brazil - Hotmail, Outlook x (2) Melhores amigos x Outlook.com - paulo-s-sandoval 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"}
[?]

Super Destaque
R\$ 295.000
Atualizado ontem
VL GALVAO
Avenida Dr Timoteo Penteado
Guarulhos SP
Apartamento
3 quartos | 1 suite | 1 vaga | 76m²
[?]

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
Mércia
Mércia

R\$ 385.000
Atualizado há 22 dias
PICANÇO
Rua Cabo Onofrio Correa de Oliveira
Filho
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 1 suite | 1 vaga | 65m²
[?]

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
IMOBILIARIACOMPARE

CartilhaPoupanca.pdf
Apartamentos à ven...
2 oferta 5 e 6 - Paint
Windows Vista
Mostrar todos os detalhes
PT 15:51

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

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

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

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
IMOBILIARIACOMPARE

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Em Obras
Atualizado há 30 dias

CartilhaPoupanca.pdf

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

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

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

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

R\$ 315.000
Atualizado há 5 dias

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
Eduardo Paixão

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
Mércia ..
Mércia

CONTATAR

CartilhaPoupanca.pdf

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

OFERTA	ÁREA (M ²)	PREÇO	N.º QUARTOS	\$/M ²	REDUTOR negociação	\$/M ² 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 / m²

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

≈ **RS 323.000,00 ; (trezentos e vinte e tres mil reais)**

Válido para março / 2016

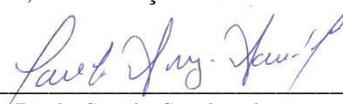
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

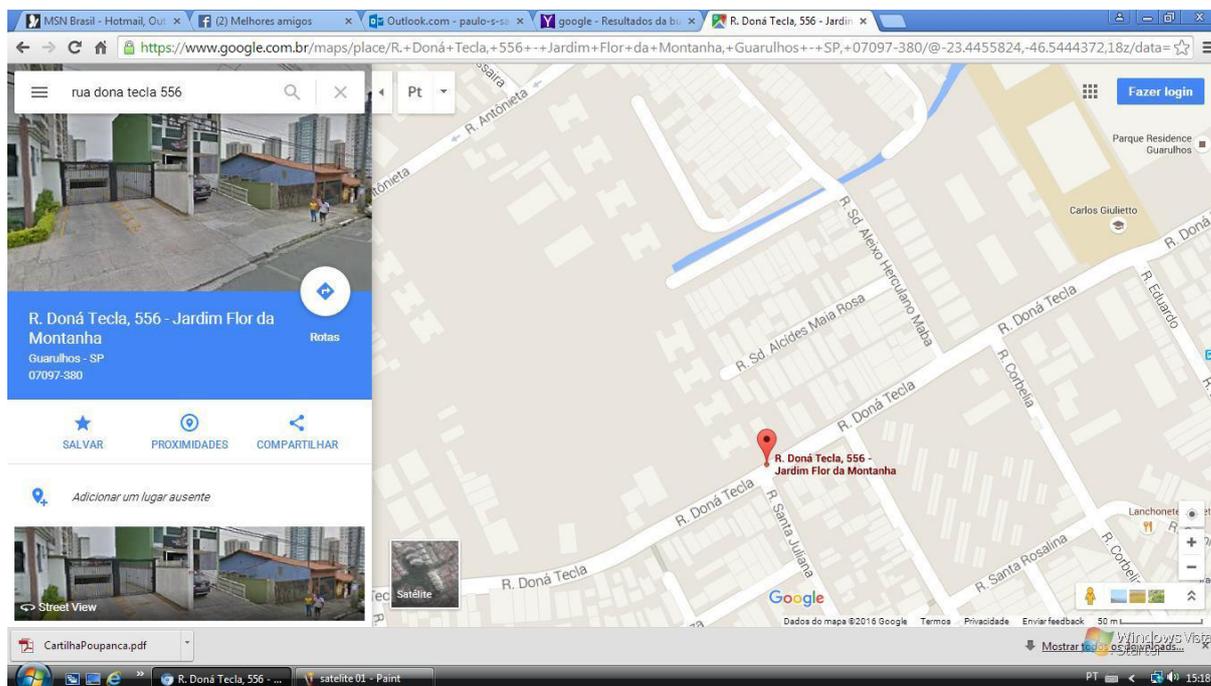
Imóvel – O apartamento n.º 64 (tipo 2), localizado no 6º andar do Edifício Firenze – Bloco C, parte integrante do Condomínio Parque Imperial, com acesso pela Rua Dona Tecla, n.º 556, situado no Bairro Picanço, Vila Galvão, Estação Torres Tibagy, perímetro urbano, do distrito, município e comarca de Guarulhos,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

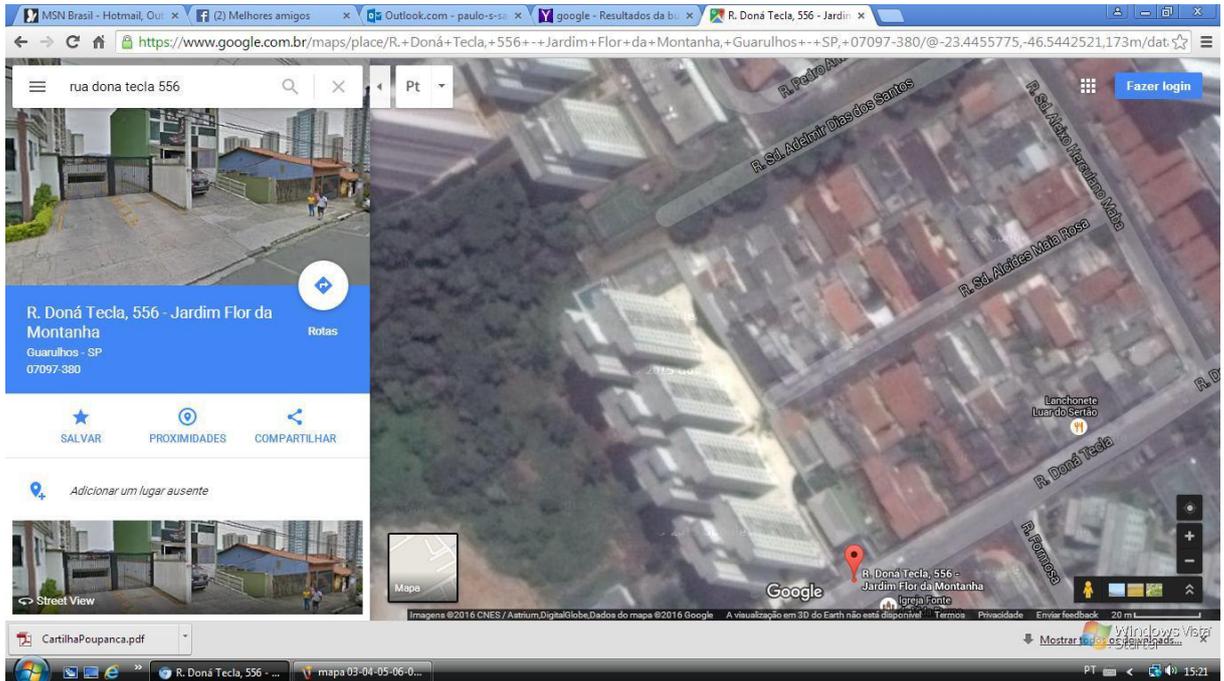
Possuindo área privativa de 57,63 m², área privativa comum de 6,42 m² e área comum de 21,76 m², com área total de 85,81 m², fração ideal do terreno de 0,4395 % e fração ideal da construção de 0,4343 %.

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.









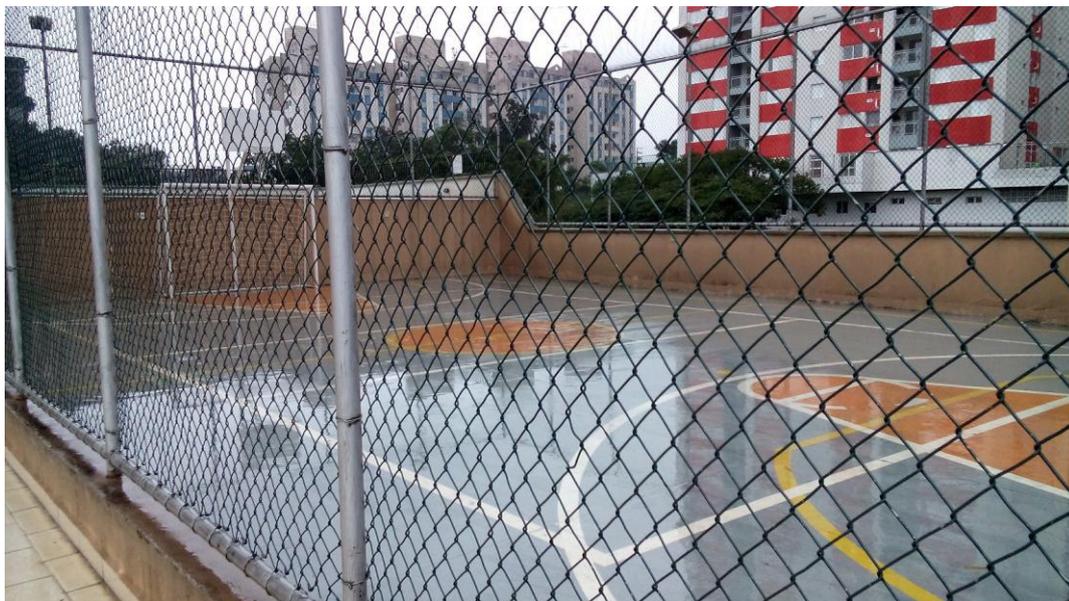












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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.

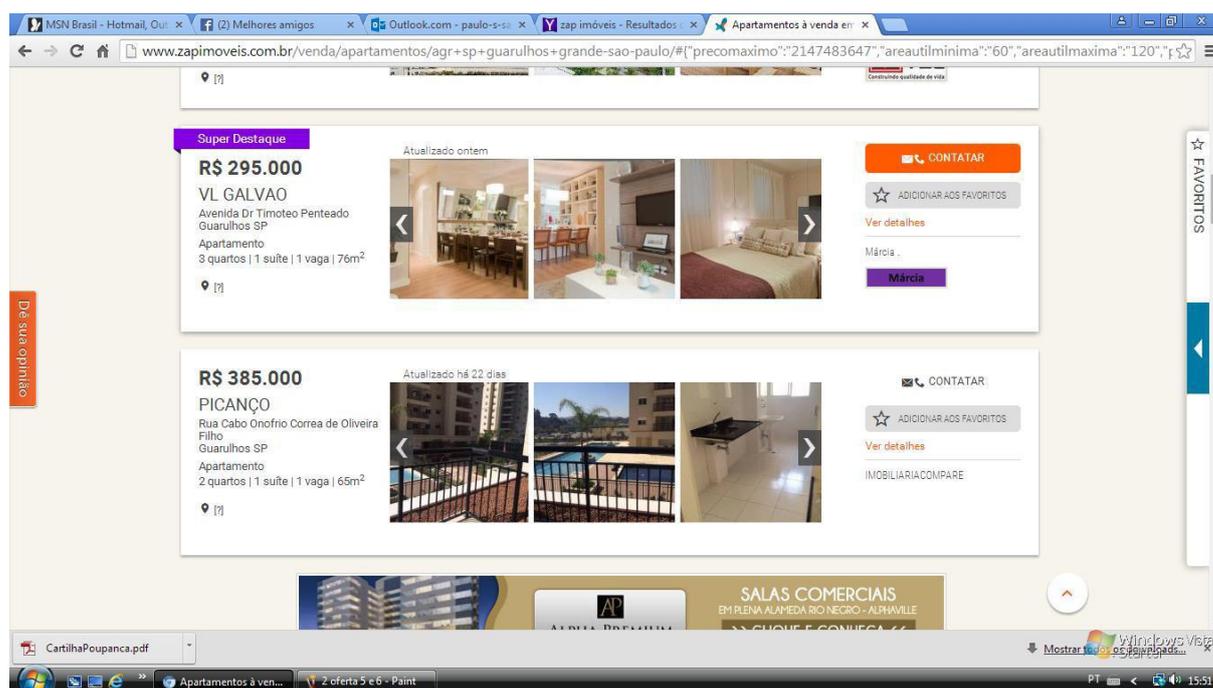
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

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.



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

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

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

EM PLENA ALAMEDA NO NEGRO - ALPHAVILLE
CLIQUE E CONHEÇA <<

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
IMOBILIARIACOMPARE

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Em Obras

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar todos os painéis

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
Atualizado há 5 dias
PICANÇO
Guarulhos SP
Apartamento
2 quartos | 69m²

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

R\$ 315.000
Atualizado há 5 dias

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CONTATAR
ADICIONAR AOS FAVORITOS
Ver detalhes
Márcia
Márcia

CartilhaPoupanca.pdf

Mostrar todos os painéis

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

≈ **RS 266.000,00 ; (duzentos e sessenta e seis mil reais)**

Válido para março / 2016

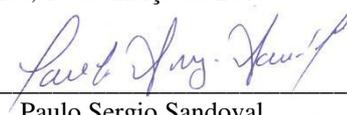
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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.

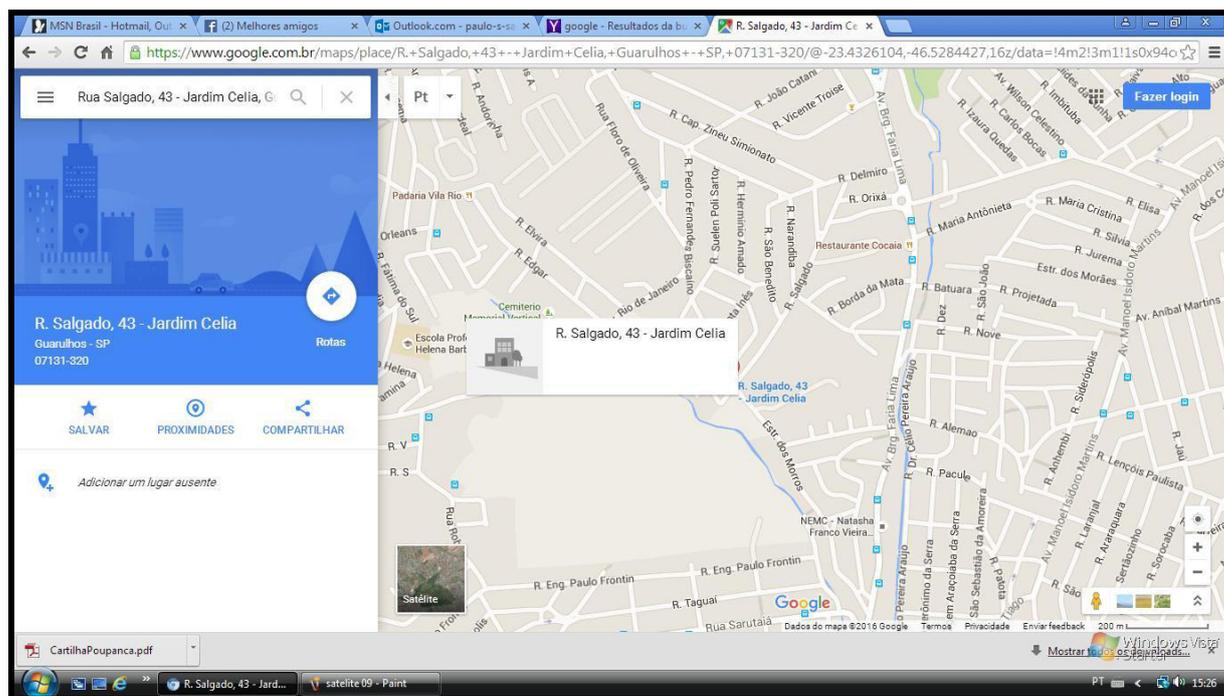
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

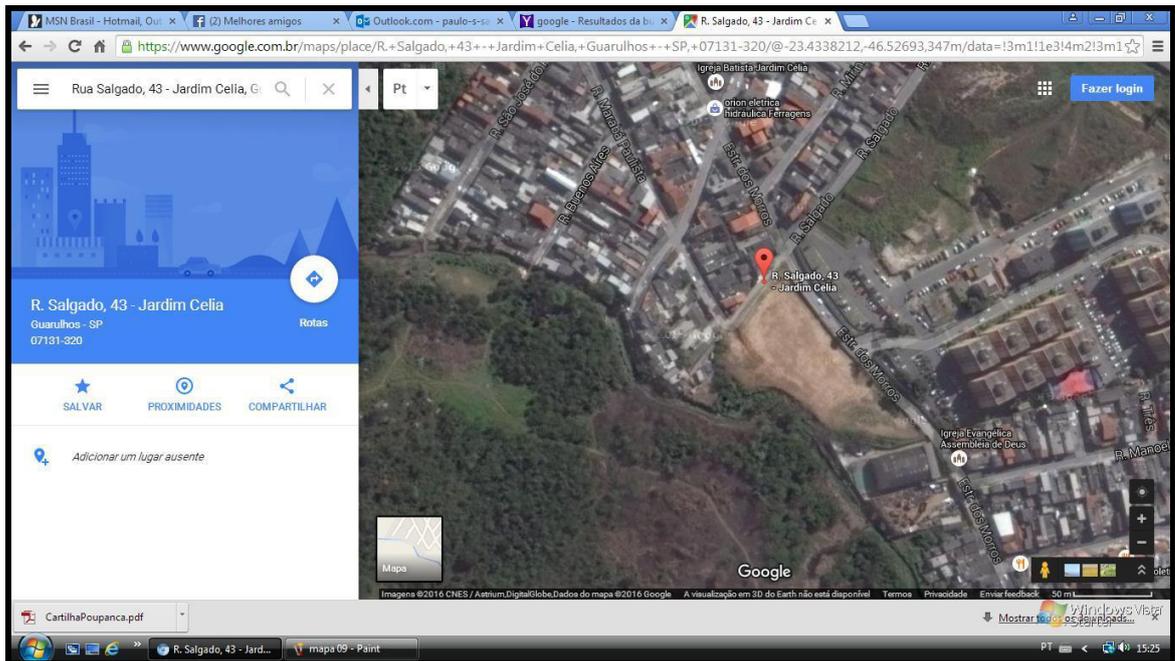
Imóvel – Imóvel – A casa n.º 13 B – tipo B – tipologia 5, parte integrante do Condomínio Green Village, situada na Rua Salgado, n.º 43, esquina com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, Jardim Célia, local denominado Sítio dos Afonsos, perímetro urbano, do distrito, município e comarca de Guarulhos, SP, possuindo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



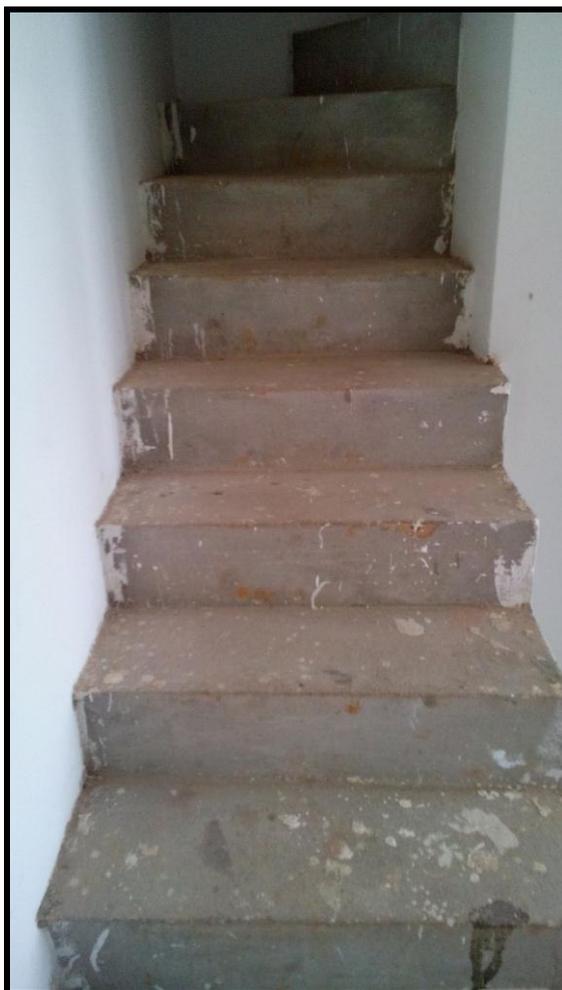














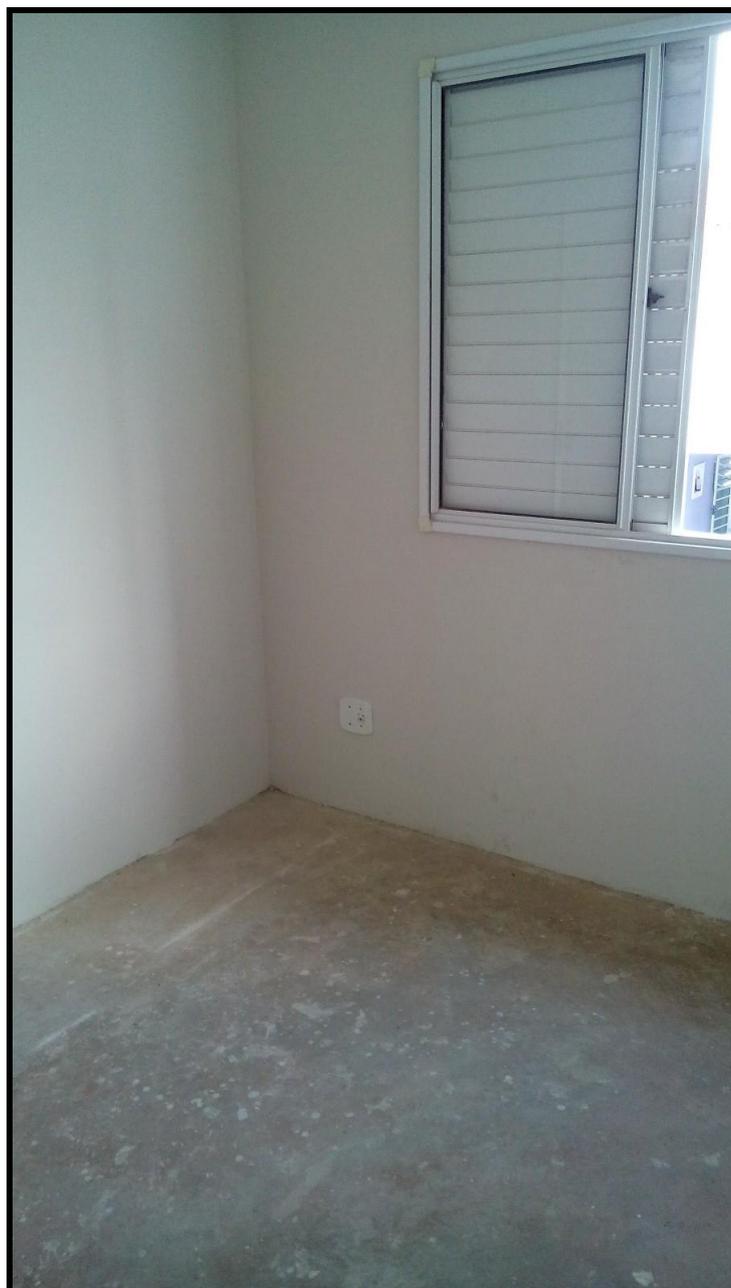


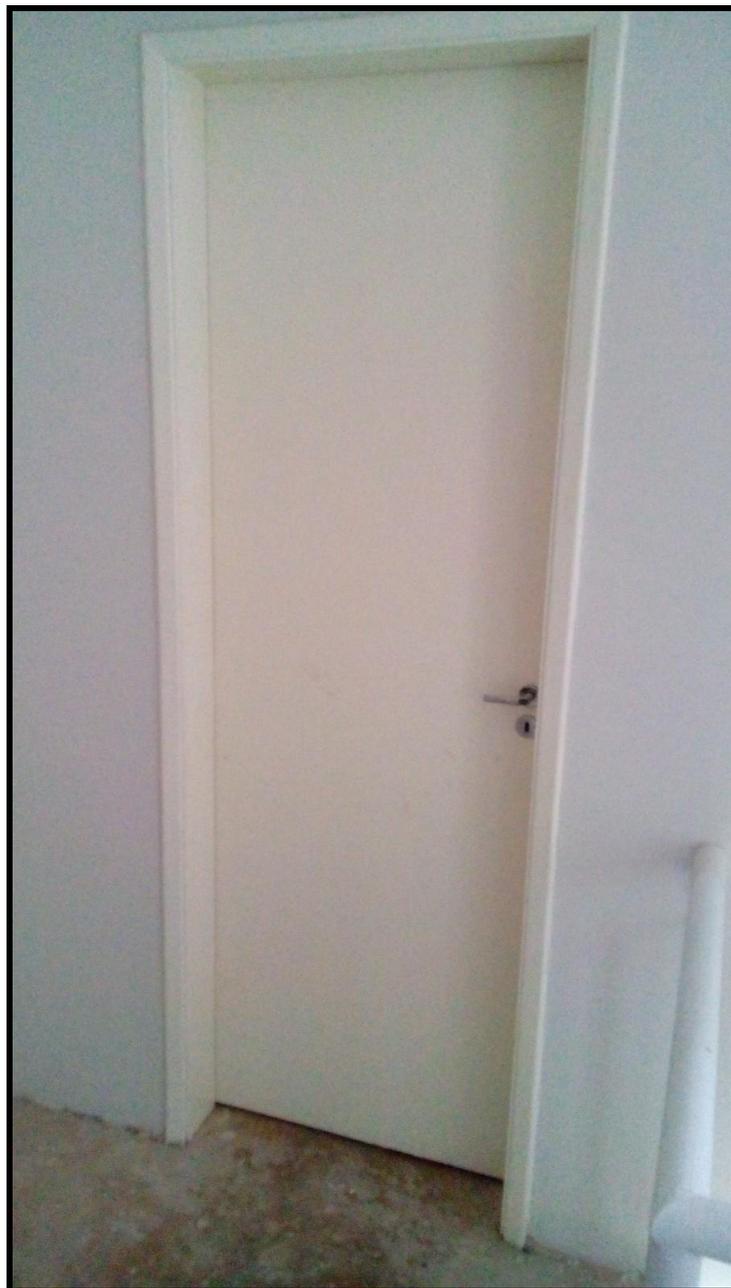












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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

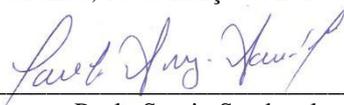
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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.

