

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE/MG

Processo nº 5007803-88.2020.8.13.0525

INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e OUTRAS, por seus advogados que esta subscrevem, nos autos de sua **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em curso perante esta E. Vara e respectivo Cartório vêm, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., tendo em vista o deferimento do processamento de sua Recuperação Judicial por decisão com intimação disponibilizada do Diário de Justiça Eletrônico na data de 04 de setembro de 2020, com base no artigo 53 da Lei 11.101/2005, **requerer a juntada do seu plano de recuperação, contendo como anexos laudos econômico-financeiro e de avaliação**, que deverá ser homologado por este D. Juízo, caso o plano não venha sofrer objeção dos credores nos termos do artigo 56 da Lei de Recuperações de Empresas, ou venha ser aprovado pela Assembleia Geral de Credores na forma do artigo 45 da referida lei.

Assim, as Recuperandas requerem a este D. Juízo que se digne de determinar a publicação de aviso aos credores, nos termos do parágrafo único do artigo 53 da Lei 11.101/05, para que se manifestem no prazo legal.



Advocacia  De Luizi

Após a homologação de seu plano e consequente concessão de sua recuperação judicial e cumprimento do disposto nos arts. 61 e 63 da Lei nº 11.101/2005, as Recuperandas comprometem-se a honrar com os demais pagamentos no prazo e na forma de seu plano proposto, *ex vi lege*.

Termos em que,
P. Deferimento.

De São Paulo/SP p/ Pouso Alegre/MG, 30 de outubro de 2020.

RENATO DE LUIZI JUNIOR
OAB/SP 52.901

VICENTE ROMANO SOBRINHO
OAB/SP 83.338

GERALDO GOUVEIA JUNIOR
OAB/SP 182.188

FERNANDO FIOREZZI DE LUIZI
OAB/SP 220.548

CRISTIANO GUSMAN
OAB/SP 186.004



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

GRUPO GOLD

(em Recuperação Judicial)



Plano de Recuperação Judicial pertinente ao pedido de Recuperação Judicial protocolado em 24 de agosto de 2020, nos autos do processo nº 5007803-88.2020.8.13.0525, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais.

Pouso Alegre/MG, 30 de outubro de 2020



SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO	3
1.1. DEFINIÇÕES	3
1.2. CLÁUSULAS E ANEXOS.....	6
1.3. DISPOSIÇÕES LEGAIS.....	6
1.4. PRAZOS.....	6
1.5. REFERÊNCIAS	6
1.6. TERMOS.....	6
1.7. TÍTULOS	6
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	6
3. APRESENTAÇÃO DAS EMPRESAS	9
3.1. DENOMINAÇÃO SOCIAL E CNPJ DAS RECUPERANDAS.....	9
3.2. SEDE INDUSTRIAL (PRINCIPAL).....	9
3.3. ATIVIDADES PRINCIPAIS.....	9
3.4. MISSÃO, VISÃO E VALORES:.....	9
4. BREVE HISTÓRICO	10
5. FATORES QUE CONDUZIRAM À RECUPERAÇÃO JUDICIAL	25
6. A CONJUNTURA MACROECONÔMICA ATUAL	29
7. VISÃO GERAL SOBRE AS MEDIDAS DE REESTRUTURAÇÃO	33
7.1. MEDIDAS ADMINISTRATIVAS- GERENCIAIS	33
7.2. MEDIDAS COMERCIAIS.....	34
7.3. MEDIDAS FINANCEIRAS	34
8. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	34
9. RESUMO DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO AOS CREDITORES	35
9.1. QUADRO DE CREDITORES.....	35
9.2. PREMISSAS	37
9.3. PROJEÇÕES	38
10. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES	41
10.1. CONDIÇÕES GERAIS	41
10.2. CLASSE I – PROPOSTA DE PAGAMENTO.....	42
10.3. CLASSES II – PROPOSTA DE PAGAMENTO	44
10.4. CLASSES III – PROPOSTA DE PAGAMENTO	47
10.5. CLASSES IV – PROPOSTA DE PAGAMENTO.....	50
11. DISPOSIÇÕES GERAIS DE CUMPRIMENTO DO PLANO	51
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS	55
ANEXO I LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO/FINANCEIRO	1
ANEXO II LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS	2



1. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.1. DEFINIÇÕES

Com o objetivo de facilitar e aprimorar a análise e compreensão deste Plano de Recuperação Judicial, os termos abaixo elencados devem ser entendidos conforme as seguintes definições, quando utilizados neste documento:

(i) **“Administrador Judicial”** ou **“AJ”**: Escritório de Administração Judicial ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL., representada por Dra. Taciane Acerbi Campagnaro Colnago Cabral, OAB nº 170.449, com endereço na Rua Alameda Oscar Niemeyer, 1033, conjunto 424, torre 4, Vila da Serra, Nova Lima/MG, CEP 34006-065, nomeado nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Falência, conforme despacho eletrônico do Juízo Recuperacional número 544600002 de 03/09/2020, à página 2.

(ii) **“Aprovação do Plano”**: Significa a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, por parte dos Credores, em Assembleia de Credores. A aprovação poderá ser do Plano na forma exata tal como apresentada, ou com quaisquer modificativos e alterações que venham a ser propostos pela Recuperanda ou pelos Credores.

(iii) **“Assembleia Geral de Credores”** ou **“AGC”**: Assembleia formada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei 11.101/05 a qual é composta pelos credores relacionados no art.41.

(iv) **“BACEN”**: Banco Central do Brasil.

(v) **“CLT”**: Consolidação das Leis do Trabalho. Principal norma legislativa brasileira no que se refere ao Direito do trabalho e o Direito processual do trabalho.

(vi) **“Crédito”**: no singular, significa cada crédito devido por cada um dos Credores contra as Recuperandas, estejam sujeitos, ou não, aos efeitos da Recuperação Judicial.

(vii) **“Créditos Concursais”**: são os créditos devidos pelos Credores Concursais os quais serão novados e pagos conforme disposição aplicável deste Plano.



(viii) “Créditos Não Sujeitos”: são os créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, por qualquer motivo, de titularidade de quaisquer Credores.

(ix) “Créditos Sujeitos”: Conforme o art. 49 da Lei 11.101/05, estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

(x) “Credores Classe I” ou “Trabalhistas”: significam os titulares de créditos derivados da legislação trabalhista ou decorrentes de acidentes de trabalho ou de processos trabalhistas.

(xi) “Credores Classe II” ou “Garantia Real”: significam os titulares de créditos garantidos por garantias reais e sujeitos à Recuperação Judicial.

(xii) “Credores Classe III” ou “Quirografários”: significam os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial ou com privilégio geral ou subordinados – exceto pelos Credores Sócios.

(xiii) “Credores Classe IV” ou “Pequenas e Médias Empresas”: significam os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial ou com privilégio geral ou subordinados, enquadrados como empresas de pequeno ou médio porte pela Lei vigente – exceto pelos Credores Sócios.

(xiv) “Credores” ou “Credores Concursais”: são aqueles detentores de créditos e obrigações, sejam materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com Data do Pedido, cujos Créditos e direitos podem ser alterados pelo Plano nos termos da Lei de Falências. Tais Credores são divididos em quatro classes (Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP).

(xv) “Data da Aprovação”: é o dia da Aprovação do Plano de Recuperação.

(xvi) “Data da Homologação”: será o termo inicial para contagem de todas as obrigações relativas a este Plano, sendo considerada a partir da data de publicação da decisão judicial de primeira instância que homologar a aprovação do Plano em AGC, independentemente da interposição de qualquer recurso em face da aludida decisão homologatória.



(xvii) “Data do Pedido”: é a data em que o Grupo GOLD requereu em juízo os benefícios da Lei Federal nº 11.101, de 09/02/2005, ou seja, 24/08/2020;

(xviii) “Grupo GOLD”, “Grupo”, “Recuperandas” ou “Devedoras”: é a denominação, no plural ou singular, do grupo de empresas composto por (i) INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.840.657/0003-86; (ii) GOLD MOONLIGHT - INDÚSTRIA E COMERCIO DE CHAVES LTDA., sociedade empresaria, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.760.744/0001-20 e (iii) CAETANO GGOLD PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.396.689/0001-31, grupo empresarial com atividade principal desenvolvida na Estrada Municipal Pouso Alegre, 1240, Gleba B, Cachoeira De Minas, Pouso Alegre, Minas Gerais, CEP: 37550-01, todas em regime de Recuperação Judicial, sob o processo de nº 5007803-88.2020.8.13.0525, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais.

(xix) “IPCA”: Índice de Preços ao Consumidor Amplo apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; índice oficial do Governo Federal para medição das metas inflacionárias, considerado para correção dos Créditos elencados no presente documento.

(xx) “LFRE”: Lei de Falências e Recuperação de Empresas ou Lei nº 11.101 de 09/02/2005.

(xxi) “Plano de Recuperação Judicial”, “Plano”, “Plano Recuperacional” ou “PRJ”: estas expressões referem-se ao presente documento.

(xxii) “TR”: Taxa referencial – é a taxa de juros de referência, instituída pela Medida Provisória nº 294, de 31 de janeiro de 1991 (depois transformada na Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991). Atualmente a TR é utilizada no cálculo do rendimento de vários investimentos, como títulos públicos, caderneta de poupança e outras operações, bem como empréstimos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), pagamentos a prazo e seguros em geral. É calculada pelo Banco Central do Brasil.



1.2. CLÁUSULAS E ANEXOS

Exceto se especificado de forma diversa, todas as Cláusulas e Anexos mencionados neste documento referem-se a Cláusulas e Anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas, itens e subitens.

1.3. DISPOSIÇÕES LEGAIS

As referências a leis e disposições legais em geral devem ser interpretadas como atinentes a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.4. PRAZOS

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Qualquer prazo deste Plano (seja contado em Dias Úteis ou não) cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil, será automaticamente prorrogado para o Dia Útil imediatamente subsequente.

1.5. REFERÊNCIAS

As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto neste Plano.

1.6. TERMOS

Os termos “incluem”, “incluindo” e similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “mas não se limitando a”.

1.7. TÍTULOS

Os títulos dos Capítulos e das Cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O benefício legal da Recuperação Judicial foi requerido pelo Grupo GOLD em 24 de agosto de 2020, perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, sob o número de processo nº 5007803-88.2020.8.13.0525.



O despacho concessivo deferindo o processamento do feito foi publicado em 03 de setembro de 2020, por força da decisão exarada pelo Exmo. Dr. Juiz de Direito Damião Alexandre Tavares Oliveira.

Em cumprimento ao Art. 53 da Lei n. 11.101/05 o Plano de Recuperação Judicial é apresentado aos Credores 60 (sessenta) dias após a Data do Deferimento. Este documento tem como objetivos principais:

- **Preservação da Atividade Econômica e Social:** Demonstrar e garantir a sobrevivência do Grupo GOLD como fonte geradora de empregos e renda, tributos e riquezas.
- **Causas da Crise:** Explanar e compreender as origens concretas da crise econômica e financeira que atinge o Grupo GOLD e que levaram a Recuperanda a solicitar o auxílio da Recuperação Judicial.
- **Interesse dos Credores:** Atender aos interesses dos credores no que tange a liquidação dos créditos sujeitos e não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, conforme os meios de pagamentos estabelecidos neste Plano.
- **Reversão da Crise Econômica e Financeira:** Permitir a suspensão do estado de crise vivenciado pela Recuperanda, por meio da reestruturação do fluxo de caixa e do seu resultado econômico, além de viabilizar a empresa e promover a geração de caixa a serviço do pagamento da dívida concursal e extraconcursal.
- **Reestruturação Operacional:** Demonstrar os meios a serem utilizados para reorganização das atividades operacionais com objetivo de maximizar a rentabilidade do negócio, por meio da execução do Plano de Melhorias Operacionais.
- **Viabilidade da Recuperanda:** Apresentar as premissas, meios e formas de viabilização da Recuperanda.
- **Necessidade de Capital de Giro:** Apresentar e propor condições para novas captações de recursos - como forma de suprir as necessidades de capital de giro.



A Lei n. 11.101/2005 traz em seu art. 47 a essência da recuperação judicial de empresas, ou seja, visa à manutenção do negócio e do emprego dos trabalhadores, bem como ao pagamento dos créditos devidos.

Assim, nos termos do art. 53 da referida Lei, Grupo GOLD., vem por meio do presente instrumento, apresentar seu Plano de Recuperação Judicial.

Para elaboração do Plano de Recuperação, a diretoria do Grupo GOLD contratou a consultoria da SSA SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA. e, além disso, contaram também com a prestação de serviços dos colaboradores da empresa, diversos deles que trabalham no Grupo GOLD há anos, para elaborar o presente Plano.

Considerando-se o prazo para a apresentação do plano de recuperação judicial, que é de 60 (sessenta) dias da publicação do despacho que deferiu o processamento do pedido, não fez parte do escopo dos trabalhos a realização de uma *due diligence*, valendo ressaltar que os consultores contratados trabalharam com os dados levantados juntamente com a equipe do Grupo GOLD, que foram devidamente apreciados e analisados.

Em síntese, o Plano de Recuperação Judicial aqui apresentado propõe a concessão de prazos e condições especiais para o pagamento das obrigações vencidas, restando demonstrada a viabilidade econômica do Grupo GOLD e a compatibilidade entre a geração de caixa no prazo projetado e a proposta de pagamento formulada, em consonância aos artigos 50, 53 e 54 da Lei 11.101/2005, apresentando-se, para atendimento de tal finalidade, todas as premissas aplicadas para a sua construção, incluindo a projeção de resultados e fluxo de caixa para os próximos exercícios, o que permite uma visualização clara e objetiva do desempenho econômico-financeiro durante a sua vigência, e conseqüentemente, sua viabilidade e capacidade de pagamento a seus credores.

O Plano ora apresentado conta com o laudo financeiro de viabilidade, bem como o laudo de avaliação de ativos e atribuição de valores a bens móveis e imóveis, originalmente elaborados e firmados pelo contador Luiz Cedra, CRC nº 1SP 085.889.

Sendo assim, apresenta o PRJ, elaborado com estrita observância do espírito norteador da Lei de Recuperação de Empresas, visando a buscar um direcionamento e ponto comum entre a relevante função social do Grupo GOLD e os interesses dos seus credores, convergindo desta forma nos principais anseios da Lei.



3. APRESENTAÇÃO DAS EMPRESAS

3.1. DENOMINAÇÃO SOCIAL E CNPJ DAS RECUPERANDAS

- INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA. - CNPJ/MF Nº 62.840.657/0003-86
- GOLD MOONLIGHT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CHAVES LTDA. -CNPJ/MF Nº 11.760.744/0001-20
- CAETANO GGOLD PARTICIPAÇÕES S/A – CNPJ/MF Nº11.396.689/0001-31

3.2. SEDE INDUSTRIAL (PRINCIPAL)

Estrada Municipal Pouso Alegre, 1240, Gleba B, Cachoeira De Minas
Município de Pouso Alegre
Minas Gerais, CEP: 37550-01

3.3. ATIVIDADES PRINCIPAIS

- Fabricação de chaves, cadeados e fechaduras;
- Importação e exportação de chaves, cadeados, fechaduras, transponders e máquinas em geral;
- Desenvolvimento e manutenção de softwares e programas de computador para máquinas eletrônicas, industrialização e montagem de equipamentos eletrônicos;
- Comercialização, no atacado e no varejo, de chaves, cadeados, fechaduras e máquinas em geral;

3.4. MISSÃO, VISÃO E VALORES:

- **Missão:** “Oferecer sistemas de segurança confiáveis e inovadores aos nossos clientes”;
- **Visão:** “Ter a nossa marca mundialmente associada às mais eficazes, completas e inovadoras soluções em sistemas de segurança, sendo reconhecida pela melhor relação custo x benefício de seus produtos e excelência no atendimento aos seus clientes”;
- **Valores:**
 - a) “Comprometimento total com o cliente – Estamos totalmente comprometidos em atender nossos clientes da melhor e mais abrangente maneira, visando



contribuir para o crescimento do seu negócio e para seu desenvolvimento pessoal”;

b) “Qualidade e Segurança – Estamos totalmente comprometidos em entregar produtos de qualidade e totalmente confiáveis, que garantirão a segurança de nossos clientes”;

c) “Inovação e Tecnologia – Estamos em busca permanente de inovação para oferecer produtos e serviços alinhados ao desenvolvimento tecnológico, que simplifiquem o dia a dia das pessoas, contribuindo para o seu bem-estar”;

d) “Sustentabilidade – Nossas práticas empresariais têm como objetivo maior a contribuição para o desenvolvimento global das pessoas e a preservação da natureza”.

4. BREVE HISTÓRICO

O Grupo GOLD iniciou sua história na década de 1950, época em que o Sr. José Abramovic resolveu começar um negócio de manufatura e venda de chaves de reposição, negócio este que, ainda na década de 1950, tomou a decisão de transferir para seus sobrinhos, os irmãos Caetano Mario Abramovic Greco e Aldo Greco.



Em razão da idealização visionária de seu fundador, a Gold foi a primeira empresa a realizar a produção em série de chaves destinadas ao mercado de reposição em território nacional.





Como não poderia ser diferente, gozando do pioneirismo na produção de chaves no Brasil, a trajetória da empresa imediatamente apresentou-se como uma operação de sucesso, confirmando-se ano após ano, com suas atividades sempre em ascensão.

Em poucos anos, a marca “Gold” foi solidamente desenvolvida e tornou-se referência nacional, reconhecida como “sinônimo” de chaves e dispositivos de segurança, de sorte que, paulatinamente, todos os chaveiros do Brasil abandonaram a antiga prática de importação de moldes de chaves para adquirir produtos desenvolvidos e fabricados localmente, com preços acessíveis e qualidade equivalente quando não superior à dos concorrentes importados.



Além de produzir o corpo das chaves a ser codificado com a característica única de cada fechadura e sistema de segurança, rapidamente a Gold tornou-se provedora das máquinas copiadoras, usadas por todos os chaveiros, inicialmente importando-as dos Estados Unidos e, a partir de meados dos anos 1960, fabricando-as localmente.



Aos poucos, o Grupo Gold desenvolveu consideravelmente a pulverização e capilarização da sua malha de vendas, ampliando o portfólio para muito além das chaves de reposição.



Impulsionada pela sua trajetória de sucesso no mercado de chaves residenciais, no início dos anos 1990 o Grupo Gold iniciou investimentos em pesquisa para ingressar no mercado automotivo de reposição.

A nova empreitada foi um sucesso e em meados dos anos 1990, uma nova trajetória virtuosa, desta vez alavancada pelo segmento automotivo, trouxe mais crescimento ao Grupo Gold.



Assemelhado ao sucesso do segmento das chaves residenciais, a atividade no setor automotivo rapidamente se destacou pela qualidade de seus produtos. Inicialmente composto por chaves exclusivamente metálicas, em pouco tempo o Grupo Gold já dominava o *know-how* de chaves compostas de aço e revestimento plástico, compatíveis com aquelas então utilizadas em todos os veículos de produção nacional.





Atenta às evoluções de segurança do segmento automotivo, no início dos anos 2000 o Grupo Gold novamente inovou ao ser pioneiro na adoção de chaves codificadas destinadas ao mercado de reposição, compatíveis com as originais idealizadas pelas montadoras, passando a comercializar itens com um chip conhecido como transponder, que possibilita a armazenagem do código eletrônico da chave.



A tecnologia desenvolvida na fabricação de chaves codificadas possibilitou que os chaveiros de todo Brasil pudessem manter sua presença no segmento de chaves automotivas de reposição, alterando um cenário que, até então, condicionava os consumidores à obtenção de cópias de chaves diretamente das concessionárias/montadoras. À época, o domínio desta tecnologia foi saudado como uma “alforria”, inovação e liberdade aos milhares de profissionais (chaveiros) que se sentiam ameaçados com a lógica que vinha sendo imposta ao mercado de reposição de chaves automotivas e viabilizou a continuidade da atividade profissional destes profissionais, que passaram a dispor de uma opção economicamente acessível a ser ofertada ao consumidor final.





Em paralelo ao sucesso no segmento automotivo, o Grupo Gold, vislumbrou a oportunidade de ingressar no ramo de dispositivos de segurança, de maneira que no ano de 2011 iniciou a implantação de uma linha de fabricação de cadeados, cuja produção foi iniciada no ano seguinte com vistas a aproveitar sua capilaridade comercial em nível nacional.



Com o aumento do *share* de produtos comercializados, no ano de 2015 foi inaugurada sua nova e moderna fábrica mais moderna fábrica de cadeados da América Latina, localizada nesta comarca de Pouso Alegre/MG, em um terreno de 46 mil m², cuja localização estratégica e acesso fácil a rodovias, facilitou a logística e distribuição de seus produtos.





A decisão de entrar no segmento de cadeados foi bem sucedida à época, a tal ponto que, em 2012, a empresa, que até então revendia cadeados importados, decidiu produzi-los nacionalmente. Para tanto, importou maquinários sofisticados e com alto nível de automação e qualidade, contratou e treinou equipes para a fabricação até que, em 2015, tomou a decisão de transferir toda sua atividade fabril para o município de Pouso Alegre/MG, que, à época, conseguiu dispor de mão de obra de excelente qualidade, condições de instalação adequadas e boa logística para atendimento às principais praças atendidas pelo Grupo.





A planta de Pouso Alegre sedia, atualmente, as principais linhas de produção da empresa, cujo breve descritivo apresenta-se a seguir.

A. Fluxo de produção de chaves:

A produção de chaves passa por 7 etapas em seu processo de fabricação até chegar à logística/expedição. As etapas são:



A.1. Estamparia



A.2. Fresagem



A.3. Cunhagem



A.4. Confecção de Segredo



A.5. Niquelação



A.6. Injeção Plástica



A.7. Acabamento



B. Fluxo de produção de cadeados:

A produção de cadeados é mais complexa, uma vez que envolve a produção de 5 componentes para, somente então, iniciar a pré-montagem, montagem do segredo e automático, acabamento e embalagem primária. Somente após estes passos é que se chega à logística/expedição. A seguir, apresenta-se breve ilustração de cada uma das etapas:

B.1. Usinagem Corpo



B.2. Usinagem Haste



B.3. Usinagem Pino



B.4. Usinagem Cilindro



B.5. Usinagem Trava



B.6. Pré-Montagem do Cadeado



B.7. Montagem do Segredo Automático



B.8. Acabamento do Cadeado - Lixa



Prosseguindo em sua constante evolução, o Grupo Gold recentemente voltou a revolucionar o mercado de chaves codificadas, tal como já havia feito na década de 1990 - GTECH, em 2016 com a criação do software IGOLD, consistente em um sistema inovador de programação de chaves codificadas, operado por meio de leitura de senhas via aplicativo de celular. Com esse novo sistema, foi viabilizado aos chaveiros de todo Brasil a criação de segunda via de chaves codificadas pela obtenção das informações e a gravação do chip de segurança.

LANÇAMENTO

IGOLD

O APP PARA PROGRAMAR CHAVES MAIS COMPLETO DO MERCADO

O QUE É O IGOLD?
É um revolucionário programador de chaves, com leitura de senhas via OBD (diagnose), via pinça e solda. Também faz clonagem de chaves!

VANTAGENS DE TER O IGOLD

- PODE JÁ PODER O EQUIPAMENTO, SEU CELULAR!
- BAIXO INVESTIMENTO
- MUITO FÁCIL DE USAR
- AS PRINCIPAIS CARGAS DO MERCADO
- MANUAL, NO PRÓPRIO APP
- NÃO PRECISA DE INTERNET E NEM DE DADOS**
- APÓS 2 ANOS, LIBERAÇÃO PERMANENTE DAS CARGAS***

Saiba mais acessando: gold.chavesgold.com.br

GOLD

IGOLD

TODA TECNOLOGIA EM TRANSPONDER AGORA NA PONTA DE SEUS DEDOS



Atualmente, o Grupo Gold é o maior produtor de chaves da América Latina em termo de volume, com uma rede de distribuição própria que alcança mensalmente mais de 25 mil chaveiros em todo o território nacional.

A estrutura empresarial do Grupo Gold emprega aproximadamente 300 colaboradores diretos localizados em 3 cidades, São Paulo/SP, Jundiaí/SP e Pouso Alegre/MG, aos quais são disponibilizados benefícios, tais como, entre outros, plano de saúde e cursos, alimentação (café da manhã e almoço), cesta básica e seguro de vida.



Da Gold dependem para sua sobrevivência além dos 300 colaboradores diretos, 80 distribuidores exclusivos além de outras 400 pessoas que fazem parte da equipe dos distribuidores, totalizando 780 famílias.

Trabalhando na fabricação e comercialização de chaves de reposição, chaves OEM, cadeados, fechaduras, chaves com transponders, transponders e máquinas de codificação entre outros, bem como por todo seu histórico, é justo afirmar que o Grupo Gold encontra-se em posição de destaque no segmento empresarial em que atua, figurando entre as importantes indústrias do nosso país, ainda que enfrentando – e superando – no decorrer de muitas décadas, diversos obstáculos e dificuldades na condução da atividade empresarial no Brasil, sempre observando as tendências de mercado para que continue a exercer seu papel de protagonista nos mercados em que atua.



5. FATORES QUE CONDUZIRAM À RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Ao longo de sua sólida trajetória empresarial, o Grupo Gold sempre se posicionou de forma empreendedora e inovadora. Em consonância com tal postura de constante renovação, no ano de 2014, a empresa começou a implementar o plano de mudança para Pouso Alegre, a fim de reduzir seu custo com a unificação fabril numa área de incentivo onde os concorrentes já estavam posicionados a anos para manter-se competitiva em meio a uma crise econômica nacional que começava a se desenhar.

Após criteriosa análise, foi adquirido o terreno que futuramente se tornaria instalações industriais, depósito e escritórios.

Durante este período, como é inerente a todos os segmentos empresariais que operam no território nacional, houve uma grande dificuldade de projetar os volumes de vendas da empresa, dada a instabilidade da economia que, exatamente naquele período, mergulhou em uma grave crise econômica e política.

Mercado de Chaves de Resposição*

* análise estimativa do Grupo em relação ao mercado

unidades mensais (em milhares)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
mercado	9.200	9.400	9.600	9.800	10.000	7.500	6.500	7.000	7.100	7.500
evolução anual (%)	2,2%	2,2%	2,1%	2,1%	2,0%	-25,0%	-13,3%	7,7%	1,4%	5,6%

Não obstante toda cautela e a adoção de posturas conservadoras, a projeção de vendas esperada não refletiu a realidade, o que ocasionou um período de descompasso nos custos industriais, perda de margem e prejuízos.

Ciente das dificuldades em meio à crise que se estendeu por um período muito superior ao que todos consideravam inicialmente, em meados de 2018 foi iniciada uma profunda reestruturação administrativa, que resultou no afastamento da diretoria executiva das empresas, com o pleno retorno de seus sócios às atividades gerenciais diárias, de modo a iniciar um plano de contingência e redução de custos.

Um plano de otimização industrial também foi colocado em prática, junto com a busca de financiamentos junto a instituições financeiras de primeira linha para viabilizar todas as ações de reestruturação pela captação de recursos em instituição financeira.

Ocorrência recorrente em episódios de reestruturação empresarial, as mudanças consomem recursos e demandam tempo de maturação para que apresentem os resultados



esperados. O ano de 2019 representou este momento de adaptação, onde as empresas, apesar de endividadas, esperavam um novo ciclo de expansão para o ano seguinte.

