

2990
fls. 5

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SOLICITANTE - AMPEX BRASIL EMPREENDIMENTOS
COMERCIAIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

IMÓVEL:

APARTAMENTO – MATRÍCULA 192.668 – 18º CARTÓRIO - SP.

DATA DE EXECUÇÃO

11 DE JUNHO DE 2015.

2991
6

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

Trata o presente trabalho de avaliação devidamente consubstanciado no imóvel pertencente a matrícula constante na folha 01 deste laudo, localizado à Av. Magalhães de Castro, nº 12.000, apartamento 13, 13º andar, Edifício Magnólias, torre 2, Condomínio Cidade Jardim, bairro Jardim Panorama, 13º Subdistrito – Butantã – SP., Capital, com entrada social pela Rua Armando Petrella.

Tal avaliação solicitada pelo proprietário, tem por objetivo instruir o valor real de mercado, bem como o valor para venda rápida e liquidez do imóvel em questão.

A presente avaliação esta fundamentada com base nos seguintes parâmetros:

- a) em elementos constatados in loco, quando da vistoria do imóvel;
- b) em informações obtidas junto aos agentes de mercado imobiliário local.
- c) em informações obtidas pela internet através de sites especializados.

Para a presente avaliação considera-se que o imóvel encontra-se regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado, excetuando-se a alienação fiduciária ao Banco Bradesco S/A, sendo que as informações obtidas através da leitura da matrícula, foram analisadas e aceitas como de boa fé.

2. MATRÍCULA 192.668 – 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO.

2.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

A matrícula 192.668, trata de um apartamento, localizado no Condomínio Cidade Jardim, à Avenida Magalhães de Castro nº 12.000, também conhecida como pista local da Marginal Pinheiros, 13º andar, Apto 13, Torre 2 ou Magnólia, bairro Jardim Panorama, com área privativa de 300,65m², com direito ao uso de 4 vagas individuais de garagem em local indeterminado pertencente a área comum do Condomínio, sendo duas unidade por andar, servido por elevador independente na área social e elevador comum as 2 unidades na área de serviço.

2.2. ANALISE DA REGIÃO.

2.2.1 INFRA-ESTRUTURA BÁSICA.

O local é dotado de melhoramentos urbanos, tais como, pavimentação (em asfalto), com sistema de guias e sarjetas, energia elétrica, telefonia, rede de água, captação de esgoto, iluminação pública, coleta de lixo, transporte coletivo próximo.