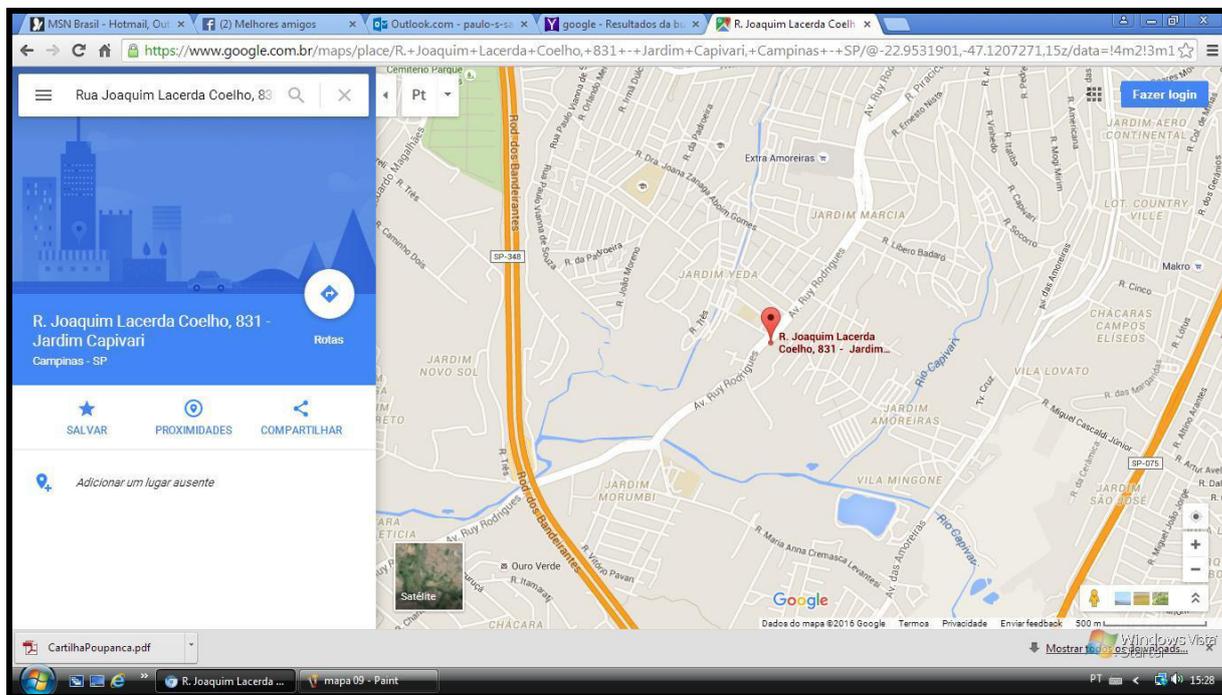
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

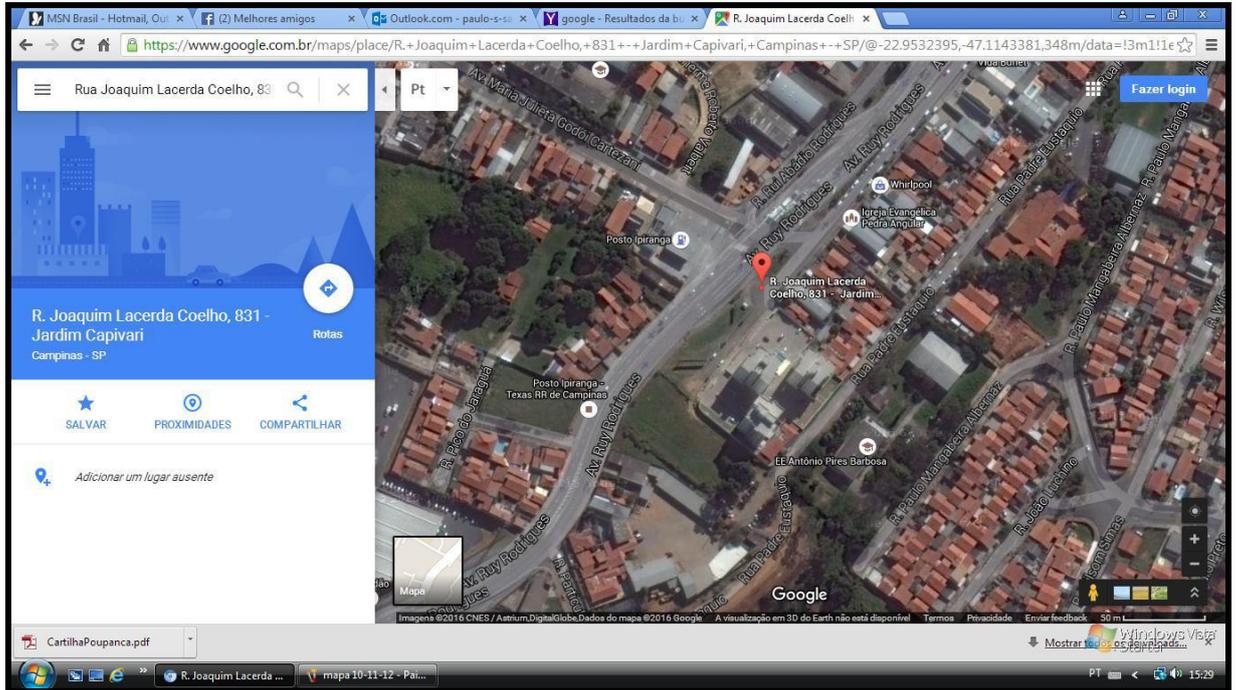
Imóvel – O apartamento n.º 11, localizado no 1º andar do Edifício Cannes – Bloco 1, parte integrante do Condomínio Port de France, com acesso pela Rua Joaquim Lacerda Coelho, n.º 831, Jardim Capivari, distrito, município e comarca de Campinas, SP, com área útil de 68,815 m², área comum de 14,961 m² e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

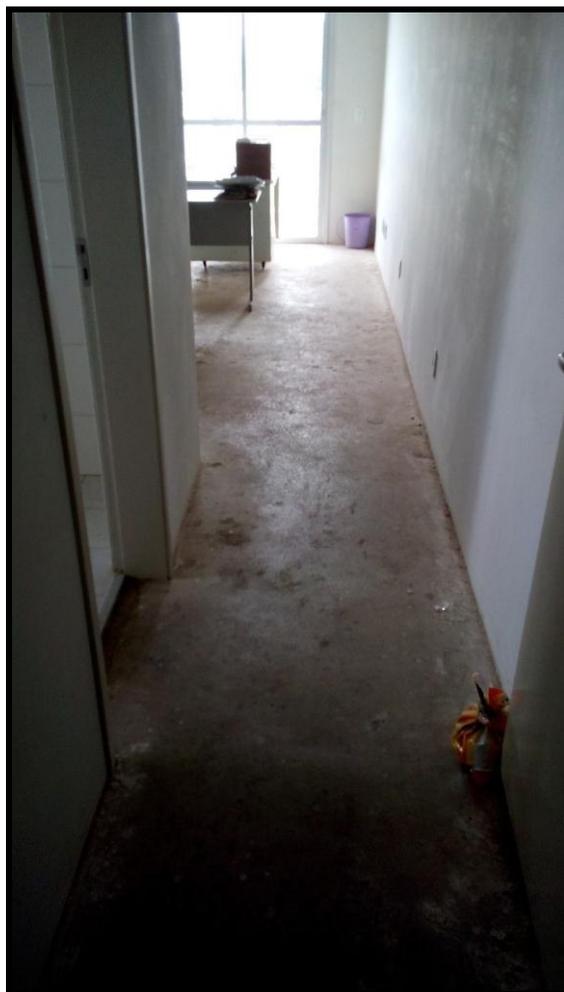
Contribuinte municipal (IPTU) n.º (?).

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.



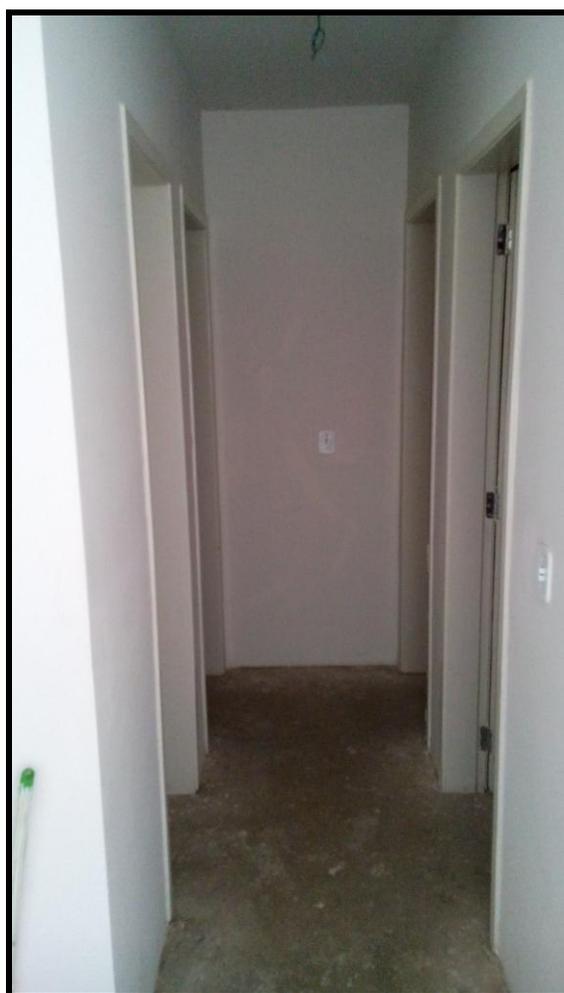


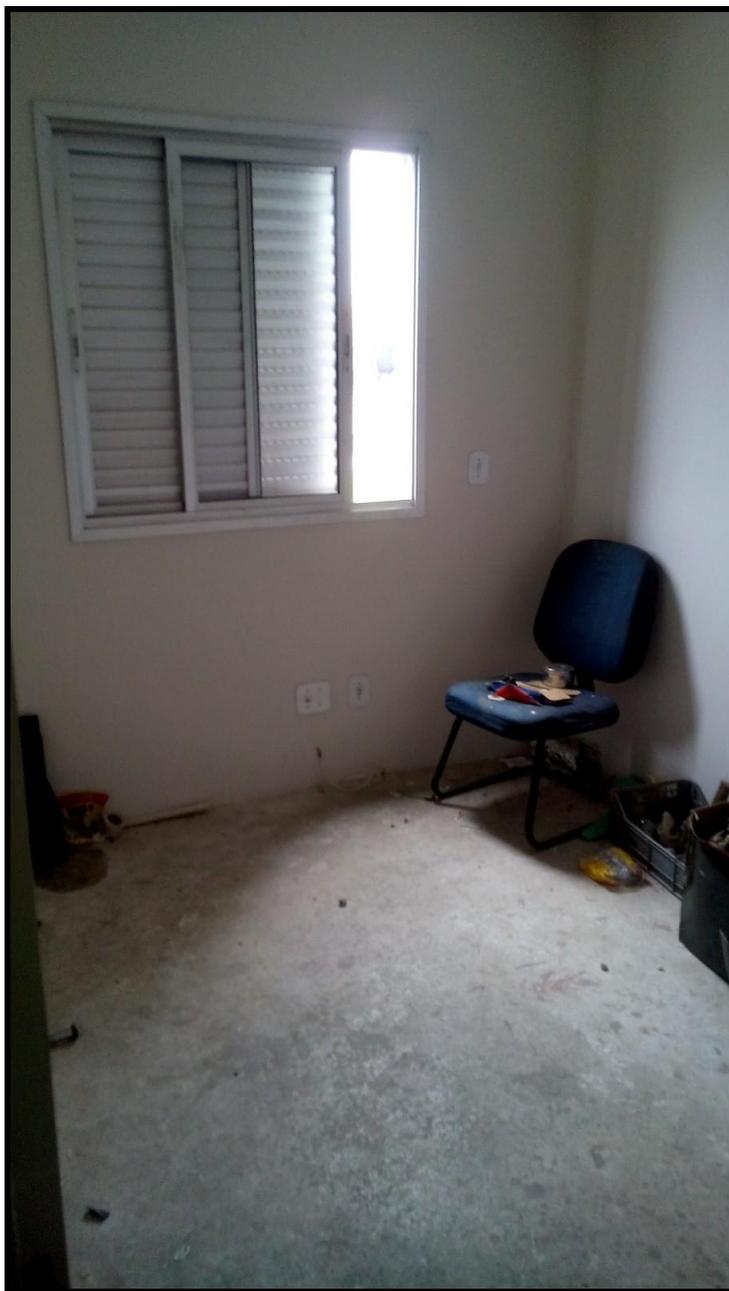




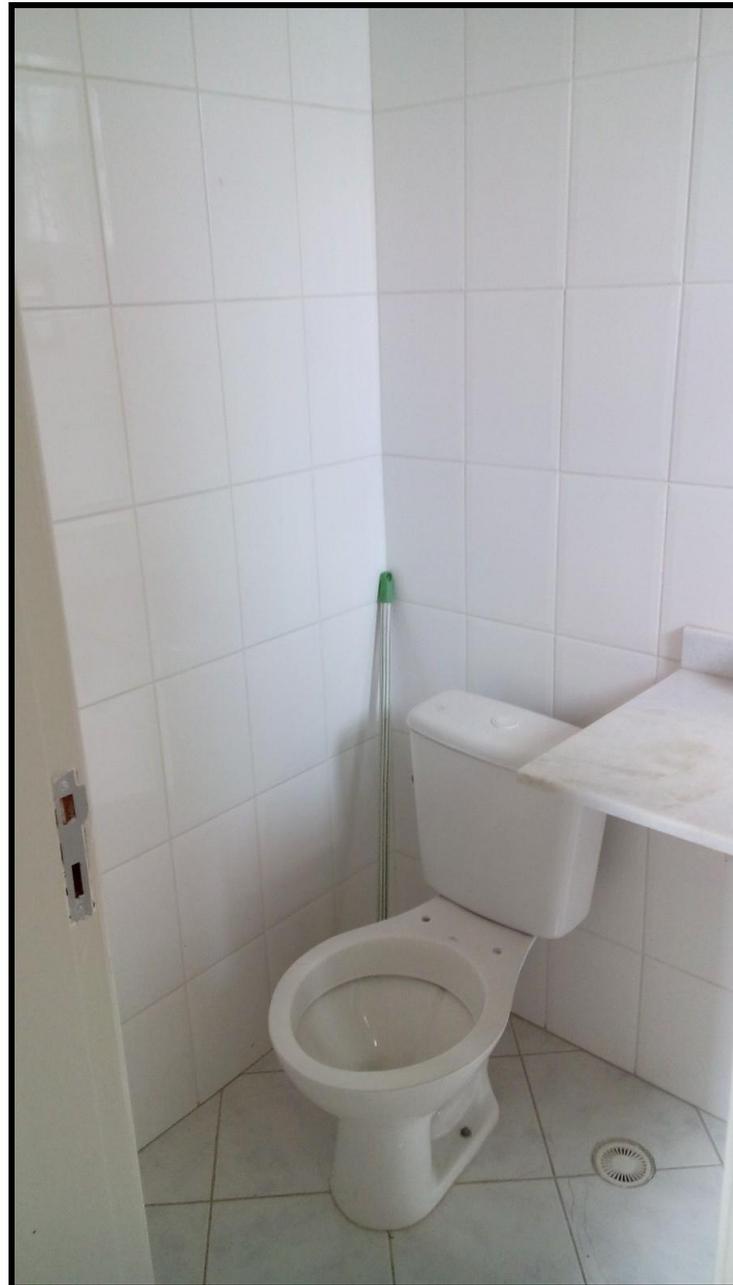








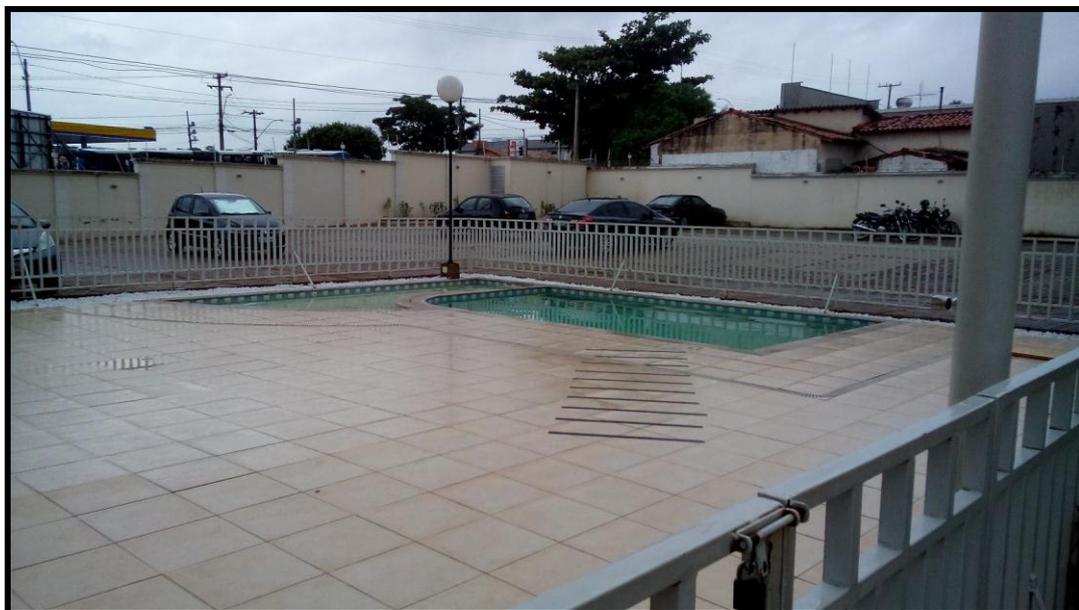












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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 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.

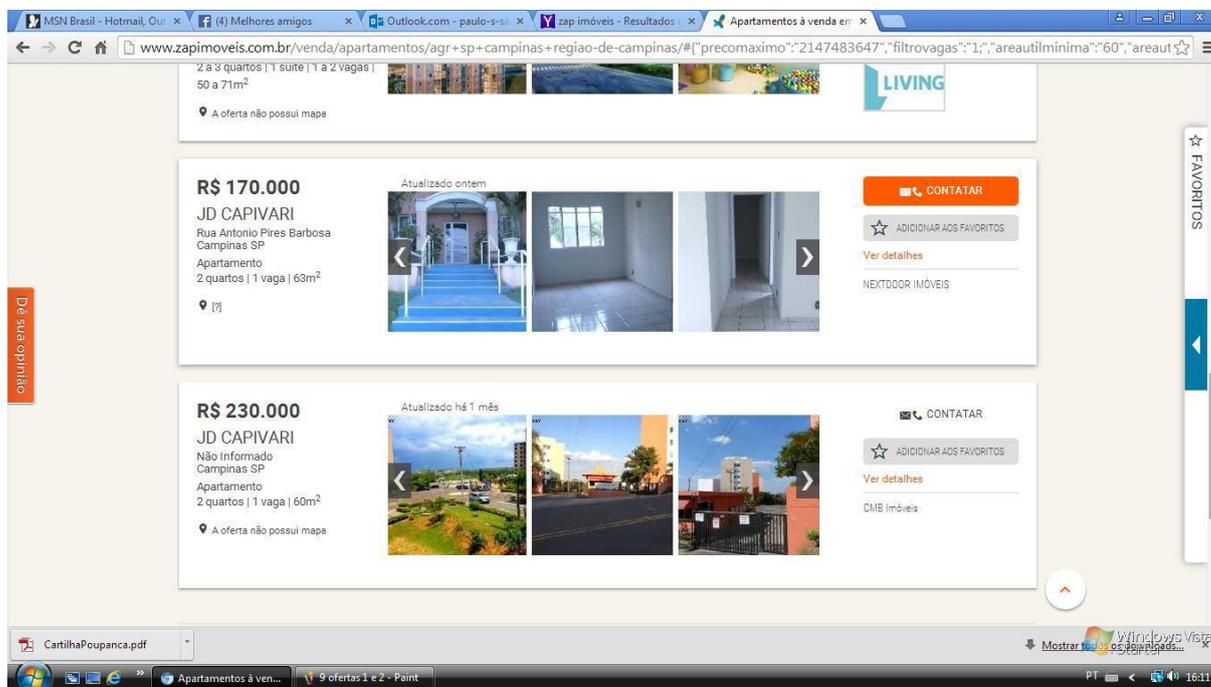
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

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

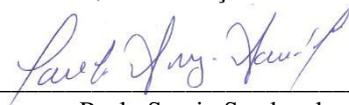
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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 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.

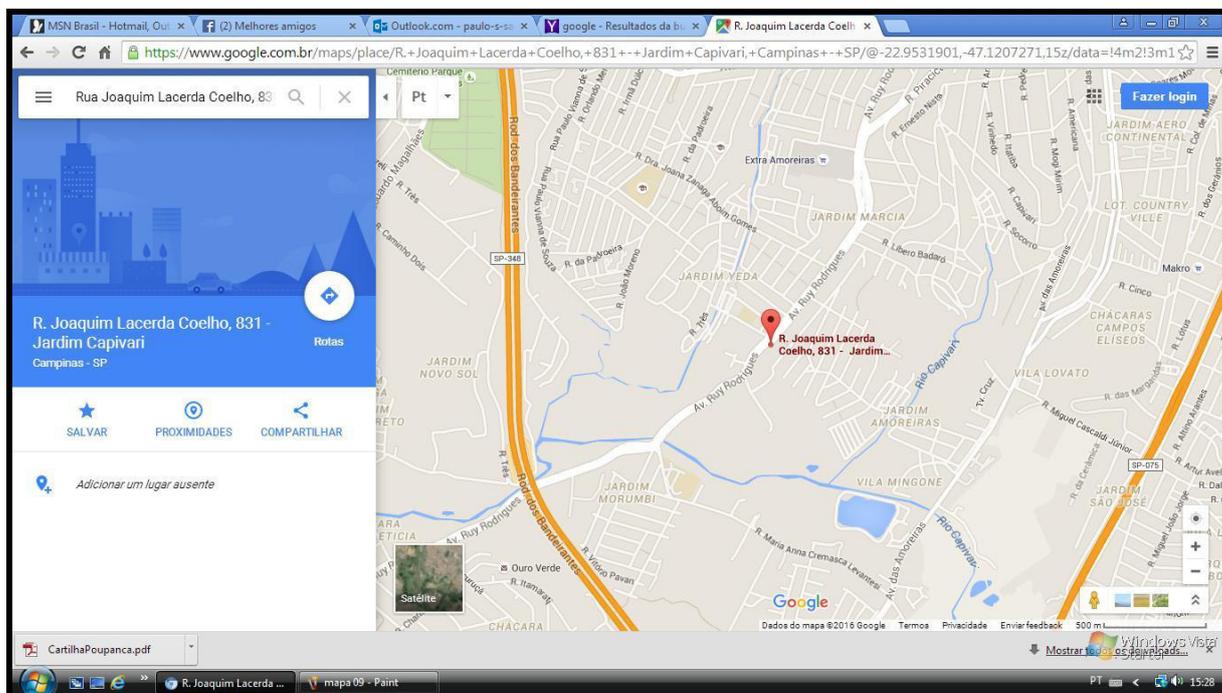
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

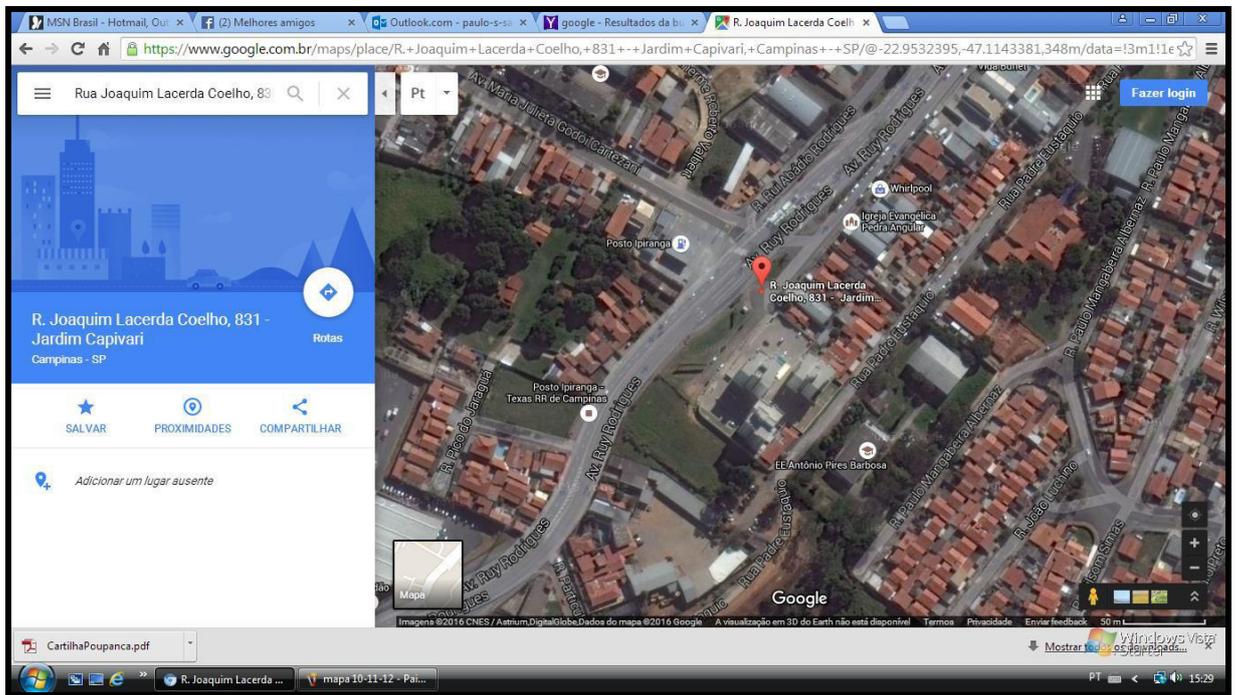
Imóvel – O apartamento n.º 14, localizado no 1º andar do Edifício Cannes – Bloco I, parte integrante do Condomínio Port de France, com acesso pela Rua Joaquim Lacerda Coelho, n.º 831, Jardim Capivari, distrito, município e comarca de Campinas, SP, com área útil de 68,815 m², área comum de 14,961 m² e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











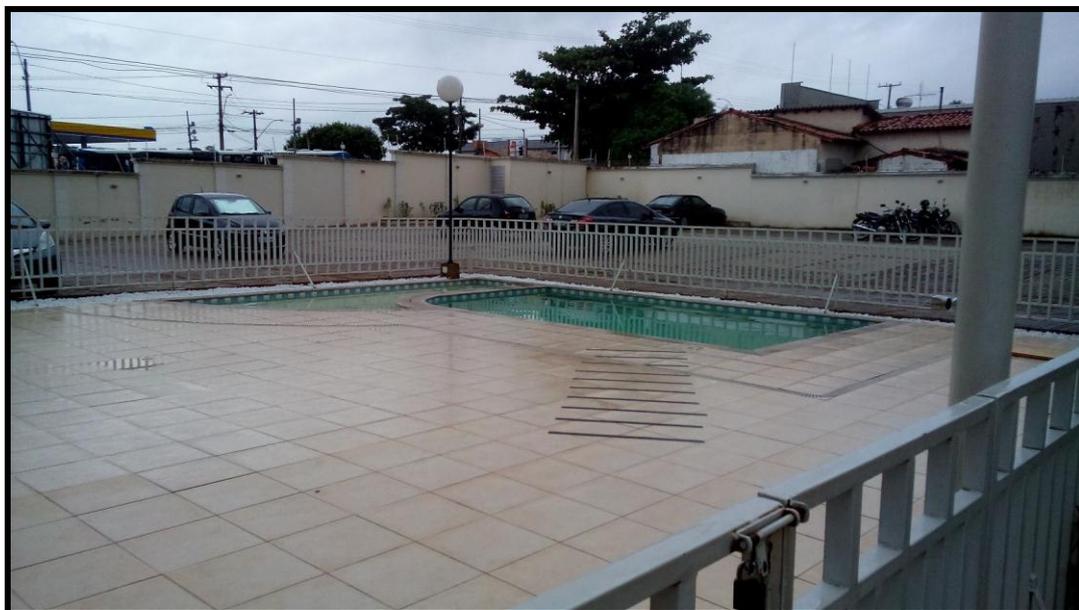












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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.