Balanco Consolidado GOLD & MOONLIGHT
Evolução do Grau de Endividamento

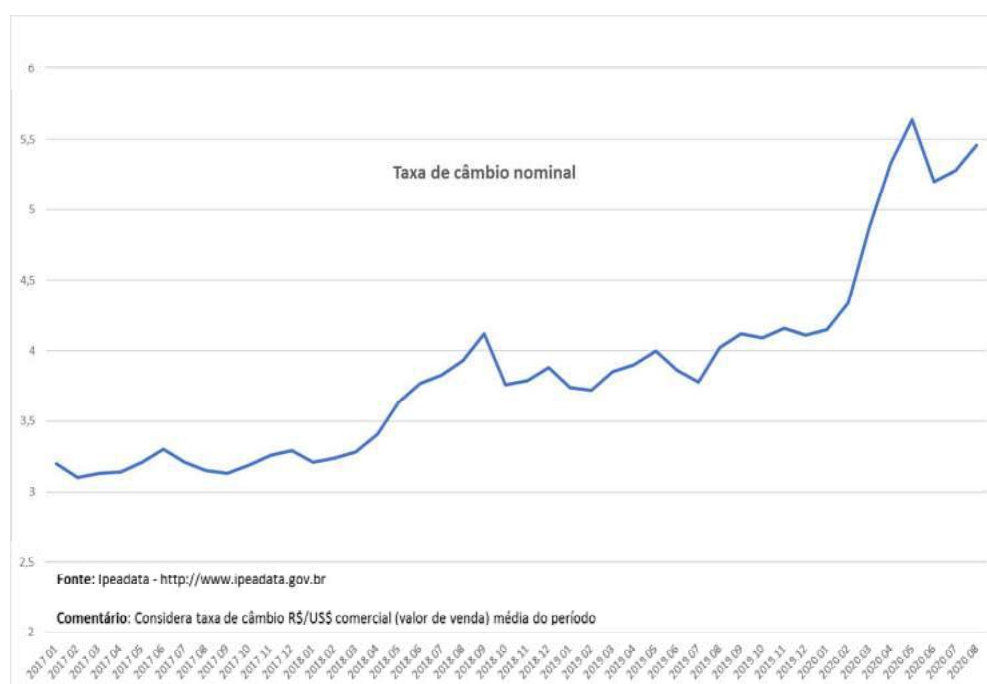
ATIVO (info em milhares de R\$)	2017	2018	2019
Ativo Circulante	77.638,0	63.307,7	51.685,6
. Caixa e equivalentes de caixa	467,6	702,2	579,5
. Créditos	28.209,7	21.134,3	15.643,9
. Estoques	48.960,7	41.471,2	35.462,2
Ativo Não Circulante	34.396,6	33.615,5	45.624,8
. Realizado a longo prazo	13.359,7	14.696,8	31.869,4
. Imobilizado	21.036,9	18.918,7	13.755,4
Total do ATIVO	112.034,6	96.923,2	97.310,4
PASSIVO (info em milhares de R\$)	2017	2018	2019
Pasivo Circulante	30.746,2	26.531,9	25.893,6
Passivo Não Circulante	47.795,0	44.909,8	60.107,3
. Obrigações a longo prazo	47.795,0	44.909,8	60.107,3
Patrimônio Líquido	33.493,3	25.481,5	11.309,6
Total do PASSIVO	112.034,6	96.923,2	97.310,4
Grau de Endividamento	70,1%	73,7%	88,4%

Entretanto as dificuldades foram superiores àquelas inicialmente esperadas. As mudanças de fornecedores e métodos de produção, aliadas ao grande número de novos funcionários contratados, estendeu demasiadamente o período de adaptação para que a indústria alcançasse o desempenho desejado, ocasionando atrasos nas entregas e devoluções de produtos defeituosos acima da média.



Somente no final de 2019 os ciclos industriais começaram a se estabilizar, contudo, embora o ano de 2020 tenha se iniciado pouco abaixo do previsto, com vendas e produtividade ainda aquém do cenário projetado, a partir de março, os efeitos, até então inimagináveis, da pandemia dizimaram toda e qualquer possibilidade de retomada, fazendo com que o primeiro semestre fechasse com queda de faturamento de 30% em relação ao cenário esperado, além do aumento de aproximadamente 65% na inadimplência média dos clientes.

Entre as dificuldades imediatamente sentidas com a atual crise a exponencial alta do dólar teve forte impacto diretamente no custo dos produtos vendidos, pois o latão (principal componente para produção de chaves e cadeados) possui preço balizado pelo mercado internacional, além do fato de que parte considerável da gama de produtos comercializada pelo Grupo Gold é complementada com a importação de fabricantes estrangeiros.



Ademais, o distanciamento social imposto à sociedade civil, com o subsequente fechamento de empresas e pontos comerciais, teve como óbvia consequência a derrubada



das vendas e interrompendo a retomada de margem que vinha ocorrendo a partir do segundo semestre de 2019.

De maneira emergencial, todo o esforço de reestruturação dos últimos anos foi redimensionado, para que novas ações coordenadas na planta industrial fossem adotadas, mas as condições para se operar as mudanças necessárias são bastante diversas neste momento, especialmente no que tange aos financiamentos necessários para tanto, pois as instituições financeiras que tradicionalmente davam suporte ao Grupo Gold reduziram em aproximadamente R\$ 8 milhões as linhas de crédito que anteriormente eram disponibilizadas às empresas.

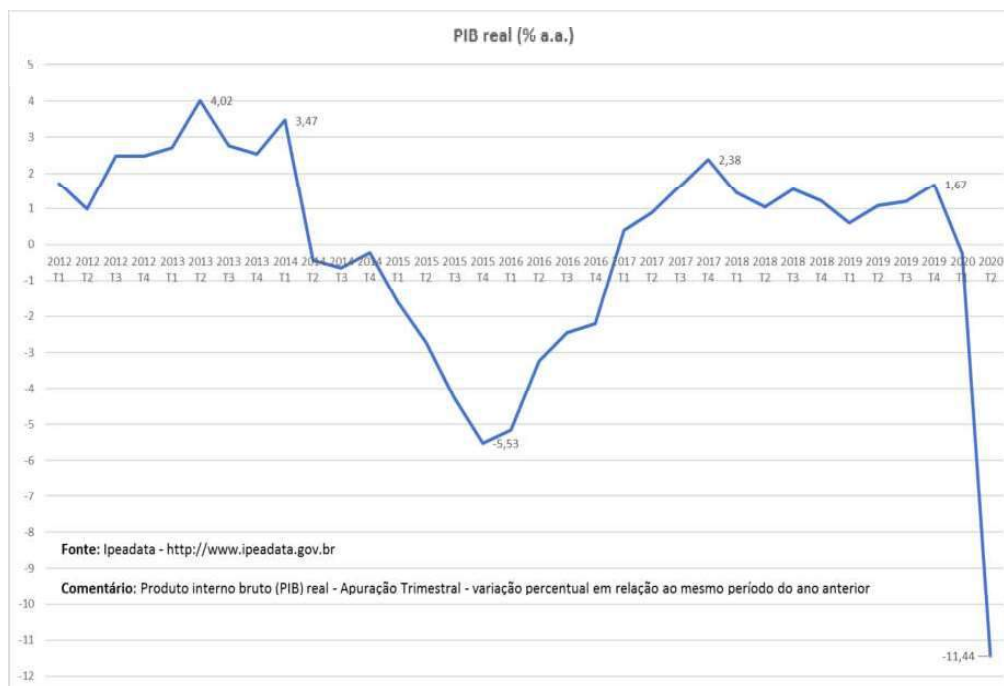
Ainda assim, o segundo semestre de 2020 foi iniciado com novas medidas destinadas a reverter os prejuízos baseadas em redução de custos e melhoria de processos.

Todavia, as medidas em andamento não foram suficientes para reverter o quadro de desarranjo financeiro que se avizinhava, o que conduziu as Requerentes ao pedido de recuperação judicial, antes que sua delicada situação econômico-financeira atingisse um ponto sem retorno.

Embora o Grupo Gold já tenha enfrentado e superado seguidas crises nacionais ao longo de décadas, a compulsória e inesperada paralisação da economia em razão da pandemia mundial, fez com que a equalização de suas obrigações necessitasse de uma abordagem somente propiciada dentro do ordenamento legal de um processo recuperacional.

A grave crise de saúde mundial ocasionada pela pandemia de Covid-19 causou nefasto impacto em toda a economia nacional, com graves consequências imediatas e futuras, que já desabilitaram todas as projeções econômicas anteriormente realizadas.





Nestes tempos extraordinários, a defesa da atividade empresarial, do emprego e da coesão de nossa sociedade, demandou medidas extraordinárias, e o Grupo Gold não cometeu o erro primário de acreditar no restabelecimento da normalidade em um cenário próximo, de modo que se mostrou necessário salvaguardar a atividade empresarial.

Sendo assim, os benefícios do processo de recuperação judicial requeridos mostraram-se fundamentais para garantir a sobrevivência do Grupo Gold pelo lapso temporal necessário para reparar a fragilidade econômica causada pela pandemia mundial de Covid-19.

6. A CONJUNTURA MACROECONÔMICA ATUAL

No final de 2019 e início de 2020 a conjuntura macroeconômica brasileira apresentava expectativa de superação de um longo ciclo de recessão e estagnação.

Apesar do ritmo, considerado lento, das reformas prometidas pelo Governo que havia assumido a administração federal no início de 2019, a reforma da previdência acabou ocorrendo e o mercado tinha expectativas que outras reformas não tardariam.



As expectativas econômicas oscilaram durante o ano de 2019, mas ao final daquele ano havia um considerável otimismo a respeito dos rumos que a economia brasileira tomaria em 2020.

As incertezas acerca dos desdobramentos da Operação Lava-Jato, a queda de braço entre Executivo e Legislativo em relação as reformas e fatores externos como a guerra comercial entre Estados Unidos da América e China, tão proeminentes no curso de 2019, pareciam estar se estabilizando e o Grupo GOLD – em linha com o mercado – acreditava na retomada gradativa e consistente da economia, enxergando positivamente suas perspectivas de negócios.

Embora o ano de 2020 tenha se iniciado com boas perspectivas, a partir de março os efeitos da pandemia, até então inimagináveis, impossibilitaram toda e qualquer possibilidade de retomada a curto prazo, fazendo com que o primeiro semestre fechasse com queda de faturamento em relação ao cenário esperado, além do aumento de inadimplência média dos clientes.

Vale conferir, nas tabelas a seguir, os efeitos da pandemia no cenário mundial, conforme publicação do Banco Mundial:

Dados de PIB Real (real a 2018, est.'19 e proj.'20 e '21)	2017	2018	2019e	2020f	2021f
Mundo	3,3	3,0	2,4	-5,2	4,2
Economias avançadas	2,5	2,1	1,6	-7,0	3,9
Estados Unidos	2,4	2,9	2,3	-6,1	4,0
Zona do Euro	2,5	1,9	1,2	-9,1	4,5
Japão	2,2	0,3	0,7	-6,1	2,5
Economias Emergentes e em Desenvolvimento (EMDEs)	4,5	4,3	3,5	-2,5	4,6
EMDEs exportadores de commodities	2,2	2,1	1,5	-4,8	3,1
Outros EMDEs	6,1	5,7	4,8	-1,1	5,5
Outros EMDEs excluindo a China	5,4	4,8	3,2	-3,6	3,6
Leste Asiático e Pacífico	6,5	6,3	5,9	0,5	6,6
China, República Popular da	6,8	6,6	6,1	1,0	6,9
Indonésia	5,1	5,2	5,0	0,0	4,8
Tailândia	4,1	4,2	2,4	-5,0	4,1
Europa e Ásia Central	4,1	3,3	2,2	-4,7	3,6
Rússia	1,8	2,5	1,3	-6,0	2,7
Turquia	7,5	2,8	0,9	-3,8	5,0
Polônia	4,9	5,3	4,1	-4,2	2,8



GRUPO GOLD

Dados de PIB Real (real a 2018, est.'19 e proj.'20 e '21)	2017	2018	2019e	2020f	2021f
América Latina e Caribe	1,9	1,7	0,8	-7,2	2,8
Brasil	1,3	1,3	1,1	-8,0	2,2
México	2,1	2,2	-0,3	-7,5	3,0
Argentina	2,7	-2,5	-2,2	-7,3	2,1
Oriente Médio e Norte da África	1,1	0,9	-0,2	-4,2	2,3
Arábia Saudita	-0,7	2,4	0,3	-3,8	2,5
Irã	3,8	-4,7	-8,2	-5,3	2,1
Egito	4,2	5,3	5,6	3,0	2,1
Sul da Ásia	6,5	6,5	4,7	-2,7	2,8
Índia	7,0	6,1	4,2	-3,2	3,1
Paquistão	5,2	5,5	1,9	-2,6	-0,2
Bangladesh	7,3	7,9	8,2	1,6	1,0
África Subsaariana	2,6	2,6	2,2	-2,8	3,1
Nigéria	0,8	1,9	2,2	-3,2	1,7
África do Sul	1,4	0,8	0,2	-7,1	2,9
Angola	-0,1	-2,0	-0,9	-4,0	3,1

Outros itens:	2017	2018	2019e	2020f	2021f
PIB real¹					
Países de alta renda	2,4	2,2	1,7	-6,8	3,8
Países em desenvolvimento	4,8	4,4	3,7	-2,4	4,7
Países de baixa renda	5,4	5,8	5,0	1,0	4,6
BRICS	5,3	5,3	4,7	-1,7	5,3
Mundo (PPC - 2010)	3,9	3,6	2,9	-4,1	4,3
Volume do comércio mundial	5,9	4,0	0,8	-13,4	5,3
Preços de commodities					
Preços do petróleo	23,3	29,4	-10,2	-47,9	18,8
Índice de preços das matérias-primas não energéticas	5,5	1,8	-4,2	-5,9	3,0

* Fonte: Banco Mundial - The World Bank IBRD-IDA (<http://www.worldbank.org>) "Perspectivas Econômicas Globais"

* Taxas agregadas de crescimento calculadas por meio de dados compilados com base no dólar dos EUA constante de 2010 nos pesos do PIB.

O distanciamento social imposto à sociedade civil, com o subsequente fechamento de empresas e pontos comerciais, teve como óbvia consequência a derrubada das vendas e interrompeu a retomada de margens esperada para o ano.

Entre as dificuldades imediatas decorrentes da atual crise, além da grande queda nas vendas, houve a exponencial alta do dólar, que impactou diretamente no custo dos produtos vendidos, pois o latão (principal matéria-prima consumida) possui preço balizado pelo mercado internacional, bem como parte considerável da gama de produtos



comercializada pelo Grupo Gold é complementada com a importação de fabricantes estrangeiros, conforme mencionado e ilustrado no tópico anterior.

De maneira emergencial, todo o esforço de reestruturação recente foi redimensionado, para que novas ações fossem adotadas, mas as condições para se operar as mudanças necessárias são bastante adversas neste momento, especialmente no que tange aos financiamentos necessários para tanto, pois as instituições financeiras que anteriormente davam suporte ao Grupo restringiram sobremaneira suas operações durante o período da pandemia.

Ainda assim, o segundo semestre de 2020 foi iniciado com novas medidas destinadas a reverter os prejuízos, baseadas em redução de custos e melhoria de processos.

Ocorre que a crise econômica que se seguiu à crise sanitária continua em curso, inclusive com vários países europeus iniciando um segundo ciclo de *lockdown*, de maneira que o alcance de seus desdobramentos ainda não são conhecidos.

De modo geral, a única unanimidade é a de que o ano de 2020 será de grandes perdas econômicas, mas há pouquíssima segurança para se traçar qualquer planejamento de curto ou médio prazo. Neste sentido, revela-se necessária a adoção de medida de alongamento dos vencimentos em curto prazo através do pedido recuperacional ora ajuizado e objeto deste Plano.

Os recentes resultados divulgados a respeito do PIB brasileiro mensurado no primeiro semestre de 2020, dão conta de dois semestres sucessivos de queda (o que caracteriza uma recessão técnica), sendo que o segundo trimestre deste ano apresentou **queda de 11,4%** em relação ao mesmo período do ano anterior, levando a economia aos mesmos níveis do final de 2009.

Constata-se, por este cenário, que todos os paradigmas de mercado restarão negativamente alterados ao término da pandemia.

Por outro lado, há de se considerar que as Recuperandas iniciaram seu processo recuperacional ainda em tempo e condições de buscarem soerguimento, conforme apontado no Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro anexo a este PRJ, que indica:

- Patrimônio líquido positivo;



- Balanço consolidado das empresas produtivas com índice de liquidez corrente superior a 100%;
- Ademais, o Grupo identificou e vem trabalhando com afinco em uma série de medidas de austeridade e eficiência produtiva que ensejam a perspectiva de reversão do quadro de geração de caixa ao negócio, conforme demonstrado a seguir.

7. VISÃO GERAL SOBRE AS MEDIDAS DE REESTRUTURAÇÃO

É ponto incontroverso que o processo jurídico da Recuperação Judicial, isoladamente, não possui o condão de recuperar a atividade operacional da empresa. Tendo clara esta visão, já anteriormente ao início do processo recuperacional, o Grupo GOLD vem engendrando esforços no sentido de reestruturar suas atividades operacionais, para que atinja o equilíbrio necessário e suas atividades obtenham a geração de caixa fundamental à sua recuperação operacional e ao pagamento dos seus credores.

Nesse sentido, vale mencionar algumas das medidas já implementadas ou que estejam em vias de ser adotadas no processo de reestruturação do Grupo GOLD, inclusive aquelas que foram emergencialmente levadas a cabo em razão da pandemia:

7.1. MEDIDAS ADMINISTRATIVAS- GERENCIAIS

- Nova readequação do número de funcionários, face ao momento de pandemia;
- Redução dos departamentos e níveis administrativos, diminuindo desembolsos com despesas fixas de instalações e operacionalização;
- Adoção de novos métodos de controle financeiro e de custos;
- Redução de horas trabalhadas com respectiva redução de custos;
- Retomada de política de manutenção preventiva dos equipamentos, gerando menos paradas e maior produtividade; e
- Revisão de design de alguns produtos, visando valorização da marca, melhor apelo ao mercado e maior eficiência produtiva, implicando em redução de custos efetivos;
- Desenvolvimento de novos fornecedores para focar e ampliar esforços produtivos nos produtos de maior valor agregado, reduzindo o *share* de importação, e, em contrapartida, avaliando terceirização de produtos de menor



valor agregado, visando incrementar margem de contribuição ao negócio como um todo;

7.2. MEDIDAS COMERCIAIS

- Revisão da política comercial e dos preços de venda;
- Adequação de remuneração variável, em vendas diretas ao varejo, ao perfil de valor agregado dos produtos vendidos;
- Investimento na participação em novas regiões do país e novos canais de distribuição - ampliação do modelo de venda direta ao varejo, permitindo acesso a maior valor agregado nas vendas;
- Aprimoramento da qualidade dos produtos, diminuindo o volume de devoluções.

7.3. MEDIDAS FINANCEIRAS

- Redução no pagamento de juros e amortizações que se apresentavam em patamares elevados no período que precedeu o ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial; e
- Obtenção de novas linhas de crédito em novos parceiros e renegociação de taxas objetivando a retomada gradual e austera dos negócios.

Com base nas medidas administrativas, comerciais e financeiras acima listadas, que foram ou estão sendo implementadas, a Recuperanda pretende se tornar mais robusta e saudável, reavendo sua competitividade, para, subsequentemente dar continuidade aos seus planos de crescimento.

8. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O laudo de viabilidade econômica e financeira foi elaborado pela Recuperanda conjuntamente por profissional qualificado para tal e encontra-se anexo ao presente Plano de Recuperação Judicial. Baseado neste laudo e nas expectativas recentes do Grupo GOLD, foram elencadas premissas que nortearam a elaboração das projeções futuras para a empresa, as quais formaram a base da proposta aos Credores.

O Plano de Recuperação Judicial do Grupo GOLD, procura **(i)** preservar os bens intangíveis das empresas, tal como marcas e estrutura comercial, **(ii)** maximizar a recuperação



dos créditos de todos os Credores, estabelecendo de forma detalhada prazos e condições de pagamento; **(iii)** prover a clareza necessária ao conjunto de credores, para que estes acompanhem todo o processo de liquidação das dívidas da empresa; e **(iv)** devolver ao Grupo GOLD, após o término do processo judicial, sua saúde financeira e capacidade econômica para manutenção de suas atividades futuras.

Ressalte-se que os números adotados pelo Grupo GOLD se mantêm conservadores em relação ao seu desempenho futuro, visando um cenário realista e factível do ponto de vista de desempenho mercadológico.

9. RESUMO DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

Doravante as Recuperandas apresentarão os termos e condições pelos quais os Créditos serão liquidados, observando-se os direitos e prioridades legais e contratuais de cada Classe de Credores e de cada Credor em particular.

Os seguintes pontos devem ser observados:

(i) Origem dos Recursos para Pagamento. Os recursos para pagamento aos credores serão provenientes, de modo geral, da Alienação de Ativos Imobilizados já em garantia a Credores com Garantia Real e do Fluxo de Caixa Orgânico do Grupo GOLD.

(ii) Termo inicial dos Pagamentos. Para fins de contagem de todas as obrigações vinculadas ao Plano deve ser considerado o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente à Data da Homologação.

9.1. QUADRO DE CREDITORES

Os valores devidos aos Credores do Grupo GOLD, quando consolidados de acordo com os critérios apresentados juntamente ao pedido de Recuperação Judicial, totalizaram o valor de R\$60.888.898,25 (sessenta milhões oitocentos e oitenta e oito mil oitocentos e noventa e oito reais com vinte e cinco centavos) mais a parcela devida em dólares, no total de US\$ 939.043,14 (novecentos e trinta e nove mil e quarenta e três dólares com quatorze centavos), conforme quadro disposto a seguir:



GRUPO GOLD

Classificação	Total de Credores	Valor Total em Moeda Estrangeira (US\$)	Valor Total em Reais (R\$)
CLASSE I	245	-	465.407,57
CLASSE II	2	-	19.757.388,49
CLASSE III	121	939.043,14	39.307.056,06
CLASSE IV	109	-	1.359.046,13
Total	477	939.043,14	60.888.898,25

Desde total, há uma parcela de credores que, por sua natureza, uma vez pertencentes a partes relacionadas, terão os respectivos saldos credores deduzidos do total da dívida a ser repactuada, e somente poderão ser pagos após quitação dos Credores Sujeitos, conforme disposto na Cláusula 11.12 adiante.

Ainda, para conversão da parcela de créditos em moeda estrangeira, adotou-se o câmbio de 26/10/2020, em R\$ 5,6322 por US\$ 1,00, conforme taxa de conversão obtida a partir do site oficial do Banco Central do Brasil (www.bcb.gov.br).

Incorporados os efeitos das disposições cambiais e de natureza de credores, o rol de Credores revisto passa a ser o seguinte:

Classificação	Total de Credores	Valor Total em Reais (R\$)
CLASSE I	245	465.407,57
CLASSE II	2	19.757.388,49
CLASSE III	117	27.321.868,10
CLASSE IV	109	1.359.046,13
Total	473	48.903.710,29

Observe-se que estão em curso as validações e ajustes a serem apontados pelo AJ e é possível que ocorram alterações em parte dos créditos e/ou respectivas classificações em razão de discussões que venham a ser apresentadas. Portanto caso os créditos atuais venham a ser alterados em sua natureza e/ou montante, ou mesmo novos créditos venham a ser futuramente inseridos no rol de credores, uma vez que sejam estabelecidos como sujeitos aos efeitos recuperacionais, serão corrigidos e novados conforme critérios específicos de cada classe, tal como definido nas cláusulas adiante.



Entretanto, ainda que permaneça a possibilidade de alterações nos valores e natureza da classificação dos Créditos, em seu melhor juízo o Grupo GOLD não considera que variações expressivas venham a ocorrer. De qualquer forma, o Plano propõe formas de pagamento e liquidação da dívida aptos a albergar eventuais modificações no montante ou na natureza final que venham a ser apurados.

9.2. PREMISSAS

De modo geral, os pagamentos estarão baseados nas seguintes premissas:

- **Período de Projeção:** 10 (dez) anos;
- **Receita Bruta Projetada:** considera-se um crescimento nos primeiros 2 anos da projeção, decorrentes de realinhamento de preços defasados em relação ao mercado. Após este período, considera-se que haverá a consolidação destes resultados e estabilização de faturamento, caracterizando uma projeção conservadora de crescimento dos volumes vendidos e dos preços de venda;
- **Custo dos Produtos Vendidos:** assumimos que os custos dos produtos vendidos serão reduzidos à medida que forem apurados os resultados esperados das ações internas de redução de custos, otimização de processos e perdas, consolidando-se esses resultados a partir do 3º ano em diante, mantendo-se um perfil de projeção conservador;
- **Reinvestimento Produtivo:** a empresa deve manter o nível observado historicamente de investimentos em novos moldes e códigos para acompanhar os lançamentos de novas chaves em mercado e, para tanto, contemplou no fluxo projetado um valor fixo anual, a valor presente, de R\$ 600.000,00, coerentes com os investimentos realizados ou demandados atualmente. Para novas tecnologias, faz-se necessário destinar, a partir do segundo ano das projeções, valores para pesquisa e desenvolvimento e investimento em aquisição de novos equipamentos, com vistas a manter sua competitividade perante o mercado e, por consequência, a saúde financeira necessária para o pagamento dos credores sujeitos ao processo recuperacional.
- Eventual saldo de valores após total amortização dos créditos da Classe I, quando existente, será destinado à recomposição de caixa das Recuperandas,



diminuindo a necessidade de financiamento perante terceiros e, via de consequência, diminuindo o custo com juros;

- As projeções foram todas estabelecidas em valor presente e não contemplam efeitos inflacionários ou cambiais, seja nas despesas ou nas receitas. Considera-se que, no longo prazo, estes efeitos se equilibrem e sejam refletidos de maneira uniforme na matriz de receitas e dispêndios da empresa, mantendo, deste modo, a rentabilidade projetada, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante.

9.3. PROJEÇÕES

As projeções de caixa apresentadas na página a seguir foram elaboradas considerando as premissas elencadas no item 9.2 acima, bem como nas ações de reestruturação citadas anteriormente.