2.2.2 CARACTERÍSTICA DA CIRCUNVIZINHANÇA.

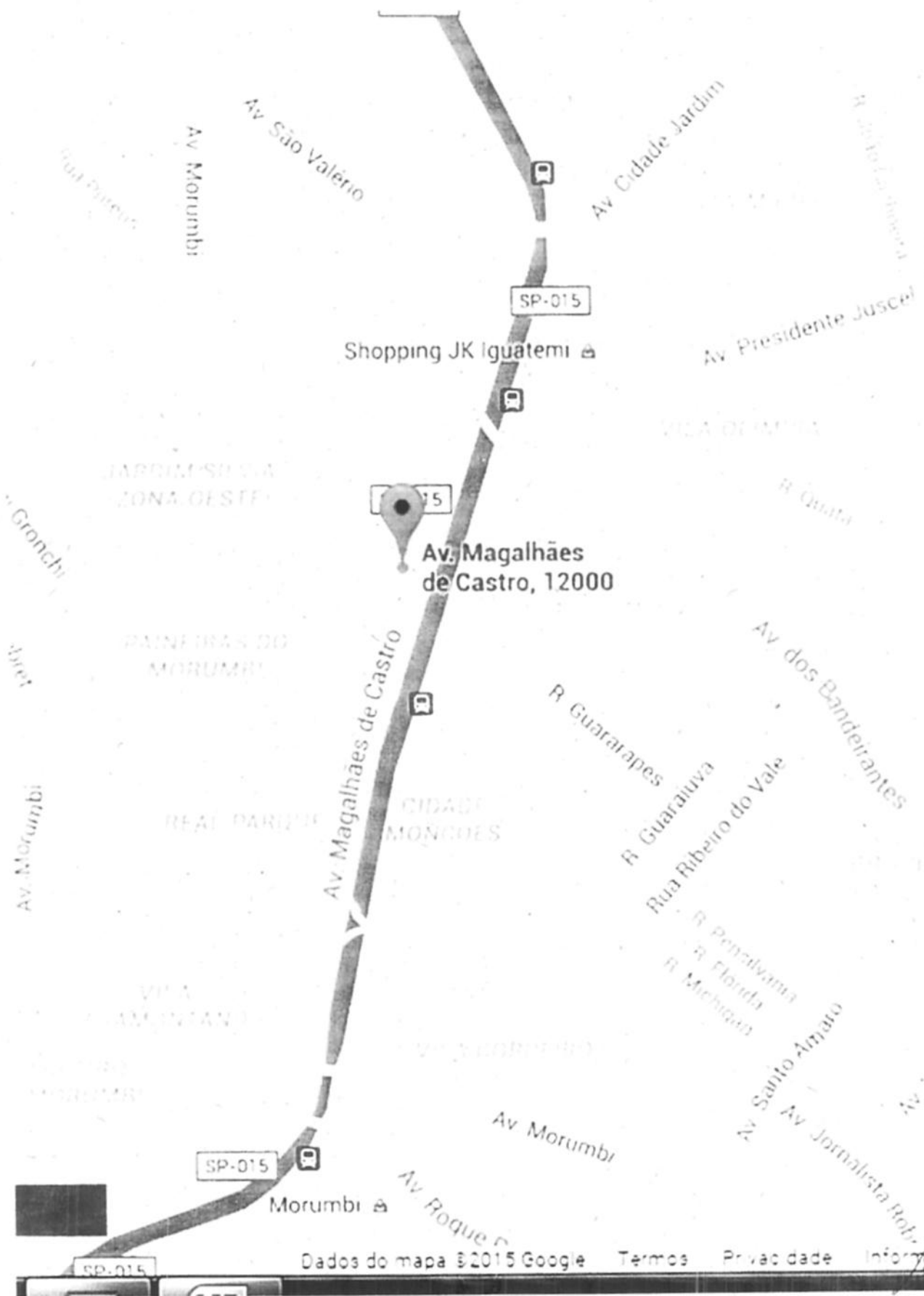
O zoneamento da Prefeitura para a região é de uso misto, existindo nas cercanias, residências unifamiliar, edifícios residenciais e comerciais, shopping, sendo que pela urbanização local, a região tornou-se deficiente em serviços como: pequeno comércio em geral, escola, clube e transporte coletivo público.

Para sanar parte das deficiências acima, a empresa incorporadora do empreendimento, incorporou um shopping com o intuito de suprir parte das necessidades dos ocupantes da região.

2.2.3 – LOCALIZAÇÃO.

O imóvel do presente trabalho esta situado no bairro de Jardim panorama, tendo como principal via de acesso a Avenida Magalhães de Castro ou pista interna da Marginal Pinheiros, entre a ponte da Cidade Jardim e Ponte Nova do Morumbi ou Estaiada.

Para chegar ao local vindo pela marginal Pinheiros sentido Interlagos, alcançar a pista local antes da Ponte da Cidade jardim, ou vindo pela Av. Cidade Jardim, sentido centro bairro, após passar a ponte efetuar retorno, quando entrar na pista local da Marginal Pinheiros seguir em frente, tomando o cuidado de não entrar na Ponte da Bandeirantes ou na pista expressa da Marginal Tiete, a entrada para o condomínio se da pelo shopping Cidade Jardim.



3 – CARACTERISTICA DO EMPREENDIMENTO.