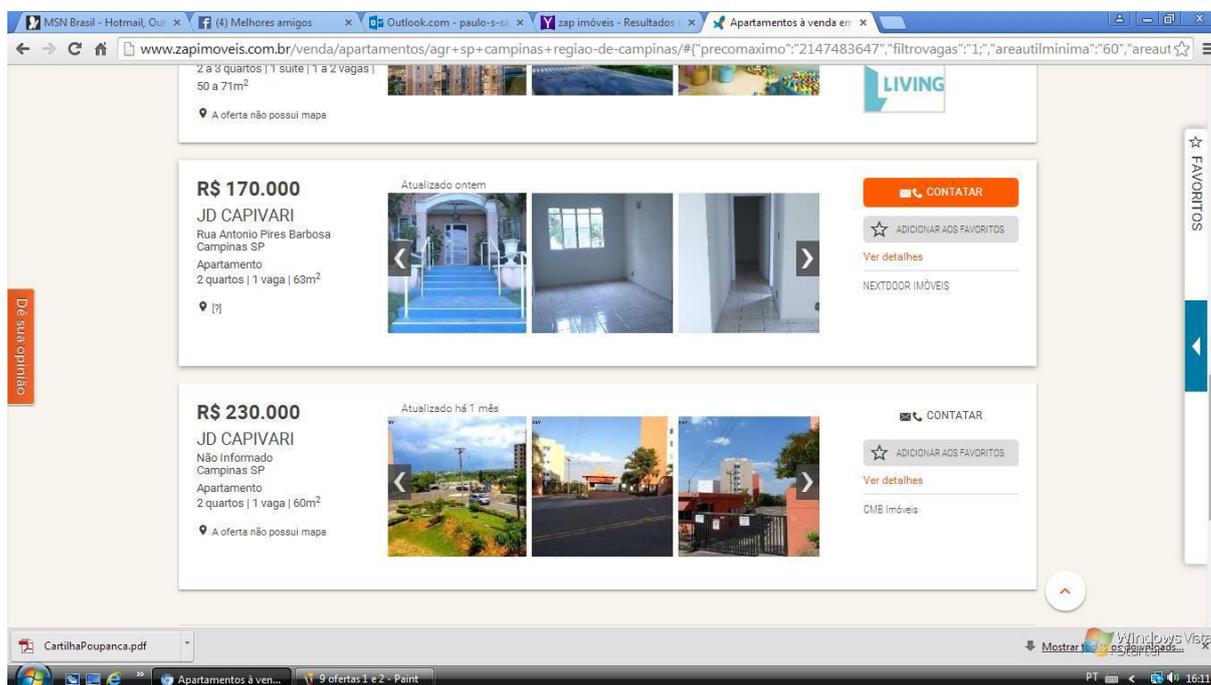
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

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

$\Sigma = 5.878,60$

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

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

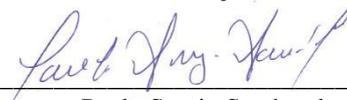
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não tem

14 – ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO, impresso em 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 CIVEL 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 diligencias 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.

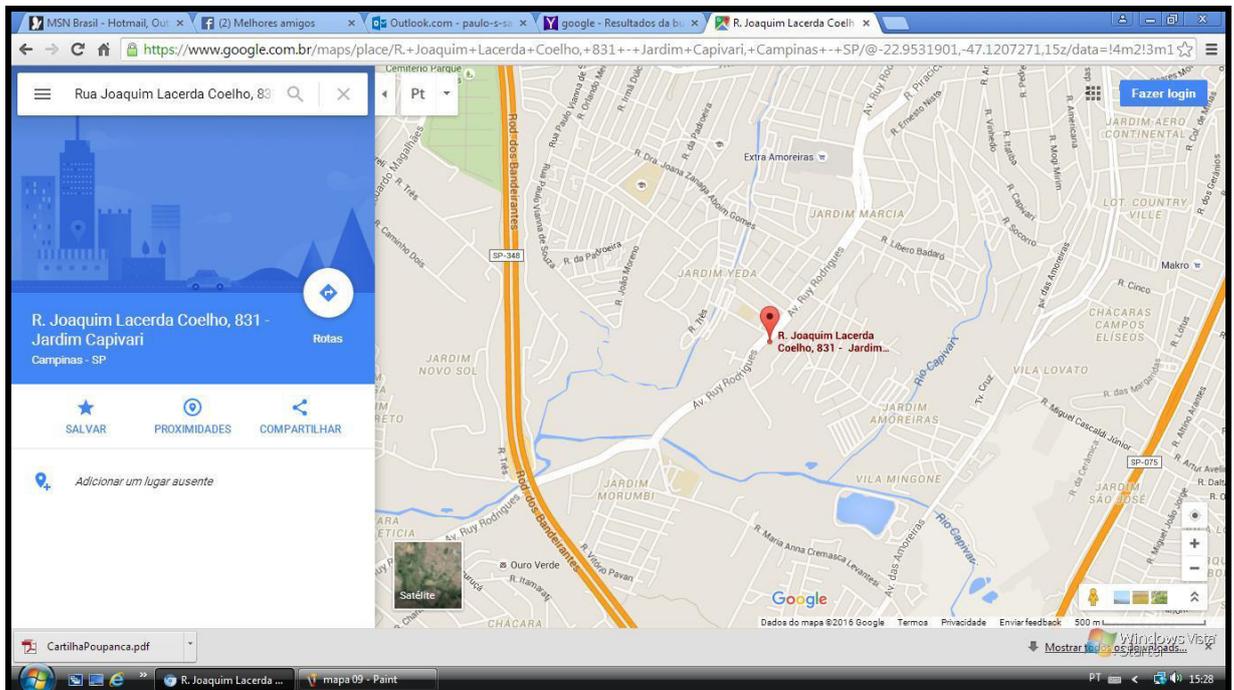
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

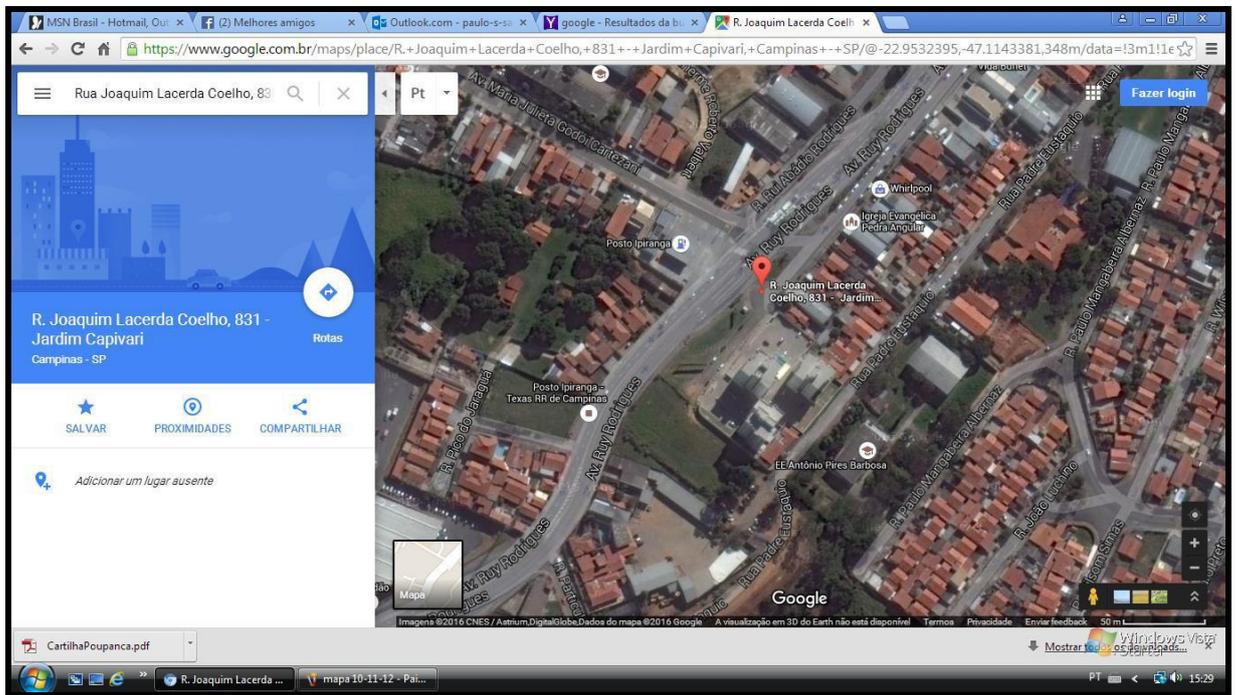
Imóvel – O apartamento n.º 62, localizado no 6º andar do Edifício Marselle – Bloco II, parte integrante do Condomínio Port de France, com acesso pela Rua Joaquim Lacerda Coelho, n.º 831, Jardim Capivari, distrito, município e comarca de Campinas, SP, com área útil de 68,815 m², área comum de 14,961 m²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

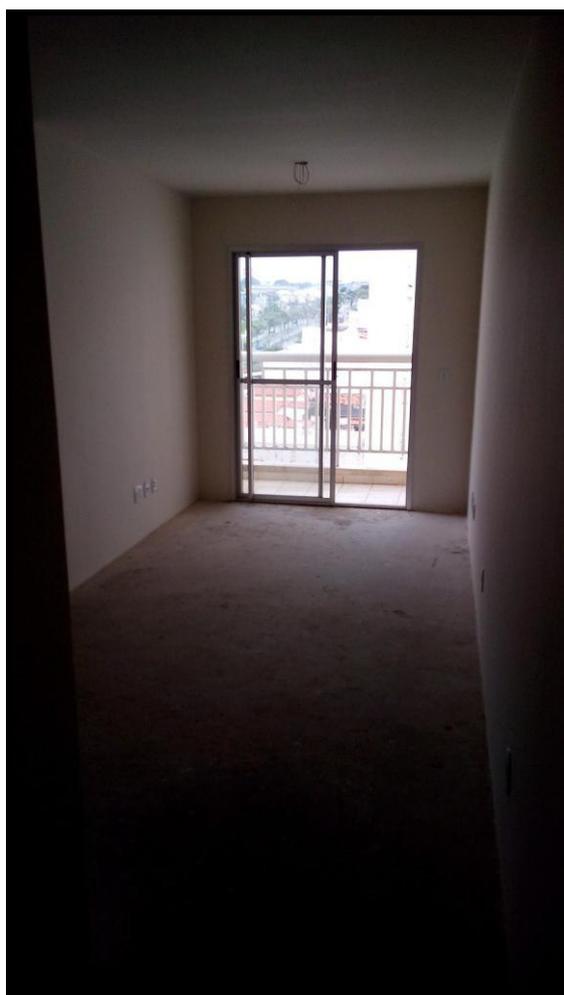
Contribuinte municipal (IPTU) n.º (?).

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.

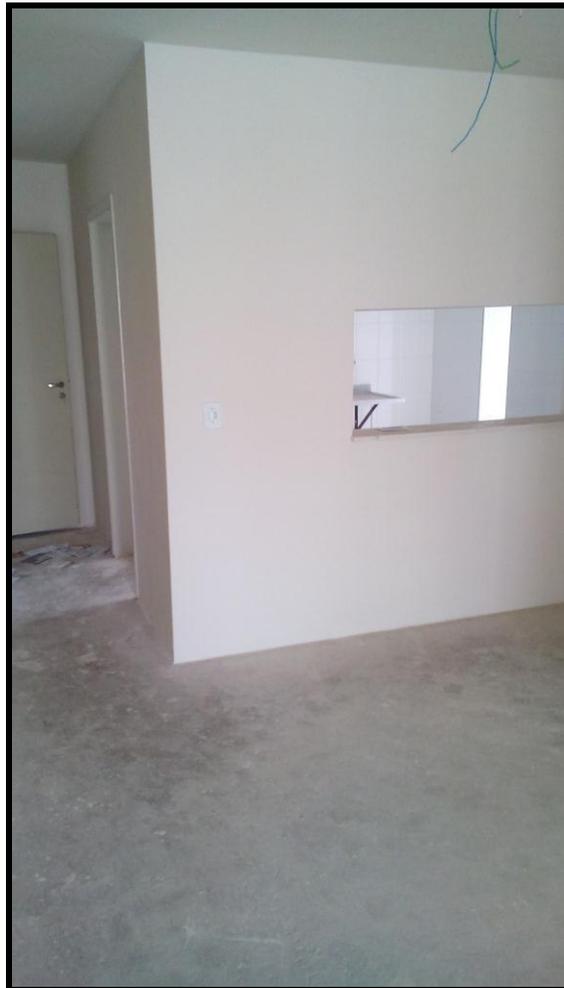








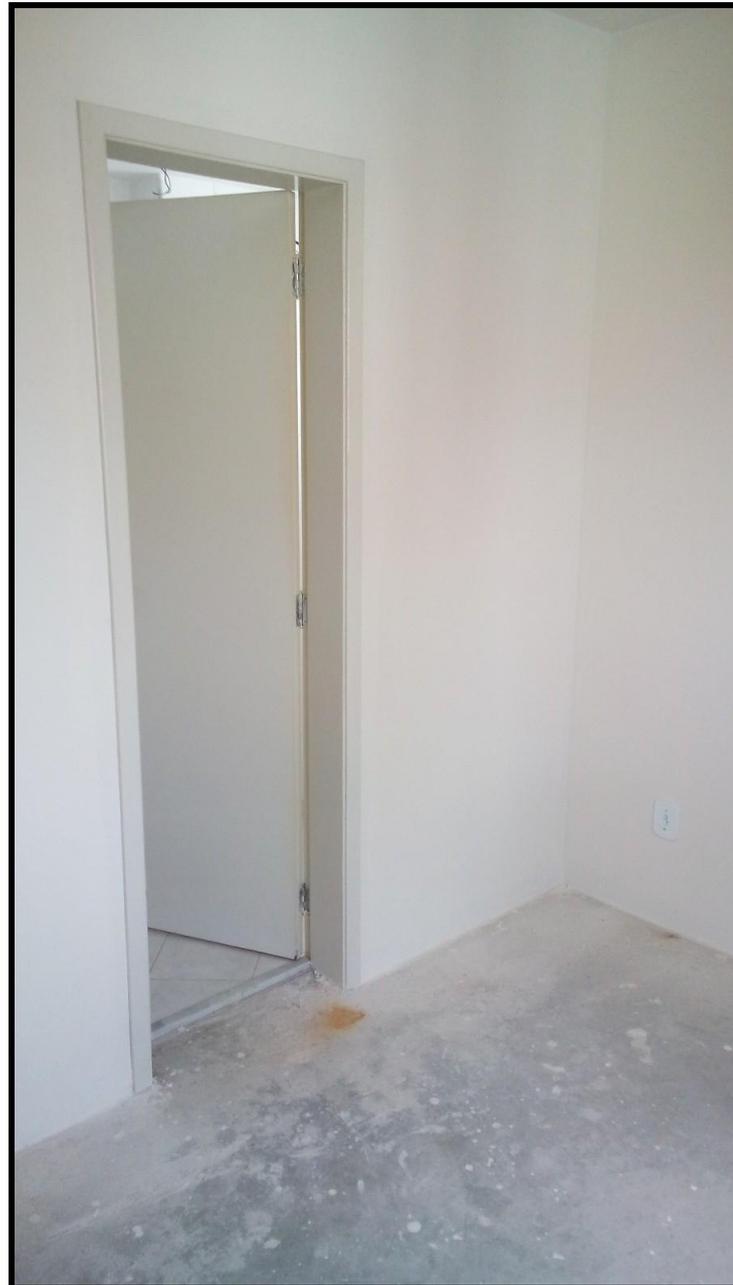


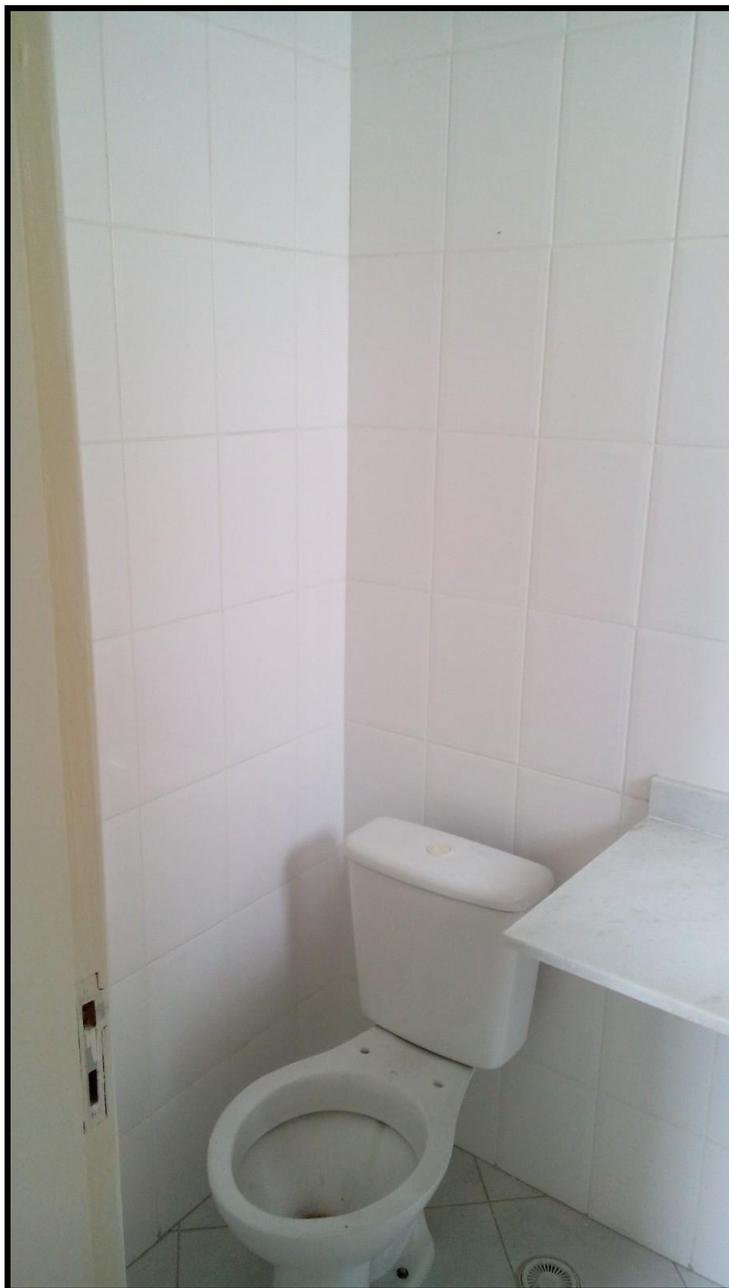


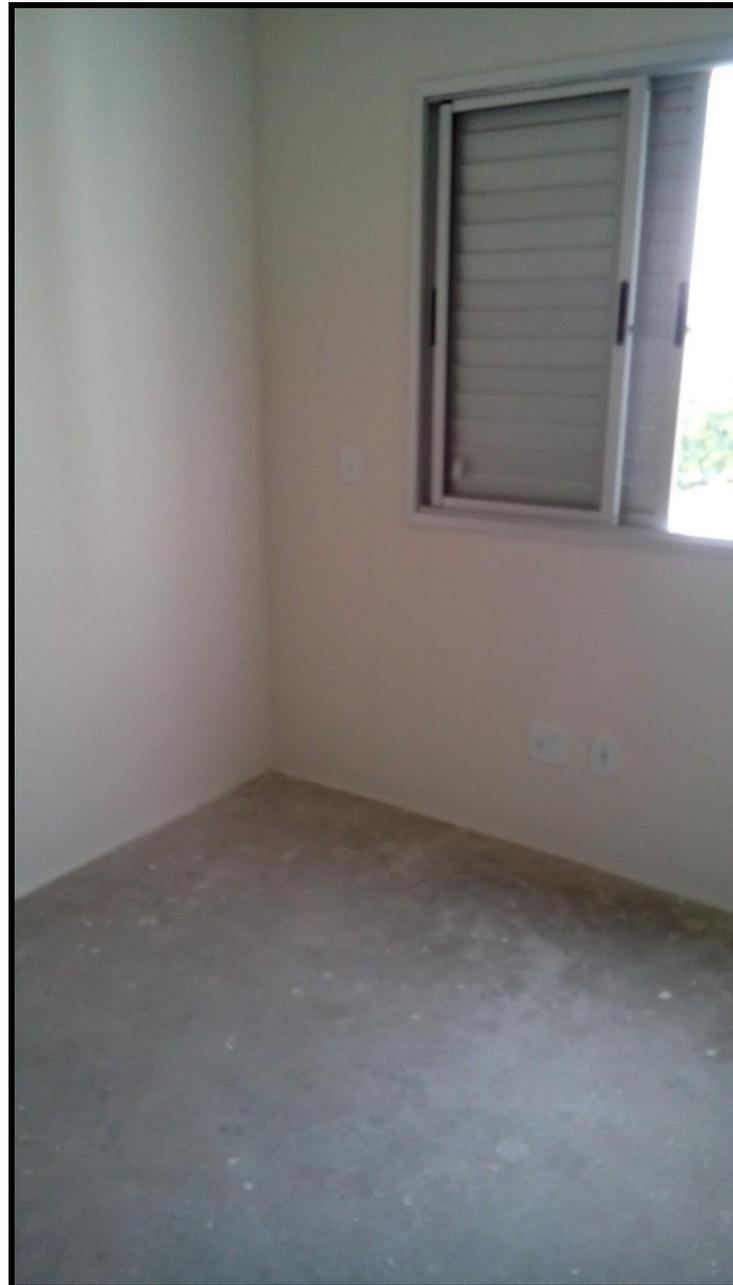




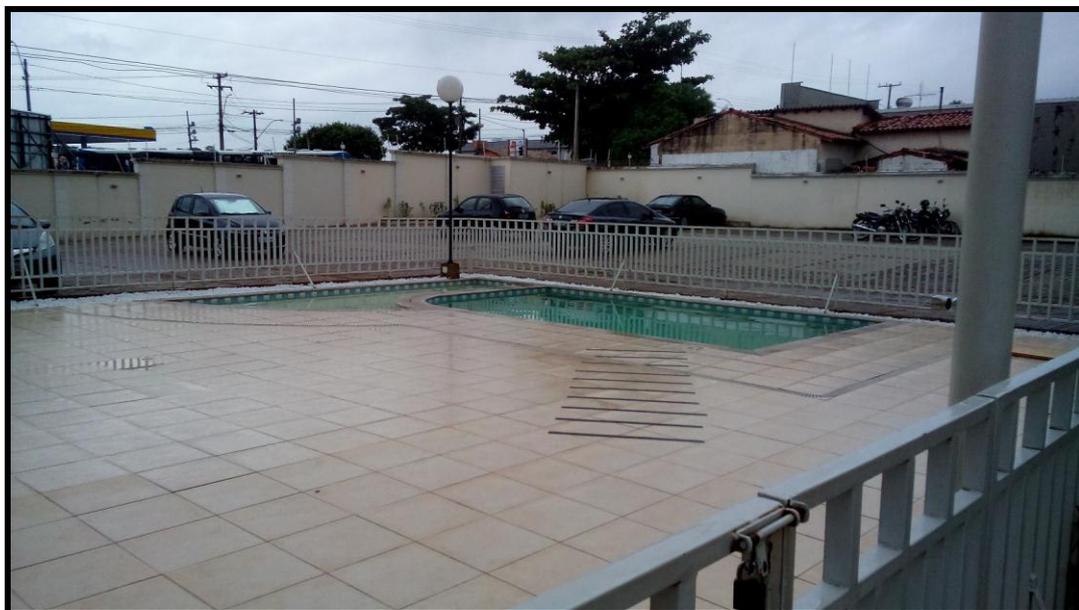












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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.