Demonstração do Resultado Operacional Projetado:

Conceito	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita Bruta Projetada	76.577.570	80.539.341	81.265.031	81.997.979	81.997.979	81.997.979	81.997.979	81.997.979	81.997.979	81.997.979
.Chaves de reposição	R\$ 37.582.423	R\$ 40.615.325	R\$ 41.021.478	R\$ 41.431.693	R\$ 41.431.693	R\$ 41.431.693	R\$ 41.431.693	R\$ 41.431.693	R\$ 41.431.693	R\$ 41.431.693
.Cadeados	R\$ 15.312.402	R\$ 16.084.147	R\$ 16.244.989	R\$ 16.407.439	R\$ 16.407.439	R\$ 16.407.439	R\$ 16.407.439	R\$ 16.407.439	R\$ 16.407.439	R\$ 16.407.439
.Tecnologia	R\$ 6.515.790	R\$ 6.515.790	R\$ 6.515.790	R\$ 6.515.790	R\$ 6.515.790	R\$ 6.515.790	R\$ 6.515.790	R\$ 6.515.790	R\$ 6.515.790	R\$ 6.515.790
.Chaves OEM	R\$ 13.477.023	R\$ 13.611.793	R\$ 13.747.911	R\$ 13.885.390	R\$ 13.885.390	R\$ 13.885.390	R\$ 13.885.390	R\$ 13.885.390	R\$ 13.885.390	R\$ 13.885.390
.Máquinas Copiadoras	R\$ 2.235.425	R\$ 2.257.779	R\$ 2.280.357	R\$ 2.303.161	R\$ 2.303.161	R\$ 2.303.161	R\$ 2.303.161	R\$ 2.303.161	R\$ 2.303.161	R\$ 2.303.161
.Demais	R\$ 1.454.507	R\$ 1.454.507	R\$ 1.454.507	R\$ 1.454.507	R\$ 1.454.507	R\$ 1.454.507	R\$ 1.454.507	R\$ 1.454.507	R\$ 1.454.507	R\$ 1.454.507
(-)										
Deduções de Vendas	6.824.774	7.177.856	7.242.532	7.307.854	7.307.854	7.307.854	7.307.854	7.307.854	7.307.854	7.307.854
.Tributos	R\$ 5.580.337	R\$ 5.869.038	R\$ 5.921.920	R\$ 5.975.331	R\$ 5.975.331	R\$ 5.975.331	R\$ 5.975.331	R\$ 5.975.331	R\$ 5.975.331	R\$ 5.975.331
.Devoluções / abatimentos	R\$ 1.244.437	R\$ 1.308.818	R\$ 1.320.611	R\$ 1.332.522	R\$ 1.332.522	R\$ 1.332.522	R\$ 1.332.522	R\$ 1.332.522	R\$ 1.332.522	R\$ 1.332.522
(=)										
Receita Líquida Projetada	69.752.796	73.361.484	74.022.500	74.690.125	74.690.125	74.690.125	74.690.125	74.690.125	74.690.125	74.690.125
participação % s/ Receita Bruta	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%
(-)										
CPV	45.116.634	46.037.158	46.464.074	46.895.259	46.895.259	46.895.259	46.895.259	46.895.259	46.895.259	46.895.259
.Chaves de reposição	R\$ 17.035.152	R\$ 17.584.885	R\$ 17.760.734	R\$ 17.938.341	R\$ 17.938.341	R\$ 17.938.341	R\$ 17.938.341	R\$ 17.938.341	R\$ 17.938.341	R\$ 17.938.341
.Cadeados	R\$ 13.701.896	R\$ 14.144.064	R\$ 14.285.505	R\$ 14.428.360	R\$ 14.428.360	R\$ 14.428.360	R\$ 14.428.360	R\$ 14.428.360	R\$ 14.428.360	R\$ 14.428.360
.Tecnologia	R\$ 2.732.632	R\$ 2.698.441	R\$ 2.698.441	R\$ 2.698.441	R\$ 2.698.441	R\$ 2.698.441	R\$ 2.698.441	R\$ 2.698.441	R\$ 2.698.441	R\$ 2.698.441
.Chaves OEM	R\$ 9.960.543	R\$ 9.934.276	R\$ 10.033.618	R\$ 10.133.955	R\$ 10.133.955	R\$ 10.133.955	R\$ 10.133.955	R\$ 10.133.955	R\$ 10.133.955	R\$ 10.133.955
.Máquinas Copiadoras	R\$ 1.031.093	R\$ 1.028.374	R\$ 1.038.658	R\$ 1.049.044	R\$ 1.049.044	R\$ 1.049.044	R\$ 1.049.044	R\$ 1.049.044	R\$ 1.049.044	R\$ 1.049.044
.Demais	R\$ 655.318	R\$ 647.118	R\$ 647.118	R\$ 647.118	R\$ 647.118	R\$ 647.118	R\$ 647.118	R\$ 647.118	R\$ 647.118	R\$ 647.118
(=)										
Margem de Contribuição	24.636.162	27.324.326	27.558.426	27.794.866	27.794.866	27.794.866	27.794.866	27.794.866	27.794.866	27.794.866
participação % s/ Receita Bruta	32%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
(-)										
Despesas Fixas	19.992.686	20.200.933	20.291.912	20.383.800	20.449.635	20.449.635	20.449.635	20.449.635	20.449.635	20.449.635
.Pessoal (Sal/Enqarg/Benef/Prov/PJ)	R\$ 6.389.917	R\$ 6.453.816	R\$ 6.518.354	R\$ 6.583.538	R\$ 6.649.373	R\$ 6.649.373	R\$ 6.649.373	R\$ 6.649.373	R\$ 6.649.373	R\$ 6.649.373
.Comercial	R\$ 2.790.112	R\$ 2.934.459	R\$ 2.960.900	R\$ 2.987.605	R\$ 2.987.605	R\$ 2.987.605	R\$ 2.987.605	R\$ 2.987.605	R\$ 2.987.605	R\$ 2.987.605
.Outras Taxas e Impostos	R\$ 3.142.504	R\$ 3.142.504	R\$ 3.142.504	R\$ 3.142.504	R\$ 3.142.504	R\$ 3.142.504	R\$ 3.142.504	R\$ 3.142.504	R\$ 3.142.504	R\$ 3.142.504
.Serviços	R\$ 2.998.319	R\$ 2.998.319	R\$ 2.998.319	R\$ 2.998.319	R\$ 2.998.319	R\$ 2.998.319	R\$ 2.998.319	R\$ 2.998.319	R\$ 2.998.319	R\$ 2.998.319
.Demais Desp.	R\$ 4.671.834	R\$ 4.671.834	R\$ 4.671.834	R\$ 4.671.834	R\$ 4.671.834	R\$ 4.671.834	R\$ 4.671.834	R\$ 4.671.834	R\$ 4.671.834	R\$ 4.671.834
(=)										
EBITDA	4.643.476	7.123.394	7.266.514	7.411.066	7.345.230	7.345.230	7.345.230	7.345.230	7.345.230	7.345.230
participação % s/ Receita Bruta	6%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%



Conceito	Unidade	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
(+/-)											
Receitas / Despesas Não-Operacionais		5.500.146	5.961.943	6.021.739	5.230.766	4.950.674	5.250.416	5.227.376	5.214.896	5.214.896	5.214.896
. Regularização tributária	R\$	2.348.000	2.348.000	2.257.000	1.579.917	1.339.917	1.339.917	1.339.917	1.339.917	1.339.917	1.339.917
. Investimentos/ Capex	R\$	600.000	956.170	963.326	970.553	967.262	1.334.523	1.334.523	1.334.523	1.334.523	1.334.523
. Alienação de Ativos	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Despesas financeiras	R\$	763.760	758.240	881.520	739.840	703.040	635.520	612.480	600.000	600.000	600.000
. Outras Receitas	R\$	-	360.000	-	360.000	-	360.000	-	360.000	-	360.000
. IR/CSLL	R\$	2.148.386	2.259.534	2.279.893	2.300.456	2.300.456	2.300.456	2.300.456	2.300.456	2.300.456	2.300.456
(=)											
Geração de Caixa		- 856.670	1.161.450	1.244.775	2.180.300	2.394.556	2.094.814	2.117.854	2.130.334	2.130.334	2.130.334
participação % s/ Receita Líquida		-1,2%	1,6%	1,7%	2,9%	3,2%	2,8%	2,8%	2,9%	2,9%	2,9%
Saldo de Caixa Inicial		-	489.794	1.602.757	13.573	85.858	138.722	90.181	319.157	756.379	1.150.862
(+/-) Geração de Caixa no Período	R\$	- 856.670	1.161.450	1.244.775	2.180.300	2.394.556	2.094.814	2.117.854	2.130.334	2.130.334	2.130.334
(+/-) Captações/Amortiz. Financeiras	R\$	2.070.000	1.380.000	1.380.000	550.000	1.040.000	240.000	240.000	-	-	-
(-) Amortizações + Juros RJ	R\$	- 723.536	- 1.428.487	- 1.481.106	- 1.530.868	- 1.579.137	- 1.625.911	- 1.648.878	- 1.693.112	- 1.735.852	- 1.540.007
(=)											
Saldo de Caixa Final		489.794	1.602.757	13.573	85.858	138.722	90.181	319.157	756.379	1.150.862	1.741.190
% Caixa Final s/ Receita Bruta Acumulada		0,6%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%



Pela projeção apresentada verifica-se geração de caixa necessária ao cumprimento das propostas apresentadas.

10. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A proposta de pagamento constante neste documento pretende ser compatível com a sustentabilidade do negócio em longo prazo, gerando caixa para amortização dos débitos e para a manutenção das atividades da empresa, para que esta cumpra com sua finalidade social e econômica.

10.1. CONDIÇÕES GERAIS

O prazo para pagamento estimado nesta proposta é de 10 (dez) anos contados a partir da Data da Homologação, definidora da consequente concessão da Recuperação Judicial, que inicia **todos** os prazos previstos neste Plano. Os ciclos anuais previstos para cálculo da parcela variável dos Créditos e seu respectivo pagamento, serão calculados a partir do primeiro dia do mês subsequente à Data da Homologação.

Os pagamentos dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial ocorrerão mediante valores predeterminados e valores variáveis (neste caso, destinados à Classe III), sendo que no curso do primeiro ano serão pagos os credores da Classe I e no mês subsequente ao 24º mês da Data da Homologação serão iniciados os pagamentos destinados às Classes III e IV, conforme critérios descritos nas cláusulas a seguir.

O termo inicial para contagem da data de pagamento do plano será o 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao da data de publicação da decisão concessiva da recuperação judicial (Data da Homologação).

O fluxo de pagamento, após a novação proposta, ocorrerá conforme quadro a seguir, onde são demonstrados os pagamentos com valores preestabelecidos e a estimativa para os pagamentos variáveis (conforme desempenho de faturamento):



Ano	Valor Prefixado	Parcela Variável - % s/ Receita Líquida	Parcela Variável	Projeção de Total de Desembolso
1	465.407,57	0,0%	-	465.407,57
2	1.022.314,15	0,2%	148.045,00	1.170.359,15
3	1.022.314,15	0,3%	224.070,38	1.246.384,53
4	1.022.314,15	0,4%	298.760,50	1.321.074,65
5	1.022.314,15	0,5%	373.450,63	1.395.764,78
6	1.022.314,16	0,6%	448.140,75	1.470.454,91
7	1.000.000,00	0,7%	522.830,88	1.522.830,88
8	1.000.000,00	0,8%	597.521,00	1.597.521,00
9	1.000.000,00	0,9%	672.211,13	1.672.211,13
10	1.509.810,38	0,0%	-	1.509.810,38

* além dos valores de desembolso constantes nesta tabela, haverá pagamento anual dos juros sobre saldo credor

** considera-se, para fins de simulação, que os credores da Classe II foram integralmente satisfeitos com a desmobilização dos imóveis garantidores

Os valores das parcelas serão anualmente distribuídos respeitando-se a proporcionalidade do crédito de cada Credor dentro de sua respectiva Classe, conforme listado na RJ, respeitando-se possíveis mudanças de valor e classificação que possam ocorrer à época de cada pagamento.

O saldo devedor dos credores das Classes I, II, III e IV será anualmente reajustado, conforme os critérios estabelecidos em cláusulas específicas pertinentes à “Encargos” e constantes nos detalhamentos de “Propostas de Pagamentos” para cada uma das classes a seguir, e será pago anualmente, iniciando-se a partir do mês subsequente ao 12º mês após Data da Homologação e assim sucessivamente e anualmente, até o último ano previsto.

Uma vez definidas as parcelas anuais e condições gerais de pagamento, os valores serão destinados aos credores proporcionalmente ao valor do saldo do crédito dentro da Classe de credores correspondente.

10.2. CLASSE I – PROPOSTA DE PAGAMENTO

10.2.1. Valor Base ou Crédito Base. O valor de crédito a ser considerado será o do crédito original apurado na Data do Pedido ou o crédito oriundo de decisão judicial que venha a alterá-lo/inseri-lo nesta Classe de Credores, com redução de multas e juros moratórios conforme disposto na Cláusula 10.2.7 a seguir.

10.2.2. Deságio. Sobre os créditos da Classe I não há previsão de deságio.



10.2.3. Encargos. O Valor Base será anualmente corrigido a partir do 1º (primeiro) dia do 13º (décimo terceiro) mês da Data da Homologação, *pro rata die*, pelo índice TR acrescido de juros remuneratórios pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano. Na ausência do índice TR, será aplicado o índice que venha a substituí-lo para o cálculo da Caderneta de Poupança.

10.2.4. Forma e Fluxo de Pagamento. Os créditos trabalhistas receberão seus créditos integrais de acordo com os parâmetros estabelecidos nos arts. 54 e 83 inciso I da LFRE, com os pagamentos sendo iniciados a partir do mês subsequente ao 5º mês da Data da Homologação (ou da inclusão no rol de credores, quando ilíquidos). O pagamento de cada Credor será, após o primeiro pagamento, dividido em 7 (sete) parcelas iguais, mensais, consecutivas e irrealizáveis.

10.2.5. Créditos não Inscritos ou Iíquidos. Valores ilíquidos não serão exigíveis. Em razão da necessidade de provisão para quitação de eventuais valores incluídos e/ou alterados no rol de Credores em data posterior à Data da Homologação, o termo inicial para principiar o fluxo de pagamento destes créditos se dará 60 dias após sua inclusão/majoração definitiva no rol de Credores por decisão do Juízo competente, o que será possível somente após observadas as condições de (i) liquidação de valor por sentença transitada em julgado proferida pela Justiça do Trabalho ou (ii) eventual acordo celebrado nesta mesma Justiça. A partir de então estes créditos serão pagos nos mesmos termos das Cláusulas 10.2.1 e 10.2.4 deste documento.

10.2.6. Limitação de Valores da Classe. Os credores da Classe I receberão até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos (base nacional). O valor do saldo superior a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, quando existente, será pago conforme as mesmas regras de deságio que regularão os pagamentos de Credores da Classe IV (EPP/ME), mantendo-se, contudo, o mesmo prazo de pagamento dos demais créditos desta Classe. Neste caso, também estarão inclusos créditos originados de verbas sucumbenciais de ações cujo fato gerador (o crédito discutido) esteja sujeito à RJ.

10.2.7. Multa e Juros Moratórios Anteriores à RJ. O valor de multas moratórias ou juros de inadimplência de qualquer natureza que tenham sido aplicadas ao valor original do crédito serão reduzidos, ainda que tenham se dado anteriormente ao início do processo recuperacional ou após o seu início. Portanto, seja o crédito oriundo de salários, verbas rescisórias, ou quaisquer outros valores relativos à legislação trabalhista ou equiparada, assim



como toda e qualquer multa ou juros de caráter moratório ou oriundo de cláusula penal, serão excluídos e deverão ser recalculados, por força do PRJ, limitada qualquer multa de inadimplência a 5% (cinco por cento) do crédito devido à época da inadimplência, com correção mensal calculada consoante o índice IPCA, sem qualquer incidência de juros moratórios.

10.2.8. FGTS. Valores devidos a esta Classe de Credores que sejam exclusivamente referentes ao recolhimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, poderão ser negociados diretamente conforme as regras de parcelamento oferecidas pela Caixa Econômica Federal.

10.2.9. Prioridade. Durante o primeiro ano de cumprimento do Plano, apenas os créditos da Classe I deverão ser pagos, de maneira que apresentarão total precedência sobre os demais.

10.2.10. Projeção de amortização do saldo credor. A partir dos critérios propostos para pagamento desta Classe, projeta-se a amortização do saldo credor conforme tabela a seguir:

Ano	Valor Prefixado	Total Projetado de Pagtos. à Classe I	Saldo Credor Classe I
0			- 465.407,57
1	465.407,57	465.407,57	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	-
5	-	-	-
6	-	-	-
7	-	-	-
8	-	-	-
9	-	-	-
10	-	-	-

** além dos valores de pagamento constantes nesta tabela, haverá pagamento anual dos juros sobre saldo credor*

10.3. CLASSES II – PROPOSTA DE PAGAMENTO

10.3.1. Valor Base. O valor de crédito a ser considerado para os Credores com Garantia Real será o do crédito original apurado na Data do Pedido ou o crédito oriundo de decisão judicial que venha a alterá-lo/inseri-lo nestas Classes de Credores, sobre o qual incidirá a remissão parcial definida pelo deságio proposto.



10.3.2. Deságio. Sobre o Valor Base dos Créditos desta Classe incidirá remissão parcial de 25% (vinte e cinco por cento).

10.3.3. Encargos. O Valor Base, após aplicação do deságio, bem como eventual saldo devedor após amortização por desmobilização, será anualmente corrigido a partir da Data da Homologação, *pro rata die*, pelo índice TR acrescido de juros remuneratórios pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano. Na ausência do índice TR, será aplicado o índice que venha a substituí-lo para o cálculo da Caderneta de Poupança.

10.3.4. Pagamento por Meio de Alienação de Bens Imóveis. O Grupo Gold efetuará a alienação de bens imóveis não operacionais de sua propriedade que se encontram alienados aos Credores detentores de garantia real (os "Bens a Alienar"), com a finalidade de (i) amortizar, parcial ou integralmente, os passivos sujeitos à Classe II; e (ii) reforçar seu capital de giro. Portanto, os Credores da Classe II receberão o valor do Crédito de sua titularidade, após ajustado pelo respectivo deságio, mediante a venda dos ativos que servem de garantia à própria dívida.

10.3.5. Forma de Desmobilização. Após avaliação a ser conduzida por empresa ou profissional habilitado para tanto, com o devido acompanhamento do Administrador Judicial, o Grupo GOLD deverá ofertar, mediante leilão público, os Bens a Alienar e, com o fruto do saldo líquido de cada alienação, pagar o credor detentor do bem alienado, até o limite do valor novado pelo PRJ (ajustado em razão do deságio, encargos e juros propostos para esta Classe).

10.3.6. Ativos a serem Alienados (Bens a Alienar). Serão alienados os imóveis apontados no laudo de avaliação contidos no **Anexos II.1 e II.2** do PRJ, na forma do art. 50, inciso XI, da LFR.

10.3.7. Modalidade de Alienação. Será promovido processo competitivo de leilão público judicial para venda dos Bens a Alienar por meio de leiloeiro designado pelo Juízo Recuperacional, com lances orais e meio eletrônico, cujos termos e condições constarão do Edital de Alienação (o "Edital").

10.3.8. Valor de Avaliação. Por Valor de Avaliação deve-se entender os valores de avaliação dos Bens a Alienar para venda ao mercado, efetuados até seis meses antes da publicação do Edital de cada leilão, conforme laudo de empresa avaliadora idônea, a ser indicada pelas Recuperandas e aprovada pela AJ.



10.3.9. Preço Mínimo. O preço mínimo para alienação dos imóveis, em primeira praça, será de **90% (noventa por cento)** do Valor de Avaliação, para vendas à vista, e **95% (noventa e cinco por cento)** do valor de avaliação para vendas efetuadas a prazo; em segunda praça os valores serão, respectivamente, de **80% (oitenta por cento)** e **85% (oitenta e cinco por cento)**; em caso de necessidade de novos praceamentos, **caberá às Recuperandas definir o preço mínimo da cada imóvel.**

10.3.10. Data e Prazo do Leilão. O leilão deverá ocorrer em primeira praça em um prazo não superior a **180 (cento e oitenta)** dias contados a partir da Data da Homologação. Caso a venda não ocorra nesta ocasião, novas tentativas deverão ocorrer com o lapso temporal máximo de **60 (sessenta)** dias entre elas, nas mesmas condições básicas do primeiro praceamento, exceto no que concerne ao Preço Mínimo.

10.3.11. Condições para Pagamento a Prazo. Os arrematantes poderão efetuar os pagamentos definidos para aquisição dos bens de forma parcelada, com entrada mínima de 30% (trinta por cento) do preço de arrematação, a ser pago em até 24 (vinte e quatro) horas da data do encerramento do leilão, e o saldo restante em até 12 (doze) parcelas mensais.

10.3.11.1. No caso de arrematação para pagamento parcelado, o valor das parcelas será calculado pelo método da Tabela Price, com o acréscimo de juros mensais de 1% (um por cento).

10.3.12. Garantia para Pagamentos a Prazo. O bem arrematado permanecerá sob propriedade das Recuperandas até o pagamento de preço integral por parte do arrematante. Em caso de interrupção dos pagamentos pelo arrematante, este perderá o direito às arras.

10.3.13. Leiloeiro e sua Comissão. Tendo em vista o critério de maximização econômico-financeiro para as alienações, a fim de que os valores sejam destinados aos Credores e, eventualmente, às próprias Recuperandas, fica estabelecida que a comissão máxima a ser direcionada ao Leiloeiro que promoverá o certame será de 3% (três por cento) do valor dos Bens a Alienar, a ser paga pelo arrematante do bem alienado. As despesas de divulgação serão de obrigação do leiloeiro.

10.3.14. Tributos Relativos às Vendas. Todos os eventuais tributos que venham a incidir sobre as operações de alienação ora descritas, quando de responsabilidade das Recuperandas, serão abatidas do valor da alienação dos Bens a Alienar.



10.3.15. Saldo Líquido das Alienações. O Saldo líquido das alienações será o valor advindo da alienação dos Bens a Alienar, após o abatimento de todas as despesas relativas à consecução das vendas (por exemplo, mas não apenas: tributos de obrigação legal do vendedor e comissões de corretagem).

10.3.16. Mandato para Venda. Para maximizar o valor a ser obtido com a alienação dos ativos, as Recuperandas poderão contratar empresa especializada para prospectar e apresentar o negócio a potenciais interessados.

10.3.17. Sucessão sobre os Bens Adquiridos por Força do PRJ. Em linha com o parágrafo único do art. 60 e inciso II do art. 141 da Lei de Falências, não incidirá sucessão de qualquer natureza sobre os bens que serão objetos de alienação em razão dos termos deste PRJ.

10.3.18. Da Destinação dos Recursos. Em caso de Venda dos Ativos Imobilizados, o Saldo Líquido das Alienações será destinado da seguinte forma:

10.3.18.1. O valor arrecadado será destinado ao pagamento dos Credores da Classe II, até o limite do valor necessário para amortização total dos Créditos, ajustados pelo respectivo deságio e correções, conforme descrito nas respectivas cláusulas; e

10.3.18.2. Após quitação dos Créditos da Classe II, o quanto vier a ser arrecadado será destinado às Recuperandas para capital de giro, visando recomposição de caixa, reinvestimento produtivo e amortização de eventuais Créditos Não Sujeitos.

10.3.19. Eventual Saldo Remanescente após Desmobilização. Caso a alienação da integralidade dos Bens a Alienar não seja suficientes para a quitação da respectiva dívida, consoante a avaliação ou valor líquido apurado na venda a ser realizada, o saldo devedor apurado será quitado em 6 parcelas semestrais e consecutivas, com o início no mês subsequente ao 6º (sexto) mês o estabelecimento do saldo devedor do Crédito, a serem anualmente corrigidas conforme critérios descritos na cláusula 10.3.3. supra.

10.4. CLASSES III – PROPOSTA DE PAGAMENTO

10.4.1. Valor Base. O valor de crédito a ser considerado para os Credores Quirografários será o do crédito original apurado na Data do Pedido ou o crédito oriundo de decisão judicial



que venha a alterá-lo/inseri-lo nestas Classes de Credores, sobre o qual incidirá a remissão parcial definida pelo deságio proposto.

10.4.2. Deságio. Sobre o Valor Base dos Créditos desta Classe incidirá remissão parcial de 55% (cinquenta e cinco por cento).

10.4.3. Encargos. O Valor Base, após aplicação do deságio, e o saldo devedor subsequente aos pagamentos serão anualmente corrigidos a partir da Data da Homologação, *pro rata die*, pelo índice TR acrescido de juros remuneratórios pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano. Na ausência do índice TR, será aplicado o índice que venha a substituí-lo para o cálculo da Caderneta de Poupança.

10.4.4. Fluxo de Pagamento. Os pagamentos serão divididos em 09 (nove) parcelas anuais fixas, sendo a primeira parcela a ser paga no mês seguinte ao 24º mês após a Data da Homologação. Os pagamentos serão efetuados de forma proporcional ao crédito de cada credor em relação a esta Classe à época do pagamento.

10.4.5. Parcelas Previamente Definidas. Parte do fluxo de pagamento dos Créditos das Classes III será pré-estabelecido, do 2º ao 6º anos, em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) em cada ciclo anual e, do 7º ano ao 9º ano, em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em cada ciclo anual. No 10º e último ano, deverá ser pago todo o valor residual remanescente aos credores da Classe, conforme quadro a seguir:

PERÍODO (ANO)	VALOR FIXO ANUAL (CL 3)
1	-
2	900.000,00
3	900.000,00
4	900.000,00
5	900.000,00
6	900.000,00
7	1.000.000,00
8	1.000.000,00
9	1.000.000,00
10	saldo remanescente

10.4.6. Parcelas Variáveis. As parcelas variáveis aplicáveis ao complemento de pagamento à Classe III serão obtidas a partir de um percentual incidente sobre a o faturamento líquido de cada ano, para serem pagas no mês subsequente ao fechamento de cada ciclo anual, conforme segue:



PERÍODO (ANO)	% DA RECEITA LÍQUIDA
1	0,00%
2	0,20%
3	0,30%
4	0,40%
5	0,50%
6	0,60%
7	0,70%
8	0,80%
9	0,90%
10	0,00%

10.4.7. Pagamento de Créditos Alterados. Os prováveis ajustes do quadro de credores ao longo do processo – créditos majorados/diminuídos e/ou incluídos/excluídos – só serão considerados após respectivo trânsito em julgado. Durante o período de parcelamento previsto, qualquer diferença a maior ou a menor, será recalculada e considerada para pagamento nas parcelas subsequentes. Pagamentos retroativos não serão devidos aos Credores.

10.4.7.1. O não pagamento de quaisquer valores ilíquidos que posteriormente venham a ser alterados por força de decisão judicial, não configurará inadimplemento da parcela em questão, não podendo ser considerado inadimplemento ao PRJ.

10.4.8. Projeção de amortização do saldo credor. A partir dos critérios propostos para pagamento desta Classe, projeta-se a amortização do saldo credor conforme tabela a seguir:

Ano	Valor Prefixado	Valor Variável	Total Projetado de Pagtos. à Classe III	Saldo Credor Classe III
0				- 12.294.840,65
1	-	-	-	- 12.294.840,65
2	900.000,00	148.045,00	1.048.045,00	- 11.246.795,65
3	900.000,00	224.070,38	1.124.070,38	- 10.122.725,27
4	900.000,00	298.760,50	1.198.760,50	- 8.923.964,77
5	900.000,00	373.450,63	1.273.450,63	- 7.650.514,14
6	900.000,00	448.140,75	1.348.140,75	- 6.302.373,39
7	1.000.000,00	522.830,88	1.522.830,88	- 4.779.542,51
8	1.000.000,00	597.521,00	1.597.521,00	- 3.182.021,51
9	1.000.000,00	672.211,13	1.672.211,13	- 1.509.810,38
10	1.509.810,38	-	1.509.810,38	-

** além dos valores de pagamento constantes nesta tabela, haverá pagamento anual dos juros sobre saldo credor*



10.5. CLASSES IV – PROPOSTA DE PAGAMENTO

10.5.1. Valor Base. O valor de crédito a ser considerado para os Credores de Micro Empresas e Empresas de Pequeno Porte será o do crédito original apurado na Data do Pedido ou o crédito oriundo de decisão judicial que venha a alterá-lo/inseri-lo nestas Classes de Credores, sobre o qual incidirá a remissão parcial definida pelo deságio proposto.