Trata-se de um empreendimento subdividido em três áreas, constituído por prédios residenciais, shopping com acesso direto pela área residencial ou pela av. Magalhães de Castro e prédios comerciais.

Por questão de segurança não foi permitido fotos internas.

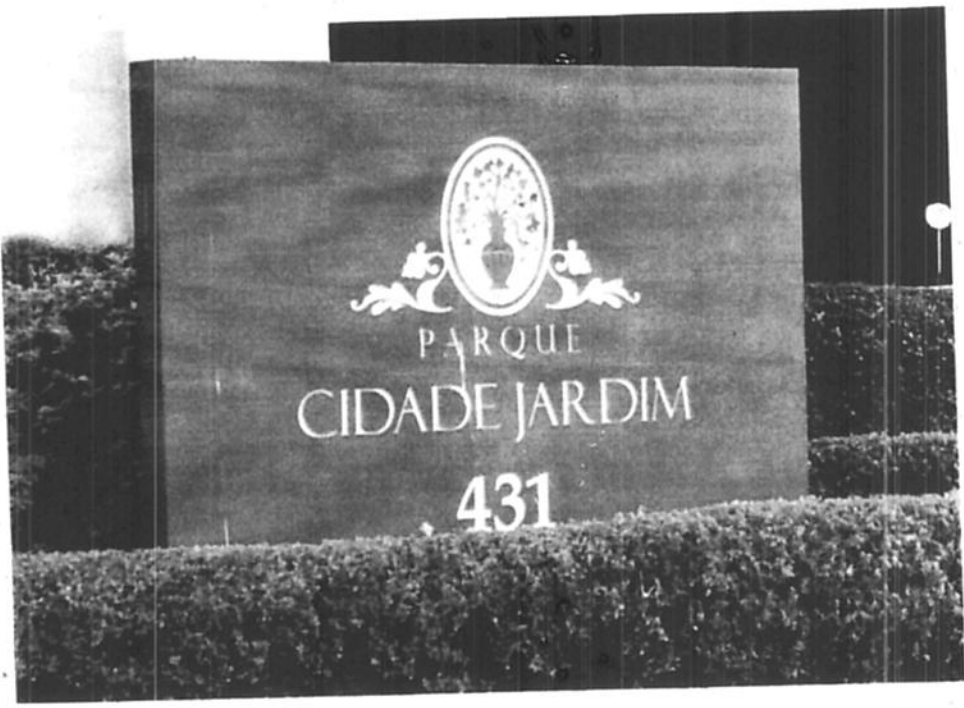
- FOTO MOSTRANDO PARTE DOS PRÉDIOS RESIDENCIAIS.



2995

fig. 10

- ENTRADA DE MORADORES E VISITANTES pela rua Armando Petrella.