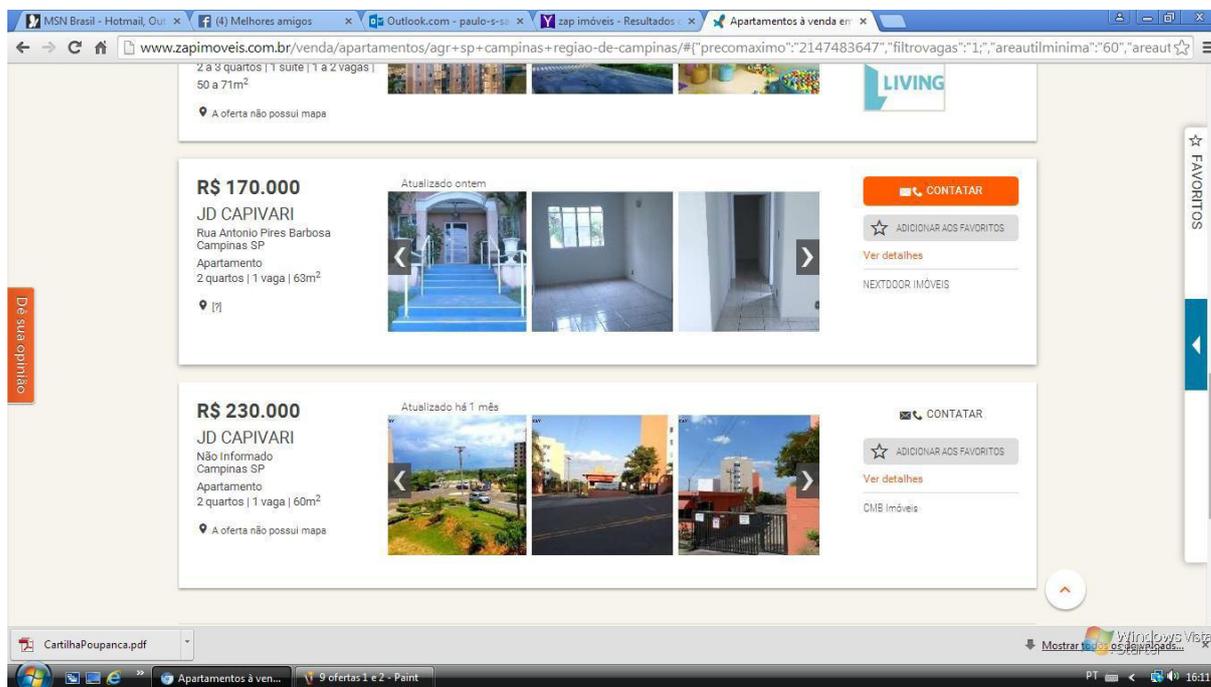
9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

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

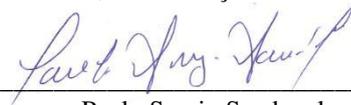
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

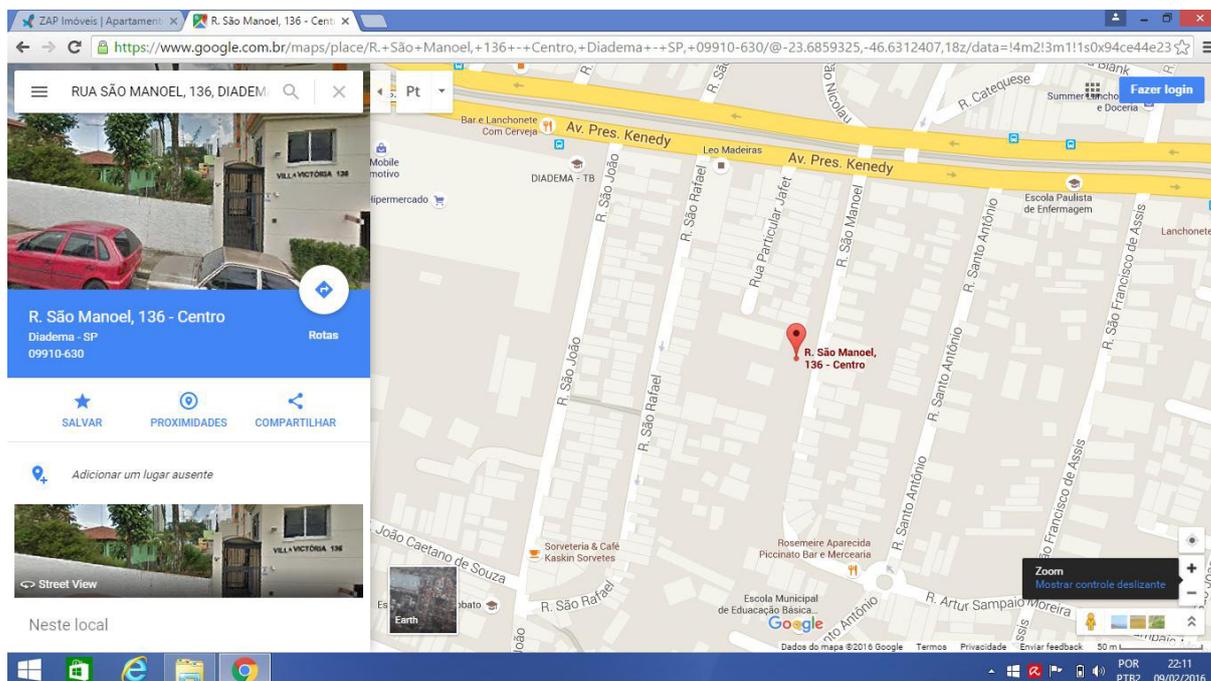
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

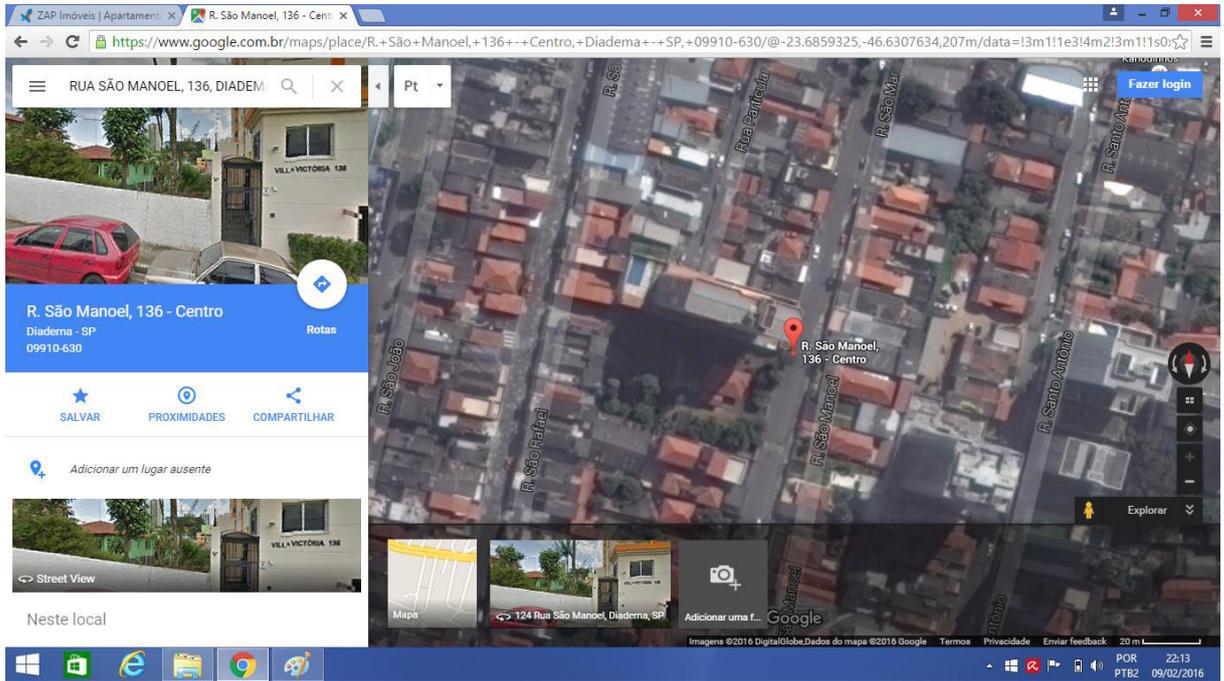
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

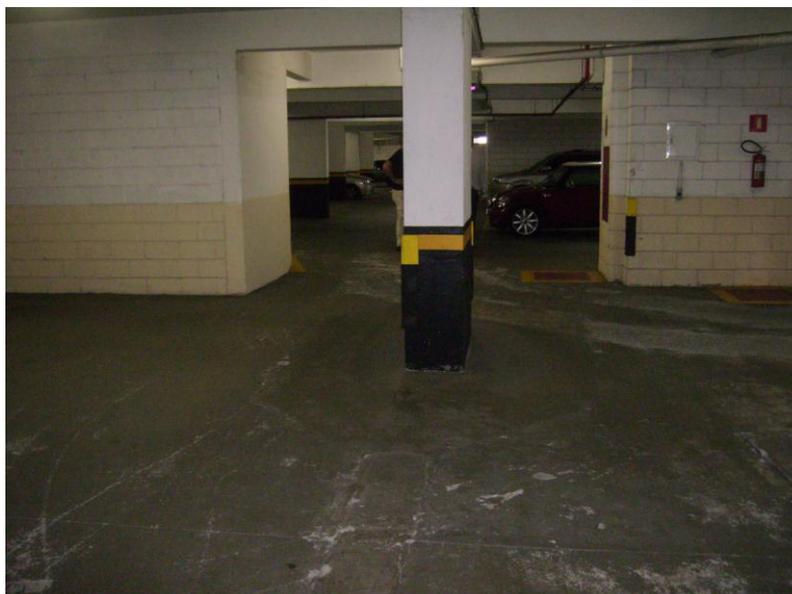
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

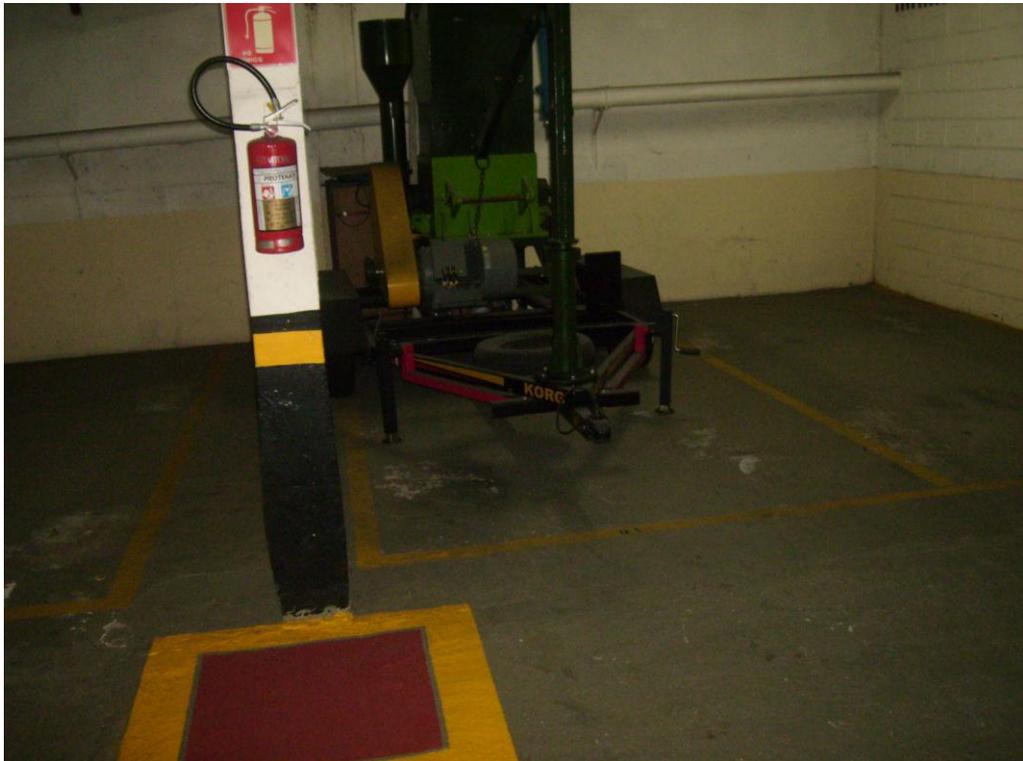
Registrado na Matrícula n.º 43.252, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











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
21 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.

The screenshot shows a web browser window displaying the website of Habitarex Imóveis, a real estate agency. The main content area features a listing for 'Apartamento - Vila vitória' with a price of R\$ 280.000,00. The listing includes a photo of the building, social media sharing options, and details such as 'Visto: 124 vezes' and 'Ref: 4496'. The location is listed as 'Diadema, São Paulo, Jd. Diadema'. The website has a blue and white color scheme with a navigation menu at the top and a sidebar on the left for advanced search filters.

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

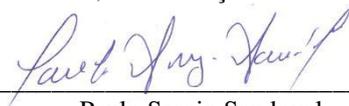
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

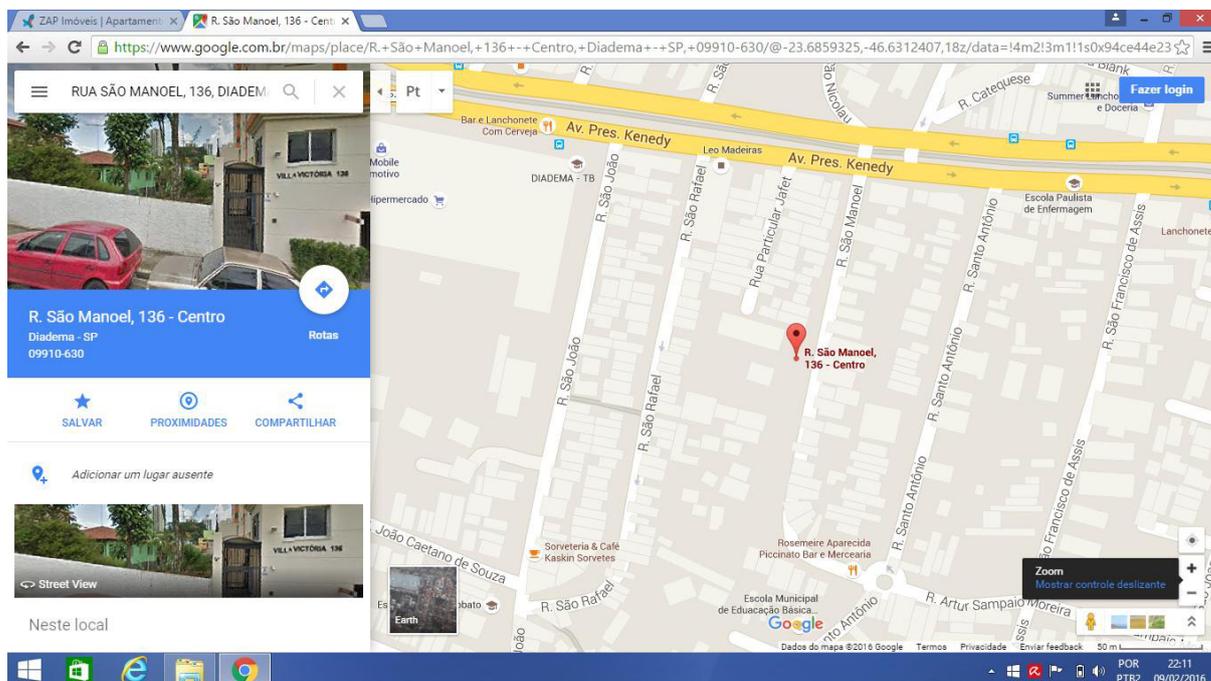
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

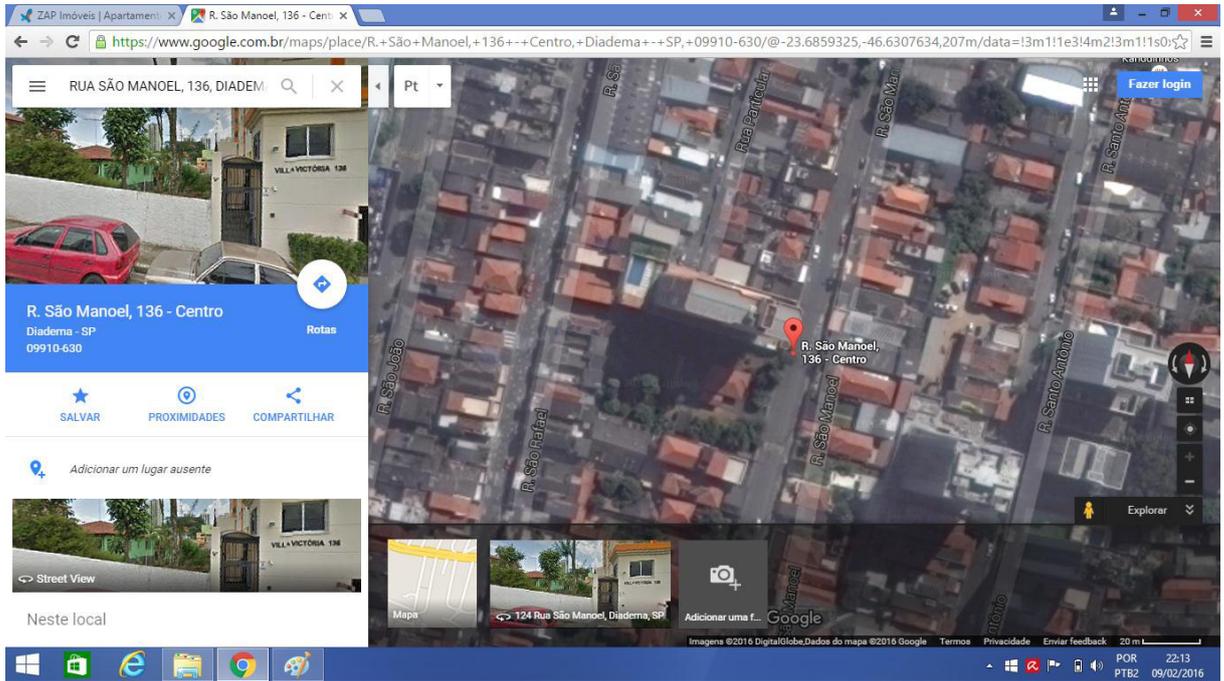
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

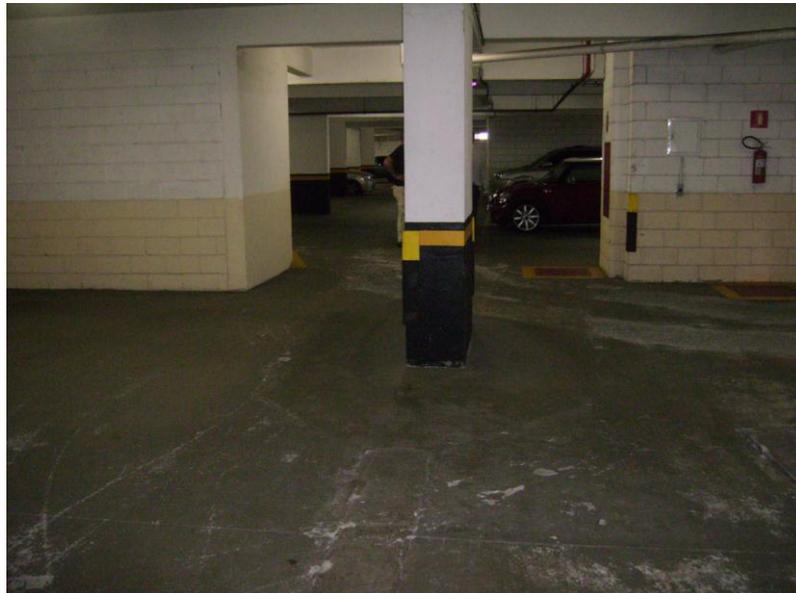
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.253, do 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.

The screenshot shows the website 'HABITAREX IMÓVEIS CORRESPONDENTE CAIXA'. The main listing is for 'Apartamento - Vila vitória' with a price of 'R\$ 280.000,00'. The location is 'Diadema, São Paulo, jd. Diadema'. The page also features a search bar, navigation tabs (Home, Empresa, Serviços, Fale Conosco, Cadastre o seu), and a sidebar with filters for 'BUSCA AVANÇADA' (Tipo, Localização, Categoria, Preço) and 'RECEBA NOVIDADES'.

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

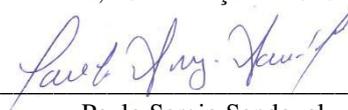
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

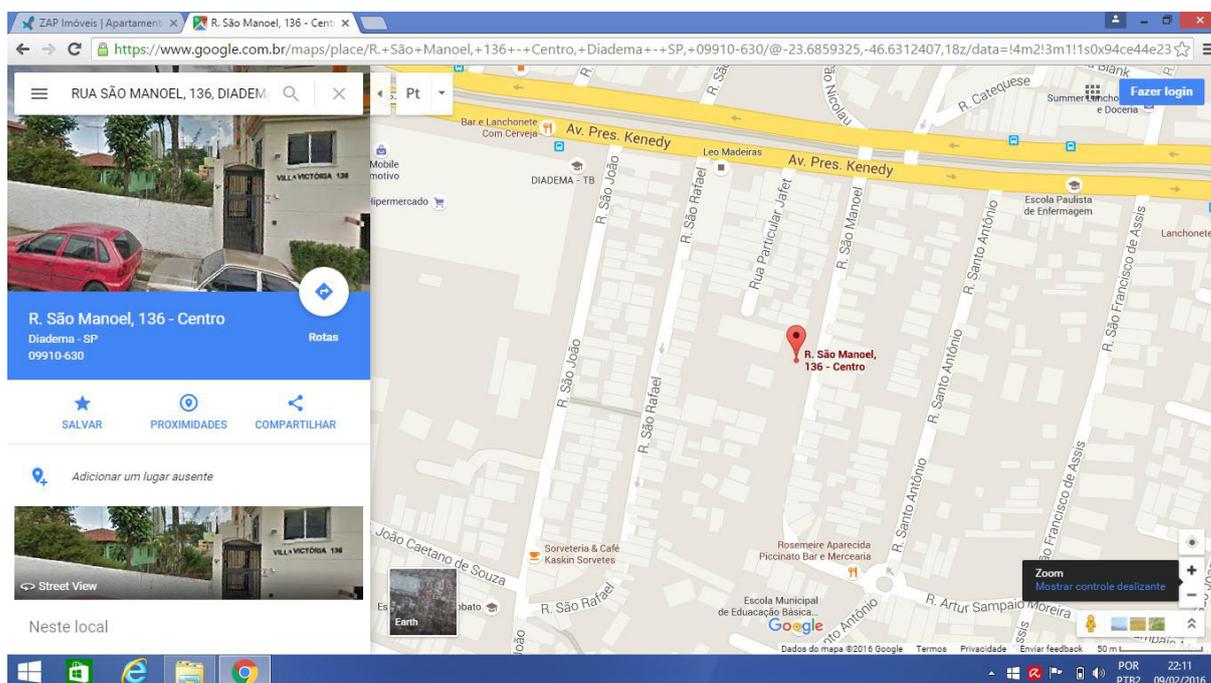
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

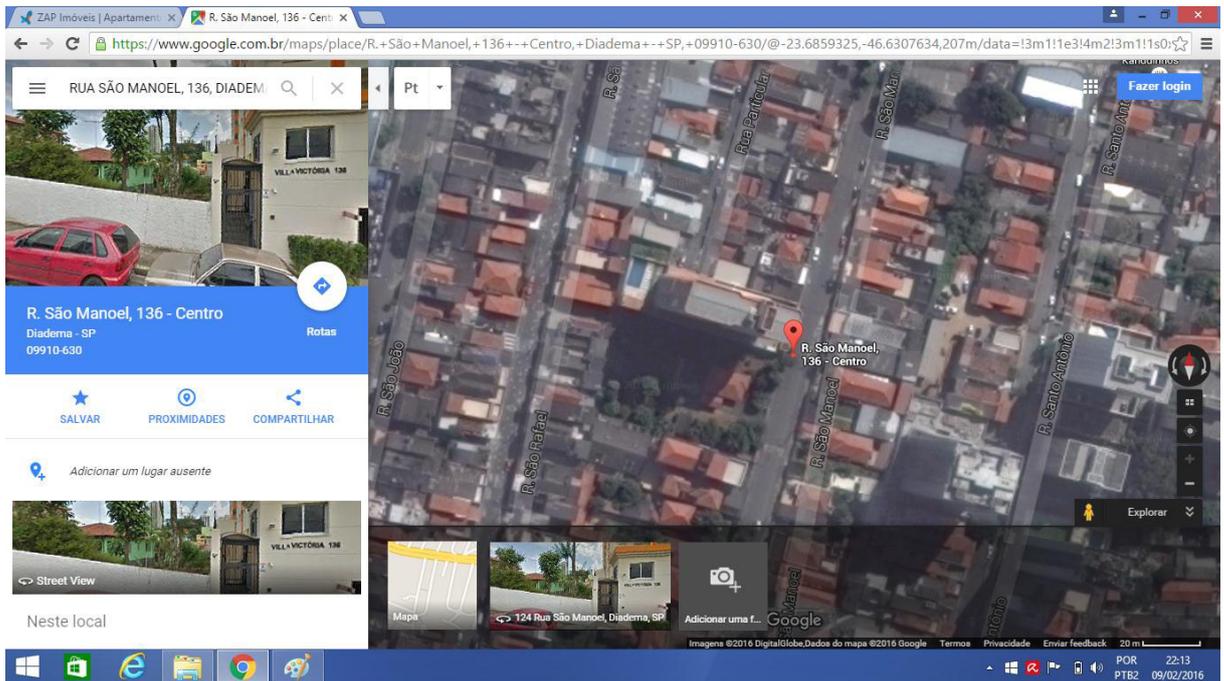
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

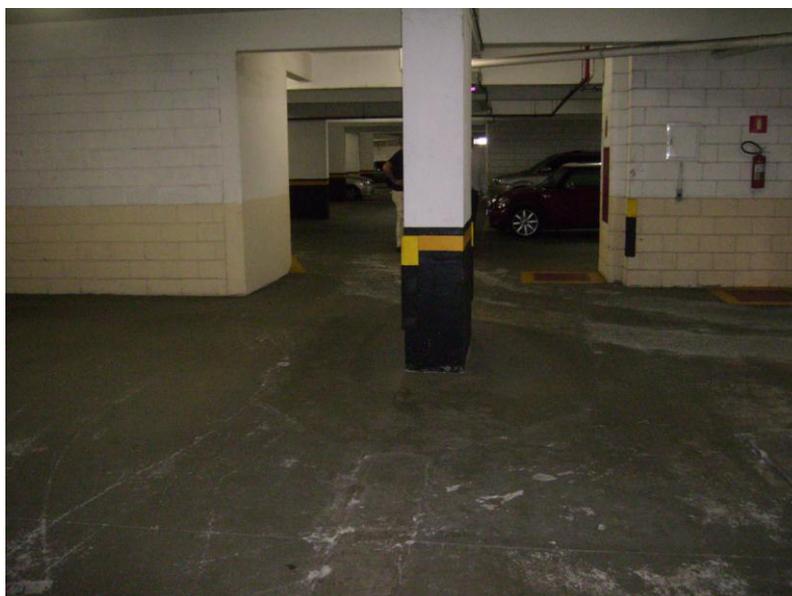
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.254, do 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.