10.5.2. Deságio. Sobre o Valor Base dos Créditos desta Classe incidirá remissão parcial de 55% (cinquenta e cinco por cento).

10.5.3. Encargos. O Valor Base, após aplicação do deságio, e o saldo devedor subsequente aos pagamentos serão anualmente corrigidos a partir da Data da Homologação, *pro rata die*, pelo índice TR acrescido de juros remuneratórios pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano. Na ausência do índice TR, será aplicado o índice que venha a substituí-lo para o cálculo da Caderneta de Poupança.

10.5.4. Fluxo de Pagamento. O fluxo de pagamento dos Créditos da Classe IV será integralmente pré-determinado, a ser totalmente amortizado em 5 (cinco) parcelas anuais de forma proporcional ao crédito de cada credor em relação à sua participação no rol de credores à época do pagamento, e iniciar-se-ão no mês subsequente ao 24º mês após a Data da Homologação. Cada parcela anual da Classe IV deverá corresponder a 1/5 (um quinto) do saldo devedor corrigido na forma da Cláusula 10.5.3 anterior, sendo que a quinta e última parcela anual amortizará a totalidade do saldo devedor remanescente.

10.5.5. Pagamento de Créditos Alterados. Os prováveis ajustes do quadro de credores ao longo do processo – créditos majorados/diminuídos e/ou incluídos/excluídos – só serão considerados após respectivo trânsito em julgado. Durante o período de parcelamento previsto, qualquer diferença a maior ou a menor, será recalculada e considerada para pagamento nas parcelas subsequentes. Pagamentos retroativos não serão devidos aos Credores.

10.5.5.1. O não pagamento de quaisquer valores ilíquidos que posteriormente venham a ser alterados por força de decisão judicial, não configurará inadimplemento da parcela em questão, não podendo ser considerado inadimplemento ao PRJ.



10.5.6. Projeção de amortização do saldo credor. A partir dos critérios propostos para pagamento desta Classe, projeta-se a amortização do saldo credor conforme tabela a seguir:

Ano	Valor Prefixado	Total Projetado de Pagtos. à Classe IV	Saldo Credor Classe IV
0		-	611.570,76
1	-	-	611.570,76
2	122.314,15	122.314,15	489.256,61
3	122.314,15	122.314,15	366.942,46
4	122.314,15	122.314,15	244.628,30
5	122.314,15	122.314,15	122.314,15
6	122.314,15	122.314,15	-
7	-	-	-
8	-	-	-
9	-	-	-
10	-	-	-

** além dos valores de pagamento constantes nesta tabela, haverá pagamento anual dos juros sobre saldo credor*

11. DISPOSIÇÕES GERAIS DE CUMPRIMENTO DO PLANO

11.1. Vinculação ao Plano. As disposições do Plano vinculam as Recuperandas, seus sócios, controladores, controladas, subsidiárias, afiliadas e sucessores, bem como seus Credores, a partir da Data da Homologação.

11.2. Garantias para Novas Operações Financeiras. Para garantir a viabilidade de suas atividades, especialmente no que se refere ao financiamento de suas operações, as Recuperandas estarão, com a aprovação deste Plano, autorizadas a gravar quaisquer bens de sua propriedade em favor de instituição(ões) financeira(s) que fornecer(em) novo(s) crédito(s), desde que estes bens estejam previamente livres e desembaraçados.

11.3. Créditos Ilíquidos ou Não Inscritos. Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente ao processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial e/ou procedimento arbitral, em andamento ou que venha a ser instaurado, também serão novados e estarão integralmente sujeitos aos efeitos do Plano, nos termos do artigo 49 da Lei de Falências, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado sujeitar-se-á às condições dispostas no Plano, desde que a devida liquidação do crédito esteja transitada em julgado. Estes Créditos, quando inseridos no rol de credores passarão a receber o valor devido nas formas determinadas pelo Plano, todavia, não serão pagos retroativamente.



11.4. Protestos - Efeitos Publicísticos. Em razão da novação operada, a homologação do Plano implicará na baixa de todos os apontamentos nos órgãos de proteção ao crédito (*SERASA, SPC, Equifax*, entre outros), referentes a todas as dívidas originadas no período que precedeu a Data do Pedido. Caberá à Recuperanda, mediante ofício a ser expedido pelo Juízo Recuperacional, solicitar tal providência aos mencionados órgãos de proteção creditícia. Em caso de descumprimento do Plano, será garantida a condição resolutive durante o biênio legal (retorno ao *status quo* anterior), retomando regularmente os efeitos publicísticos e de divulgação, antes suspensos, mantendo intactos e intocáveis os direitos dos credores.

11.5. Suspensão de Execuções. Após a homologação do Plano, desde que este esteja sendo cumprido, os Credores não poderão ajuizar ou prosseguir com ações ou execuções judiciais contra as Recuperandas para discutir créditos e obrigações sujeitas e anteriores à Recuperação Judicial. Todas as ações e execuções judiciais em curso contra as Recuperandas relativas a créditos anteriores ao seu pedido de recuperação e submetidos ao Plano, serão suspensas, sendo extintas após o completo adimplemento dos termos do Plano.

11.6. Expurgo de Multas e Encargos Sujeitos à RJ. Com a aprovação do Plano, as Recuperandas estarão desobrigadas de pagar, a qualquer credor de qualquer uma das Classes, quaisquer multas, correções ou encargos moratórios originários de inadimplência anterior à Data do Pedido, ainda que apurados em ação judicial em foro diverso ao da RJ.

11.7. Local de Pagamento. Os pagamentos serão efetuados anualmente mediante depósito na conta corrente dos próprios credores, que por estes deve ser indicada por meio do endereço eletrônico, recuperacaojudicial@chavesgold.com.br.

11.7.1. Caso haja alteração na titularidade do credor por qualquer razão, as Recuperandas deverão ser imediata e formalmente notificadas a respeito do novo titular do crédito, com a respectiva apresentação de cópia autenticada dos documentos que comprovem a transferência da titularidade. O novo credor, por sua vez, deverá informar através do mesmo endereço eletrônico - recuperacaojudicial@chavesgold.com.br - seus dados bancários para respectivo pagamento dos valores devidos.

11.7.2. Em caso de alterações nos dados bancários do Credor, este deverá comunicar imediatamente às Recuperandas acerca dos novos dados. As Recuperandas não se responsabilizarão por dados informados erroneamente ou



defasados, cabendo ao Credor total responsabilidade pelo eventual não pagamento de seu crédito caso isto ocorra por este motivo.

11.8. Inadimplemento de Obrigações. Caso ocorra o não cumprimento tempestivo de qualquer obrigação prevista no Plano em razão da não comunicação, por parte do Credor, dos dados bancários corretos, completos e necessários para os pagamentos devidos, este não poderá ser considerado descumprimento da obrigação prevista. Neste caso o fluxo de pagamento do Crédito devido não será retroativo e tampouco será cabível a imputação de qualquer penalidade, juros ou multa moratória em razão do eventual atraso que venha a ocorrer.

11.8.1. As Recuperandas disporão de um período de cura de 5 (cinco) dias úteis contados a partir da notificação/intimação da ocorrência do suposto descumprimento, para sanar qualquer irregularidade apontada no cumprimento do PRJ, antes de se configurar o efetivo descumprimento.

11.9. Manutenção de Garantias. Em consonância com o Caput do Art. 59 da LFRE, todas as garantias constituídas contra o credor, sujeitas ou não à Recuperação Judicial, serão mantidas enquanto os termos do Plano estiverem sendo cumpridos, sendo liberadas tão logo o crédito vinculado à garantia seja quitado.

11.9.1. O Plano não prevê substituição de garantias. As garantias originais, no entanto, não poderão ser executadas enquanto o Plano estiver sendo devidamente cumprido.

11.10. Validade das Cláusulas. O Contrato representa o integral entendimento das Partes com relação às matérias aqui tratadas, considerando-se os termos e condições estabelecidas como a expressão completa e definitiva do pactuado entre as Partes em relação com o seu conteúdo. Se alguma das presentes cláusulas for considerada inaplicável ou nula no futuro por qualquer causa, a vigência, a validade e foro de jurisdição das restantes serão mantidos. O Contrato prevalecerá sobre qualquer outro instrumento anterior, verbal ou escrito que porventura tenha sido acordado.

11.11. Substituição de Ativos. Fica estabelecido que pelo período em que permanecer em Recuperação Judicial, será permitido às Recuperandas venderem veículos automotores e equipamentos operacionais quando tiver por objetivo a renovação e modernização de seus



ativos, com o fito de manter suas atividades com qualidade e competitividade. A venda do respectivo veículo ou equipamento e sua contrapartida na aquisição de outros, deverá ser previamente submetida à Administradora Judicial designada no processo, com os motivos e condições que ocasionarem tal solicitação.

11.12. Créditos de Partes Relacionadas e Empresas Coligadas. Caso no momento da homologação do PRJ exista créditos entre as Recuperandas e Partes Relacionadas, controladas, afiliadas, coligadas e subsidiárias, estes não serão pagos até que seja quitado o passivo dos Credores, nos termos aqui dispostos.

11.13. Alteração do Plano de Recuperação Judicial. O presente documento poderá, a qualquer tempo, sofrer modificações e/ou aditamentos, os quais somente serão válidos quando realizados por escrito e devidamente protocolizados junto aos autos da RJ ou apresentados em AGC, para subsequente aprovação.

11.13.1. Uma vez aprovado o PRJ, ainda poderá ser alterado em nova AGC especificamente convocada para essa finalidade, sendo observados os critérios estabelecidos nos artigos 45 e 58, ambos da LRF, deduzindo todos aqueles pagamentos anteriormente realizados na forma originalmente estabelecida no Plano.

11.14. Da Prevenção ao Pagamento em Duplicidade. Caso algum Crédito seja pago, parcial ou integralmente, ao credor original por coobrigados ou devedores solidários/subsidiário, estes se sub-rogarão nos direitos do credor original perante as Recuperandas, sendo-lhes aplicáveis as condições de pagamento previstas no Plano.

11.14.1. Na eventualidade de ser apurado, na data do pagamento de qualquer parcela deste PRJ, que o credor já tenha recebido a integralidade da dívida original (ou esta tiver sido alcançada pela somatória de pagamentos), caso o Credor efetivamente receba qualquer valor deverá devolver imediatamente a diferença recebida.

11.15. Operações Societárias. O Grupo GOLD poderá, durante e após o período de Recuperação Judicial, utilizar-se de quaisquer operações societárias, tais como previstas na Lei 11.101/2005, entre si ou com outras empresas, sem que isto interfira no cumprimento no PRJ ou no direito crédito dos Credores, nos termos da legislação aplicável.



11.16. Das Discussões Judiciais. Caso a homologação do presente PRJ resolva, no todo ou em parte, litígio judicial entre o Grupo GOLD e seus credores, as partes desde já concordam que, ocorrendo extinção da(s) demanda(s), cada parte arcará com os custos de seus respectivos advogados, inclusive sucumbenciais.

11.17. Do Foro. Os direitos, deveres e obrigações decorrentes do PRJ deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas ao PRJ serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este documento foi elaborado como base informações contábeis, financeiras, comerciais e produtivas que podem ser facilmente verificadas e pelas quais o Grupo GOLD declara plena veracidade.

As projeções e o laudo de viabilidade foram extraídos a partir da análise do recente desempenho apresentado pelo Grupo GOLD, buscando parametrizar, dentro das possibilidades disponíveis, todos os riscos e incertezas das projeções futuras.

A SSA Serviços Administrativos Ltda. foi contratada para assessorar o Grupo GOLD na elaboração do Plano e o fez servindo-se de referências de mercado, notícias e informações de conhecimento geral, bem como dados e informações fornecidos pelas próprias Recuperandas por meio de seus sócios, administradores e colaboradores. O desenvolvimento deste documento não incluiu a verificação independente de dados e informações, portanto, não foram alvo de auditorias e/ou *due dilligence*, conforme as normas e preceitos de auditoria usualmente aceitos.

Ressalte-se que a implementação do Plano não apresenta risco adicional aos Credores, uma vez que não se prevê planos de capitalização ou aporte de recursos adicionais às Recuperadas ou, tampouco, obrigatoriedade de manutenção de vínculos comerciais com o Grupo GOLD.



Por outro lado, a preservação das empresas como unidades produtivas recuperadas representará a continuidade da geração de riquezas, tributos e empregos, criando oportunidades de negócios futuros para fornecedores, clientes, comunidade e os próprios Credores.

O Grupo GOLD entende que os compromissos propostos neste documento representam um cenário viável e possível de ser atingido a partir das premissas aqui apresentadas de desmobilização de ativos e geração de caixa operacional das Recuperandas.

Pouso Alegre/MG, 30 de outubro de 2020.



INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.
Luiz Paulo Greco



**GOLD MOONLIGHT - INDÚSTRIA E
COMERCIO DE CHAVES LTDA.**
Luiz Paulo Greco



CAETANO GGOLD PARTICIPAÇÕES S/A
Luiz Paulo Greco



SSA SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.
Renato Scatena Júnior

Última página e folha de assinaturas do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL do Grupo GOLD



ANEXO I

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO/FINANCEIRO

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)





LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

GRUPO GOLD *(em Recuperação Judicial).*





Considerações Iniciais ao Laudo

O presente documento constitui o Laudo Econômico e Financeiro do GRUPO GOLD, composto pelas empresas (i) INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.840.657/0003-86; (ii) GOLD MOONLIGHT - INDÚSTRIA E COMERCIO DE CHAVES LTDA., sociedade empresaria, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.760.744/0001-20 e (iii) CAETANO GGOLD PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.396.689/0001-31, grupo empresarial com atividade principal desenvolvida na Estrada Municipal Pouso Alegre, 1240, Gleba B, Cachoeira De Minas, Pouso Alegre, Minas Gerais, CEP: 37550-01, em consonância com a Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 09 de Fevereiro de 2005).

O GRUPO GOLD é uma sociedade empresária, em regime de Recuperação Judicial, sob o processo de nº 5007803-88.2020.8.13.0525, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, e possui como principais atividades (a) Fabricação de chaves, cadeados e fechaduras; (b) Importação e exportação de chaves, cadeados, fechaduras, transponders e máquinas em geral; (c) Desenvolvimento e manutenção de softwares e programas de computador para máquinas eletrônicas, industrialização e montagem de equipamentos eletrônicos ; e (d) Comercialização, no atacado e no varejo, de chaves, cadeados, fechaduras e máquinas em geral.

Sediado no município de Pouso Alegre – MG, onde se situa o estabelecimento industrial que congrega as principais atividades do Grupo e principal polo logístico, o GRUPO GOLD tornou-se sinônimo de qualidade e confiança em seu segmento, entregando produtos de altíssima qualidade e sempre prestando um serviço de excelência aos seus clientes.





O GRUPO GOLD e os Meios de Recuperação

Precedendo ao ajuizamento de seu pedido de Recuperação Judicial o GRUPO GOLD já direcionava seus esforços no sentido de reestruturar suas atividades operacionais, visando o equilíbrio necessário à sua recuperação operacional e à satisfação de seus credores. Deste modo, medidas corretivas já estão, ou serão adotadas em diversas frentes, tais como:

- **Melhorias Estruturais Na Fábrica:**
 - estudar liberação de espaço por remoção de máquinas e equipamentos em desuso e rever fluxo de processo para facilitar e incrementar produtividade;
 - eventuais equipamentos em desuso, estudar alienação para, parte aportar no capital de giro do negócio e, parte, amortização de saldos de credores, prioritariamente trabalhistas, na RJ;
 - reorganização de fluxo de matérias primas em processo que ocupam espaço nas áreas de produção;
 - se não houver consumo na respectiva OP, deverá retornar ao controle de almoxarifado de itens produtivos ou intermediários;
 - evitar aproveitamento de MP para as OPs subsequentes;
- **Estudos de Qualidade Fabril:**
 - As “perdas” estão elevadas – estabelecer plano de redução de perdas para que, nos próximos 24 meses, consiga-se reduzir em 50% as atuais de perdas de fabricação;
 - Importante manter controle financeiro deste processo;
- **Políticas de estoque:**
 - Ampliação do leque de fornecimento por tipo de MP e produto;
 - Manter pelo menos 2 fornecedores de MP para cada demanda por produto;
 - Reduz dependência e permite melhor negociação de preços;
 - Maximizar geração de caixa no processo de redução de estoque de MP pós-pedido de RJ;
 - Manter controle nas perspectivas futuras do latão para somente estocar além da necessidade quando houver perspectiva de aumento do custo da MP;
 - Estudar menor lead-time entre pedido e recebimento das MPs mais críticas para se estabelecer critério de estoque mínimo;





- 100% dos insumos produtivos ou improdutivos (p.ex. manutenção) deverão ser controlados via almoxarifado;
 - Não poderá ocorrer saída de material sem baixa em sistema contra a respectiva OP ou OS (este último no caso de manutenção);
 - Se houver sobra de material (consumo inferior ao esperado), o saldo de produto deverá ser retornado ao almoxarifado informando qual a OP (ou OS) a que foram originalmente designados;
 - Qualquer produto no meio da fábrica deverá estar em consumo direto pela OP ou OS a que foram designados – caso contrário, deverão ser retornados ao almoxarifado e o controle correspondente deverá ser atualizado;
- Prazos de Recebimento:
 - A negociação de redução nos prazos de recebimento de insumos críticos à produção implicará diretamente na redução dos parâmetros de estoque mínimo e, conseqüentemente, menor imobilização de capital em estoque;
- **Controle de Gastos:**
 - A empresa deverá trabalhar com orçamento financeiro (planejamento de fluxo de caixa) e, quaisquer despesas que extrapolem o planejamento deverão ser justificadas e, muito importante, compensadas com redução nas metas de gastos em outras linhas, de forma a preservar a perspectiva de geração de caixa de forma responsável;
- **Adequação da Mão de Obra:**
 - Os quadros de pessoal, que já sofreram vários ajustes e reduções em função da situação da empresa e de mercado, deverão ser constantemente monitorados para se assegurar a manutenção dos ganhos com tais reduções, mas sempre mantendo-se o cuidado de preservar os critérios de competência presente em cada uma das etapas nos fluxos de processo críticos da empresa, de forma a se evitar perdas de valor com os cortes de efetivo;
- **Renegociação junto a fornecedores:**
 - À medida que se protocola o pedido de recuperação judicial, a condição de crédito da empresa perante seus fornecedores fica depreciada e, conseqüentemente, o fornecimento, em muitos casos, passa a ocorrer em prazos ou antecipados ou à vista;
 - Nessas novas condições, cabe a negociação de desconto em função do ganho financeiro proporcionado aos fornecedores pela redução dos prazos;





- Conforme mencionado anteriormente, trabalhar o desenvolvimento de pelo menos 2 fornecedores para cada processo crítico da empresa, de forma a se reduzir a dependência por fornecedor e, conseqüentemente, agregar melhores condições de negociações a favor da empresa;
- Para tanto, é imprescindível que o fluxo de processo tenha previsão (e disciplina) de obrigatoriamente envolver a área de compras em 100% dos processos de compra da empresa, o que garantirá maior transparência, segurança e controle nas compras, que deverão ser acompanhadas pelas respectivas áreas técnicas para assegurar a melhor compra no quesito custo x benefício à empresa e, sempre, duplo controle nestes processos tão críticos;
- **Custo dos Produtos:**
 - Redesenho das chaves da curva A de vendas, de forma a repaginar o visual, tornando-o mais moderno ao mercado e, adicionalmente, agregando menor custo de produção;
 - Redesenho dos cadeados, de forma a repaginar o visual, tornando-o mais moderno ao mercado e, adicionalmente, agregando menor custo de produção;
 - Revisão dos critérios de produção interna x importação:
 - No caso de cadeados, estudar ampliação do portfólio de importações ao mercado para as menores dimensões;
 - No caso de chaves, estudar ampliação de produção interna, face ao efeito cambial sobre o custo das importações;
- **Custos Financeiros:**
 - Assegurar a retenção de parte dos resultados operacionais da empresa para recomposição do respectivo capital de giro, de forma a reduzir a dependência da empresa de captação de recursos de terceiros, o que vem sempre com um custo financeiro agregado que corrói o resultado do negócio;
- **Canais de venda:**
 - Ampliar os canais de venda da empresa que, atualmente, possui uma participação muito expressiva de suas vendas através de canais indiretos – distribuidores;
 - Rever a abordagem de mercado nas praças de maior expressão em vendas para ampliação de vendas diretas ao varejo, desde que assegurando maior valor agregado nas vendas dos produtos, mantendo o modelo de vendas via distribuidoras para as praças de menor expressão;





- **Modelo de remuneração variável:**
 - Para os vendedores que atuarem nas vendas varejo, assegurar a preservação da relação "ganha-ganha", pela qual o vendedor ganhará comissões melhores quando venderem produtos de famílias de maior valor agregado, a clientes com menor histórico ou risco de inadimplemento;
- **Revisão de custos logísticos:**
 - Reavaliar os custos logísticos nos abastecimentos das filiais distribuidoras, revisando ponto de equilíbrio entre frequência de abastecimento versus estoque de produtos na ponta;

Utilizando tais ações corretivas, o GRUPO GOLD pretende diminuir suas despesas fixas e financeiras, reequilibrar suas atividades e recuperar sua competitividade. Além disso, as medidas devem ser observadas sob uma nova ótica de mercado, mantendo as fontes de receita, essenciais ao sucesso de seu processo de recuperação.

Levando isso em consideração, o GRUPO GOLD está empenhado em:

- Manter sua base de clientes e aumentar suas margens de lucro;
- Ampliar sua participação em seus mercados atuais e buscar novos mercados de atuação; e,
- Resolver, da melhor maneira, os passivos do Grupo, utilizando todos os meios oferecidos pela Lei 11.101/2005.





Balço Patrimonial do GRUPO GOLD

ATIVO	2017	%	2018	%	2019	%	Jul/20	%
Ativo Circulante	77.638.000	69%	63.307.692	65%	51.685.572	53%	67.177.593	62%
Caixa e Equivalentes de Caixa	467.648	0%	702.202	1%	579.505	1%	4.599.199	4%
Caixa	39.875	0%	13.125	0%	7.374	0%	27.062	0%
Bancos Conta Movimento	185.673	0%	532.491	1%	492.596	1%	4.561.157	4%
Aplicações Financeiras	242.100	0%	156.586	0%	79.535	0%	10.979	0%
Créditos	28.209.697	25%	21.134.313	22%	15.643.874	16%	22.906.403	21%
Duplicatas a Receber	25.205.592	22%	18.651.667	19%	13.583.927	14%	19.409.618	18%
Impostos a Recuperar	243.197	0%	264.197	0%	283.486	0%	613.655	1%
Adiantamento a Fornecedor Nacional	403.812	0%	236.327	0%	40.384	0%	79.107	0%
Adiantamento a Fornecedor Exterior	740.463	1%	949.117	1%	190.072	0%	1.550.117	1%
Despesas Antecipadas	1.616.634	1%	1.033.005	1%	1.546.005	2%	1.259.906	1%
Estoques	48.960.655	44%	41.471.177	43%	35.462.194	36%	39.671.991	36%
Estoque	33.098.379	30%	38.655.659	40%	34.612.347	36%	38.573.913	35%
Estoque de Terceiros em Nosso Poder	1.512.172	1%	346.945	0%	93.579	0%	14.517	0%
Estoque Próprio em Poder de Terceiros	14.350.105	13%	2.468.573	3%	756.268	1%	1.083.561	1%
Ativo Não Circulante	34.396.579	31%	33.615.518	35%	45.624.835	47%	42.026.178	38%
Realizado a Longo Prazo	13.359.719	12%	14.696.846	15%	31.869.417	33%	28.971.245	27%
Créditos com Empresas Ligadas	7.876.261	7%	9.059.989	9%	21.540.791	22%	22.939.456	21%
Créditos com Pessoas Ligadas	5.389.494	5%	5.542.894	6%	10.199.662	10%	5.731.694	5%
Depósitos Judiciais	93.963	0%	93.963	0%	93.963	0%	165.094	0%
Outros Créditos	-	0%	-	0%	35.000	0%	135.000	0%
Imobilizado	21.036.860	19%	18.918.672	20%	13.755.418	14%	13.054.933	12%
Participações Societárias	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Imobilizado	27.371.935	24%	26.174.380	27%	21.986.255	23%	15.660.635	14%
(-)Depreciação Acumulada	- 6.487.748	-6%	- 7.786.687	-8%	- 8.705.994	-9%	- 2.714.887	-2%
Imobilizado em Andamento	140.059	0%	518.215	1%	-	0%	20.434	0%
Imobilizado de terceiro em nosso poder	12.614	0%	12.764	0%	475.157	0%	88.750	0%
Total do Ativo	112.034.579	100%	96.923.210	100%	97.310.408	100%	109.203.770	100%





PASSIVO	2017	%	2018	%	2019	%	jul/20	%
Passivo Circulante	30.746.218	27%	26.531.902	27%	25.893.572	27%	45.383.964	42%
Fornecedores	7.598.035	7%	5.688.646	6%	4.437.425	5%	14.113.236	13%
Impostos e Contribuições a Pagar	731.992	1%	821.437	1%	1.900.559	2%	2.842.302	3%
Folha a Pagar	8.084	0%	15.408	0%	19.287	0%	99.341	0%
Encargos Sociais a Recolher	360.291	0%	398.389	0%	453.413	0%	624.501	1%
Empréstimos e Financiamentos	17.046.853	15%	15.579.791	16%	13.886.930	14%	22.898.850	21%
Adiantamento de Clientes	1.509.061	1%	217.775	0%	1.436.142	1%	599.622	1%
Parcelamentos PRT	253.834	0%	253.834	0%	269.364	0%	317.815	0%
Outras Contas a Pagar	1.579.408	1%	1.583.897	2%	842.290	1%	188.031	0%
Imposto sobre o Lucro	188.747	0%	522.888	1%	1.697.914	2%	2.871.356	3%
Natureza Trabalhista	1.469.913	1%	1.449.837	1%	950.248	1%	828.909	1%
Rescisões a Pagar			-	0%	-	0%	-	0%
Passivo Não Circulante	47.795.043	43%	44.909.807	46%	60.107.283	62%	54.623.631	50%
Obrigações a Longo Prazo	47.795.043	43%	44.909.807	46%	60.107.283	62%	54.623.631	50%
Empréstimos e Financiamentos	2.953.995	3%	14.739.708	15%	11.305.556	12%	10.466.732	10%
Empréstimos com Empresas Ligadas	14.781.445	13%	-	0%	-	0%	-	0%
Créditos com Empresas Ligadas	7.876.261	7%	9.059.989	9%	21.540.791	22%	22.939.456	21%
Créditos com Pessoas Ligadas	14.453.926	13%	12.461.350	13%	20.072.219	21%	14.839.847	14%
Obrigações Fiscais (Refis)	2.836.309	3%	2.391.656	2%	1.987.432	2%	1.751.635	2%
Impostos Parcelados	33.863	0%	2.460.056	3%	1.788.476	2%	1.374.622	1%
Parcelamentos PRT	2.807.563	3%	2.553.728	3%	2.287.646	2%	2.149.406	2%
Outras Obrigações	2.051.681	2%	1.243.321	1%	1.125.163	1%	1.101.933	1%
Patrimônio Líquido	33.493.318	30%	25.481.500	26%	11.309.552	12%	9.196.174	8%
Capital Social	3.610.000	3%	52.938.120	55%	52.938.120	54%	52.938.120	48%
Resultado Acumulado	10.956.495	10%	-29.433.431	-30%	-29.823.177	-31%	-34.275.931	-31%
Resultado Exercício	9.789.571	9%	19.738	0%	-4.348.726	-4%	-845.539	-1%
Ajuste de Avaliação Patrimonial	9.137.253	8%	1.957.073	2%	-7.456.665	-8%	-8.620.476	-8%
Total do Passivo + P.L.	112.034.579	100%	96.923.210	100%	97.310.408	100%	109.203.770	100%