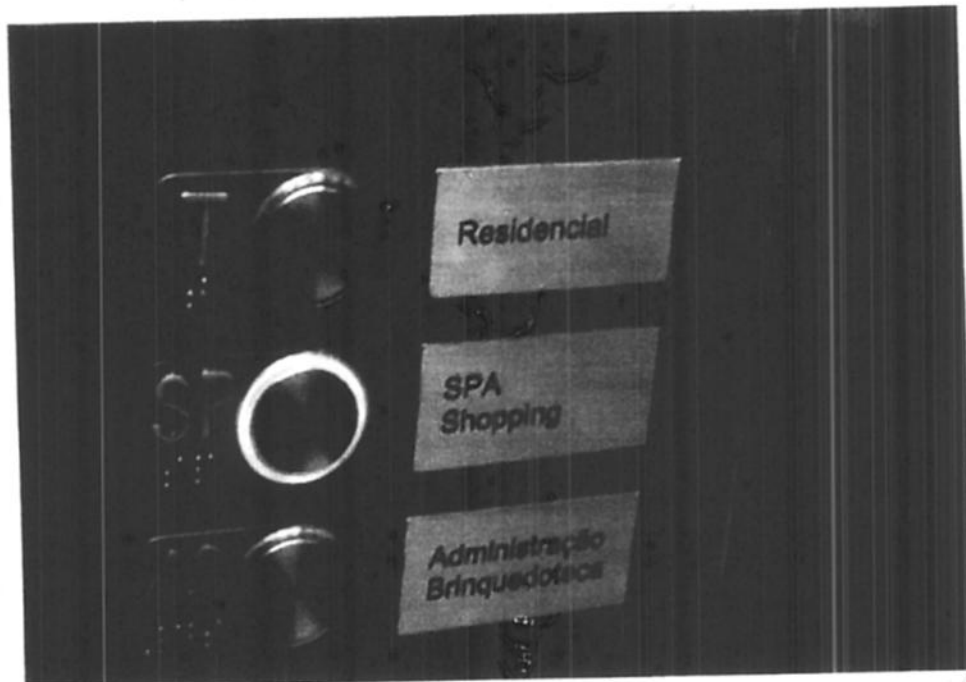


Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LIO VICENTE BOCORNY. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjsc.jus.br/portal>, informe o processo 0000357-47.2014.8.24.0033/80095 e o código 2CDFBD7.

- ATRIUM DANDO ACESSO AOS EDIFICIOS PELO SHOPPING.



- CABINE DE ELEVADOR MOSTRANDO OS ACESSOS.



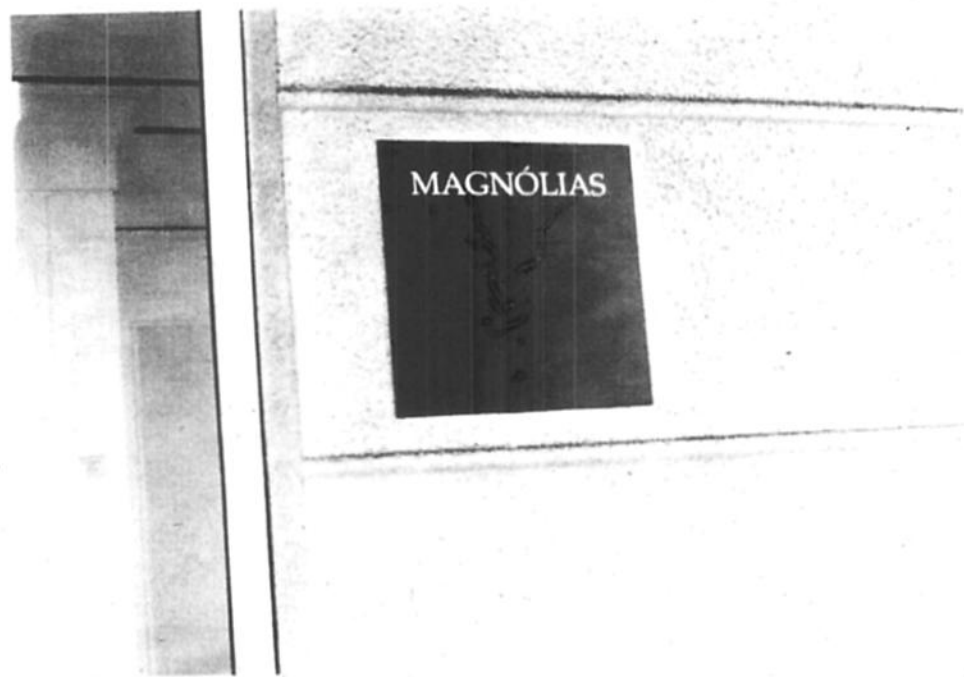
2997

fls. 12

- PASSAGEM DE ACESSO PELO NÍVEL TÉRREO AOS PRÉDIOS.