The screenshot shows the website 'HABITAREX IMÓVEIS CORRESPONDENTE CAIXA'. The main listing is for 'Apartamento - Vila vitória' with a price of 'R\$ 280.000,00'. The listing details include 'Visto: 124 vezes', 'Ref: 4496', and 'Localização: Diadema, São Paulo, jd. Diadema'. The sidebar on the left has a 'BUSCA AVANÇADA' section with filters for 'Tipo', 'Localização', 'Categoria', and 'Preço (R\$)'. There is also a 'RECEBA NOVIDADES' section with a 'Nome:' field.

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

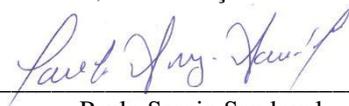
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

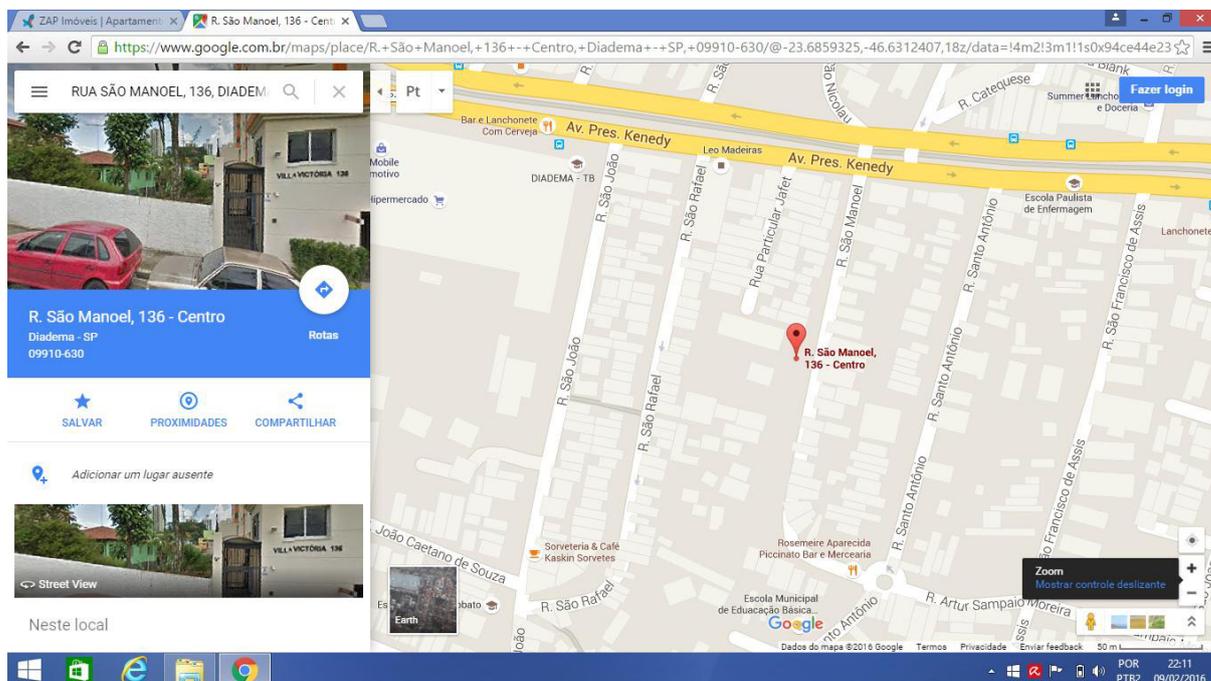
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

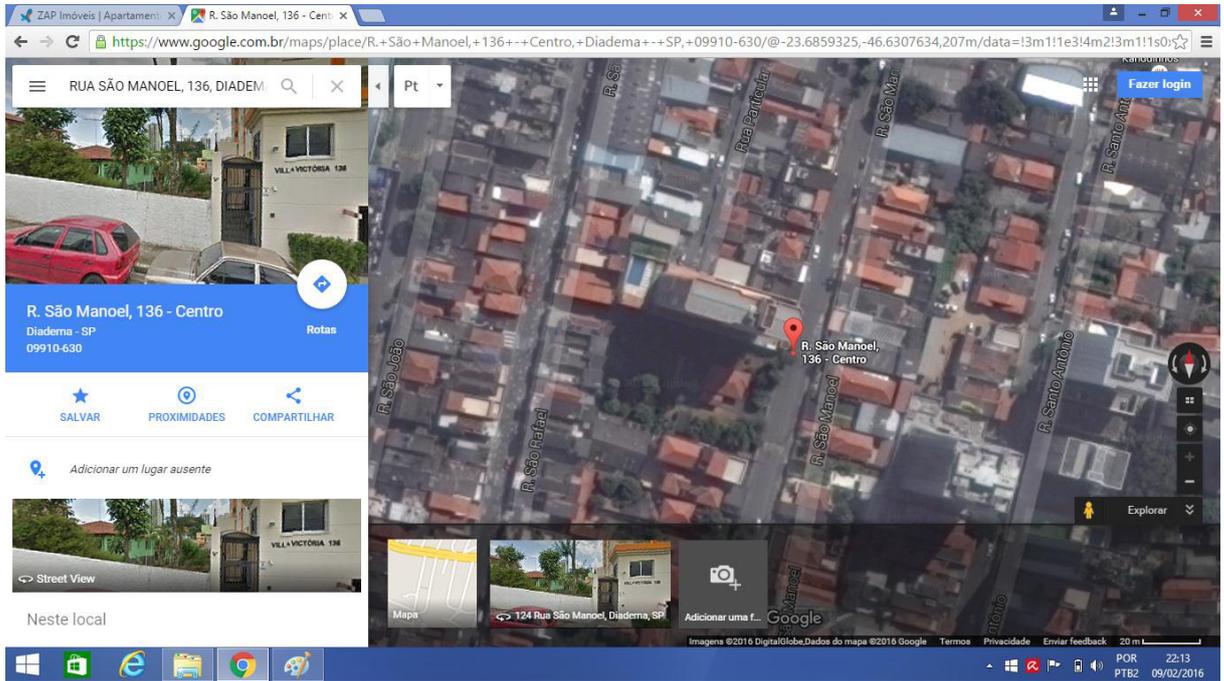
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

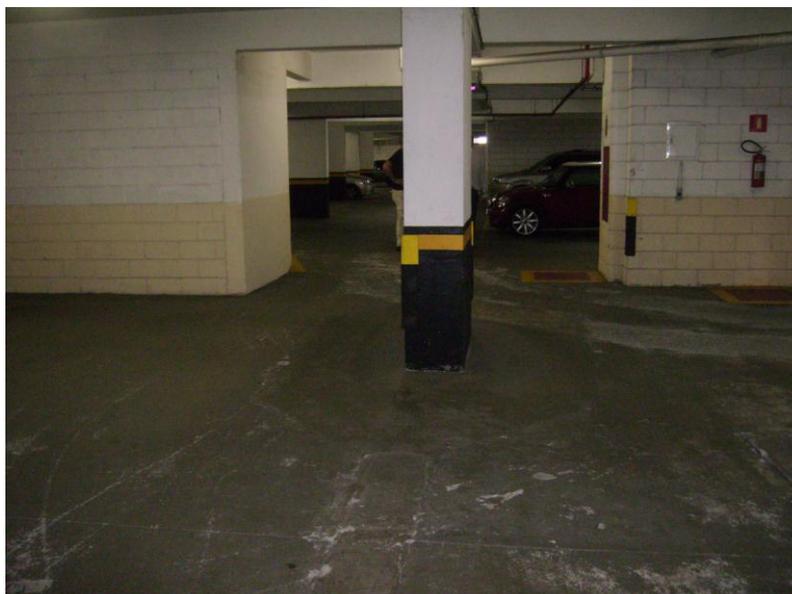
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.255, do 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.

The screenshot shows the website 'www.habitarex.com.br' with a listing for 'Apartamento - Vila vitória'. The price is listed as 'Preço: R\$ 280.000,00'. The listing includes details such as 'Visto: 124 vezes', 'Ref: 4496', and 'Localização: Diadema, São Paulo, jd. Diadema'. The website also features a search bar, navigation menu, and a sidebar with filters.

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

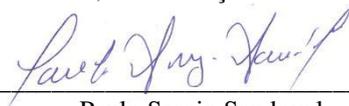
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

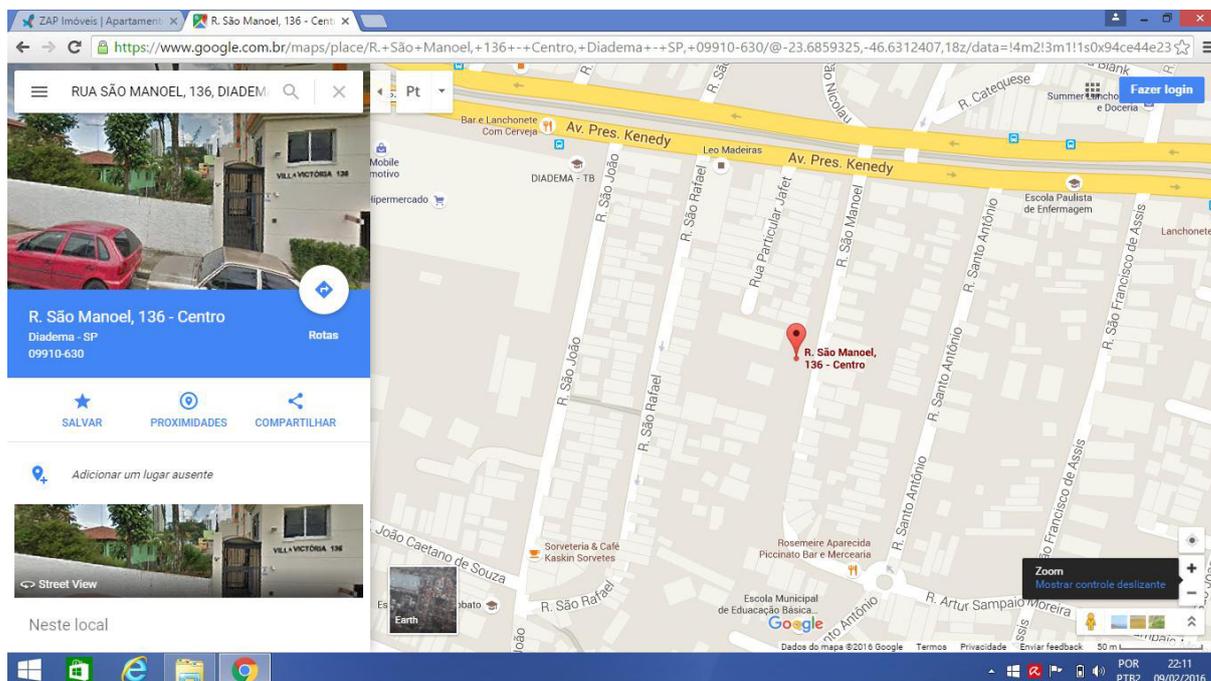
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

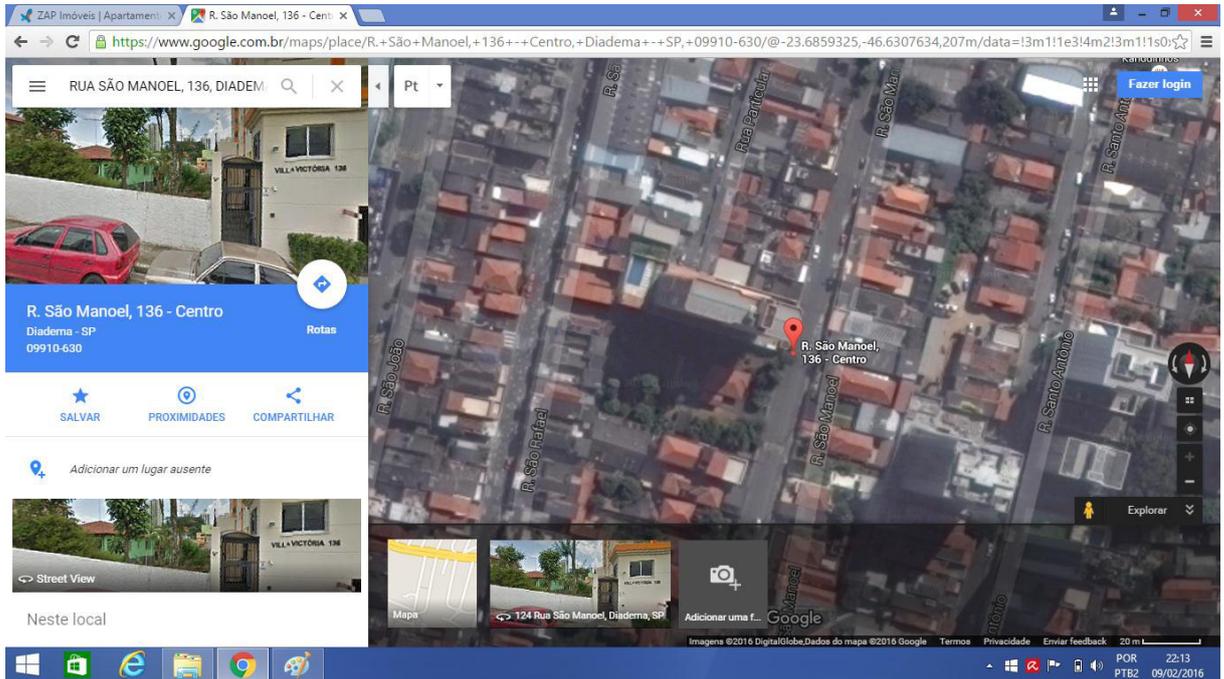
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

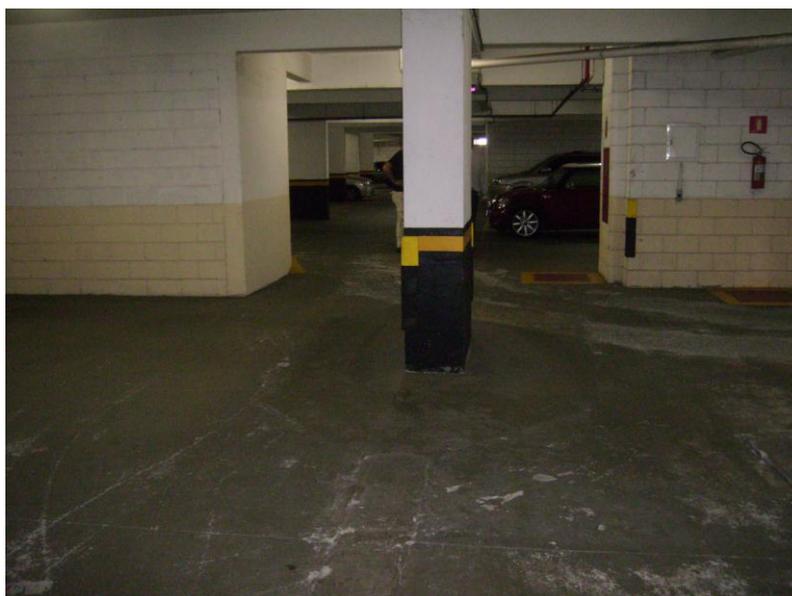
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

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

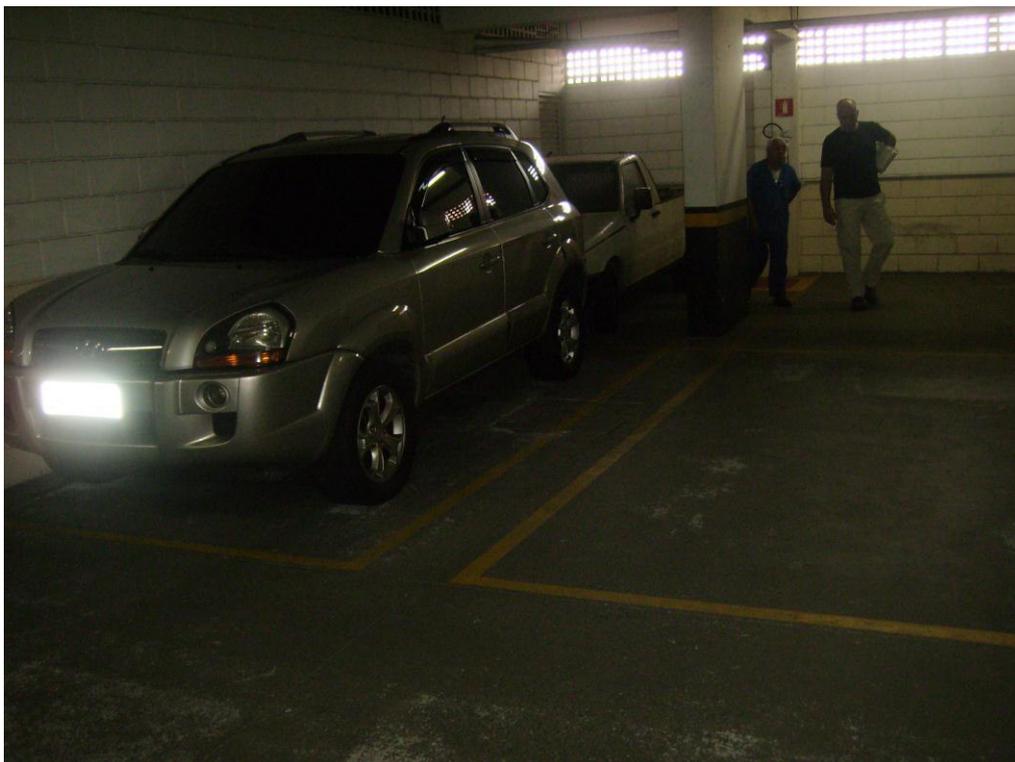












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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.

The screenshot shows a web browser window displaying the website of Habitarex Imóveis, a real estate agency. The main content area features a listing for an apartment in Vila Victória, priced at R\$ 280,000.00. The listing includes a title 'Apartamento - Vila victória Para vender', a price tag, and several images of the building. The website has a blue and white color scheme with a navigation menu at the top and a search bar. A sidebar on the left offers advanced search filters for type, location, and price. The bottom of the browser window shows the Windows taskbar with various application icons and the system tray displaying the date and time as 09/02/2016 at 22:54.

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

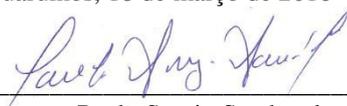
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

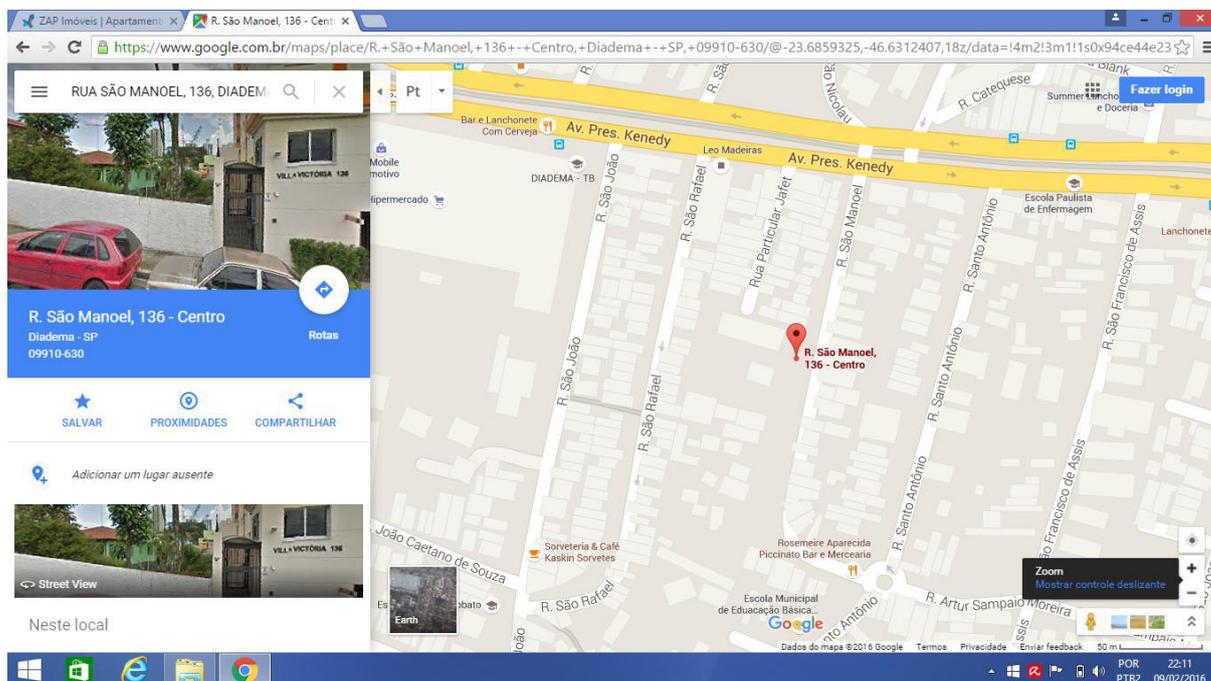
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

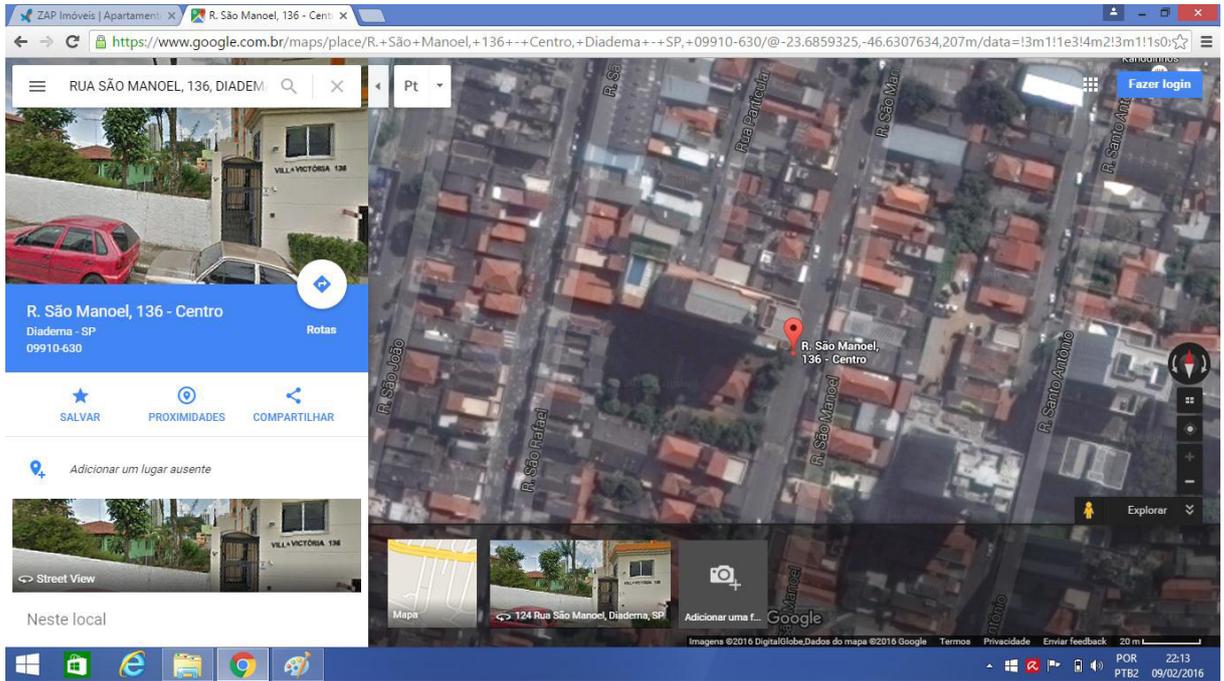
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

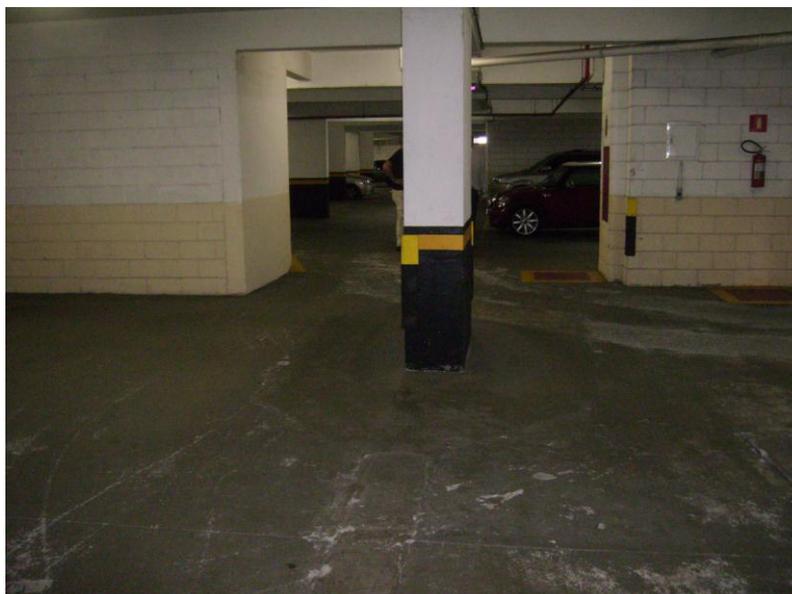
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

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

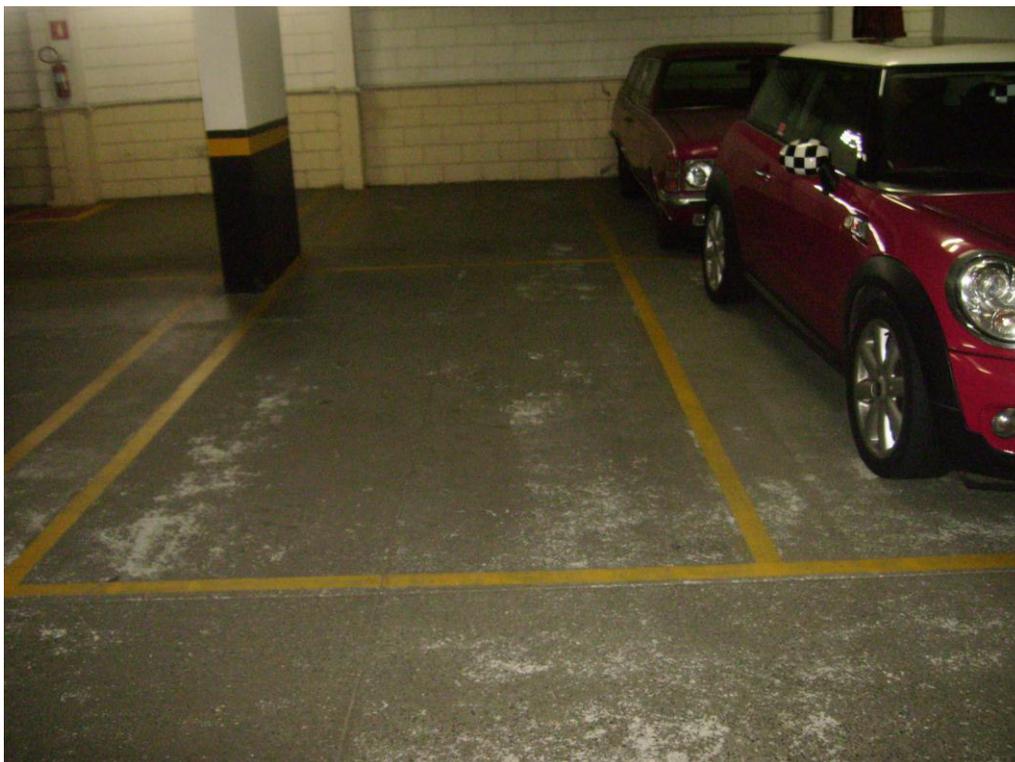












8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- 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.