Demonstração de Resultados do GRUPO GOLD

	2017	%	2018	%	2019	%	Jul/20	%
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	88.075.944	115%	70.915.087	113%	67.977.637	113%	32.733.141	109%
Venda de Produtos	70.252.913	91%	56.407.206	90%	39.989.239	66%	14.471.978	48%
Revenda de Mercadorias	11.311.379	15%	9.372.664	15%	23.251.200	39%	15.646.622	52%
Receita de Prestação de Serviços	6.123.450	8%	5.135.211	8%	4.737.197	8%	2.614.541	9%
Exportação de produtos e mercadoria	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Venda comercial exportadora	388.202	1%	6	0%	-	0%	-	0%
DEDUÇÕES DAS VENDAS	- 11.195.576	-15%	- 7.946.152	-13%	- 7.747.997	-13%	- 2.735.279	-9%
(-) Vendas canceladas/devoluções/Abatimentos	- 1.771.490	-2%	- 1.152.658	-2%	- 2.152.389	-4%	- 535.615	-2%
(-) Tributos sobre a Receita Bruta	- 9.275.586	-12%	- 6.793.495	-11%	- 5.595.609	-9%	- 2.199.664	-7%
(-) Cancelamento Plano Getch	- 148.500	-	-	0%	-	-	-	0%
= RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	76.880.369	100%	62.968.935	100%	60.229.639	100%	29.997.861	100%
CUSTOS PRODUTOS VENDIDOS	- 42.188.107	-55%	-37.739.816	-60%	-36.539.963	-61%	-18.688.893	-62%
Custo dos Produtos Vendidos	- 35.371.496	-46%	-31.989.702	-51%	-24.289.405	-40%	-10.667.111	-36%
Custo das Mercadorias vendidas	- 3.692.738	-5%	- 2.973.417	-5%	-10.762.645	-18%	- 6.989.501	-23%
Custo dos Serviços Prestados	- 3.123.873	-4%	- 2.776.697	-4%	- 1.487.914	-2%	- 1.032.282	-3%
= RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	34.692.262	45%	25.229.118	40%	23.689.676	39%	11.308.968	38%
Despesas Operacionais	- 19.306.802	-25%	-18.417.829	-29%	-20.484.076	-34%	- 9.398.866	-31%
Receitas Operacionais	2.171.473	3%	315.066	1%	105.667	0%	86.993	0%
EBITDA	19.233.318	25%	8.805.912	14%	5.023.787	8%	2.772.517	9%
Depreciações/Amortizações	- 1.676.385	-25%	- 1.679.556	-29%	- 1.712.520	-34%	- 775.423	-31%
= RESULTADO ANTES DAS DESP./RECEITAS FINANCEIRAS	17.556.933	23%	7.126.356	11%	3.311.267	5%	1.997.095	7%
Despesas Financeiras	- 4.875.515	-2%	- 5.096.871	-3%	- 6.475.826	-3%	- 3.135.005	-3%
Receitas Financeiras	763.327	1%	1.032.563	2%	1.529.994	3%	953.855	3%
= RESULTADO ANTES DE OUTRAS DESPESAS E RECEITAS	13.444.745	17%	3.062.048	5%	- 1.634.565	-3%	- 184.055	-1%
Outras Despesas e Receitas	- 636.591	-1%	- 567.354	-1%	- 350.948	-1%	573.550	2%
= RESULTADO OPERACIONAL ANTES DOS TRIBUTOS	12.808.154	17%	2.494.694	4%	- 1.985.513	-3%	389.495	1%
Imposto de Renda	- 2.000.616	-3%	- 1.639.270	-3%	- 1.570.183	-3%	- 824.708	-3%
Contribuição Social s/o Lucro	- 1.017.967	-1%	- 835.686	-1%	- 793.030	-1%	- 410.326	-1%
= LUCRO LÍQUIDO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES	9.789.571	13%	19.738	0%	- 4.348.726	-7%	- 845.539	-3%
Participações	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
= RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	9.789.571	13%	19.738	0%	- 4.348.726	-7%	- 845.539	-3%





Índices Econômicos Financeiros

Os índices econômico-financeiros são parâmetros para a avaliação da evolução da atividade da empresa e servem para alertar sobre a trajetória que a mesma está seguindo. Abaixo poderemos ver os índices relativos ao período de 2017 a 31 de Julho de 2020.

ÍNDICES DE ENDEVIMENTO	2017	2018	2019	07/2020
Endividamento de curto prazo:				
ECP = PC / AT =	27,44%	27,37%	26,61%	41,56%
Endividamento de longo prazo:				
ELP = PELP / AT =	42,66%	46,34%	61,77%	418,41%
Endividamento Geral:				
EG = (PC + PELP) / AT =	70,10%	73,71%	88,38%	91,58%
Endividamento Oneroso:				
EO = (Emp & Fin) / AT =	17,85%	31,28%	25,89%	30,55%
Endividamento Tributário:				
ET = TRIBUTOS / AT =	6,27%	9,16%	8,93%	8,30%
Observações:				
Endividamento de curto prazo: mostra o total de recursos de curto prazo utilizados para financiar a empresa				
Endividamento de longo prazo: mostra o total de recursos de longo prazo utilizados para financiar a empresa				
Endividamento Geral: mostra o quanto a empresa se utiliza de recursos de terceiros para financiar suas atividades				
Endividamento Oneroso: mostra o quanto a empresa utiliza de recursos bancários (de curto e longo prazos) para financiar a empresa				
Endividamento Tributário: mostra a evolução do passivo fiscal em relação ao ativo total da empresa				

Para analisarmos os Índices de Liquidez, devemos adotar a premissa de que a liquidez da empresa piora na medida em que os valores se afastam negativamente do número índice 1 (valores menores do que 1).

ÍNDICES DE LIQUIDEZ	2017	2018	2019	07/2020
Liquidez Geral:				
LG = AT / (PC + PELP) =	142,64%	135,67%	113,15%	109,20%
Liquidez Corrente:				
LC = AC / PC =	252,51%	238,61%	199,61%	148,02%
Liquidez Imediata:				
LI = D / PC =	1,52%	2,65%	2,24%	10,13%
Liquidez Seca:				
LS = (PC - Stk) / PC =	93,27%	82,30%	62,65%	60,61%
Observações:				
Liquidez Geral: indica a capacidade que ativos da empresa tem em oferecer cobertura aos passivos de curto e longo prazo da empresa				
Liquidez Corrente: indica a capacidade de pagamento dos compromissos de curto prazo oferecida pelos ativos circulantes				
Liquidez Imediata: demonstra o quanto a disponibilidade de caixa/bancos consegue cobrir os compromissos de curto prazo				
Liquidez Seca: mostra a capacidade de pagamento dos compromissos de curto prazo a partir dos ativos circulantes sem estoque				



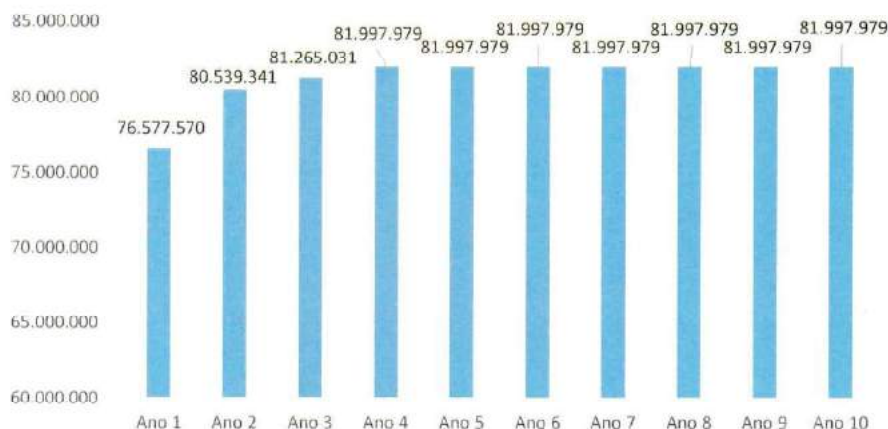


CICLO OPERACIONAL / ECONÔMICO / FINANCEIRO	2017	2018	2019	07/2020
Prazo Médio de Rotação dos Estoques (dias):				
PMRE = Estoque / CMV x 360 =	418	396	349	764
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (dias):				
PMRC = Clientes / Venda Bruta x 360 =	97	94	64	207
Prazo Médio de Pagamento de Fornecedores (dias):				
PMPF = Fornecedores / Compras x 360 =	58	47	46	254
Ciclo Financeiro:				
CF = (PMRE + PMRC) - PMPF =	456	442	368	717
Ciclo Econômico:				
CE = PMRE + PMRC =	515	489	414	971
Observações:				
Ciclo Financeiro: é o período que vai desde o pagamento aos fornecedores até o recebimento dos clientes				
Ciclo Econômico: tempo médio que a empresa gasta para vender produtos em estoque, contemplando desde a aquisição até a venda				

Expectativas para os próximos Anos

Baseados em seu passado e nas medidas de reestruturação que foram iniciadas com o ajuizamento de seu pedido de recuperação judicial, o Grupo GOLD entende que as ações deverão surtir efeitos progressivos, nos custos de insumos, produção, mão de obra e despesas operacionais, gerando um resultado final de caixa progressivamente maior, a fim de recuperar suas atividades e equalizar seus passivos de forma satisfatória. Desta forma, as projeções dos quadros abaixo servem de parâmetro para a visão de futuro que o Grupo, seus sócios e gestores possuem neste momento.

Expectativa de Receita Bruta do Grupo GOLD de 2021 a 2030 (em R\$)

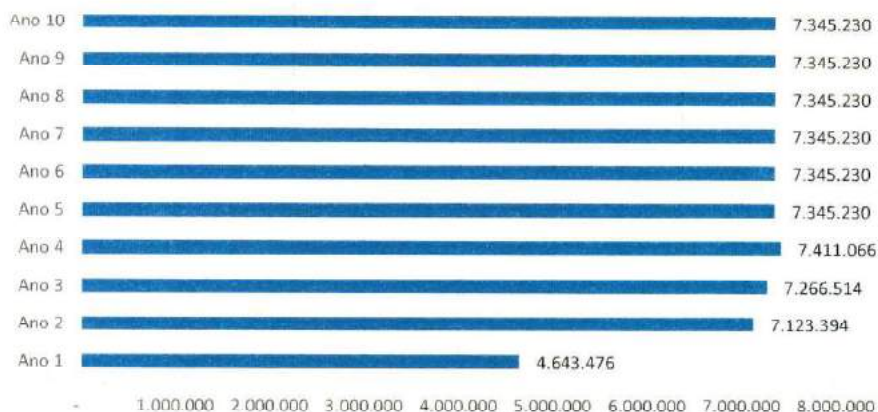


GRUPO GOLD - Grupo Empresarial e Financeiro





Expectativa de EBITDA do Grupo GOLD de 2021 a 2030 (em R\$)



Conclusões

Em que pesem os recentes efeitos negativos em seu desempenho, resultantes da atual crise econômica, o GRUPO GOLD obteve sucesso na conservação de sua capacidade de produção, comercialização e logística, não restando dúvida de que, sob a ótica operacional e mercadológica, a operação da empresa é viável.

Neste ponto, não se pode deixar de proceder a uma análise multidimensional sobre a "real" viabilidade da empresa em geral, sendo inegável que aspectos positivos e negativos se impõem a qualquer empresa e que a conjugação destes fatores não revela de imediato às perspectivas de nenhuma delas, pois sempre restarão pendentes as variáveis futuras, relativas a pontos absolutamente fora do controle dos administradores e empresários, tais como o ambiente de negócios e as mudanças de mercado, que podem ter peso decisivo para qualquer organização que se pretenda sustentável em longo prazo.

Em resumo, pode-se apontar os seguintes pontos vitais para qualquer empresa que são os pilares que podem demonstrar sua viabilidade, neste caso, avaliados da seguinte forma:

Operacional. A capacidade de produção, comercialização e o alcance de mercado do GRUPO GOLD estão intactos apesar da crise financeira que o atingiu. Suas operações permanecem normais e há nítida capacidade de crescimento, sem nenhuma restrição do ponto de vista operacional.





Econômico. O GRUPO GOLD não deixou de buscar melhores resultados, agindo constantemente na diminuição de despesas, racionalização de processos e busca de clientes.

Financeiro. Neste período o GRUPO GOLD conseguiu manter-se competitivo em seu setor, mesmo enfrentando as restrições das grandes instituições financeiras e arcando com redução dos limites de crédito.

Mercadológico. A força de vendas e a presença pulverizada em todo o território nacional demonstram que a participação de mercado não foi perdida após o ajuizamento do pedido de recuperação judicial. Ainda que a empresa tenha encontrado fortes dificuldades para manter suas operações, seus preços são competitivos e alinhados com o mercado, o que, inclusive, não abre espaço para o eventual temor de que esta venha a ser um agente desestabilizador de seu mercado.

Pessoal. É de extrema importância a constatação de que os salários e benefícios estão alinhados com a prática de seu mercado de atuação. Deste modo, o GRUPO GOLD, além de garantir o bem-estar de várias famílias, é uma alavanca que movimenta a microeconomia de sua localidade, por meio de seu próprio consumo e do consumo de todas estas famílias.


Apesar das dificuldades circunstanciais, chama a atenção um Grupo que, com todas as incertezas, restrições de crédito e pesada crise mundial decorrente, mormente, da pandemia, conseguiu manter suas atividades, ainda conseguindo manter boa parte de sua carteira de clientes e fornecedores e segue em busca de sua recuperação.

Portanto, ainda que tenha acumulado o passivo objeto do processo recuperacional, é inegável que a empresa possui viabilidade operacional, encontra-se plenamente ativa e tem todos os requisitos para manter-se como viável.

Jundiaí – SP, 30 de Outubro de 2020.



LUIZ PAULO GRECO
GRUPO GOLD



LUIZ CEDRA
CRC Nº 1SP 085.889



ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



ANEXO II.1

LAUDO DE AVALIAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEL SITUADO NA RUA BENEDITO
QUINA DA SILVA, 511, JUNDIAÍ/SP
(GARANTIA DO CREDOR BANCO DO BRASIL
S.A.)

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

PTAM – 022/2020

MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO- 2020

Foto 01 – Fachado do Prédio – I A.



Endereço: Rua Benedito Quina da Silva, nº 511 – CEP 13212-761.
Polo Industrial - Bairro Jardim Ermida II – Jundiaí – SP

Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308, celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
 e Ato Normativo nº 001/2011.

SUMÁRIO

SOLICITAÇÃO	3
DA COMPETÊNCIA.....	3
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHA.....	5
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	6
DADOS DO IMPOSTO – IA	7
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO - IA.....	8 a 14
FONTES DE PESQUISA	15 a 20
METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	21
REFERÊNCIA NORMATIVA	21
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	22
ENCERRAMENTO/CÁLCULO DO IA/CONCLUSÃO	23
GRÁFICO DEMONSTRATIVO DO IA	24
ASSINATURA DO AVALIADOR	25
ANEXOS	26 a 29
ABREVIATURAS.....	30
CURRÍCULO	31



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Industria de Chaves Gold Ltda – CNPJ nº 62.840.657/0003-86
Diretor Sr. Mauri Gomes da Silva.
- 1.2 - Data da pesquisa: 05 a 10 de outubro de 2020
- 1.3 - Data da vistoria: 02 de outubro de 2020
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica
- 1.5 - Objetivo: Venda.
- 1.6 - Categoria do IA: **Comercial**

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob os números 44778-F, no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 21308, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização namatéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a real competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

3 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº 44778-F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na Matrícula nº 127.744 junto ao Oficial de 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documento e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí –SP

4 - VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel foi vistoriado "In Loco" pelo Corretor de Imóveis subscrito, cujas características e condições encontradas segue, a saber: Galpão Industrial/Comercial em Jundiaí – Urbano, **descrição conforme Matrícula expedida em 24 de Setembro de 2020**, sob nº 7-A, constituído da anexação dos lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, da Quadra E, do loteamento denominado MULTIVIAS – PÓLO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO, sito à rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 67,7 ao Km 68,221 no BAIRRO MEDEIROS, nesta cidade, com a área de 14.250,00 m²., descrição e confrontação do lote de quem da AVENIDA BENEDITO QUINA DA SILVA, lado esquerdo olha para o imóvel: frente: mede 150,00 metros em reta: fundo: mede 150 metros em reta, confrontando com os lotes 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30; lado direito mede 95,00 metros em reta, confrontando com o lote 15, lado esquerdo: mede 95,00 metros em reta, confrontando com o lote 06. O lote acima tem o perímetro de 490,00 metros. CONTRIBUINTE PM nºs. 76.012.0007, 76.012.0008, 76.012.0009, 76.012.0010, 76.012.0011, 76.012.0012, 76.012.0013, 76.012.0014; Av. 1 – Protocolo n. 288.702, em 29/09/2011. Nos termos do requerimento assinado nesta cidade, aos 20 de Julho de 2011, instruído com certidão expedida aos 19 de Dezembro de 2007 e habite-se nº 1486/2007, expedido aos 22 de setembro de 2010, processo n. 7923/2007, pela Prefeitura de Jundiaí, é a presente para constar que sobre este imóvel foi construído um Galpão com 2.013,39 m², sendo à locar, sendo 101,78 m² no pavimento térreo (doca), 416,06 m² no pavimento térreo (prédio compl. 1), 484,84 m² no pavimento térreo (prédio compl. 2), 39,80 m² no pavimento térreo (prédio compl. 3) 34,84 m² no pavimento térreo (prédio compl. 4), 34,84 m² no pavimento térreo (prédio compl. 5), 70,42 m² no pavimento no pavimento terre (prédio compl. 06), 213,30 m² no pavimento térreo (prédio compl. 07), 46,88 m² no pavimento térreo (marquise), 9,00 m² no pavimento térreo (guarita), 308,17 m² no 1º pavimento (prédio compl. 2), 250,62 m² no 2º pavimento (prédio compl. 02), e 2,84 m², no pavimento térreo (caixa d'água), localizado sob o nº 511 da Avenida Benedito Quina da Silva, e pelo habite-se n. 1.630,2010, expedido aos 20 de outubro de 2010, processo n. 7923/2007, foi regularizada uma ampliação de 5.816,98 m² no pavimento térreo (galpão), totalizando uma área construída de **7.830,37 m²**.

Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

5 - CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

DISTRITO INDUSTRIAL – Próximo à **Rodovia Dom Bueno Couto Gabriel Paulino**; Em Terreno de 14.250,00 m² com 7.830,37 m² de área total construída; área de produção com 5.816,98 m²; área administrativa com 2.100,00 m², escritórios em prédio de tres pavimentos, recepção, auditório para 100 pessoas, acesso por catraca eletrônica, estacionamento, vestiários, refeitório, banheiros masculino e feminino, portaria, rampa de acesso, docas elevadas, pé direito com 8,00 m; cabine primária: com 550 KVA; piso de 7 Ton/m²; galpão todo climatizado, ar condicionado, forro acústico.

6 - CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O galpão possui uma área de terreno de 14.250,00 m², com área construída de 7.830,37 m², frente de 150 m para Av. Benedito Quina da Silva, nº 511, avenida asfaltada com canteiro central e muitos coqueiros imperiais, tem uma rotatória bem sinalizado que dá acesso à Rodovia Dom Bueno Couto Gabriel Paulino, km 67,7, Bairro Medeiros, Jundiaí - SP.

7 - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

7.1 - DISTRITO INDUSTRIAL – Próximo à **Rodovia Dom Bueno Couto Gabriel Paulino**; Em Terreno de 14.250,00 m² com 7.830,37 m² de área total construída; área de produção com 5.816,98 m²; área administrativa (escritórios, refeitório, vestiários, banheiros masculino e feminino, portaria, etc.) com 2.013,39 m²; pé direito com 8,00 m; cabine primária: com 550 KVA; piso de 7 Ton/m²; galpão todo climatizado, ar condicionado, forro acústico.

7.2 - O galpão possui uma área de terreno de 14.250,00 m², com área construída de 7.830,37 m², frente de 150 m para Av. Benedito Quina da Silva, nº 511, avenida asfaltada com canteiro central e muitos coqueiros imperiais, tem uma rotatória bem sinalizado que dá acesso à Rodovia Dom Bueno Couto Gabriel Paulino, km 67,7, Bairro Medeiros, Jundiaí - SP

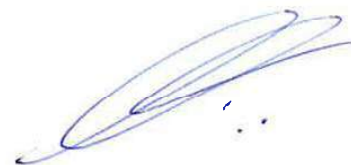
8 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1- Em conformidade com o PDU - PLANO DIRETOR URBANÍSTICO - da cidade, a Região está assim caracterizada, asaber:

6.2 Zona de Uso de Solo: Imóvel com mais de uma zona.

6.3 Indústria Alta –

6.4 Indústria.



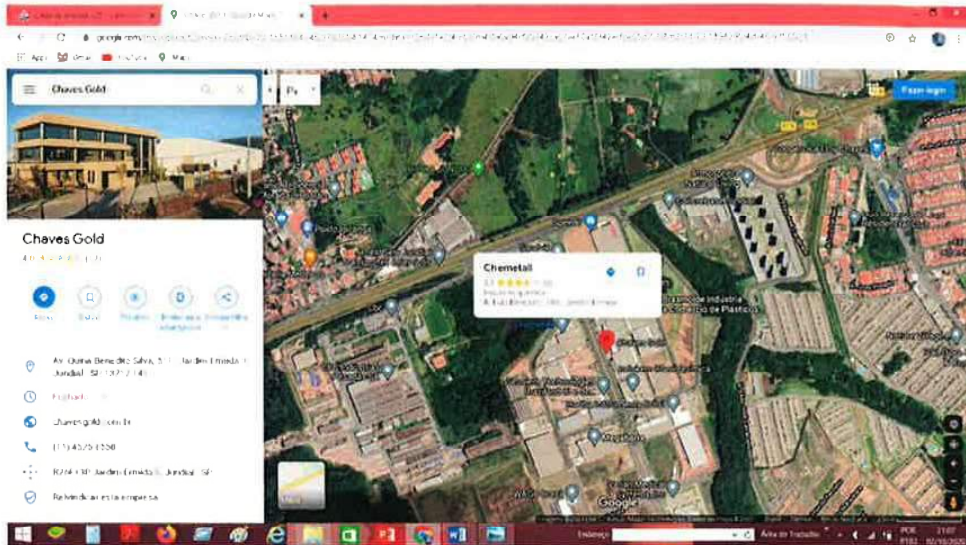
Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
 e Ato Normativo nº 001/2011.

7 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



<https://www.google.com/maps/place/Chaves+Gold/@-23.1881864,-46.9793654,1586m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94cf25342ca67eef:0x1f342ecfde65c958!8m2!3d-23.1898295!4d-46.9756521>

8- FOTO AÉREA DO – IA



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

9 - INFRAESTRUTURA URBANA, USOS PREDOMINANTES E ACESSOS.

O imóvel objeto da Avaliação está localizado no Polo Industrial de Jundiaí – SP, no Bairro Jardim Ermida II – CEP 13.212-141. O acesso ao imóvel é realizado pelo Km 67,7 ao km 68,221 da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, marginal lado direito sentido SP, do lado do Condomínio Residencial Atmosphaera.

SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

O local é dotado dos seguintes melhoramentos público, a saber: ligação de energia elétrica, telefone, iluminação pública. A região apresenta vias pavimentadas, redes de água, esgoto e águas pluviais.

10 - DADOS DO IMPOSTO – IA

10.1 -	Cadastro sob nº 76.012.0040	
10.2 -	Valor do Imposto anual:	R\$ 99.467,65
10.3 -	Valor do imposto mensal:	R\$ 9.946,77
10.4 -	Valor venal do terreno (14.250,00 m ²)	R\$ 120.442,14
10.5 -	Valor venal da construção (7.830,00 m ²)	R\$ 5.879.114,78
10.6 -	Valor venal total do imóvel	R\$ 5.999.556,92

Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

11 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 – Vista do IA



Foto 03 – Vista Externa do IA



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 04– Vista do Galpão onde está o museu das chaves do I A



Foto 05 – Vista da Portaria de acesso aos galpões e portaria central.



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 06 – Portaria de acesso principal e identificação de entrada do I A

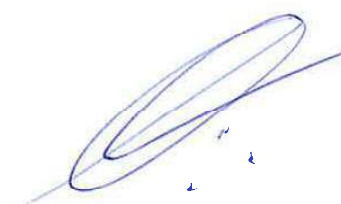


Foto 07 e 08 – Vista da Recepção e Elevador do IA.



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 09 – Vista da escada de acesso piso superior do IA.



Foto 10 – Vista do refeitório do IA.



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 11 – Vista do refeitório do IA.



Foto 12 – Vista da Cozinha do IA



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 13 e 14 – Vista dos Banheiros do IA



Foto 15 e 16 – Vista das Docas e área fabril do IA.



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinacoelho@creci.org.br

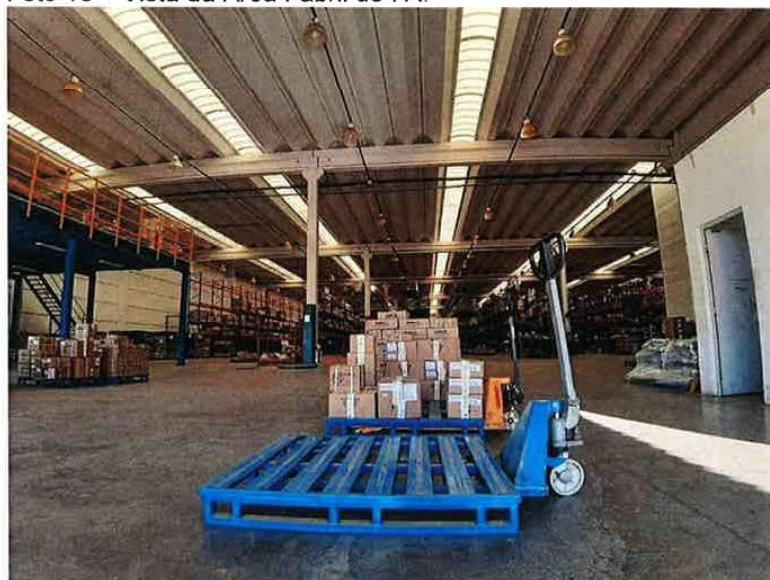


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 17 – Vista da Area fabril do IA.



Foto 18 – Vista da Área Fabril do I A.



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



15

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011

12- FONTES DE PESQUISA – R1 -

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-alphaville-8011-m-2948284908.html?labs=l-spark-fav-filter-fill_apire-OfflineFallback-or60&userid=0&itemid=2926486427&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDA_D_DESKTOP#&gid=1&pid=8

Valor de Venda R\$ 23.500.000,00

Para ver as fotos é necessário acessar o site acima.