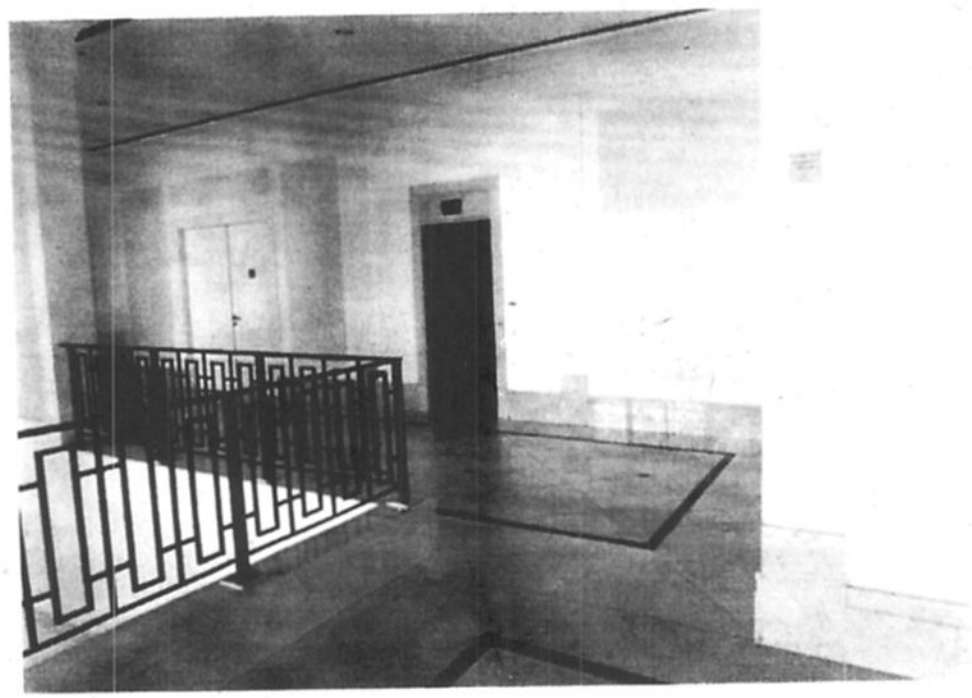
- IDENTIFICAÇÃO DA TORRE 2 OU MAGNÓLIAS.



2998

fls. 13

- FOTO MOSTRANDO ACESSO AO ELEVADOR SOCIAL PELO TÉRREO.