The screenshot shows the website 'www.habitarex.com.br' with a listing for 'Apartamento - Vila vitória'. The price is listed as R\$ 280.000,00. The listing includes details such as 'Visto: 124 vezes', 'Ref: 4496', and 'Localização: Diadema, São Paulo, Jd. Diadema'. There are also several images of the building and surrounding area.

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

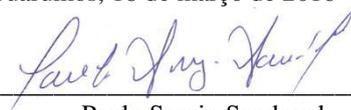
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

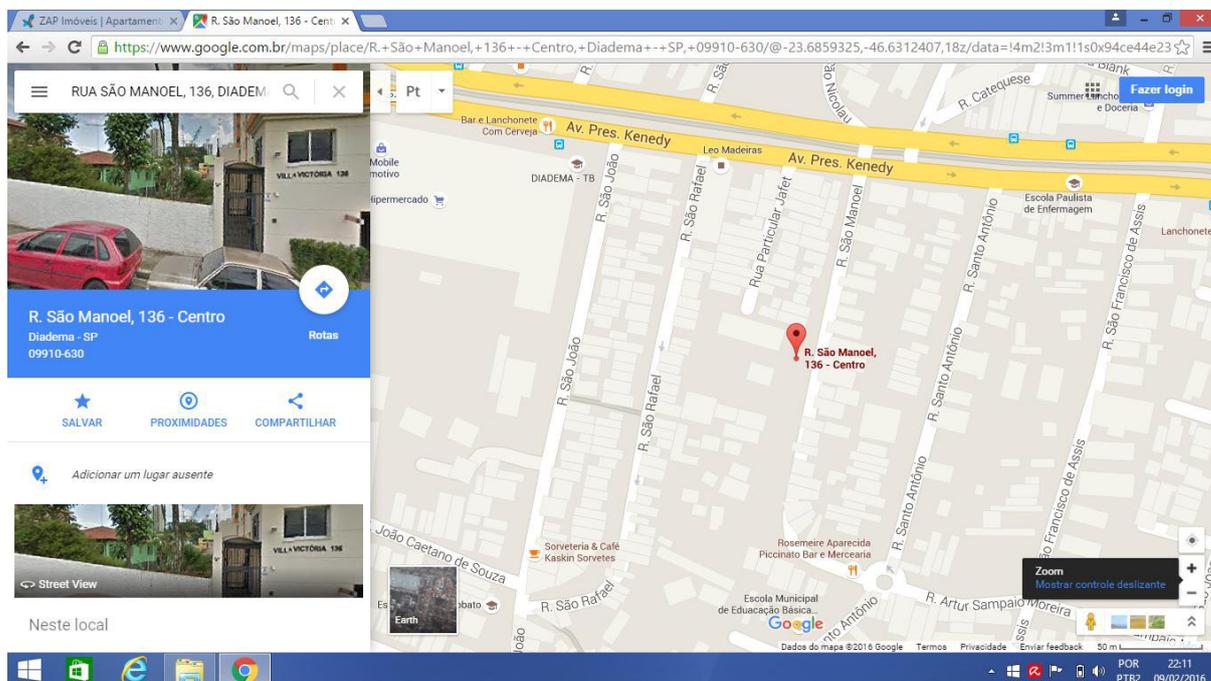
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

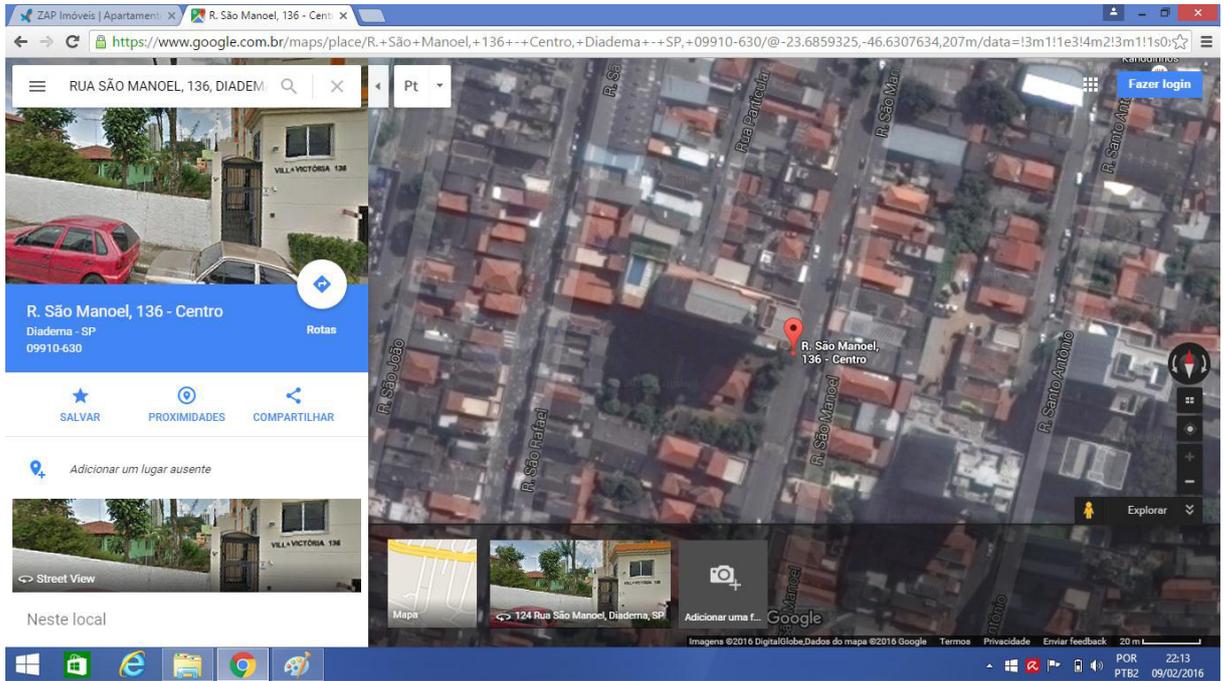
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

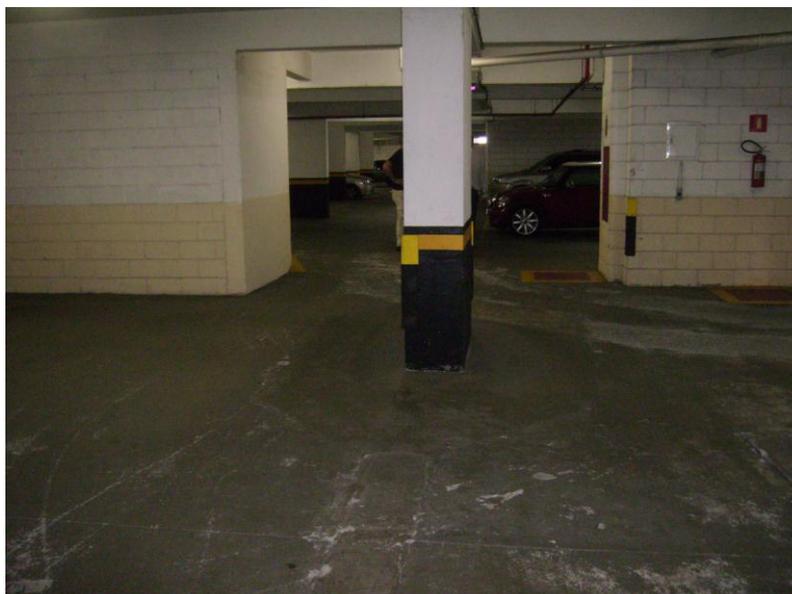
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.265, do 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
01 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.

The screenshot shows the website of Habitarex Imóveis, a real estate agency. The main heading is 'Apartamento - Vila vitória Para vender' with a price of 'Preço: R\$ 280.000,00'. The location is listed as 'Diadema, São Paulo jd. Diadema'. The website also features a search bar, navigation menu, and a sidebar with filters for 'BUSCA AVANÇADA' and 'RECEBA NOVIDADES'. The contact information for Paulo Sergio Sandoval is visible in the top right corner of the website interface.

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

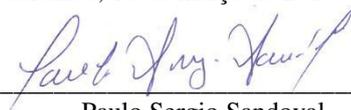
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

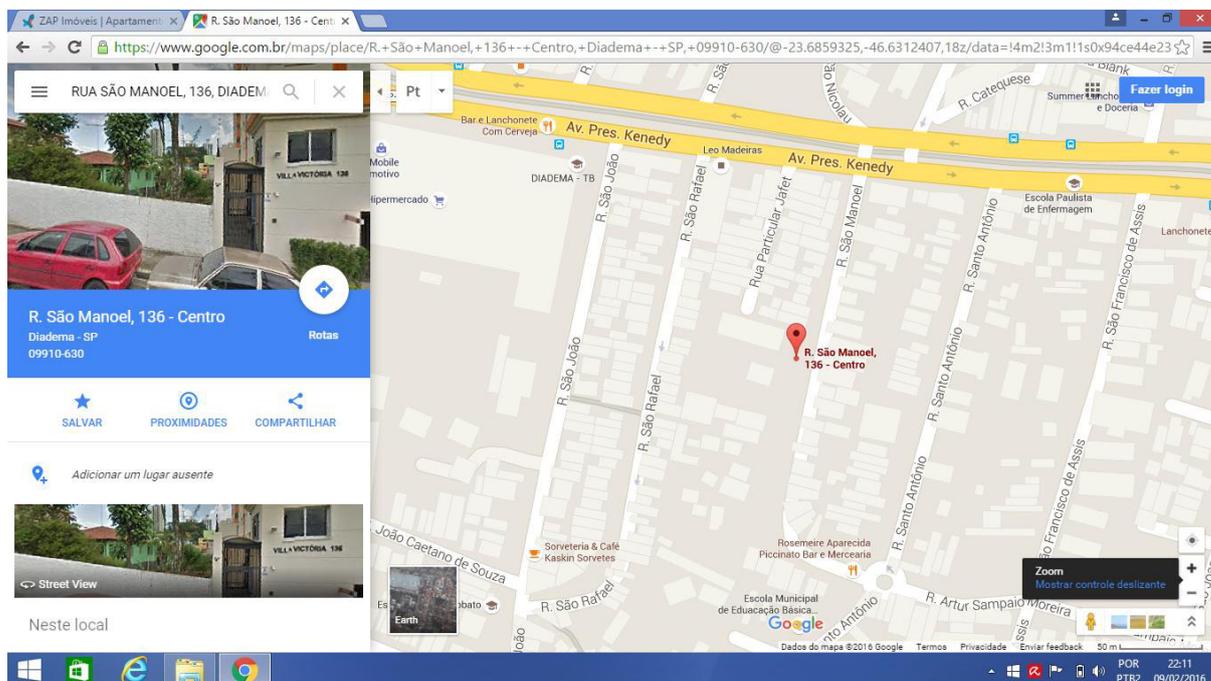
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

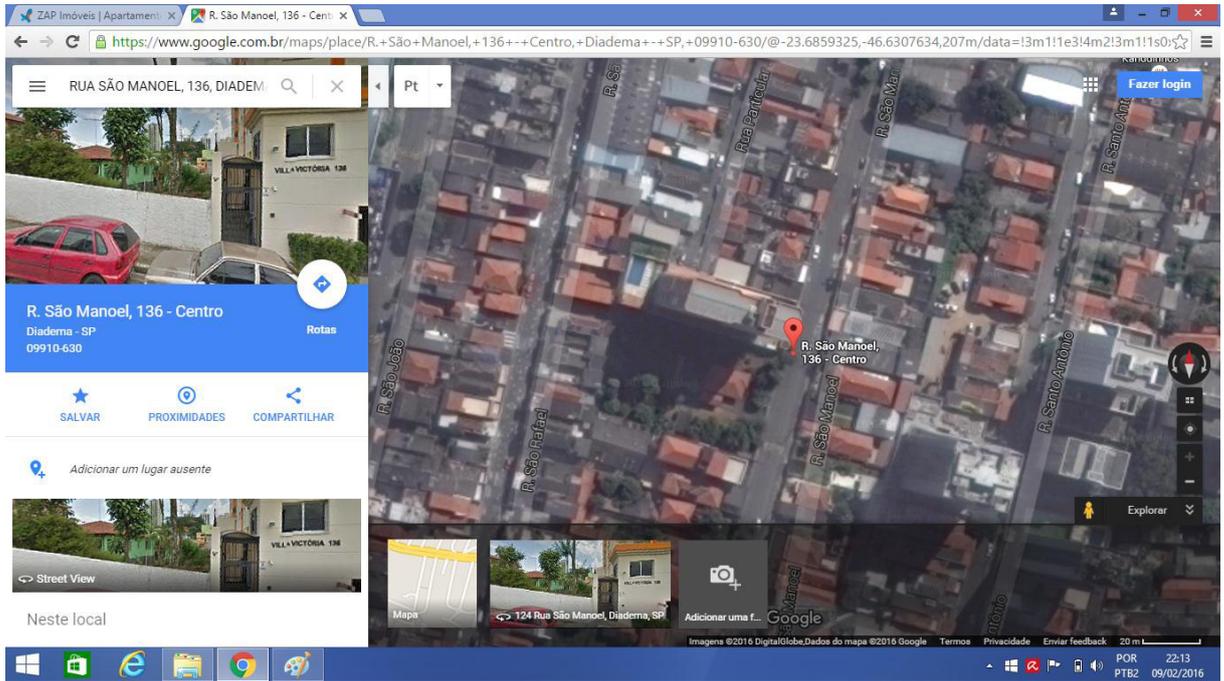
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

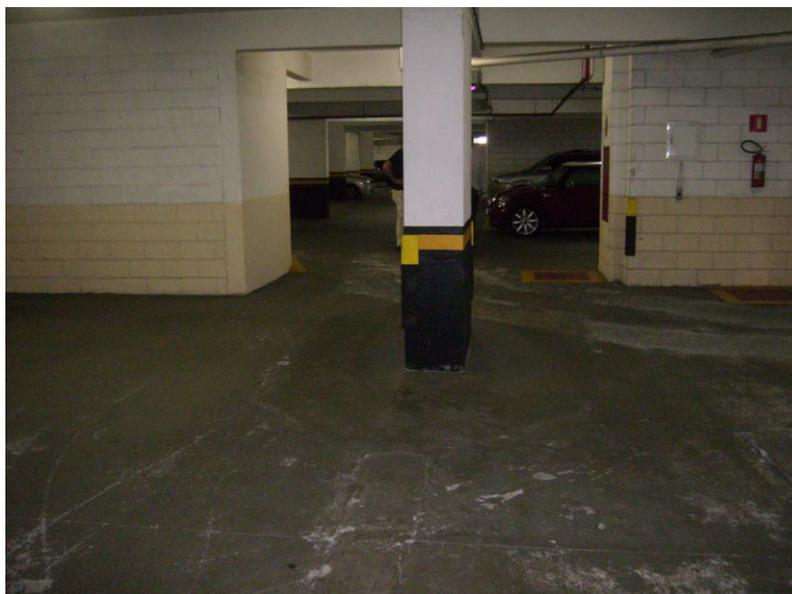
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.264, do 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.

The screenshot shows the website 'HABITAREX IMÓVEIS CORRESPONDENTE CAIXA'. The main listing is for 'Apartamento - Vila vitória' with a price of R\$ 280.000,00. The page includes a search bar, navigation menu, and a sidebar with filters for 'Tipo', 'Localização', and 'Categoria'. The main content area shows the property details, including 'Visto: 124 vezes', 'Ref: 4496', and 'Localização: Diadema, São Paulo jd. Diadema'. There are also social media sharing icons and a 'Busca Avançada' section.

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

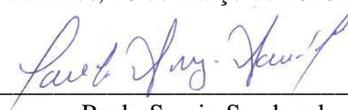
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

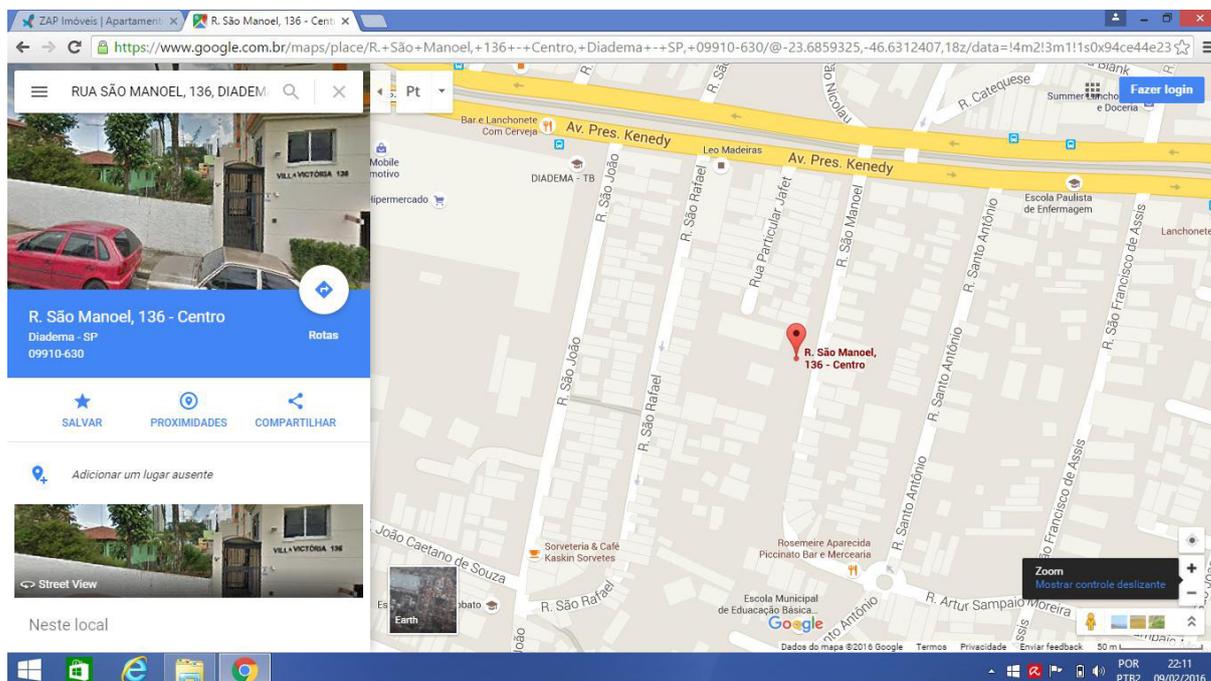
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

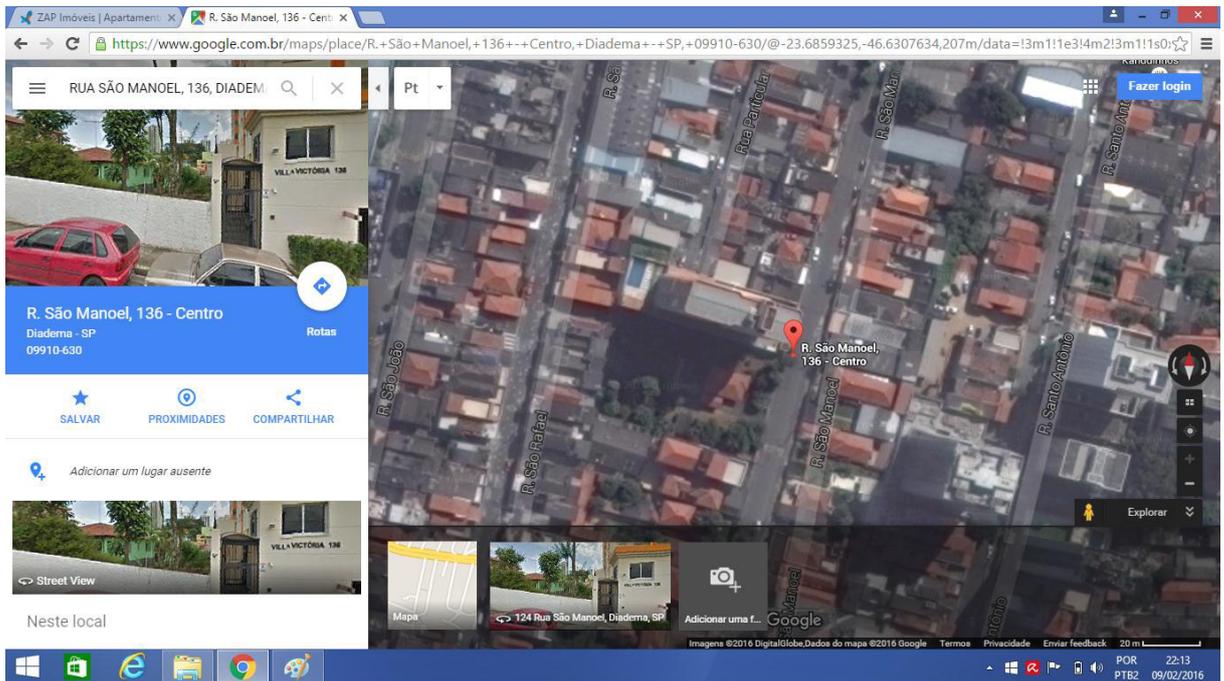
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

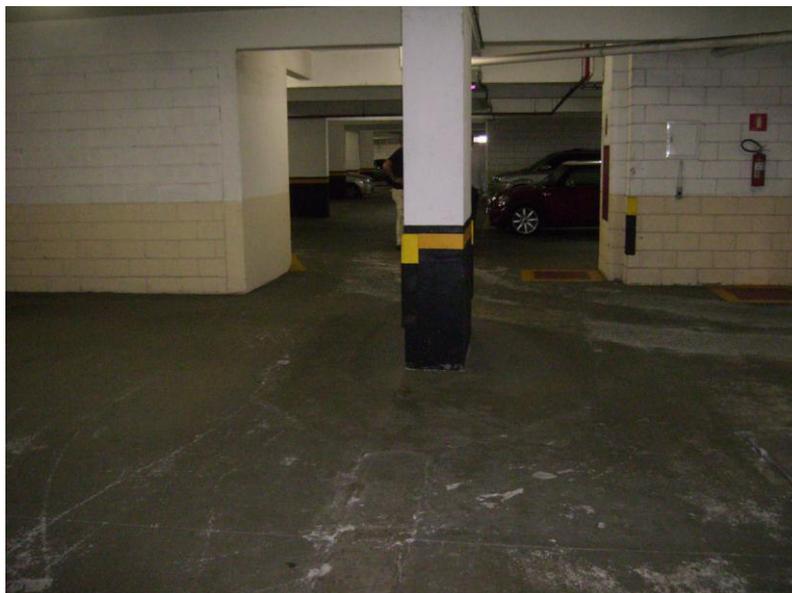
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.268, do 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

Neócios

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.

The screenshot shows the website of Habitarex Imóveis, a real estate agency. The main heading is "Apartamento - Vila victória Para vender" with a price of "Preço: R\$ 280.000,00". The location is listed as "Diadema, São Paulo" and "jd. Diadema". The website also features a search bar, navigation menu, and a sidebar with filters for "BUSCA AVANÇADA" and "RECEBA NOVIDADES".