Galpão à Venda - Alphaville, 8011 m

Área do terreno da edificação - 6.047,92m²; Área do estacionamento: 5.186,16m²; Área construída: 8.142,00m²; Pé direito de 12m; Pavimento térreo: 4.000,00m² - 2 conjuntos WC masculino e 2 femininos; Mezanino: 1.500,00m² - 1 conjunto de WC masculino e feminino; Primeiro subsolo - 1.800m² 5 salas com WC completo, depósitos e estacionamento VIP e WC/vestiários para funcionários; Segundo subsolo - 700m² - escritórios (com moveis) e depósitos; Estrutura metálica auxiliar - permite pendurar até 6 toneladas; Revestimento térmico acústico; 20 climatizadores ecológicos; Ar condicionado em recintos menores; Elevador social; Elevador de carga; Ampla cozinha; 2 câmaras frias; Guarita e tesouraria blindada com WC; Poço artesiano com 100.000 litros de reservatórios; Infraestrutura de telefonia e fibra óptica; Avalia permuta parcial e parcelamento direto com proprietário. Anúncio do corretor de imóveis Fabio Yuki CRECI-F 77555, TEL. 11 98925-1160. New Core.

FONTE DE PESQUISA – R2 - https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1569902960-excelente-galpo-locado-venda-jundiaisp-area-terreno-40.604,88-m-confira-ga0177-JM#position=27&type=item&tracking_id=29e4ab6e-e27a-4e26-aa7b-805dc654eddd

Para ver as fotos é necessário acessar o site acima.

Valor de Venda R\$ 24.500.000,00 - Trata-se de Excelente Galpão Locado à Venda em Jundiaí, possui: * Área de terreno: 40.604,88 m² (plano), estão utilizando metade do terreno onde é possível fazer mais uma construção aumentando a rentabilidade do investimento; * Área de construção: 6.301,13 m²; * Imóvel em perfeito estado de conservação (laudo atualizado de 2017); * Imóvel de vocação fabril e de estocagem com câmaras frias, instalações industriais completas, estação de tratamento de esgoto aprovada pela CETESB e com certificado de operação ambiental fiscalizada anualmente pelos órgãos públicos; * Imóvel com documentação perfeita (sem qualquer passivo trabalhista, fiscal ou ambiental); * Sobre a locatária: Sede fabril e administrativa, empresa há mais de 50 anos no mercado de alimentação com mais de 140 milhões de reais de faturamento anual em mais de 550 lojas no Brasil, todos os estados (inúmeros shoppings, lojas de rua, quiosques e mais de 30 lojas em aeroportos); * Prazo de contrato: 10 anos renováveis; * Início do contrato: 01/02/2018.

Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



16

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA – R3 – [https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-1-quartos-distrito-industrial-bairros-jundiai-6.789,00 m2-venda-RS25.000.000,00 -id-2475740550/? vt=lgpd:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-1-quartos-distrito-industrial-bairros-jundiai-6.789,00-m2-venda-RS25.000.000,00-id-2475740550/?vt=lgpd:a)

Galpão para locação/venda - em Jundiaí/SP Informações sobre o Imóvel situado à Av. das Indústrias (marginal da Via Anhanguera, km 64) Distrito Industrial - Jundiaí – SP
Área do terreno: 16.205 m² Área construída: 6.789 m², assim distribuída Compartimento
Área (m²) Portaria 9,15 Caixa d'água 3,45 Cabine Primária 83,60 Galpão 4.772,15
Mezanino 1.522,75 Refeitório 307,20 Quiosques (6 un.) 91,20 O piso do galpão tem capacidade de 7,0 ton/m²; O pé-direito sob as telhas é de 8,0 metros (sob as vigas é 7,0m); O prédio principal, galpão+mezanino é climatizado, tem ar condicionado e forro acústico. Preço Locação: R\$ 18,00 m² por mês.



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the name of the assessor, Celino Rodrigues Coelho.



17

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA – R4 - https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-fazenda-grande-bairros-jundiai-com-garagem-9240m2-venda-RS31.900.000,00-id-2451847649/?_vt=lgpd:a

Galpão à venda, 9240 m² Condomínio Industrial de alto padrão - Parque Industrial III, muito próximo das principais rodovias da região. (Para Renda parte já Locado).>Total de área construída de 9.240 m², em terreno de 15.000 m².Dividido em 4 módulos de 2.310 m², em media cada, sendo de galpão livre em torno de 2.000 m² cada, e áreas Administrativas (238 m² cada) e restante em marquises.> Pé direito de 10 metros e resistência do piso de 8 ton/m², Valor do aluguel é de R\$20,00/m², por módulo, podendo ser locado total ou por módulo; sendo 2 módulos ou mais = R\$18,00/m², galpão 1 galpão 2 galpão 3 galpão 4 total AC, galpão 1.965,20 1.976,76 1.976,76 1.965,20 7.883,92 adm 238,00 238,00 238,00 238,00 952,00 marquise 95,78 74,80 74,80 158,79 404,17 total 2.298,98 2.289,56 2.289,56 2.361,99 9.240,09 – Valor de Venda R\$ 31.900.000,00.



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



18

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA – R5 - https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1605256451-galpo-para-venda-em-jundiai-bairro-dos-fernandes-a8272-1058743-JM#position=40&type=item&tracking_id=8aa19171-9a44-46eb-a486-faaa3748e874

Área Construída 9.760,00 m² - Valor de Venda R\$ 22.000.000,00

Para ver as fotos é necessário acessar o site acima.

FONTE DE PESQUISA – R6 - https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-1-quartos-distrito-industrial-bairros-jundiai-10.000,00m2-venda-RS28.000.000,00-id-2477911221/?_vt=lqpd:a

Jundiaí - Galpão/Depósito/Armazém - Distrito Industrial

Acesse: www.lelloimoveis.com.br - código 190364 Excelente Galpão Industrial, Logística e Armazenamento. Frente para a Rodovia dos Bandeirantes. AC: 10.000,00m²; AT: 20.000,00; Pátio: 6.000,00m²; 12 Docas rodoviárias; Pé Direito de 9,00m; Guarita blindada, recepção, salão corrido para escritórios com divisórias, sanitários, vestiários, cozinha, refeitório, área de convivência/café, vidros duplos, fechamentos acústicos; 2 transformadores de 1.000 kVA; Sistema de Ar comprimido; SPDA; AVCB recém renovado. Valor R\$ 28.000.000,00.



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308, celinocoelho@creci.org.br



19

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA – R7 - [https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-medeiros-bairros-jundiai-10.847,00 m2-venda-RS28.600.000,00-id-2496188782/?_vt=lqpd:a#gallery](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-medeiros-bairros-jundiai-10.847,00-m2-venda-RS28.600.000,00-id-2496188782/?_vt=lqpd:a#gallery)

GALPÃO PARA VENDA NO BAIRRO DO MEDEIROS, EM JUNDIAÍ

COM 10.847,00 M² DE CONSTRUÇÃO



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



20

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA - R 8 – [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ref-10.614-excelente-galpao-no-jardim-ermida-10.000,00 - 2946192876.html#&gid=1&pid=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ref-10.614-excelente-galpao-no-jardim-ermida-10.000,00-2946192876.html#&gid=1&pid=1)

REF 10.614 Excelente Galpão no jardim Ermida, 10.000,00 m² A.C. , 48.000 m² Terreno. Zoneamento Misto . Aceita – se vender o galpão, ou terreno para construtora. Forma de pagamento 40% em dinheiro e 60% em permuta. Da parte em dinheiro, aceita parcelamento. - Atualizado em: 01/10/2020, Valor R\$ 31.200.000,00.



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



21

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011

13- METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

13.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

13.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

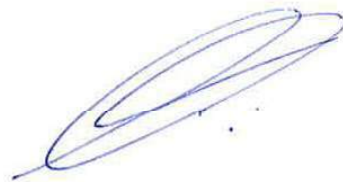
13.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

13.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

13.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

14 - REFERÊNCIA NORMATIVA

14.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, da ABNT NBR 14.653- 2, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.



Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



22

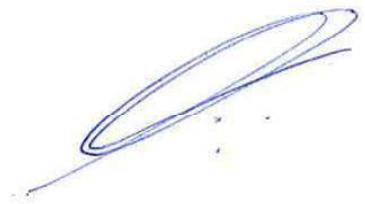
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011

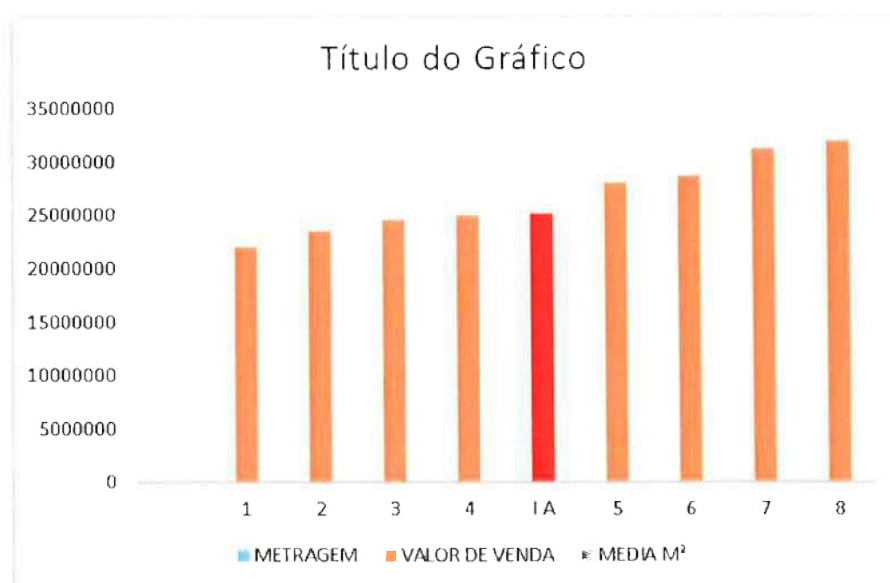
14 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COMPARTIVOS

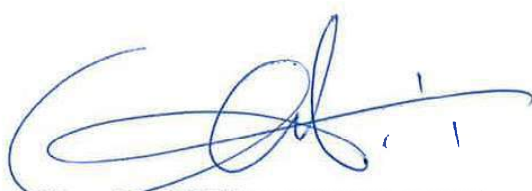
REF.	METRAGEM M ²	VALOR DE VENDA	MÉDIA M ²
1	6047,00	R\$ 23.500.000,00	R\$ 3.886,22
2	6301,00	R\$ 24.500.000,00	R\$ 3.888,27
3	6789,00	R\$ 25.000.000,00	R\$ 3.682,43
4	9240,00	R\$ 31.900.000,00	R\$ 3.452,38
5	9760,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 2.254,10
6	10000,00	R\$ 28.000.000,00	R\$ 2.800,00
7	10000,00	R\$ 28.600.000,00	R\$ 2.860,00
8	10847,00	R\$ 31.200.000,00	R\$ 2.876,37
	68984,00	R\$ 214.700.000,00	R\$ 25.699,77
	Média M²	Área Const. - IA	V. VENDA
	R\$ 3.212,47	7.830,37	R\$ 25.154.842,80

Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



17. GRÁFICO DEMONSTRATIVO**Avaliador de Imóveis:**Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



18 – ASSINATURA DO AVALIADOR

Jundiai, 08 de outubro 2020

Celino Rodrigues Coelho
CRECISP nº 44778-F

Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



19 – ANEXOS

19.1–Fis. -1 - MATRICULA 127.744 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE JUNDIAÍ –SP

Livro nº 1 Registro Geral
 Matrícula 127.744
 Tom 01

20
 Oficial de Registro de Imóveis
 Comarca de Jundiaí - SP

LOTE DE TERRENO, urbano, com benfeitorias, sob n. 7-A, constituído da anexação dos lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, da QUADRA E, do loteamento denominado MULTIVIAS - PÓLO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO, sito à Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 67,7 ao Km 68,221 no BAIRRO MEDEIROS, nesta cidade, com a área de 14.250,00m²., descrição e confrontação do lote de quem da AVENIDA BENEDITO QUINA DA SILVA, lado esquerdo para o imóvel: frente: mede 150,00 metros em reta; fundo: mede 150,00 metros em reta, confrontando com os lotes 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30; lado direito: mede 95,00 metros em reta, confrontando com o lote 15, do lado esquerdo: mede 95,00 metros em reta, confrontando com o lote 06. O lote acima descrito tem um perímetro de 490,00 metros. CONTRIBUINTE PMI ns. 76.012.0007, 76.012.0008, 76.012.0009, 76.012.0010, 76.012.0011, 76.012.0012, 76.012.0013 e 76.012.0014.###

PROPRIETÁRIA - INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA., com sede na cidade de São Paulo, SP, à Rua Luigi Groco, 78, Barra Funda, inscrita no CNPJ 62.840.657/0001-14.###

REGISTRO ANTERIOR - registros números 02, feitos aos 07 de outubro de 2005, das matrículas números 99.474, 99.475, 99.476, 99.477, 99.478, 99.479, 99.480 e 99.481, todas desta serventia. Conferido por Leandro Michel Bressan. Matriculado por Edson Alexandre Galera, escrevente). Jundiaí, 14 de outubro de 2011, O Oficial, José Renato Chizzoli.###

AV 01 - CONSTRUÇÃO/AMPLIAÇÃO - Protocolo nº 288.702, em 28/09/2011. Nos termos do requerimento assinado nesta cidade, aos 20 de julho de 2011, instruído com certidão expedida aos 19 de dezembro de 2007 e habilitação nº 1486/2007, expedido aos 22 de setembro de 2010, processo n. 7923/2007, pela Prefeitura de Jundiaí, é a presente para constar que sobre este imóvel foi construído um Galpão à Locar com: 2.013,39m²., sendo 107,76m² no pavimento térreo (doca), 416,06m² no pavimento térreo (prédio compl 1), 484,84m² no pavimento térreo (prédio compl 2), 30,80m² no pavimento térreo (prédio compl 3), 34,84m² no pavimento térreo (prédio compl 4), 34,84m² no pavimento térreo (prédio compl 5), 70,42m² no pavimento térreo (prédio compl 6), 213,30m² no pavimento térreo (prédio compl 7), 48,88m² no pavimento térreo (marquise), 9,60m² no pavimento térreo (quarita), 308,17m² no 1º pavimento (prédio compl 2), 250,52m² no 2º pavimento (prédio compl 2), e 2,84m² no pavimento térreo (caixa d'água), localizado sob n. 511 da Avenida Benedito Quina da Silva, e pelo habite-se n. 1.530.2010, expedido aos 20 de outubro de 2010, processo n. 7923/2007, foi regularizada uma ampliação de 5.816,98m² no pavimento térreo (galpão), totalizando uma área construída de 7.830,37m², com custo da obra sido estimado em R\$ 4.446.000,00, tendo sido (continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br/visualizacao/enc/2199/2020-11-21-24

Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br

19.2- Matrícula – fls. 02.

MATRÍCULA 127.744	FOLHA 01 DE TÍTULO
-----------------------------	------------------------------------

apresentada as certidões negativas de débitos previdenciários ns. 002162011-21200912 datada de 02/03/2011 e 005062011-21200246, datada de 16/06/2011, por meio do sítio oficial da Secretaria da Receita Federal do Brasil, confirmada suas autenticidades em 28 de julho de 2011. Jundiaí, 14 de outubro de 2011. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, Escrevente).###

AV 02 - ALTERAÇÃO SEDE/CNPJ - Protocolo n. 398.562, em 06/03/2018. Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 05 de março de 2018, instruído com a alteração do contrato social datado de 13 de abril de 2015 registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n. 139.685/15-7, é a presente para constar que em virtude da alteração da sede da matriz para a cidade de Jundiaí-SP e posterior encerramento da filial localizada em São Paulo, SP, a proprietária deste imóvel passa a ter a seguinte qualificação **INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA**, inscrita no CNPJ n. 62.840.657/0003-86, com sede na Avenida Benedito Quina da Silva, n. 511, Jardim Ermida, nesta cidade. Jundiaí, 16 de março de 2018. Conferido e averbado por  (César Formis Neto, Escrevente).#

R 03 - HIPOTECA - Protocolo n. 411.435 em 19/12/2018. Nos termos da cédula de crédito bancário n. 308.103.190, emitida nesta cidade, aos 24 de setembro de 2018 e primeiro aditivo de retificação a cédula de crédito bancário n. 308.103.190, emitido em São Paulo, aos 30 de outubro de 2018, a proprietária **INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA**, deu este imóvel em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, em favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrita no CNPJ sob n. 00.000.000/0001-91, com sede em Setor de Autarquias Norte, quadra 5, lote B, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 16.500.000,00, pagáveis em 54 parcelas, a partir de 05/11/2018 e com vencimento em 05/09/2023; incidindo encargos financeiros correspondentes a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de 3,2 (três inteiros e dois décimos) pontos percentuais ao ano. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Jundiaí, 03 de janeiro de 2019. Conferido e registrado por  (César Formis Neto, Escrevente).#

R 04 - HIPOTECA - Protocolo n. 432.112, em 10/06/2020. Nos termos da cédula de crédito bancário n. 308.103.501, emitida nesta cidade, aos 02 de junho de 2020, a proprietária **INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA**, deu este imóvel em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, em favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrita no CNPJ sob n. 00.000.000/0001-91, com sede em Setor de Autarquias Norte, quadra 5, lote B, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.200.000,00, pagáveis em 20 parcelas, a partir de 01/11/2020 e com vencimento em 01/06/2022; incidindo encargos financeiros correspondentes a taxa média dos

(continua na ficha 02)

Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br

19.3 - Matrícula – fls. 03

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

20 Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP

MATRÍCULA: 127.744 FOLHA: 02

Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de 6,5 (seis inteiros e cinco décimos) pontos percentuais ao ano. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Jundiaí, 16 de junho de 2020. Conferido e registrado por _____ (César Formis Neto, Escrevente).#
Selo digital nº: 112823321TJ000184102SD20M.

Avaliador de Imóveis:Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br

19.4 – IPTU - 2020

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ						
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO						
Valor	Parcelas	Valor	Parcelas	Valor	Parcelas	Valor
15 IPTU + TAXAS	2020	311.258	60	02/01/2020	1	76.012.0040
INDUSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA						
3022 AV. BENEDITO CUNHA DA SILVA, 511 LT. MULTIMAS 132 12-141 Lote 7A Quadra			AV. BENEDITO CUNHA DA SILVA, 511 LT. MULTIMAS 13212-141 JUNDIAÍ/SP			
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA						
14.220		7.830				4
1.0000	0.999	1.000	0.99	2.010		1.21
100 INDUSTRIAL		15,12		507,39		8.474,30
53 INDUSTRIAL ALTO		120.442,14		5.878.114,78		5.999.556,82
50 INDUSTRIAL		1.509,83		88.165,72		59.993,35
		59.487,65		0,00		59.487,65
						9945,77

Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br

Assinado eletronicamente por: VICENTE ROMANO SOBRINHO - 30/10/2020 20:43:00

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20103020425973000001217172174>

Número do documento: 20103020425973000001217172174

20 - ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários COFECI –

Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média Geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10 - Referenciais

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

APP – Área de Preservação Permanente

Avaliador de Imóveis:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



21 CURRÍCULO**20.1 - CELINO RODRIGUES COELHO**

CRECISP44778

CNAI21308

Dados Pessoais

CPF:665.882.198-49

Endereço: Rua Pedro Nano, nº 133

Bairro: Jardim Pacaembu – 13218-160.

Cidade:Jundiaí Estado: SP

Telefone 1: (11) 98922-8445 - Telefone 2: (11)3963-0179

E-mail:celinocoelho@creci.org.br**Formação**

TTI - Técnico TransaçõesImobiliárias;

Curso Avaliação - PROECCI - Programa de Educação Continuada do Corretor deImóveis;

Perito Judicial;

Experiência Profissional

Corretor de Imóveis desde 05/10/1994;

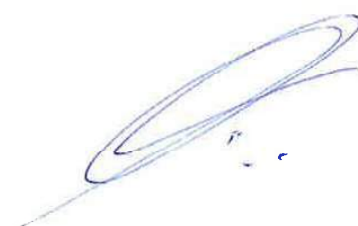
Avaliador de Imóveis desde16/05/2017;

Perito Judicial desde16/02/2017;

Gerente Comercial da Daichi Imóveis – Jundiaí – SP – CRECI28235-J

Coordenador do Grupo de DIVULGAÇÃO–Delegacia Sub- Regional do CRECI SP deJundiaí-SP.

Conselheiro Suplente do COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – Portaria 263 de 05 de novembro de2019.

**Avaliador de Imóveis:**Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Celino Rodrigues Coelho, CPF nº 66588219849, RG nº 7849534 SSP/SP, CRECI nº 44778, Endereço: R Pedro Lessa 68/ap 11 11 Vila Santana li, Jundiaí-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MOON LIGHT GOLD - IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA

JUNDIAI-SP, 7 de Outubro de 2020

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 000393



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 000393, 7 de Outubro de 2020



ANEXO II.2

LAUDO DE AVALIAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

**SALAS COMERCIAIS NA RUA CONSELHEIRO
BROTERO, 528, SÃO PAULO/SP
(GARANTIA DO CREDOR HOLLAND
INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

1 SOLICITANTE

“INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.”

2 VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



3 LOCALIZAÇÃO

Rua Conselheiro Brotero, 528 - Barra Funda
São Paulo - SP - CEP 01154-000

Página 1

PTAM MRSX288016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

4 OBJETIVO

Por solicitação de Indústria de Chaves Gold Ltda., com cadastro no CNPJ sob o nº 62.840.657/003-86, I.E nº 407.488.252.112, com sede na Avenida Benedito Quina da Silva, nº 511, Jardim Ermida II, Jundiaí, SP, CEP 13212-141, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração, para efeito de valor real.

5 NÚMERO DO PARECER

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi realizado de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653 da Lei 6.530/78 e Resolução COFECI nº 1066/2007.

Nº. DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - “PTAM”

PTAM MRSX288016091 - 07/2020



6 DA COMPETÊNCIA / ABNT – NBR 14653

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78. Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e / ou locação imobiliária. Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e que regulamentam a sua forma de elaboração.

6.1 Partes da ABNT / NBR A ABNT/NBR 14653

É constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



7 ABREVIATURAS

IA – Imóvel em Avaliação

CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² – Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V – Valor de venda

V.L – Valor da locação

A.T.C – Área Total construída

A.T.T – Área Total do Terreno

AT – Área do terreno

C.M² – Custo por metro quadrado

V.G.V ou V.G.L – Valor global da venda ou locação

V.M – Valor médio

TG – Total Geral

MG – Média geral

I.A.C – Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R.F.D – Resultado do fator de depreciação



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

8 METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o “METODO COMPARATIVO”, que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

9 PRELIMINARES

9.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor real dos imóveis localizados na Rua Conselheiro Brotero, 528, conjuntos 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507 e 1508, Barra Funda, São Paulo, SP, CEP 01154-000.

9.2 O valor REAL de um imóvel é afetado por inúmeros fatores, mas alguns critérios se destacam para a formação do preço, como: a localização, o tamanho, o estado de conservação e fatores mercadológicos que influenciam na oferta e na procura dos imóveis.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

10 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IPTU nº: 020.046.0643-6	conjunto 1501
Testada: 181,40 m	
Área do terreno: 5.087,00 m ²	
Área construída: 71,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 4.009,00 m ²	
Padrão de construção: 4-C	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 2013	
MATÍCULA nº: 233.067	

IPTU nº: 020.046.0644-4	conjunto 1502
Testada: 181,40 m	
Área do terreno: 5.087,00 m ²	
Área construída: 60,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 4.009,00 m ²	
Padrão de construção: 4-C	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 2013	
MATÍCULA nº: 233.068	

IPTU nº: 020.046.0645-2	conjunto 1503
Testada: 181,40 m	
Área do terreno: 5.087,00 m ²	
Área construída: 72,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 4.009,00 m ²	
Padrão de construção: 4-C	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 2013	
MATÍCULA nº: 233.069	

IPTU nº: 020.046.0646-0	conjunto 1504
Testada: 181,40 m	
Área do terreno: 5.087,00 m ²	
Área construída: 72,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 4.009,00 m ²	
Padrão de construção: 4-C	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 2013	
MATÍCULA nº: 233.070	



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

IPTU nº 020.046.0647-9	conjunto 1505
Testada: 181,40 m	
Área do terreno: 5.087,00 m ²	
Área construída: 72,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 4.009,00 m ²	
Padrão de construção: 4-C	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 2013	
MATÍCULA nº 233.071	

IPTU nº 020.046.0648-7	conjunto 1506
Testada: 181,40 m	
Área do terreno: 5.087,00 m ²	
Área construída: 64,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 4.009,00 m ²	
Padrão de construção: 4-C	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 2013	
MATÍCULA nº 233.072	

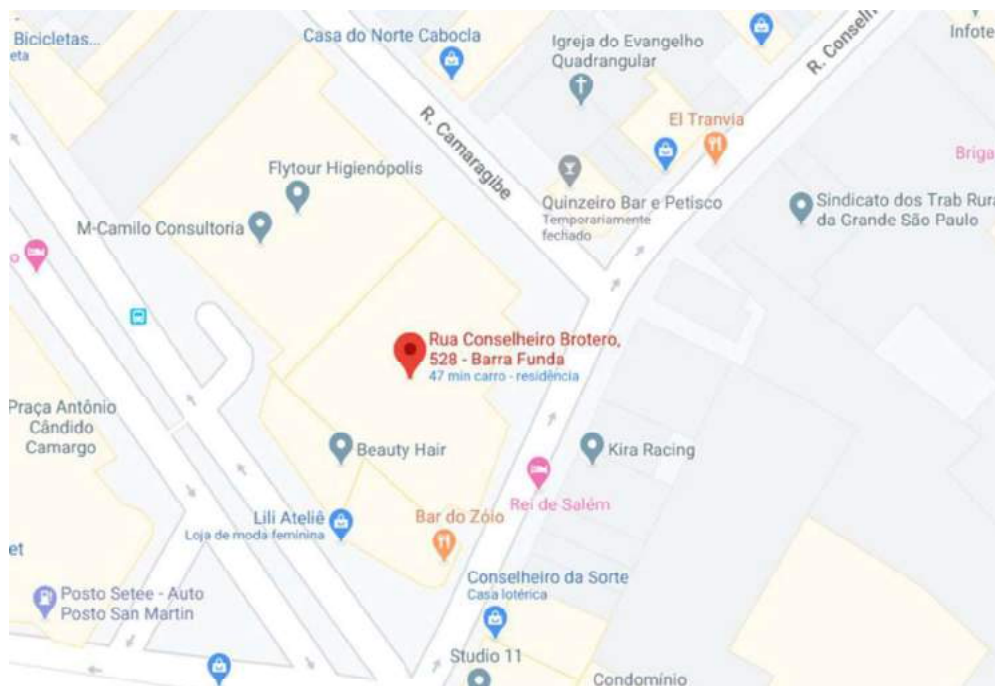
IPTU nº 020.046.0649-5	conjunto 1507
Testada: 181,40 m	
Área do terreno: 5.087,00 m ²	
Área construída: 64,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 4.009,00 m ²	
Padrão de construção: 4-C	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 2013	
MATÍCULA nº 233.073	

IPTU nº 020.046.0650-9	conjunto 1508
Testada: 181,40 m	
Área do terreno: 5.087,00 m ²	
Área construída: 64,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 4.009,00 m ²	
Padrão de construção: 4-C	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 2013	
MATÍCULA nº 233.074	