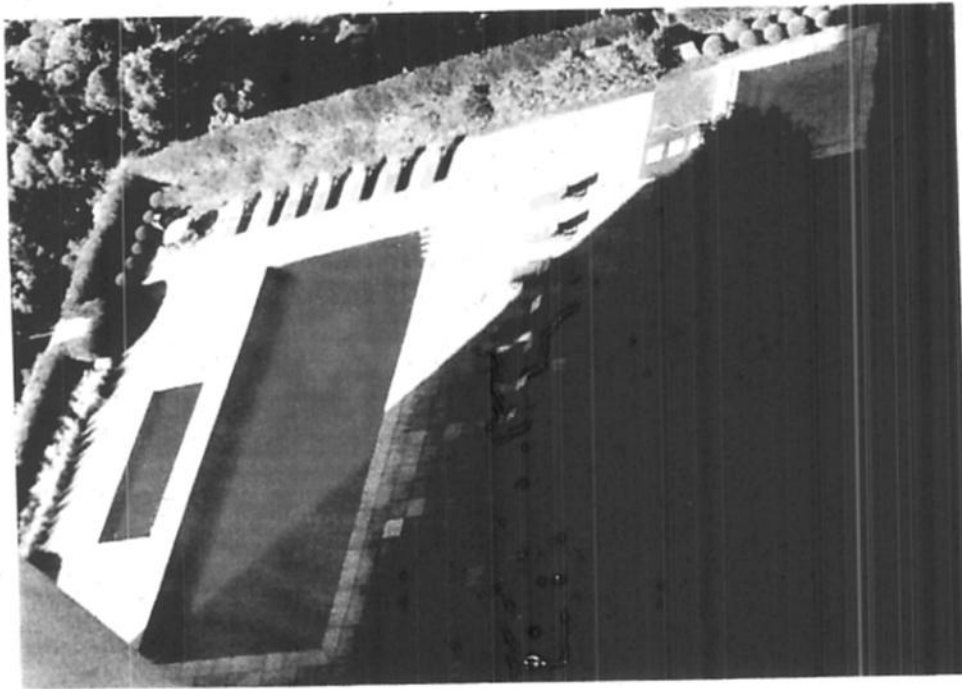


- FOTO MOSTRANDO ESPAÇO BIBLIOTECA E/OU SALÃO DE FESTA.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LIO VICENTE BOCORNY. Protocolado em 22/06/2015 às 17:38:02, sob o número WJJI.15.10043106-7. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjsc.jus.br/portal>, informe o processo 0000337-47.2014.8.24.0033/80095 e o código 2CDFBD7.

- CONJUNTO DE PISCINAS.



4 – CARACTERISTICA DO APARTAMENTO nº 13.

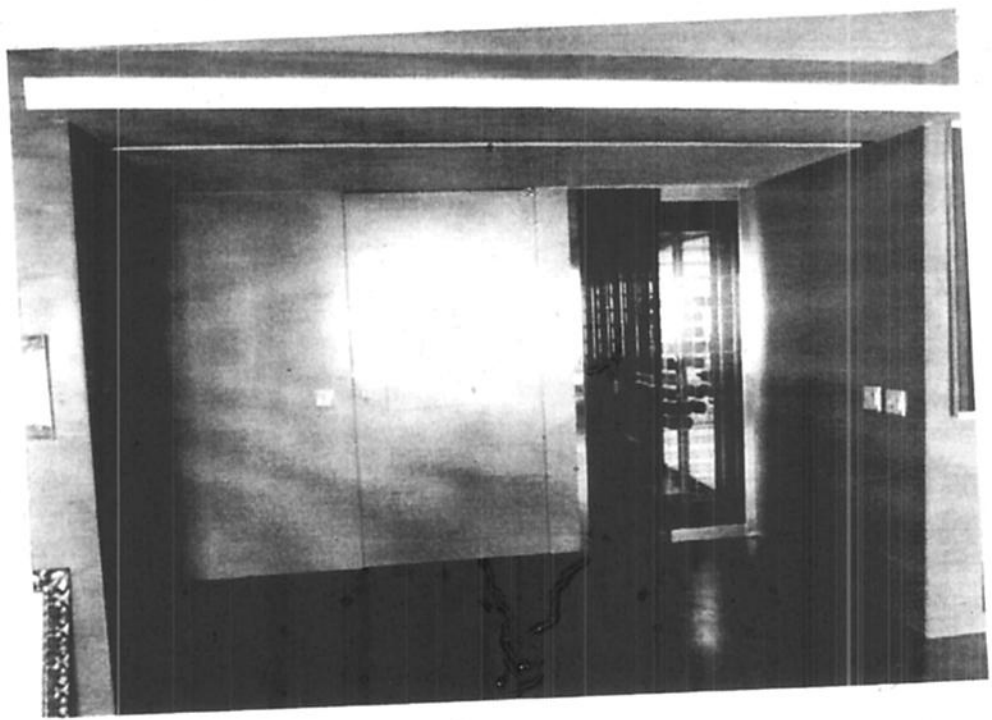
Área útil privativa de 300,65 M², com entrada social independente e entrada de serviço comum a outro apartamento, designado como 131; O imóvel em avaliação originalmente possuía 3 suítes, que após reforma passou a ter 2 suítes; Hoje contendo a seguinte divisão: Hall de entrada, sala de jantar, sala de estar, ampla varanda transformada em sala, lavabo, suíte para hospede, suíte principal, cozinha, lavanderia e dependência de funcionária, além de garagem para guarda de quatro veículos.