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

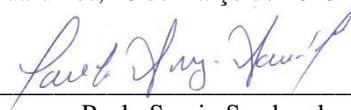
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

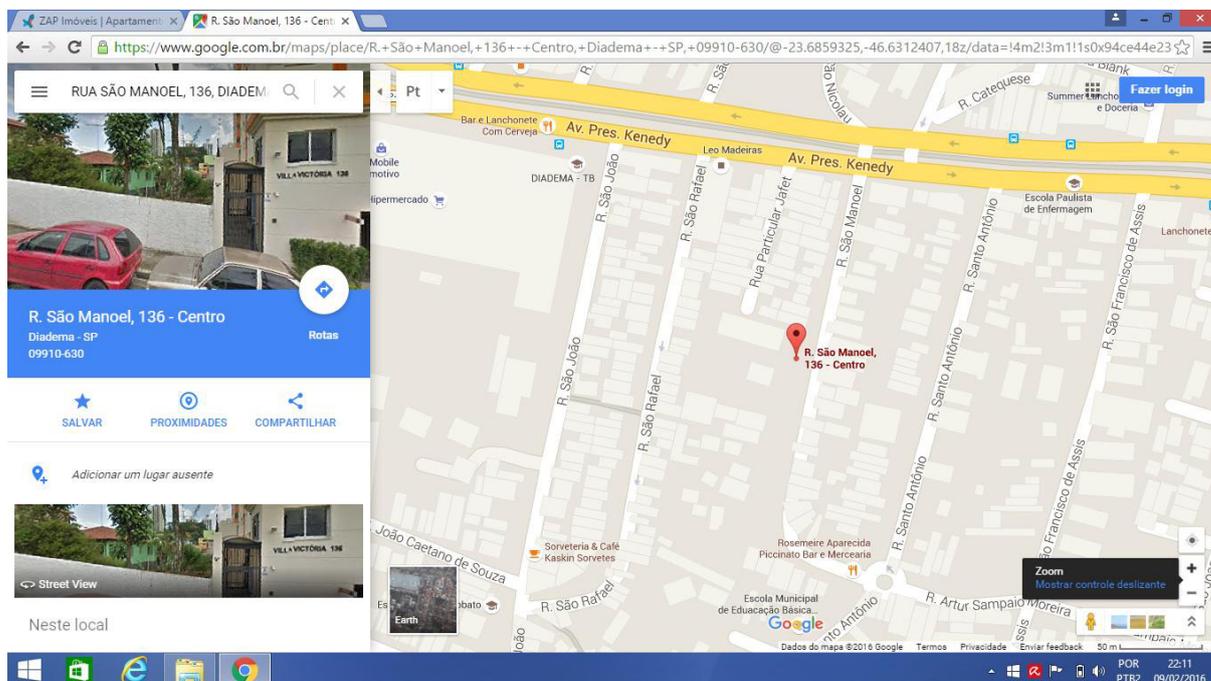
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

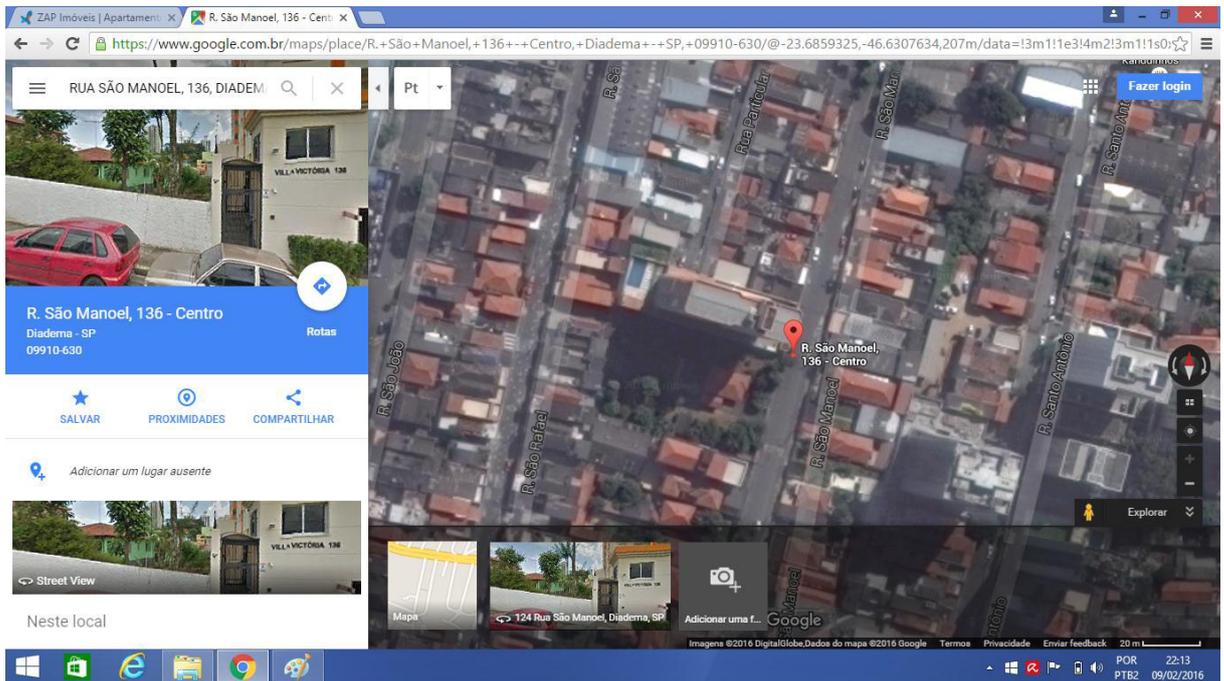
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

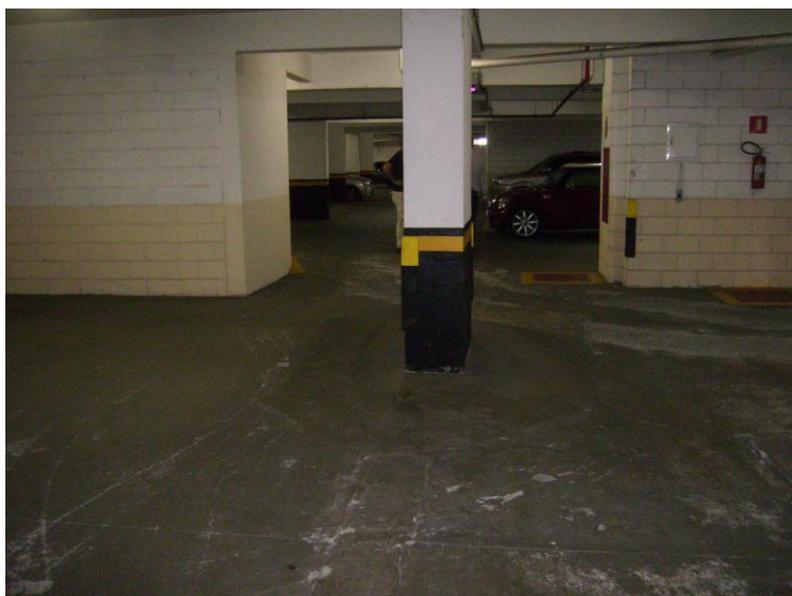
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.270, do 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
01 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.

The screenshot shows a web browser window displaying the website of Habitarex Imóveis, a real estate agency. The page is titled "Apartamento - Vila victória" and is for sale. The price is listed as R\$ 280.000,00. The location is Diadema, São Paulo. The website also features a search bar, navigation menu, and a sidebar with filters for type, location, and price range.

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

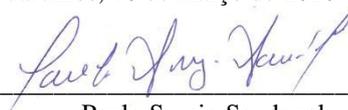
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

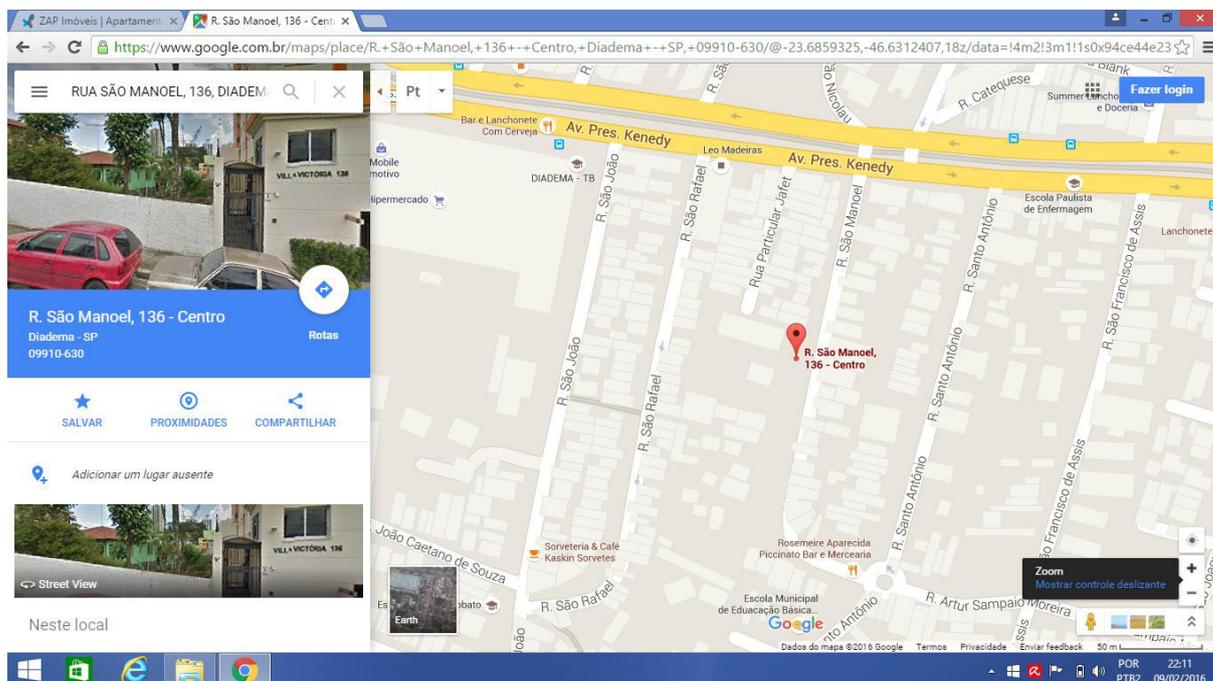
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

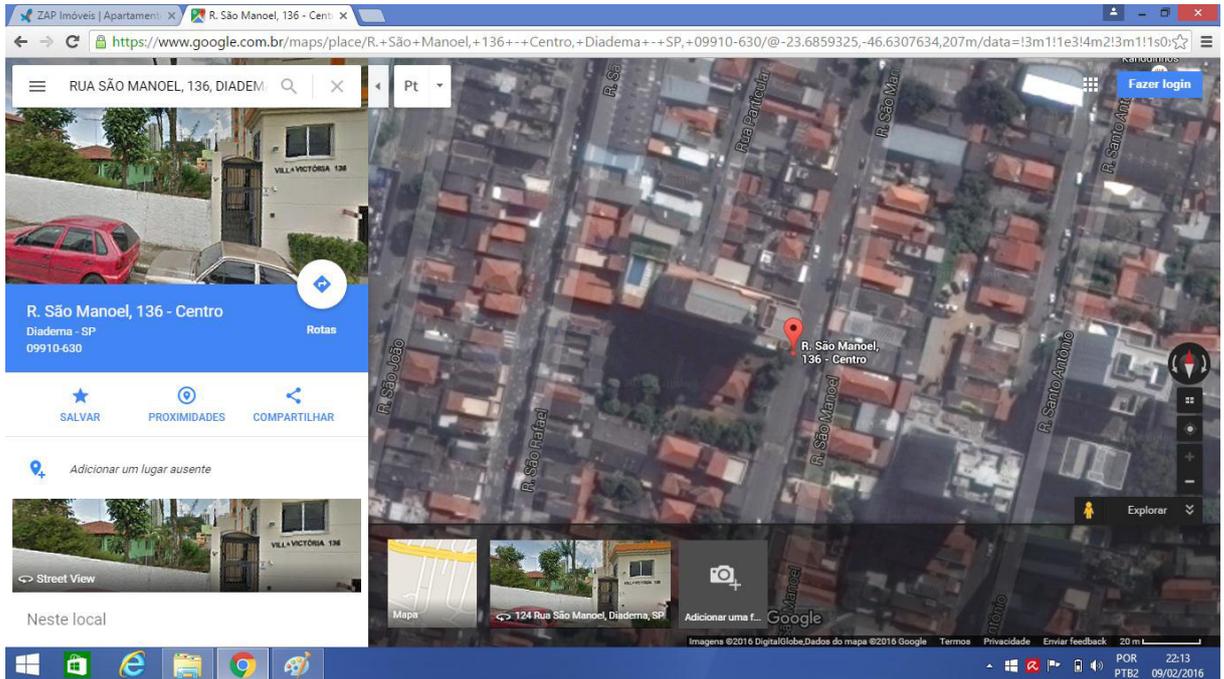
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

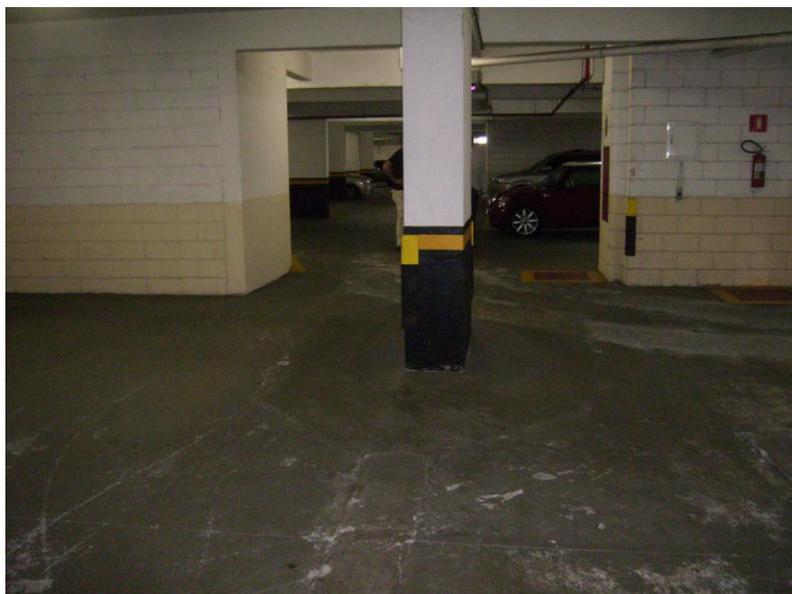
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

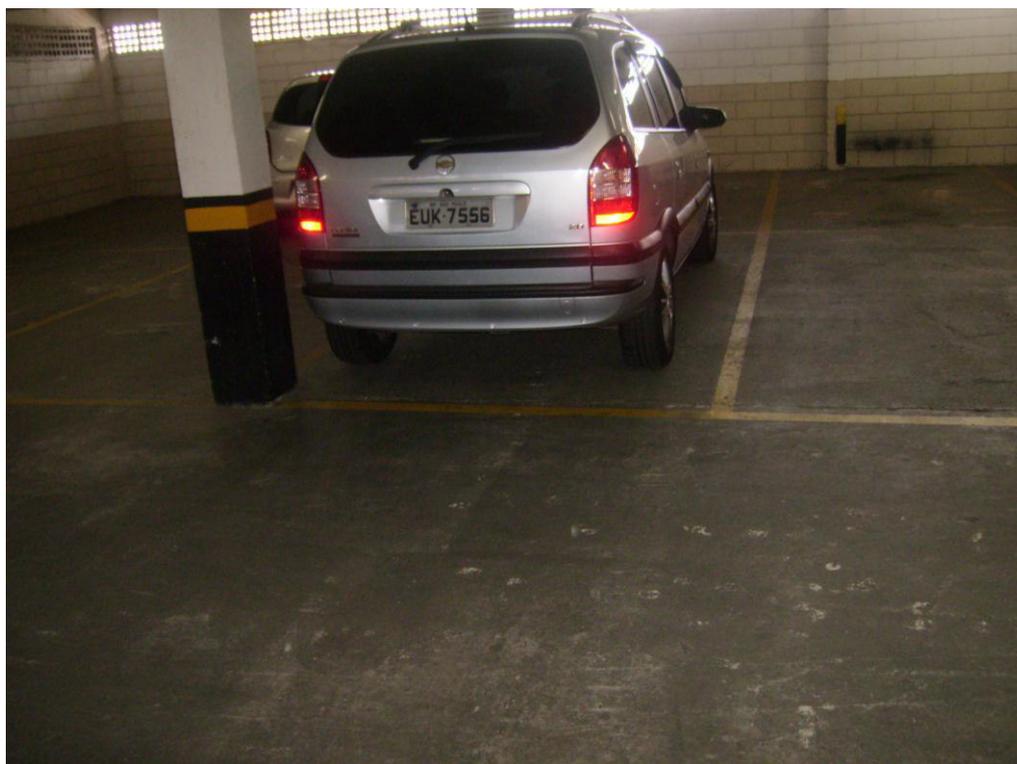
Registrado na Matrícula n.º 43.271, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











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 Calvíno
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.

The screenshot shows the website of Habitarex Imóveis, a real estate agency. The main heading is "Apartamento - Vila victória Para vender" with a price of "Preço: R\$ 280.000,00". The location is listed as "Diadema, São Paulo" and "jd. Diadema". The website also features a search bar, navigation menu, and a sidebar with filters for "BUSCA AVANÇADA" (Advanced Search) and "RECEBA NOVIDADES" (Receive News).

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

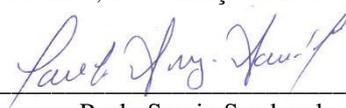
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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 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:

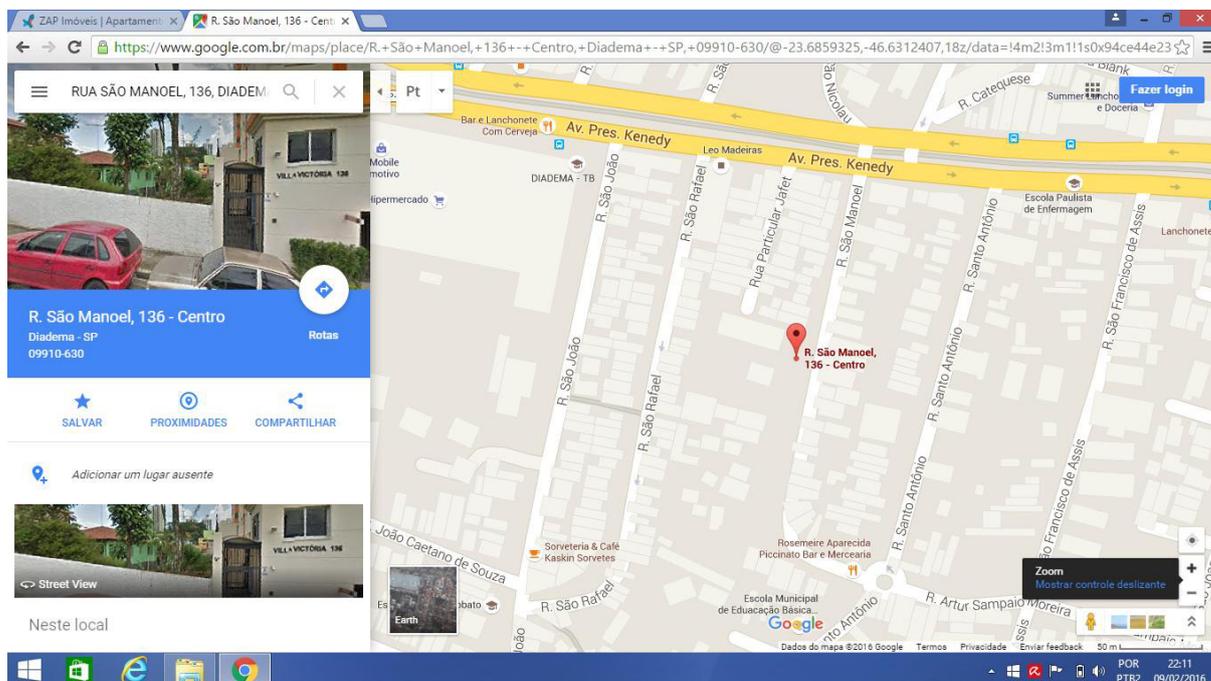
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

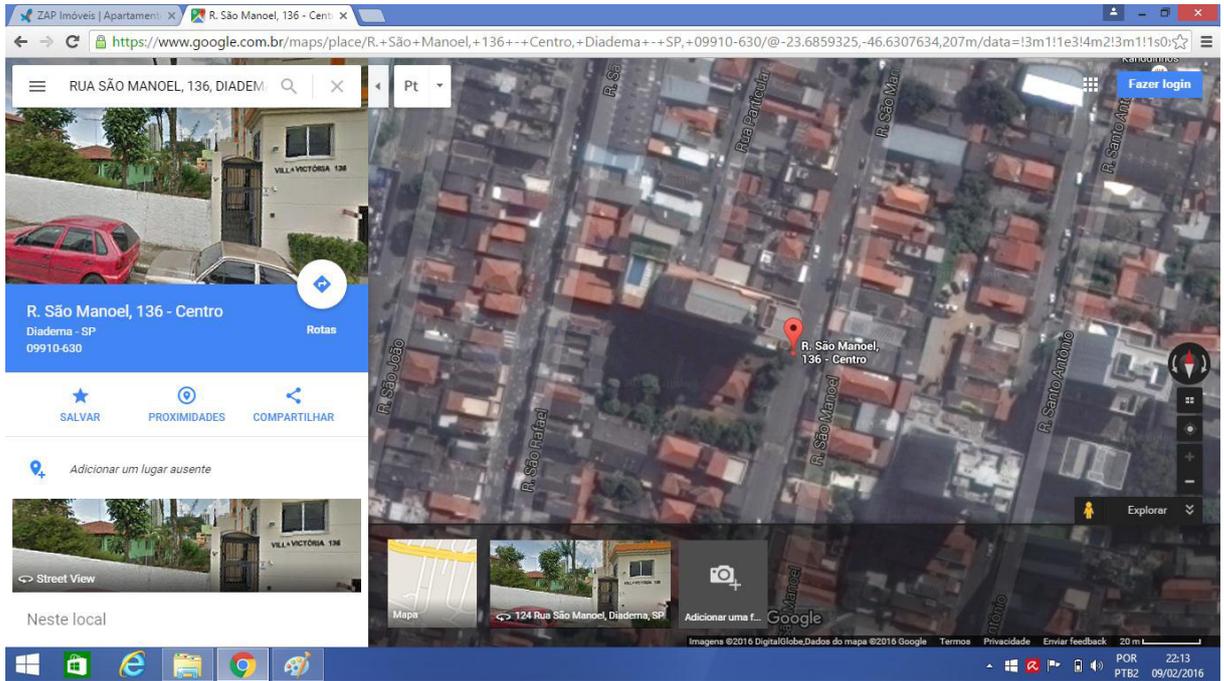
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

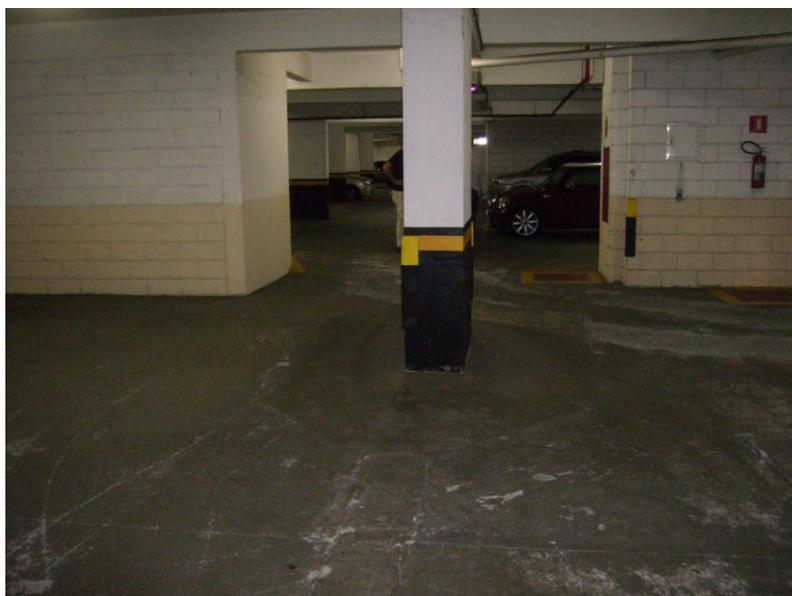
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.272, do 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

Notícias

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.

The screenshot shows the website 'HABITAREX IMÓVEIS CORRESPONDENTE CAIXA'. The main listing is for 'Apartamento - Vila victória Para vender' with a price of 'Preço: R\$ 280.000,00'. The location is 'Diadema, São Paulo jd. Diadema'. The website also features a search bar, navigation menu, and a sidebar with filters for 'BUSCA AVANÇADA' and 'RECEBA NOVIDADES'.