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

11 MAPA DA REGIÃO



MRX - PARECER TÉCNICO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

12 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



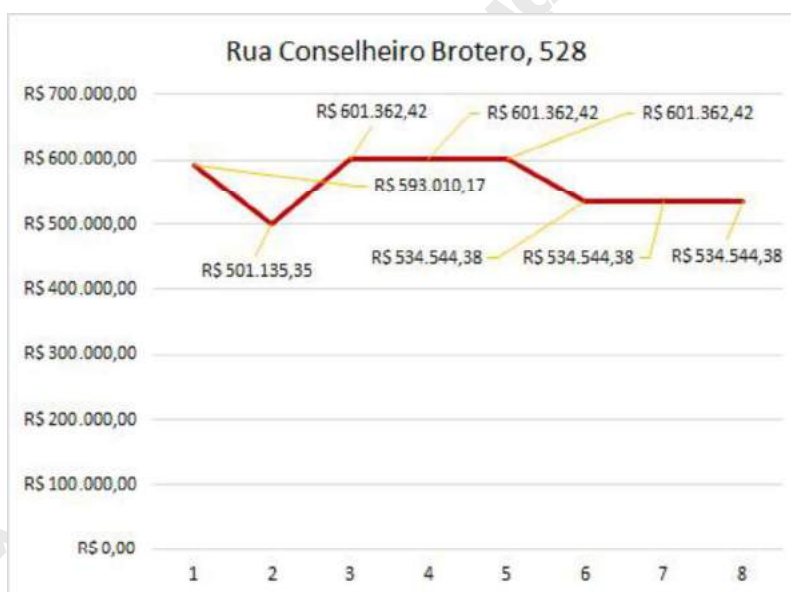
13 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

13.1 EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização: Valor Real

$$IA = \frac{\text{(valores referenciais (01 a 04))} \times (\text{m}^2 \text{ IA})}{04}$$

14 GRÁFICO DE VENDA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

15 TABELA DE CÁLCULOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS							
Rua Conselheiro Brotero, 528, Santa Cécilia São Paulo - SP - CEP 01232-011							
TIPO	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DEVENDA m ²
R1	32	R\$ 256.000,00	SA0005	Fragata Private	31489-J	93285-6524	R\$ 8.312,50
R2	74	R\$ 700.000,00	CJ0029	Exclusive Higienópolis	34716-J	2508-3662	R\$ 9.459,46
R3	43	R\$ 430.000,00	PR03	Paulo Rissoni	61494-F	93476-8799	R\$ 10.000,00
R4	90	R\$ 800.000,00	CJ0058	Century 21	21751-J	3467-0700	R\$ 8.888,89
TOTAL P/ MÉDIA							R\$ 36.660,85
MÉDIA DE VENDA - m²							R\$ 9.165,21

Conjunto nº	m ²	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL C/ DEPRECAÇÃO R\$
1501	71	R\$ 650.729,91	10 anos	R\$ 57.719,74	8,87	R\$ 593.010,17
1502	60	R\$ 549.912,60	10 anos	R\$ 48.777,25	8,87	R\$ 501.135,35
1503	72	R\$ 659.895,12	10 anos	R\$ 58.532,70	8,87	R\$ 601.362,42
1504	72	R\$ 659.895,12	10 anos	R\$ 58.532,70	8,87	R\$ 601.362,42
1505	72	R\$ 659.895,12	10 anos	R\$ 58.532,70	8,87	R\$ 601.362,42
1506	64	R\$ 586.573,44	10 anos	R\$ 52.029,06	8,87	R\$ 534.544,38
1507	64	R\$ 586.573,44	10 anos	R\$ 52.029,06	8,87	R\$ 534.544,38

Vida Útil (estimativa)	840 / mês
Vida Útil Aparente	120 / mês
Vida Útil Real	84 / mês
Vida Útil Remanescente (estimativa)	756 / mês



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

16 CONCLUSÃO

Aplicando técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, **CONCLUIMOS** que:

Conjunto nº	
1501	R\$ 593.010,17 (QUINHENTOS E NOVENTA E TRÊS MIL, DEZ REAIS E DEZESSETE CENTAVOS)
1502	R\$ 501.135,35 (QUINHENTOS E UM MIL, CENTO E TRINTA E CINCO REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS)
1503	R\$ 601.362,42 (SEISCENTOS E UM MIL, TREZENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)
1504	R\$ 601.362,42 (SEISCENTOS E UM MIL, TREZENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)
1505	R\$ 601.362,42 (SEISCENTOS E UM MIL, TREZENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)
1506	R\$ 534.544,38 (QUINHENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, QUINHENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS)
1507	R\$ 534.544,38 (QUINHENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, QUINHENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS)
1508	R\$ 534.544,38 (QUINHENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, QUINHENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS)

O valor real total dos conjuntos comerciais representa, nesta data, a importância de **R\$ 4.501.865,92 (QUATRO MILHÕES, QUINHENTOS E UM MIL, OITOCENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercialmente, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômico semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% ou +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

17 IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 020.046.0643-6	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1501 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1501 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000

Contribuinte(s):
CNPJ 62.840.657/0003-86 INDUSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 5.087
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 5.087
Testada (m): 181,40

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 71
Área ocupada pela construção (m²): 4.009
Ano da construção corrigido: 2013
Padrão da construção: 4-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA 71	CONSTRUÇÃO 2.674,00	DISOLESC 0,9500			CONSTRUÇÃO 180.362,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 5.087	TERRENO 2.131,00	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,0000	CONDICION 1,6800	FRACÃO IDEAL 0,0016	TERRENO INCORPORADO 32.762,00	ESPECIAL 1,000000 = (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDICION	FRACÃO IDEAL	TERRENO NÃO INCORPORADO	ESPECIAL = (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTOS	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
213.144,00	0,015	-726,29	2.470,67	1,000000	-0,07	2.470,80	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	= (E)
						0,00	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETARIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.470,80	0,00	0,00	2.470,80	14/02/2020

Data de Emissão: 16/08/2020
Número do Documento: 1.2020.001256457-1
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 020.046.0644-4	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1502 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1502 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000

Contribuinte(s):
CNPJ 62.840.657/0003-86 INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 5.087
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 5.087
Testada (m): 181.40

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 60
Área ocupada pela construção (m²): 4.009
Ano da construção corrigido: 2013
Padrão da construção: 4-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR		
CONSTRUÇÃO	60	X	2.674,00	X	0,9500		=	CONSTRUÇÃO	152.418,00	X	1,000000 = (A)
TERRENO INCORP.	5.087	X	2.131,00	X	1,0000	X		TERR INCORPORADO	28.619,00	X	1,000000 = (B)
TERRENO NÃO INCORP.		X		X		X		TERR NÃO INCORPORADO		X	ESPECIAL = (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPORTE CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
181.037,00	X 0,015	+ -662,07	= 2.053,48	X 1,000000	+ -0,08	= 2.053,40 = (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPORTE CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
	X			X		= 0,00 = (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.053,40	- 0,00	+ 0,00	= 2.053,40	14/02/2020

Data de Emissão: 16/08/2020
Número do Documento: 1.2020.001258445-6
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.719-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 020.046.0645-2	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1503 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1503 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000

Contribuinte(s):
CNPJ 62.840.657/0003-86 INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 5.087
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 5.087
Testada (m): 181,40

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 72
Área ocupada pela construção (m²): 4.009
Ano da construção corrigido: 2013
Padrão da construção: 4-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR		
CONSTRUIDA	72	CONSTRUÇÃO	2.674,00	OBSOLESC	0,9500			CONSTRUÇÃO	182.902,00	ESPECIAL	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP	5.087	TERRENO	2.131,00	PROFUND	1,0000	TIPO TERR	1,0000	CONDICION	1,6500	FRACÃO IDEAL	0,0019	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFUND		TIPO TERR		CONDICION		FRACÃO IDEAL		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
216.887,00	0,015	-733,77	2.519,53	1,000000	-0,03	2.519,50	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	= (E)
						0,00	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.519,50	0,00	0,00	2.519,50	14/02/2020

Data de Emissão: 16/08/2020
Número do Documento: 1.2020.001256433-2
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 020.046.0646-0	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1504 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1504 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000

Contribuinte(s):
CNPJ 62.840.657/0003-86 INDUSTRIAS DE CHAVES GOLD LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 5.087
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 5.087
Testada (m): 181.40

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 72
Área ocupada pela construção (m²): 4.009
Ano da construção corrigido: 2013
Padrão da construção: 4.C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÇÃO	72	CONSTRUÇÃO	2.674,00	COEFICIENTE	0,9500	CONSTRUÇÃO	182.902,00	ESPECIAL	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP	5.087	TERRENO	2.131,00	PROFUND	1,0000	TERR INCORPORADO	33.985,00	ESPECIAL	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFUND		TERR NÃO INCORPORADO		ESPECIAL		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
216.887,00	0,015	-733,77	2.519,53	1,000000	-0,03	2.519,50

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETARIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.519,50	0,00	0,00	2.519,50	14/02/2020

Data de Emissão: 16/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001256421-9
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 020.046.0647-9	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1505 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1505 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000

Contribuinte(s):
CNPJ 62.840.657/0003-86 INDUSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 5.087
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 5.087
Testada (m): 181,40

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 72
Área ocupada pela construção (m²): 4.009
Ano da construção corrigido: 2013
Padrão da construção: 4-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUIDA	72	CONSTRUÇÃO	2.674,00	DISC/ESC	0,9500	CONSTRUÇÃO	182.902,00	ESPECIAL	1,000000			= (A)	
TERRENO INCORP	5.087	TERRENO	2.131,00	PROFUND	1,0000	TERR INCORPORADO	33.865,00	ESPECIAL	1,000000			= (B)	
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFUND		TERR NÃO INCORPORADO		ESPECIAL				= (C)	

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - DESCONTOS	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
216.887,00	0,015	-733,77	2.519,53	1,000000	-0,03	2.519,50

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.519,50	0,00	0,00	2.519,50	14/02/2020

Data de Emissão: 16/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001256413-0
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 020.046.0648-7	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1506 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1506 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000

Contribuinte(s):
CNPJ 62.840.657/0003-86 INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 5.087
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 5.087
Testada (m): 181,40

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 64
Área ocupada pela construção (m²): 4.009
Ano da construção corrigido: 2013
Padrão da construção: 4-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUIDA	64	CONSTRUÇÃO	2.674,00	DISC/ESC	0,9500	CONSTRUÇÃO	162.580,00	ESPECIAL	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP	5.087	TERRENO	2.131,00	PROFUND	1,0000	TERR INCORPORADO	30.408,00	ESPECIAL	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFUND		TERR NÃO INCORPORADO		ESPECIAL		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
192.988,00	0,015	-685,96	2.208,84	1,000000	-0,04	2.208,80

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.208,80	0,00	0,00	2.208,80	14/02/2020

Data de Emissão: 16/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001256399-9
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 020.046.0649-5	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1507 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1507 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000

Contribuinte(s):
CNPJ 62.840.657/0003-86 INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 5.087
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 5.087
Testada (m): 181,40

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 64
Área ocupada pela construção (m²): 4.009
Ano da construção corrigido: 2013
Padrão da construção: 4-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUIDA	64	CONSTRUÇÃO	2.674,00	DISQUEC	0,9500	CONSTRUÇÃO	162.580,00	ESPECIAL	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP	5.087	TERRENO	2.131,00	PROFUND	1,0000	TERR INCORPORADO	30.408,00	ESPECIAL	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFUND		TERR NÃO INCORPORADO		ESPECIAL		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTOS	ALÍQUOTA	DESCONTOS/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
192.988,00	0,015	-685,96	2.208,84	1,000000	-0,04	2.208,80

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTOS/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETARIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.208,80	0,00	0,00	2.208,80	14/02/2020

Data de Emissão: 16/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001256397-5
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 020.046.0650-9	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1508 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONSELHEIRO BROTERO, 528 - CJ 1508 E 1VG
ENT R MARIO DE ANDRADE 48 CEP 01154-000

Contribuinte(s):
CNPJ 62.840.657/0003-86 INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 5,087
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 5,087
Testada (m): 181,40

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 64
Área ocupada pela construção (m²): 4.009
Ano da construção corrigido: 2013
Padrão da construção: 4-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUIDA	64	CONSTRUÇÃO	2.674,00	DISC/ESC	0,9500	CONSTRUÇÃO	162.580,00	ESPECIAL	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP	5,087	TERRENO	2.131,00	PROFUND	1,0000	TERR INCORPORADO	30.408,00	ESPECIAL	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFUND		TERR NÃO INCORPORADO		ESPECIAL		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
192.988,00	0,015	-685,98	2.208,84	1,000000	-0,04	2.208,80

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETARIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.208,80	0,00	0,00	2.208,80	14/02/2020

Data de Emissão: 16/08/2020
Número do Documento: 1.2020.001256364-0
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

18 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 22 páginas.

Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 03 de Julho de 2020.

Atenciosamente



Mauricio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis
Avaliador de Imóveis
CRECI-SP 112341 – CNAI 016091



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

19 CURRÍCULO DO AVALIADOR

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA



Brasileiro - Casado - 49 anos
Rua Altena, 194 - Jardim Catarina
São Paulo - CEP 03910-030
Contato: (11) 3422-3458 / 99733-6810
E-mail: mauriciorsx@creci.org.br
CNAI 016091
Corretor de imóveis - CRECI-SP 112341

Cursando Direito na Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Nomeação como Membro Voluntário para perícias de avaliação mercadológica perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes - 12/12/2016.

Formação para Perito Judicial regulamentado pelo CRECI-SP.



ANEXO II.3

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEIS SITUADOS NA RUA LUIGI GRECO,
46, 66, 78, 84 E 94, SÃO PAULO/SP

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

1 SOLICITANTE

“INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.”

2 VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



3 LOCALIZAÇÃO

Rua Luigi Greco - Barra Funda
São Paulo - SP - CEP 01135-030



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

4 OBJETIVO

Por solicitação de Indústria de Chaves Gold Ltda., com cadastro no CNPJ sob o nº 62.840.657/003-86, I.E nº 407.488.252.112, com sede na Avenida Benedito Quina da Silva, nº 511, Jardim Ermida II, Jundiaí, SP, CEP 13212-141, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração, para efeito de valor real.

5 NÚMERO DO PARECER

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi realizado de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653 da Lei 6.530/78 e Resolução COFECI nº 1066/2007.

Nº. DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - “PTAM”

PTAM MRSX287016091 - 07/2020

Página 2

PTAM MRSX287016091 - 07/2020

**MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

6 DA COMPETÊNCIA / ABNT – NBR 14653

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78. Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e / ou locação imobiliária. Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e que regulamentam a sua forma de elaboração.

6.1 Partes da ABNT / NBR A ABNT/NBR 14653

É constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



7 ABREVIATURAS

IA – Imóvel em Avaliação

CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² – Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V – Valor de venda

V.L – Valor da locação

A.T.C – Área Total construída

A.T.T – Área Total do Terreno

AT – Área do terreno

C.M² – Custo por metro quadrado

V.G.V ou V.G.L – Valor global da venda ou locação

V.M – Valor médio

TG – Total Geral

MG – Média geral

I.A.C – Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R.F.D – Resultado do fator de depreciação



8 METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o “METODO COMPARATIVO”, que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

9 PRELIMINARES

9.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor real dos imóveis localizados na Rua Luigi Greco, 78 - 66 e 46, 84 e 94, Barra Funda, São Paulo, SP, CEP 01135-030.

9.2 O valor REAL de um imóvel é afetado por inúmeros fatores, mas alguns critérios se destacam para a formação do preço, como: a localização, o tamanho, o estado de conservação e fatores mercadológicos que influenciam na oferta e na procura dos imóveis.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

10 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IPTU nº: 019.060.0046-8	Nº 84
Testada: 6,00 m	
Área do terreno: 270,00 m ²	
Área construída: 270,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 270,00 m ²	
Padrão de construção: 5-B	Uso: Indústria
Ano da construção corrigido: 1988	
MATRÍCULA nº 127.851	

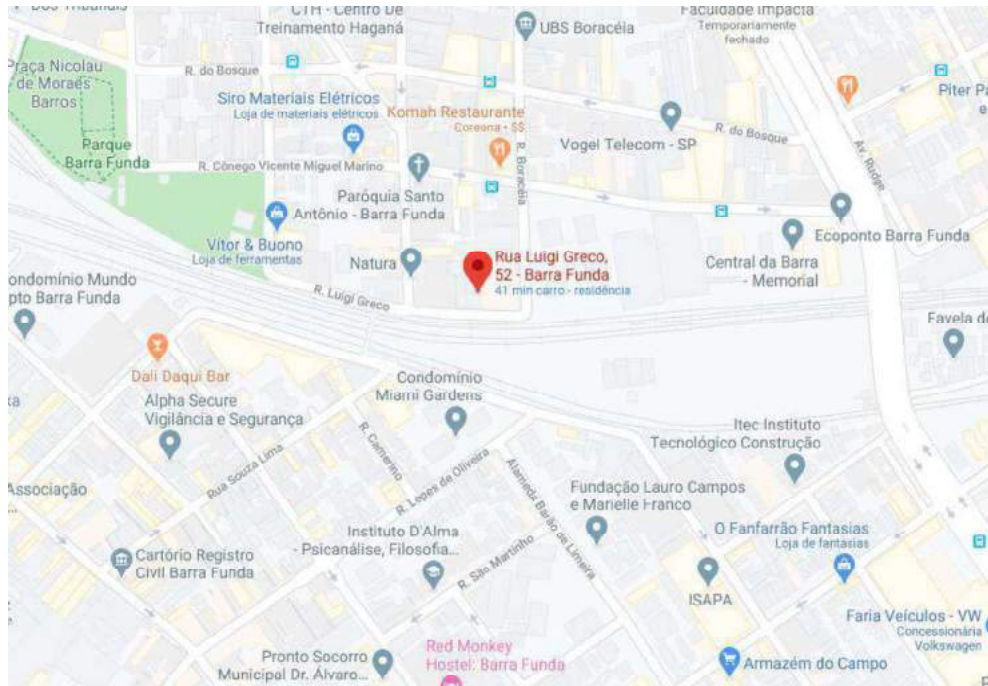
IPTU nº: 019.060.0087-5	Nº 94
Testada: 11,00 m	
Área do terreno: 495,00 m ²	
Área construída: 611,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 495,00 m ²	
Padrão de construção: 5-D	Uso: Indústria
Ano da construção corrigido: 1975	
MATRÍCULA nº 127.851	

IPTU nº: 019.060.0091-3	Nº 78, 66 e 46
Testada: 40,00 m	
Área do terreno: 1.848,00 m ²	
Área construída: 1.497,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 1.108,00 m ²	
Padrão de construção: 5-C	Uso: Indústria
Ano da construção corrigido: 1978	
MATRÍCULAS:	
Matrícula 35.968	nº (78, 66, 46)
Matrícula 66.550	nº (66)
Matrícula 66564	nº (78)
Matrícula 94546	nº (58)
Matrícula 148943	nº (52)
Matrícula 168839	nº (76)



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

11 MAPA DA REGIÃO

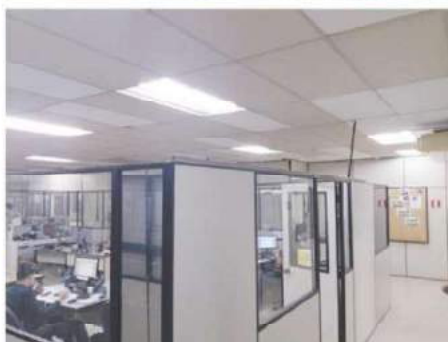
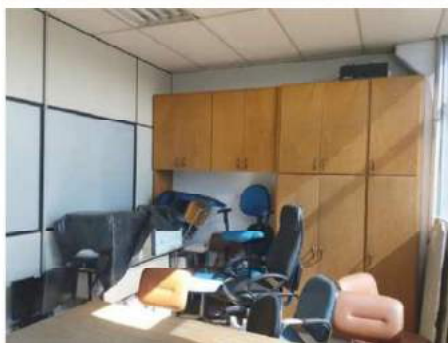
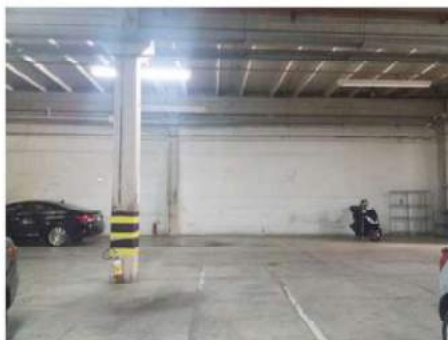


MRX - PARECER TÉCNICO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

12 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



MRX - I



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



MRX - I



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

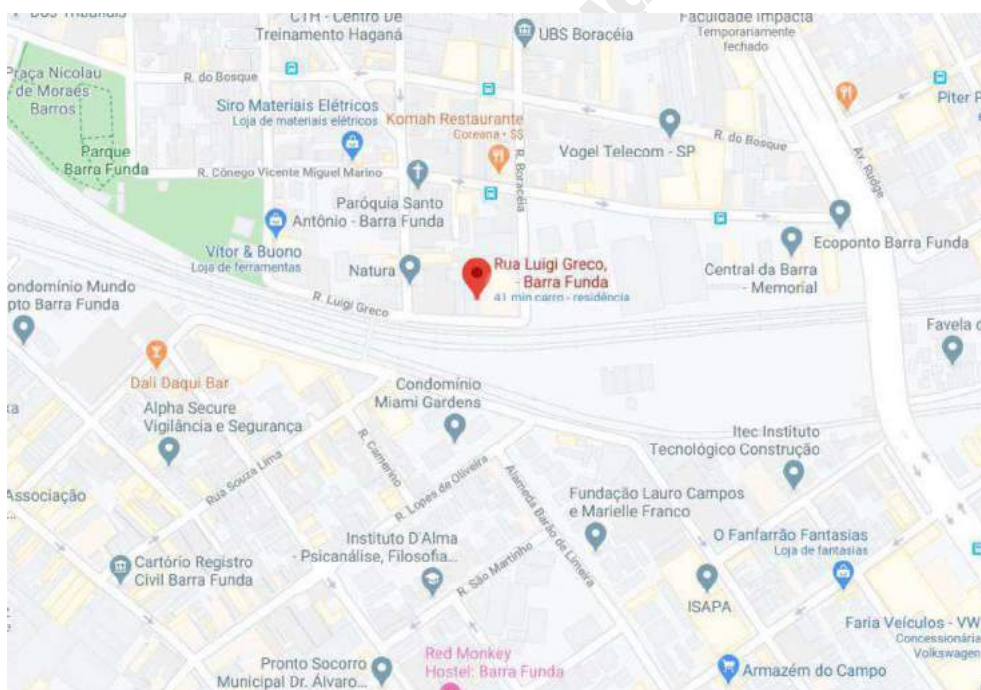
13 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

13.1 EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização: Valor Real

$$IA = \frac{\text{(valores referenciais (01 a 06))} \times (m^2 IA)}{06}$$

14 GRÁFICO DE VENDA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

15 TABELA DE CÁLCULOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS							
Rua Luigi Greco, 84 - Barra Funda São Paulo - SP - CEP 01135-030							
TIPO	ÁREA CONSTRUÍDA m²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m²
R1	936	R\$ 3.900.000,00	447103	Panelli Consultoria	23142-J	3858-2544	R\$ 4.166,67
R2	400	R\$ 2.000.000,00	9337	Imobiliária Areal	17229-J	3312-0840	R\$ 5.000,00
R3	1800	R\$ 12.500.000,00	3-IM86820	Lopes Condessa	029265-J	95246-9576	R\$ 6.944,44
R4	207	R\$ 1.500.000,00	37086	Sinai Imobiliária	00520-J	3358-9000	R\$ 7.246,38
R5	960	R\$ 4.000.000,00	GA0016	Apta Imóveis	56662-J	3906-0406	R\$ 4.166,67
R6	550	R\$ 1.400.000,00	253-IM218357	Lopes Morumbi	31476-J	4210-2060	R\$ 2.345,45
TOTAL P/ MÉDIA							R\$ 30.069,61
MÉDIA DE VENDA - m²							R\$ 5.011,60

IA	AC	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL C/ DEPRECIÇÃO R\$
270	270	R\$ 1.353.132,00	05 anos	R\$ 89.442,03	6,61	R\$ 1.263.689,97
270	270	R\$ 1.353.132,00	10 anos	R\$ 120.022,81	8,87	R\$ 1.233.109,19
270	270	R\$ 1.353.132,00	20 anos	R\$ 204.322,93	15,1	R\$ 1.148.809,07
270	270	R\$ 1.353.132,00	25 anos	R\$ 253.171,00	18,71	R\$ 1.099.961,00
270	270	R\$ 1.353.132,00	30 anos	R\$ 302.154,38	22,33	R\$ 1.050.977,62
270	270	R\$ 1.353.132,00	40 anos	R\$ 417.170,60	30,83	R\$ 935.961,40

Vida Útil (estimativa)	840 / mês
Vida Útil Aparente	360 / mês
Vida Útil Real	384 / mês
Vida Útil Remanescente (estimativa)	456 / mês



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL**

DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS							
Rua Luigi Greco, 94 - Barra Funda São Paulo - SP - CEP 01135-030							
TIPO	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m ²
R1	936	R\$ 3.900.000,00	447103	Panelli Consultoria	23142-J	3858-2544	R\$ 4.166,67
R2	400	R\$ 2.000.000,00	9337	Imobiliária Areal	17229-J	3312-0840	R\$ 5.000,00
R3	1800	R\$ 12.500.000,00	3-IM86820	Lopes Condessa	029265-J	95246-9576	R\$ 6.944,44
R4	207	R\$ 1.500.000,00	37086	Sinal Imobiliária	00520-J	3358-9000	R\$ 7.246,38
R5	960	R\$ 4.000.000,00	GA0016	Apta Imóveis	56662-J	3906-0406	R\$ 4.166,67
R6	550	R\$ 1.400.000,00	253-IM218357	Lopes Morumbi	31476-J	4210-2060	R\$ 2.545,45
TOTAL P/ MÉDIA							R\$ 30.069,61
MÉDIA DE VENDA - m²							R\$ 5.011,60

IA	AC	611	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL c/ DEPRECIÇÃO R\$
		611	R\$ 3.062.087,60	05 anos	R\$ 202.403,99	6,61	R\$ 2.859.683,61
		611	R\$ 3.062.087,60	10 anos	R\$ 271.607,17	8,87	R\$ 2.790.480,43
		611	R\$ 3.062.087,60	20 anos	R\$ 462.375,23	15,1	R\$ 2.599.712,37
		611	R\$ 3.062.087,60	25 anos	R\$ 572.916,59	18,71	R\$ 2.489.171,01
		611	R\$ 3.062.087,60	30 anos	R\$ 683.764,16	22,33	R\$ 2.378.323,44
		611	R\$ 3.062.087,60	40 anos	R\$ 944.041,61	30,83	R\$ 2.118.045,99

Vida Útil (estimativa) 840 / mês
 Vida Útil Aparente 480 / mês
 Vida Útil Real 540 / mês
 Vida Útil Remanescente (estimativa) 300 / mês



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL**

DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS							
Rua Luigi Greco, 78 - 66 e 46 - Barra Funda São Paulo - SP - CEP 01135-030							
TIPO	ÁREA CONSTRUIDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m ²
R1	936	R\$ 3.900.000,00	447103	Panelli Consultoria	23142-J	3858-2544	R\$ 4.166,67
R2	400	R\$ 2.000.000,00	9337	Imobiliária Areal	17229-J	3312-0840	R\$ 5.000,00
R3	1800	R\$ 12.500.000,00	3-IM86820	Lopes Condessa	029265-J	95246-9576	R\$ 6.944,44
R4	207	R\$ 1.500.000,00	37086	Sinai Imobiliária	00520-J	3358-9000	R\$ 7.246,38
R5	960	R\$ 4.000.000,00	GA0016	Apta Imóveis	56662-J	3906-0406	R\$ 4.166,67
R6	550	R\$ 1.400.000,00	253-IM218357	Lopes Morumbi	31476-J	4210-2060	R\$ 2.545,45
TOTAL P/ MÉDIA							R\$ 30.069,61
MÉDIA DE VENDA - m²							R\$ 5.011,60

IA	AC	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL c/ DEPRECIÇÃO R\$
1497	1497	R\$ 7.502.365,20	05 anos	R\$ 495.906,34	6,61	R\$ 7.006.458,86
1497	1497	R\$ 7.502.365,20	10 anos	R\$ 665.459,79	8,87	R\$ 6.836.905,41
1497	1497	R\$ 7.502.365,20	20 anos	R\$ 1.132.857,15	15,1	R\$ 6.369.508,05
1497	1497	R\$ 7.502.365,20	25 anos	R\$ 1.403.692,53	18,71	R\$ 6.098.672,67
1497	1497	R\$ 7.502.365,20	30 anos	R\$ 1.675.278,15	22,33	R\$ 5.827.087,05
1497	1497	R\$ 7.502.365,20	40 anos	R\$ 2.312.979,19	30,83	R\$ 5.189.386,01

Vida Útil (estimativa) 840 / mês
 Vida Útil Aparente 480 / mês
 Vida Útil Real 504 / mês
 Vida Útil Remanescente (estimativa) 336 / mês



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

16 CONCLUSÃO

Aplicando técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, **CONCLUIMOS** que:

O valor real do imóvel avaliando representa, nesta data, a importância de **R\$ 8.358.409,62 (OITO MILHÕES, TREZENTOS E CINQUENTA E OITO MIL, QUATROCENTOS E NOVE REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS).**

Rua Luigi Greco, 84
R\$ 1.050.977,62 (UM MILHÃO, CINQUENTA MIL, NOVECENTOS E SETENTA E SETE REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS).