No living, suítes, salas e banheiros, o piso é de tabua de madeira de lei; Na parte molhada dos banheiros, cozinha, área de serviço o piso é de porcelanato, sanitários, cozinha e área de serviço paredes revestidas de azulejo.

3000
8

fls. 15

- HALL DE ENTRADA E ADEGA CLIMATIZADA.



- SALA DE JANTAR.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LIO VICENTE BOCORNY. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjsc.jus.br/portal>, informe o processo 0000357-47.2014.8.24.0033/80095 e o código 2CDFBD7.

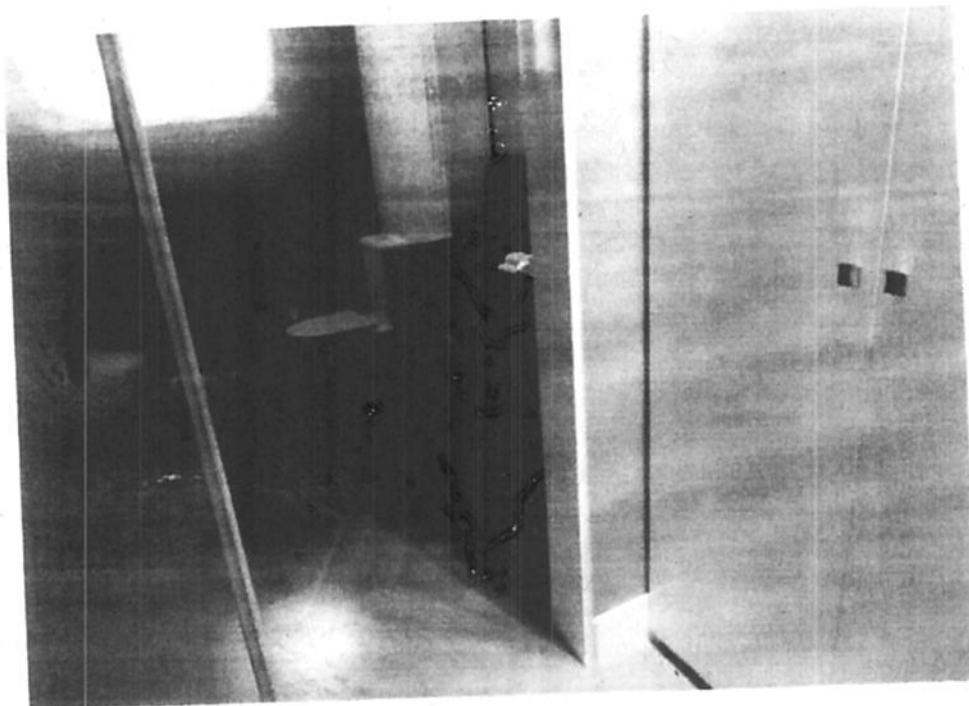
- SALA DE ESTAR.



- VARANDA TRANSFORMADA EM SALA DE ESTAR/ ESCRITÓRIO



- LAVABO.



- SUITE PARA HOSPEDE.



3003

fs. 18

- BANHEIRO SUITE DE HOSPEDE.



- SUITE PRINCIPAL.



3004

fls. 19

- CLOUSET.