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

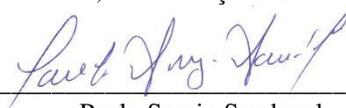
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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 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:

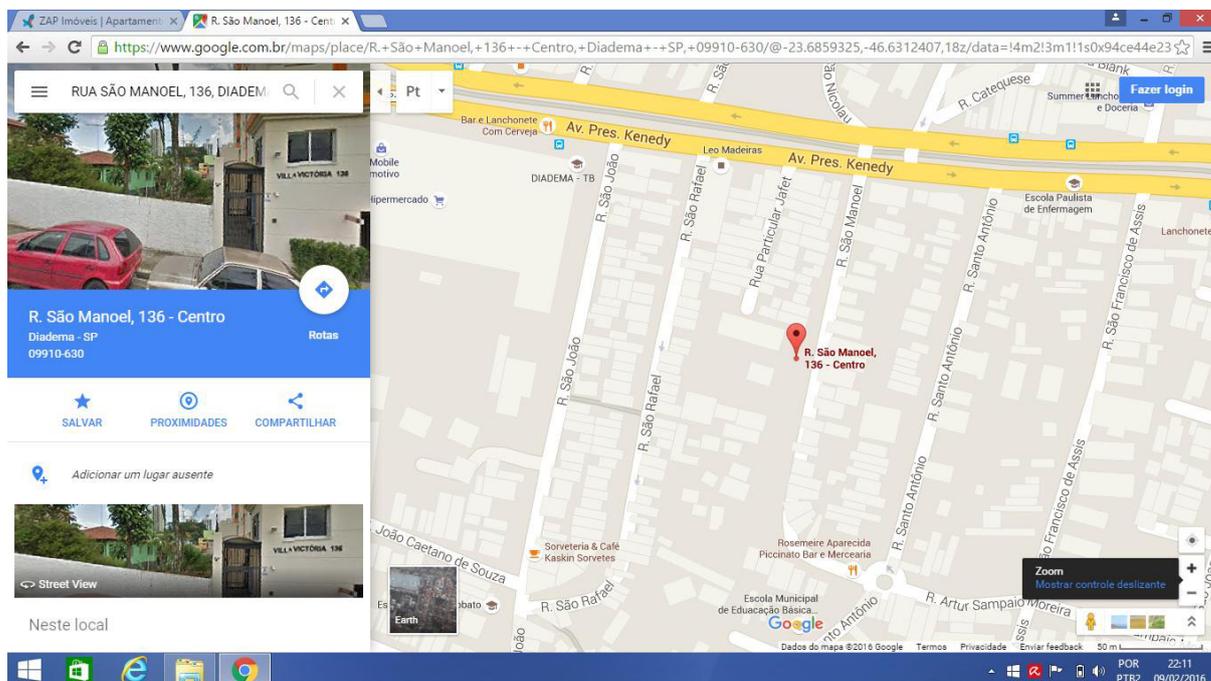
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

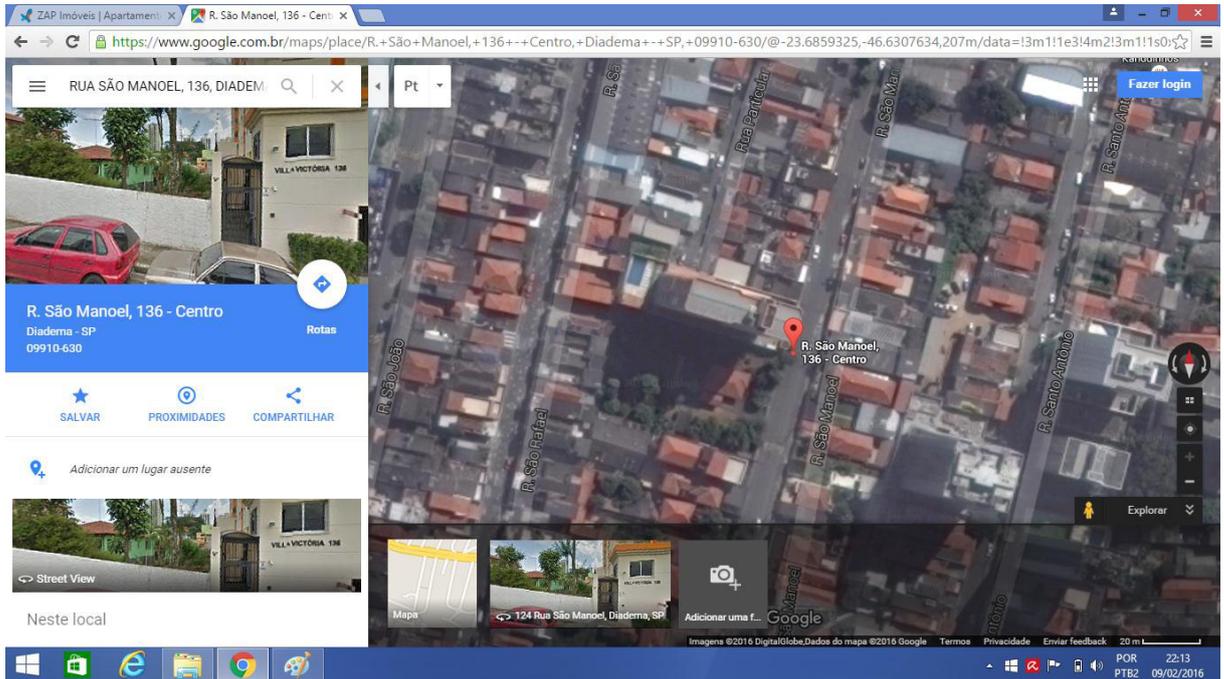
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

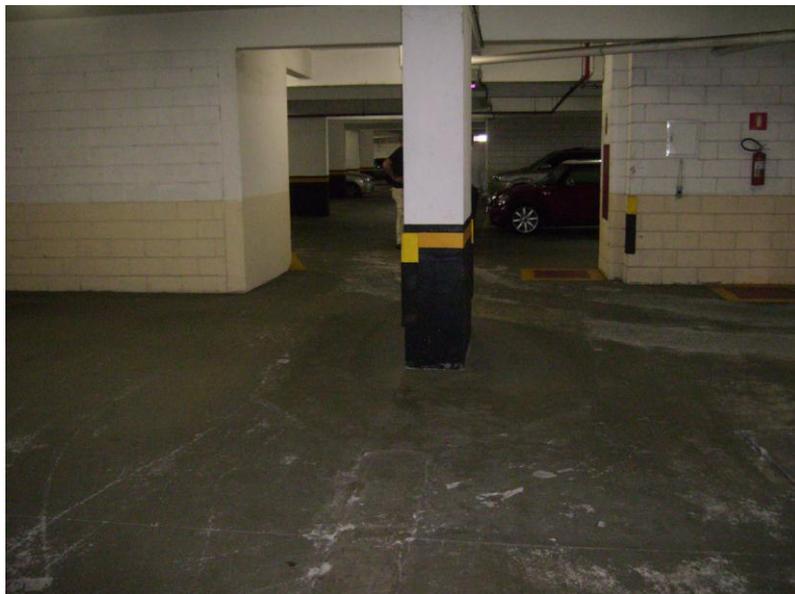
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

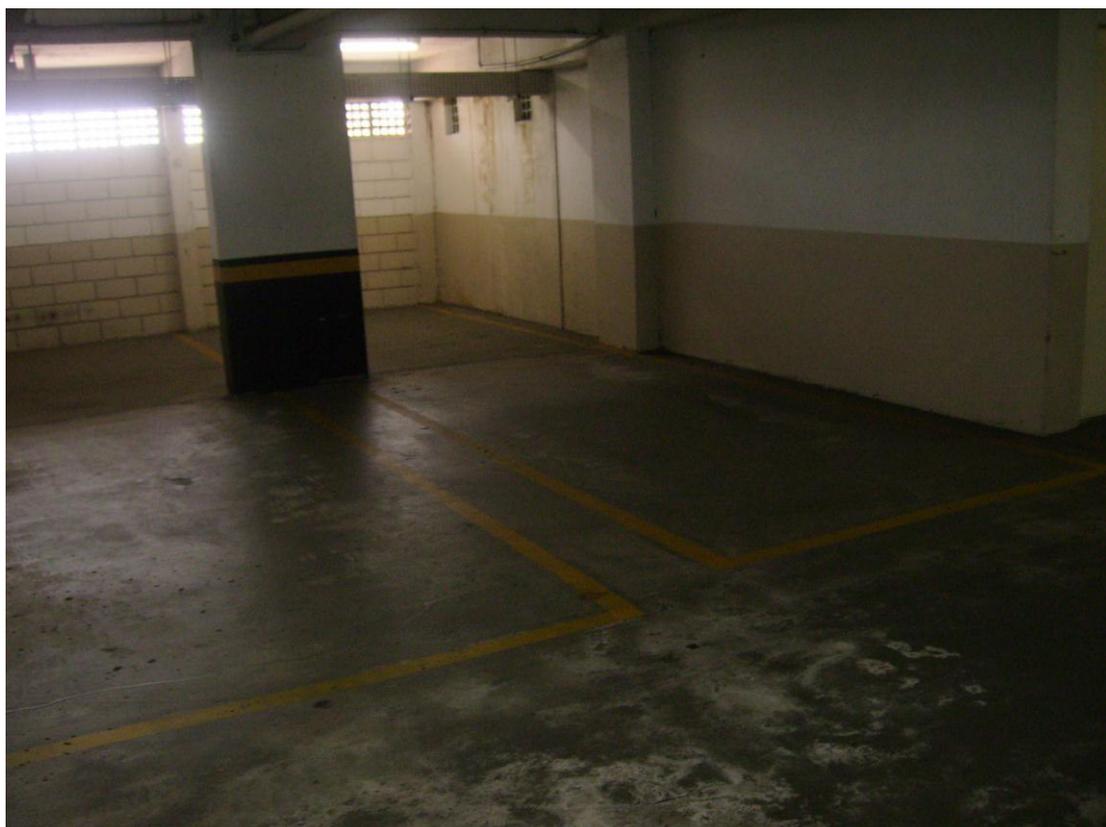
Registrado na Matrícula n.º 43.280, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











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

Notícias

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.

The screenshot shows a web browser window displaying the Habitarex website. The page is titled "Apartamento - Vila vitória" and shows a listing for a property for sale. The price is listed as R\$ 280,000.00. The location is Diadema, São Paulo. The website header includes the Habitarex logo and contact information. The page also features a search bar and navigation menus.

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

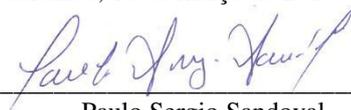
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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 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:

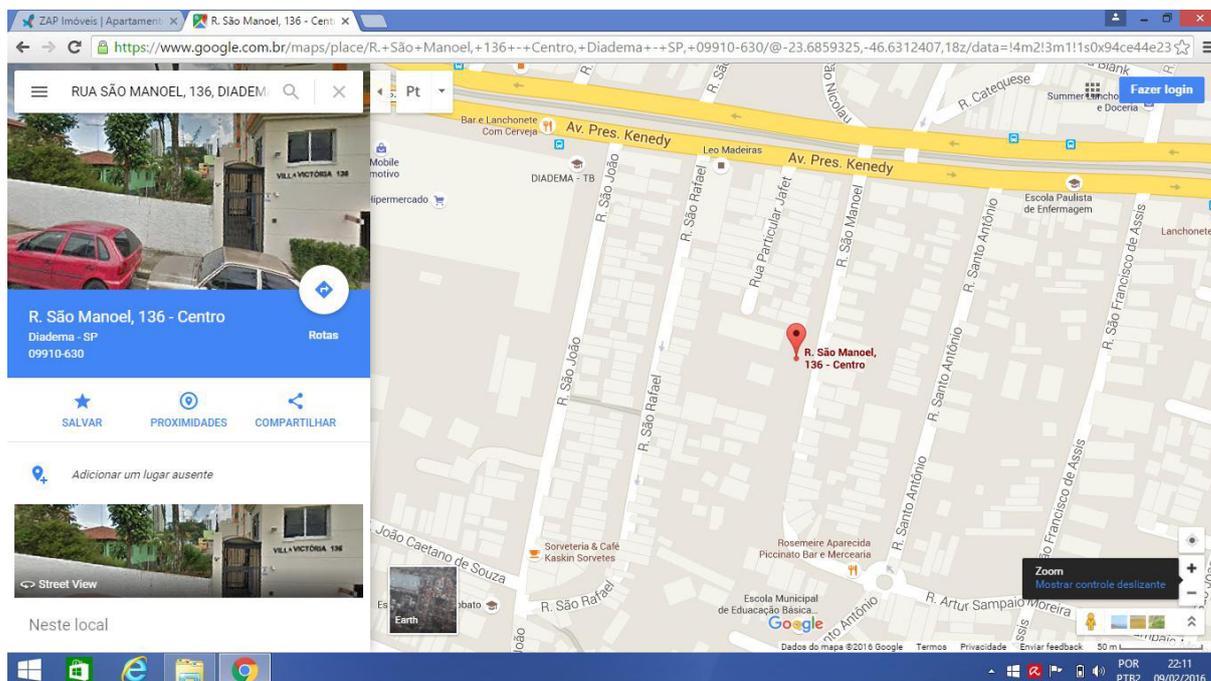
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

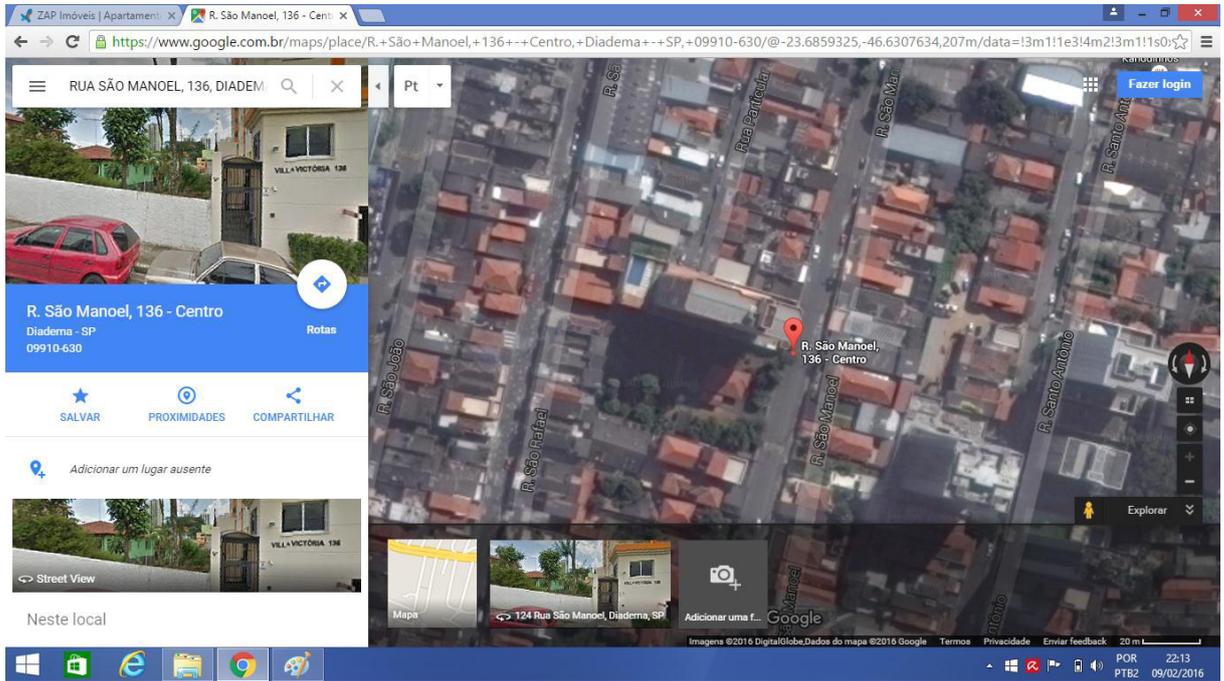
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

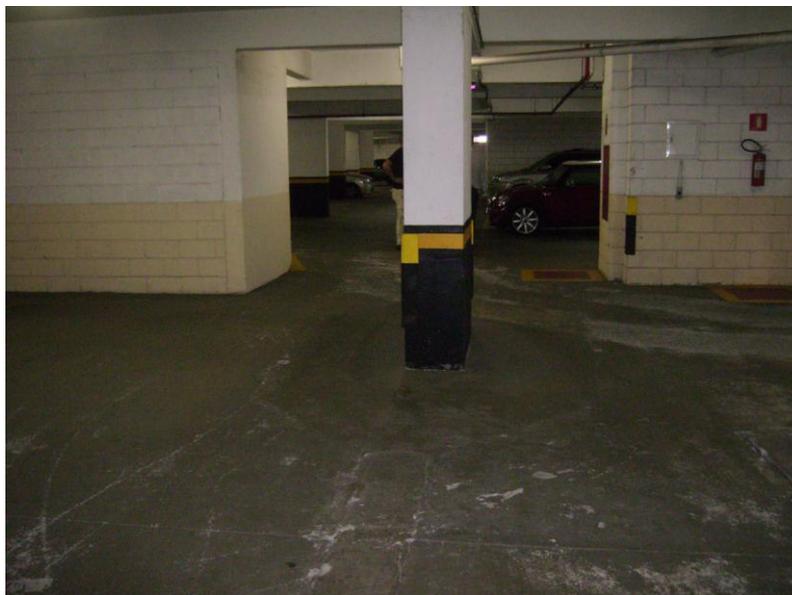
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

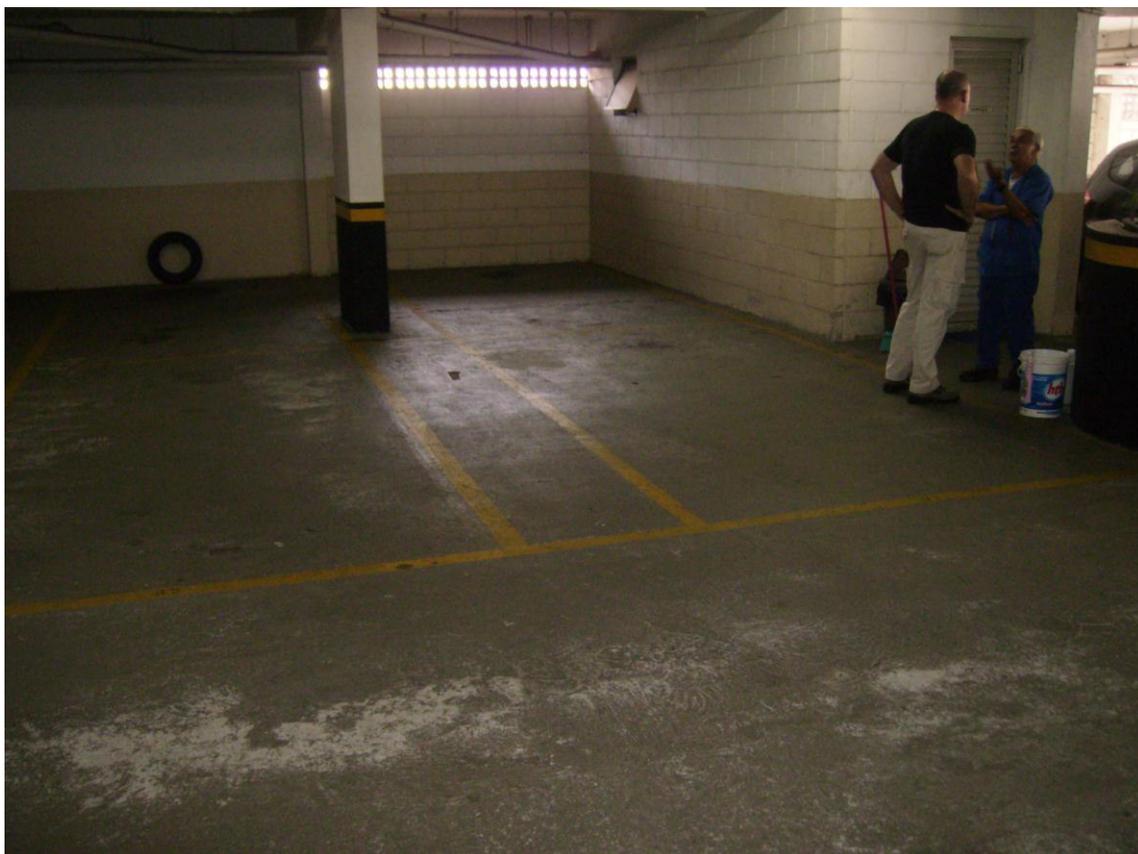
Registrado na Matrícula n.º 43.282, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, SP, na qual consta como proprietário, MVG ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.











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
01 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.

The screenshot shows a web browser displaying the website of Habitarex Imóveis, a real estate agency. The page is titled "Apartamento - Vila victória" and features a search bar, navigation menu, and a detailed listing for a property. The listing includes the price (R\$ 280.000,00), location (Diadema, São Paulo), and contact information. The website also displays a search filter section and a "RECEBA NOVIDADES" section.

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

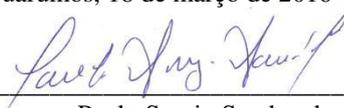
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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:

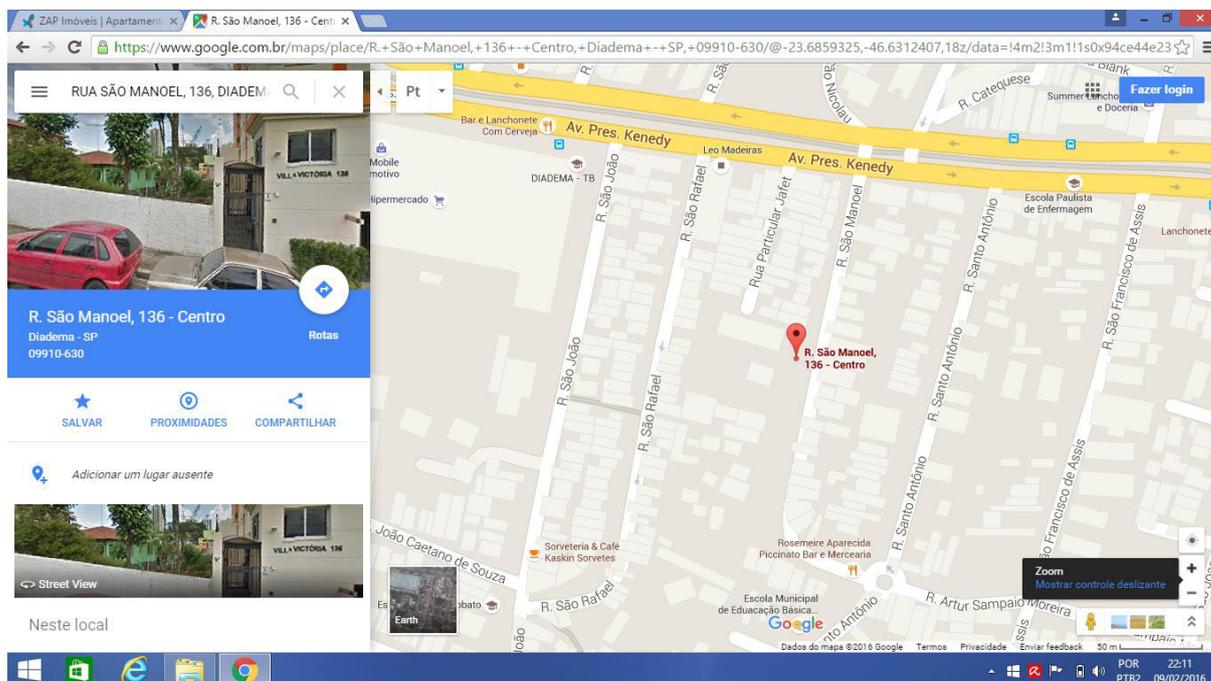
Foram utilizados única e exclusivamente os dados encontrados nos documentos encartados nos autos.

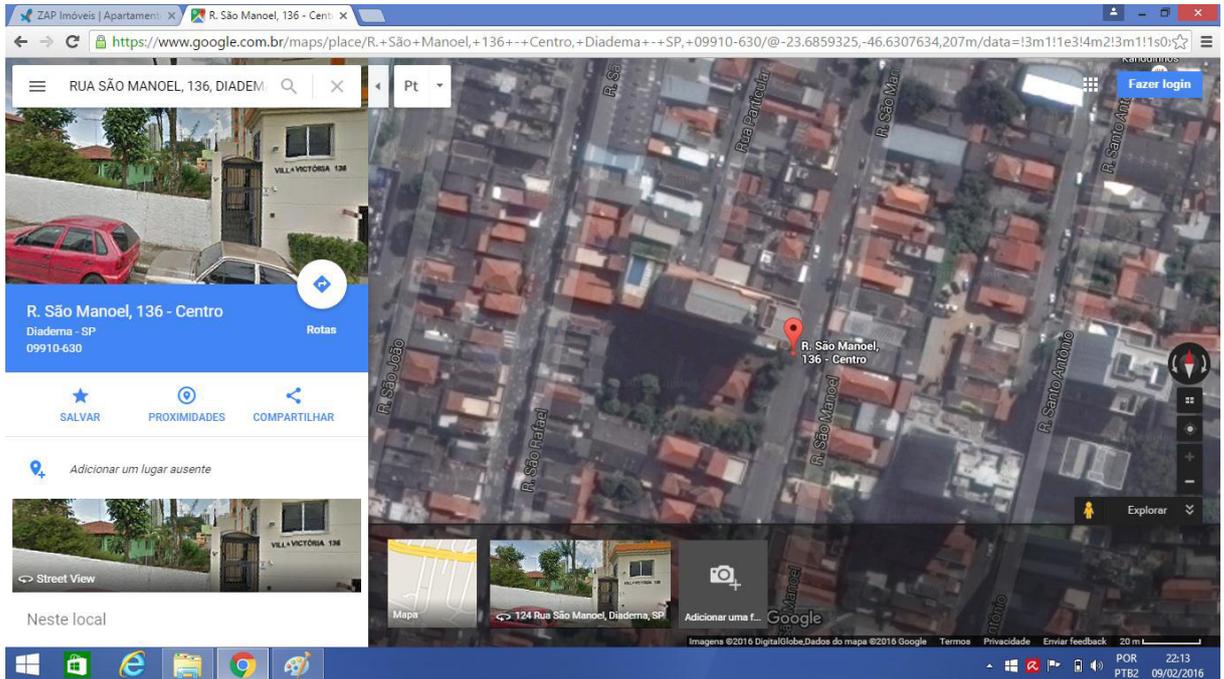
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

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..

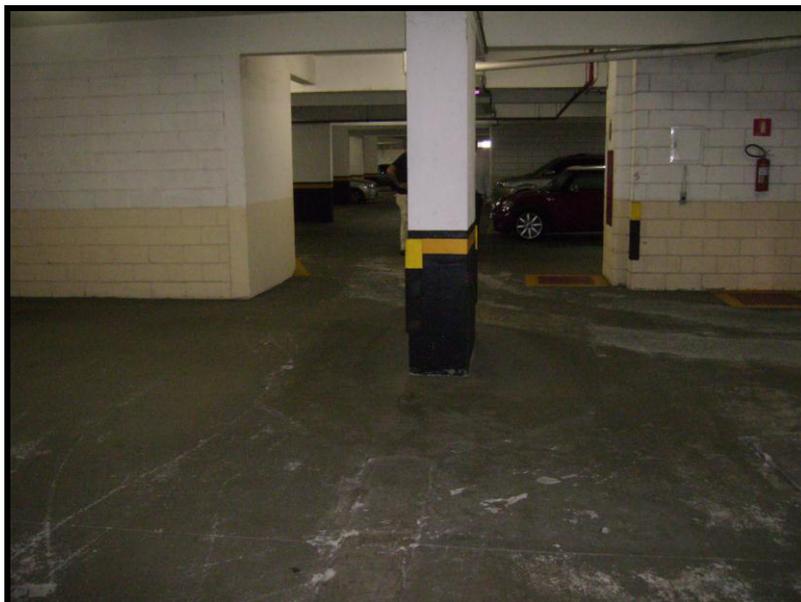
Contribuinte municipal (IPTU) n.º 4001310300 (?).

Registrado na Matrícula n.º 43.283, do 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
09/ 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

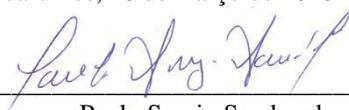
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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