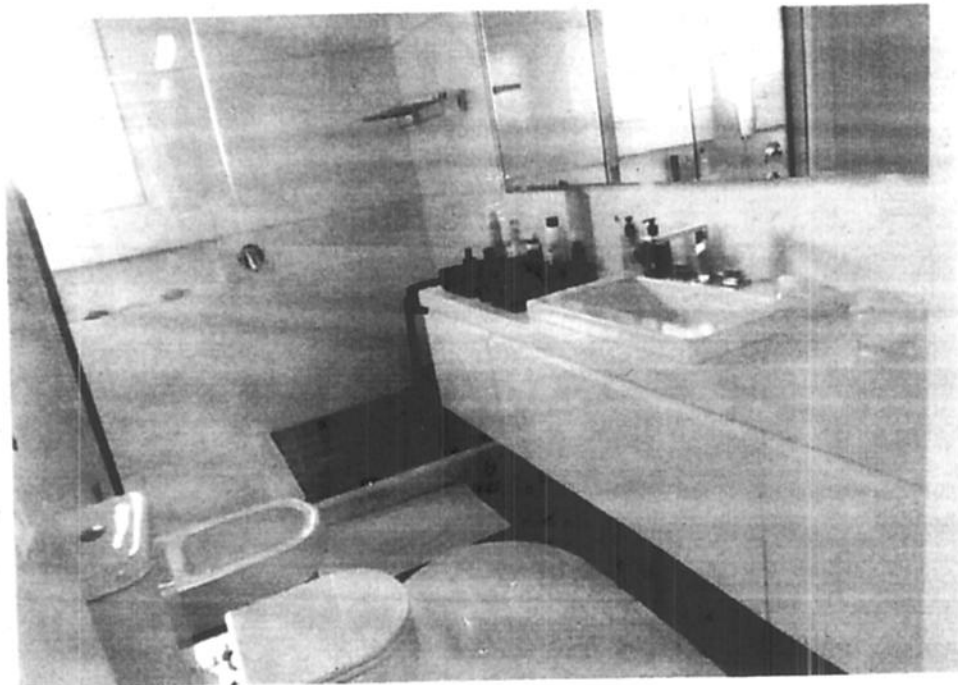
- BANHEIRO MASCULINO.



3005/

fls. 20

- BANHEIRO FEMININO.



- COZINHA.



3009/

- LAVENDERIA.



- GARAGEM.



3007

- VISTA PANORAMICA, ATRAVÉS DE UMA DAS VARANDAS.



5 - VALOR DE MERCADO

O valor de mercado foi obtido pela média dos valores ofertados pelas imobiliárias locais, para imóveis com características semelhantes ao ora avaliado, por comparativo de m² de apartamento próximo ao ora avaliado e por informações obtidas pela internet através de sites especializados.

5.1 – MÉDIA ALCANÇADA DOS VALORES DE MERCADO.

Para o imóvel em questão chegou-se ao valor médio por metro quadrado, de **RS 20.000,00 M²** (vinte mil reais)/M² de área útil.

5.2 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL A PREÇO DE MERCADO.

300,65 M² X RS 20.000,00/m² = RS 6.013.000,00 (seis milhões e treze mil reais), sempre levando em consideração que sobre o imóvel não pesa nenhuma, hipoteca ou outro tipo de garantia a terceiros, e que o mesmo esta livre de qualquer ação reivindicando, posse, domínio ou reclamação trabalhista.

3008

fls. 23

5.3 – VALOR TOTAL DO APARTAMENTO PARA VENDA RÁPIDA.

- Para venda rápida do apartamento, o imóvel deve ser colocado no mercado com deságio em torno de 20% ou seja, pelo valor próximo de **R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais)**.

6 – LIQUIDEZ DE MERCADO.


- Praticando-se o valor proposto para venda rápida, ou seja o valor de R\$ 4.800.000,00, o imóvel passa a ser considerado de **BOA LIQUIDEZ**.

7 – AVALIADOR.

Péricles Antonio de Moraes, corretor de imóvel – CRECI 46.022-SP., escritório, Alameda Araguaia 943 – Nível Cravos – sala 01, Alphaville, Barueri – SP. CEP. 06453-000, telefone – 011 99618.8762 – 4195.9020.

O presente Laudo de Avaliação com 19 páginas de um só verso, foi elaborado em 3 (três) vias de igual teor, e é entregue a solicitante 2 (duas) vias.

São Paulo, 15 de junho de 2.015.



Péricles Antonio de Moraes
CRECI 46.022