Rua Luigi Greco, 94
R\$ 2.118.045,99 (DOIS MILHÕES, CENTO E DEZOITO MIL, QUARENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS).

Rua Luigi Greco, 78 - 66 e 46
R\$ 5.189.386,01 (CINCO MILHÕES, CENTO E OITENTA E NOVE MIL, TREZENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E UM CENTAVO).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercialmente, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômico semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% ou +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

17 IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 019.060.0046-8	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R LUIGI GRECO, 84
CEP 01135-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R LUIGI GRECO, 84
CEP 01135-030

Contribuinte(s):
CNPJ 11.396.689/0001-31 CAETANOGGOLD PARTICIPACOES LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 270
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 270
Testada (m): 6.00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 270
Área ocupada pela construção (m²): 270
Ano da construção corrigido: 1988
Padrão da construção: 5-B
Uso: indústria

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR		
CONSTRUÇÃO 270	X 868,00	PROLESC 0,6700				CONSTRUÇÃO 157.022,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 270	X 1.455,00	PROFUND 0,9428	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,0000	FRAÇÃO TER 1,0000	TERRENO INCORPORADO 370.379,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERRENO NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTOS	X ALÍQUOTA	+ DESCONTOS/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	= (D)
527.401,00	X 0,015	+ -900,00	= 7.011,01	X 1,000000	+ -0,01	= 7.011,00	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X ALÍQUOTA	+ DESCONTOS/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	= (E)
	X			X		= 0,00	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	- VALOR COMPENSAÇÃO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	= TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
7.011,00	- 0,00	+ 0,00	= 7.011,00	10/02/2020

Data de Emissão: 17/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001268421-4
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 15/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 019.060.0087-5	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R LUIGI GRECO, 94
CEP 01135-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R LUIGI GRECO, 94
CEP 01135-030

Contribuinte(s):
CNPJ 11.396.689/0001-31 CAETANOGGOLD PARTICIPACOES LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 495
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 495
Testada (m): 11,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 611
Área ocupada pela construção (m²): 495
Ano da construção corrigido: 1975
Padrão da construção: 5-D
Uso: indústria

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÇÃO	611	CONSTRUÇÃO	1.368,00	DISC.ELEC.	0,4800	CONSTRUÇÃO	401.208,00	ESPECIAL	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP.	495	TERRENO	1.455,00	PROFUND.	0,9428	TERR INCORPORADO	679.029,00	ESPECIAL	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP.		TERRENO		PROFUND.		TERR NÃO INCORPORADO		ESPECIAL		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
1.080.237,00	0,015	60,47	16.264,02	1,000000	-0,02	16.264,00

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
16.264,00	0,00	0,00	16.264,00	09/02/2020

Data de Emissão: 17/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001268477-1
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 15/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 019.060.0091-3	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R LUIGI GRECO, 78 - 66 E 46
CEP 01135-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R LUIGI GRECO, 78 - 66 E 46
CEP 01135-030

Contribuinte(s):
CNPJ 11.396.689/0001-31 CAETANOGGOLD PARTICIPACOES LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.848
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 1.848
Testada (m): 40,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 1.497
Área ocupada pela construção (m²): 1.108
Ano da construção corrigido: 1978
Padrão da construção: 5-C
Uso: indústria

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR		
CONSTRUÇÃO	1.497	X	984,00	X	0,5200		=	765.985,00	X	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP.	1.848	X	1.455,00	X	0,9325	X		2.507.344,00	X	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP.		X		X		X			X		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR
3.273.329,00	X 0,015	+ 8.593,32	= 57.693,25	X 1,000000	+ -0,05	= 57.693,20

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR
	X		=	X		= 0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	- VALOR COMPENSADO E/OU CÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	= TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
57.693,20	- 0,00	+ 0,00	= 57.693,20	10/02/2020

Data de Emissão: 16/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001251418-1
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

18 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 20 páginas.

Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 03 de Julho de 2020.

Atenciosamente



Mauricio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis
Avaliador de Imóveis
CRECI-SP 112341 – CNAI 016091

Página 19

PTAM MRSX287016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



19 CURRÍCULO DO AVALIADOR

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA



Brasileiro - Casado - 49 anos
Rua Altena, 194 - Jardim Catarina
São Paulo - CEP 03910-030
Contato: (11) 3422-3458 / 99733-6810
E-mail: mauriciorsx@creci.org.br
CNAI 016091
Corretor de imóveis - CRECI-SP 112341

Cursando Direito na Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Nomeação como Membro Voluntário para perícias de avaliação mercadológica perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes - 12/12/2016.

Formação para Perito Judicial regulamentado pelo CRECI-SP.



ANEXO II.4

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEL SITUADO NA RUA ANHANGUERA,
18, 28 E 30, SÃO PAULO/SP

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

1 SOLICITANTE

“INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.”

2 VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



3 LOCALIZAÇÃO

Rua Anhanguera, 18, 28 e 30 ou (14, 22, 26, 28 e 30) - Barra Funda
São Paulo - SP - CEP 01135-000

Página 1

PTAM MRSX285016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

4 OBJETIVO

Por solicitação de Indústria de Chaves Gold Ltda., com cadastro no CNPJ sob o nº 62.840.657/003-86, I.E nº 407.488.252.112, com sede na Avenida Benedito Quina da Silva, nº 511, Jardim Ermida II, Jundiaí, SP, CEP 13212-141, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração, para efeito de valor real.

5 NÚMERO DO PARECER

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi realizado de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653 da Lei 6.530/78 e Resolução COFECI nº 1066/2007.

Nº. DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - “PTAM”

PTAM MRSX285016091 - 07/2020

Página 2

PTAM MRSX285016091 - 07/2020

**MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

6 DA COMPETÊNCIA / ABNT – NBR 14653

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78. Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e / ou locação imobiliária. Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e que regulamentam a sua forma de elaboração.

6.1 Partes da ABNT / NBR A ABNT/NBR 14653

É constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



7 ABREVIATURAS

IA – Imóvel em Avaliação

CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² – Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V – Valor de venda

V.L – Valor da locação

A.T.C – Área Total construída

A.T.T – Área Total do Terreno

AT – Área do terreno

C.M² – Custo por metro quadrado

V.G.V ou V.G.L – Valor global da venda ou locação

V.M – Valor médio

TG – Total Geral

MG – Média geral

I.A.C – Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R.F.D – Resultado do fator de depreciação



8 METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o “METODO COMPARATIVO”, que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

9 PRELIMINARES

9.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor real dos imóveis localizados na Rua Anhanguera, nº 18, 28, 30 ou (14, 22, 26, 28 e 30), Barra Funda, São Paulo, SP, CEP 01135-000.

9.2 O valor REAL de um imóvel é afetado por inúmeros fatores, mas alguns critérios se destacam para a formação do preço, como: a localização, o tamanho, o estado de conservação e fatores mercadológicos que influenciam na oferta e na procura dos imóveis.

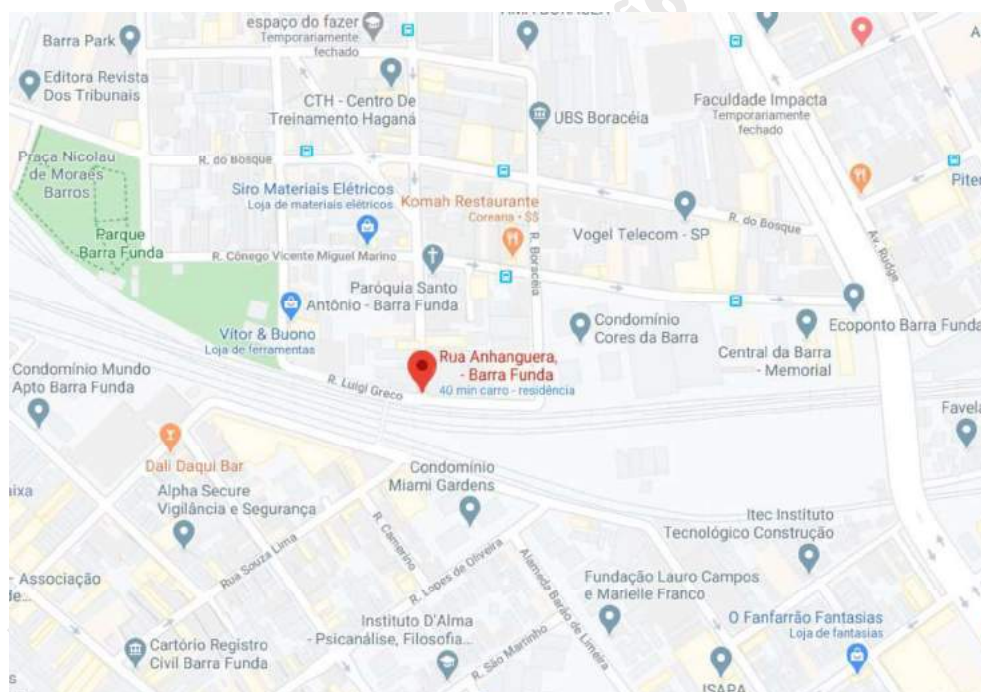


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

10 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IPTU nº: 019.060.0059-1	Nº 18, 28 e 30 ou (14, 22, 26, 28 e 30)
Testada: 18,80 m	
Área do terreno: 174,00 m ²	
Área construída: 160,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 80,00 m ²	
Padrão de construção: 5-C	Uso: Indústria
Ano da construção corrigido: 1970	
MATRÍCULA nº: 32.525	

11 MAPA DA REGIÃO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

12 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

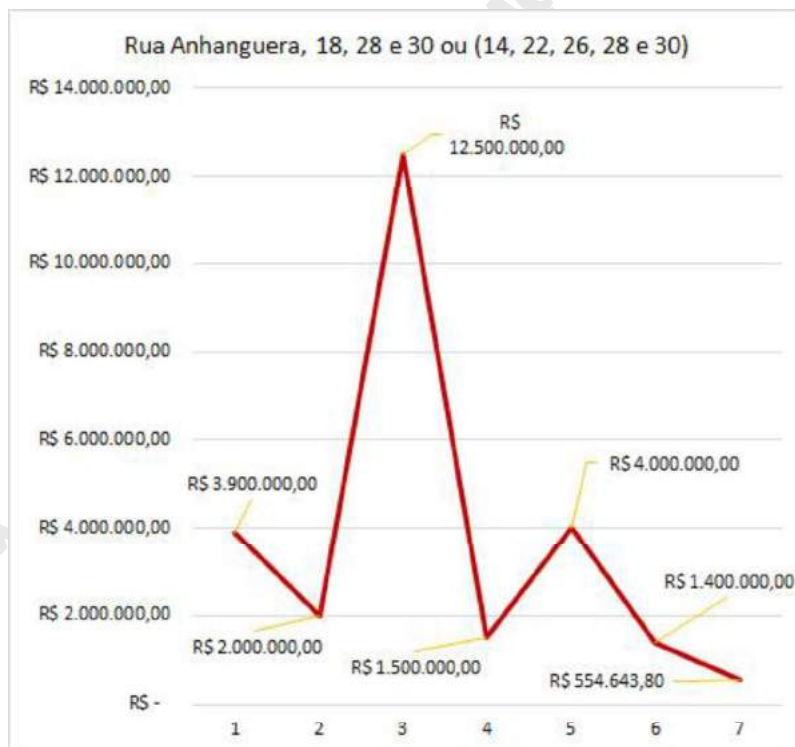
13 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

13.1 EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização: Valor Real

$$IA = \frac{\text{(valores referenciais (01 a 06))} \times (\text{m}^2 \text{ IA})}{06}$$

14 GRÁFICO DE VENDA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

15 TABELA DE CÁLCULOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS							
Rua Anhanguera, 18, 28 e 30 ou (14, 22, 26, 28 e 30) - Barra Funda São Paulo - SP - CEP 01135-000							
TIPO	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m ²
R1	936	R\$ 3.900.000,00	447103	Panelli Consultoria	23142-J	3858-2644	R\$ 4.166,67
R2	400	R\$ 2.000.000,00	9337	Imobiliária Areal	17229-J	3312-0840	R\$ 5.000,00
R3	1800	R\$ 12.500.000,00	3-IM86820	Lopes Condessa	029265-J	95246-9576	R\$ 6.944,44
R4	207	R\$ 1.500.000,00	37086	Sinai Imobiliária	00520-J	3358-9000	R\$ 7.246,38
R5	960	R\$ 4.000.000,00	GA0016	Aptia Imóveis	56662-J	3906-0406	R\$ 4.166,67
R6	550	R\$ 1.400.000,00	253-IM218357	Lopes Morumbi	31476-J	4210-2060	R\$ 2.545,45
TOTAL P/ MÉDIA							R\$ 30.069,61
MÉDIA DE VENDA - m²							R\$ 5.011,60

IA	AC	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL C/ DEPRECIÇÃO R\$
160	160	R\$ 801.856,00	05 anos	R\$ 53.002,68	6,61	R\$ 748.853,32
160	160	R\$ 801.856,00	10 anos	R\$ 71.124,63	8,87	R\$ 730.731,37
160	160	R\$ 801.856,00	20 anos	R\$ 121.080,26	15,1	R\$ 680.775,74
160	160	R\$ 801.856,00	25 anos	R\$ 150.027,26	18,71	R\$ 651.828,74
160	160	R\$ 801.856,00	30 anos	R\$ 179.054,44	22,33	R\$ 622.801,56
160	160	R\$ 801.856,00	40 anos	R\$ 247.212,20	30,83	R\$ 554.643,80

Vida Útil (estimativa)	840 / mês
Vida Útil Aparente	480 / mês
Vida Útil Real	600 / mês
Vida Útil Remanescente (estimativa)	240 / mês

PTAM MRSX285016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

16 CONCLUSÃO

Aplicando técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, CONCLUIMOS que:

O valor real do imóvel avaliando representa, nesta data, a importância de **R\$ 554.643,80 (QUINHENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL, SEISCENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E OITENTA CENTAVOS).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercialmente, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômico semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% ou +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

17 IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 019.060.0059-1	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R ANHANGUERA, 18 - 28 30
CEP 01135-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ANHANGUERA, 18 - 28 30
CEP 01135-000

Contribuinte(s):
CNPJ 11.396.689/0001-31 CAETANOGGOLD PARTICIPACOES LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 174
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 174
Testada (m): 18,80

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 160
Área ocupada pela construção (m²): 80
Ano da construção corrigido: 1970
Padrão da construção: 5-C
Uso: indústria

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR			
CONSTRUIDA 160	X CONSTRUÇÃO 984,00	X DEGRLEC 0,3900	=			CONSTRUÇÃO 61.402,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)	
TERRENO INCORP 174	X TERRENO 1.471,00	X PROFUND 0,7071	X TIPO TERR 1,0000	X CONDOMIN 1,0000	X FRAÇÃO IDEAL 1,0000	=	TERR INCORPORADO 160.986,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X TERRENO	X PROFUND	X TIPO TERR	X CONDOMIN	X FRAÇÃO IDEAL	=	TERR NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
242.388,00	X 0,015	+ -784,78	=	2.851,04	X 1,000000	+ -0,04	=	2.851,00	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (E)
	X		=		X		=	0,00	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	- VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.851,00	- 0,00	+ 0,00	=	2.851,00	09/02/2020

Data de Emissão: 17/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001265720-9
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 15/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br

PTAM MRSX285016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

18 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 13 páginas.

Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 03 de Julho de 2020.

Atenciosamente



Mauricio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis
Avaliador de Imóveis
CRECI-SP 112341 – CNAI 016091

Página 12

PTAM MRSX285016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

19 CURRÍCULO DO AVALIADOR

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA



Brasileiro - Casado - 49 anos
Rua Altena, 194 - Jardim Catarina
São Paulo - CEP 03910-030
Contato: (11) 3422-3458 / 99733-6810
E-mail: mauriciorsx@creci.org.br
CNAI 016091
Corretor de imóveis - CRECI-SP 112341

Cursando Direito na Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Nomeação como Membro Voluntário para perícias de avaliação mercadológica perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes - 12/12/2016.

Formação para Perito Judicial regulamentado pelo CRECI-SP.



ANEXO II.5

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEL SITUADO NA RUA AMADEU
SEGUNDO CHERUBINI, 300, 3º
PAVIMENTO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



PARECER DE AVALIAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

À pedido da empresa **Gold Moonlight – Indústria e Comércio de Chaves Ltda**, sociedade empresária limitada, inscrita no CPF/MF sob nº 11.760.744/0001-20, estabelecida no município de Jundiaí -SP na Avenida Benedito Quina da Silva nº 511, CEP 13212-141, eu **Paulo de Tarso Marques**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 14.403.949/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 054.575.948-07, no CRECI-SP sob nº. 42.206, proprietário da Lux Imóveis, estabelecido na cidade de São José do Rio Preto – SP, na Alameda Norte nº 353, Jardim Primavera, CEP 15061-400, honrosamente convidado para apresentar este parecer técnico de avaliação, esclarecendo que pelo “método comparativo” na elaboração desse trabalho e para tanto levantei informações atualizadas junto ao mercado imobiliário local onde foram identificados alguns imóveis que estão pra venda ou que foram vendido recentemente e principalmente apresentam semelhanças em seus perfis, buscando ampliar a homogeneização dos dados conclusivos:

- **Imóvel:** Apartamento sob nº 05, da rua Amadeu Segundo Cherubini nº 300, 3º pavimento, bairro São Manoel, município São José do Rio Preto, CEP: 15091-250;

- **Cadastro Prefeitura Municipal:** 0103472005;

- **Matrícula:** nº 44.343 - 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto-SP;

- **Descrição:** 03 dormitórios, sendo 02 com armários embutidos; sala de visitas pra 02 ambientes; banheiro social com box; cozinha grande com azulejo até o teto e gabinete; banheiro de empregada; área de serviços; piso cerâmica; pintura em bom estado de conservação; uma vaga de garagem coberta pra 01 auto;

- **Metragens:** Área útil 82,00m²; Área total 101,00m²;

- **Construção:** Edifício com telhado telhas onduladas tipo eternit; Paredes de alvenaria com pintura em bom estado externamente; Piso cerâmica em muito bom estado de conservação;

- **Problemas detectados:** Nenhum que comprometa o edifício e o apartamento, não necessitando de reforço de fundação, e reparos.

- **Considerando que:**

- O imóvel esteja sem dívida e ônus;

- Idade aproximadamente de 35 anos;

- Estado de conservação muito bom e padrão de acabamento regular para os dias de hoje;

Lux Imóveis – Alameda Norte nº 353 – Jardim Primavera - CEP: 15.061-400 São José do Rio Preto - SP - Fone (17) 30114422 30114433
luximoveis@luximoveis.com.br



- É um bairro excelente, situado na zona sul, caracterizado residencial e comercial com vários comércios, sendo escritórios, clínicas, consultórios, hospital, teatro, shopping center, restaurantes, mercados, postos de gasolina, escolas, faculdades, linha de transporte coletivo, possui pavimentação asfáltica, rede água e esgoto, rede elétrica, coleta de lixo;
- O mercado está sendo balizado pela lei da oferta e procura, onde não podemos deixar de separar valor de preço, ou seja: hoje, pelo valor do imóvel, não se aluga e nem se vende, e sim pelo preço praticado no momento;
- Fraco desempenho da economia do país nos últimos anos, falta de investimento influenciado pela queda do PIB;
- Depreciação funcional e cronológica dos imóveis;
- Após visita *in loco* e de acordo com o momento como se apresenta o mercado imobiliário do país e desse bairro;
- Após consultas a outros profissionais corretores para melhor balizamento de valores, buscando obter em resultado mais conclusivo;
- Minha pesquisa teve seus valores definidos de maneira que o resultado ficou mais próximo da realidade mercadológica, sendo possível haver em virtude de fatores inerentes do próprio mercado uma pequena variação de até 10% (-5% a + 5%) no valor abaixo expresso, cheguei a seguinte conclusão do valor aproximado de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**:

Este documento foi elaborado em uma via de duas laudas de igual teor e tem validade de **90 (noventa)** dias.

São José do Rio Preto-SP, 14 de outubro de 2020



Paulo de Tarso Marques



ANEXO II.6

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA IPIRANGA,
919, LOJAS 04 E 05, SÃO PAULO/SP

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

1 SOLICITANTE

“INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.”

2 VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



3 LOCALIZAÇÃO

Avenida Ipiranga, 919 lojas 04 e 05 - Centro
São Paulo - SP - CEP 01039-902



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

4 OBJETIVO

Por solicitação de Indústria de Chaves Gold Ltda., com cadastro no CNPJ sob o nº 62.840.657/003-86, I.E nº 407.488.252.112, com sede na Avenida Benedito Quina da Silva, nº 511, Jardim Ermida II, Jundiaí, SP, CEP 13212-141, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração, para efeito de valor real.

5 NÚMERO DO PARECER

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi realizado de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653 da Lei 6.530/78 e Resolução COFECI nº 1066/2007.

Nº. DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - “PTAM”

PTAM MRSX283016091 - 07/2020

Página 2

PTAM MRSX283016091 - 07/2020

**MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091**



6 DA COMPETÊNCIA / ABNT – NBR 14653

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78. Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e / ou locação imobiliária. Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e que regulamentam a sua forma de elaboração.

6.1 Partes da ABNT / NBR A ABNT/NBR 14653

É constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



7 ABREVIATURAS

IA – Imóvel em Avaliação

CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² – Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V – Valor de venda

V.L – Valor da locação

A.T.C – Área Total construída

A.T.T – Área Total do Terreno

AT – Área do terreno

C.M² – Custo por metro quadrado

V.G.V ou V.G.L – Valor global da venda ou locação

V.M – Valor médio

TG – Total Geral

MG – Média geral

I.A.C – Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R.F.D – Resultado do fator de depreciação



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

8 METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o “METODO COMPARATIVO”, que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

9 PRELIMINARES

9.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor real dos imóveis localizados na Avenida Ipiranga, 919, lojas 04 e 05, Centro, São Paulo, SP, CEP 01039-902.

9.2 O valor REAL de um imóvel é afetado por inúmeros fatores, mas alguns critérios se destacam para a formação do preço, como: a localização, o tamanho, o estado de conservação e fatores mercadológicos que influenciam na oferta e na procura dos imóveis.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

10 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

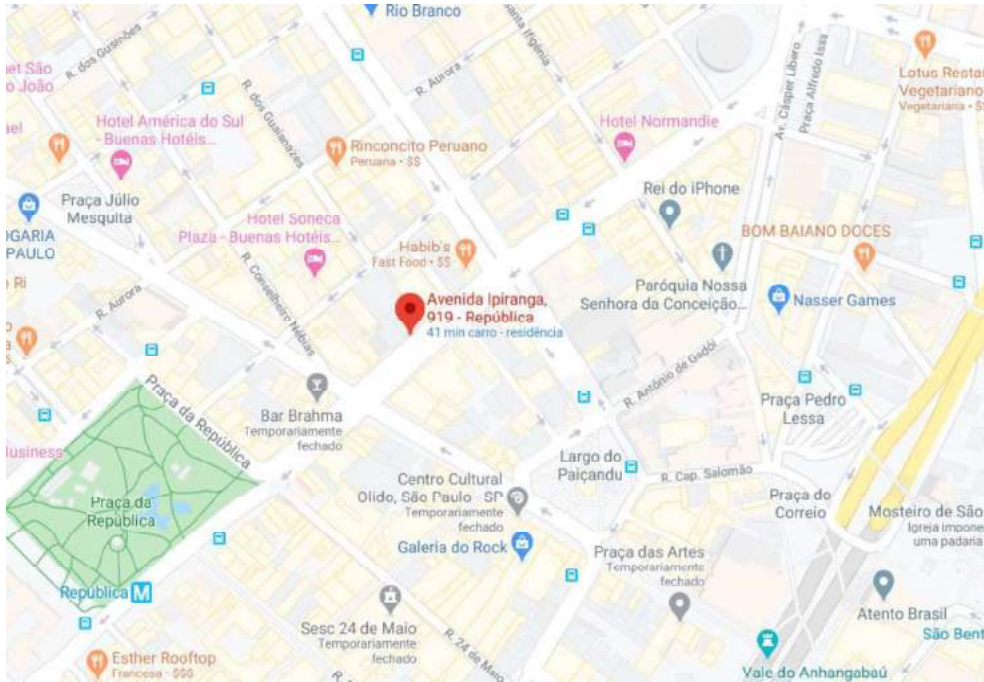
IPTU nº: 008.091.0100-9	Loja 4
Testada: 57,40 m	
Área do terreno: 1.940,00 m ²	
Área construída: 74,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 1.800,00 m ²	
Padrão de construção: 4-B	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 1969	
MATÍCULA nº: 61.134	

IPTU nº: 008.091.0101-7	Loja 5
Testada: 57,40 m	
Área do terreno: 1.940,00 m ²	
Área construída: 69,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 1.800,00 m ²	
Padrão de construção: 4-B	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 1969	
MATÍCULA nº: 145	



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

11 MAPA DA REGIÃO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

12 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



PTAM MRSX283016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

**13 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS - VALOR REAL
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**

$$IA = \frac{\text{(valores referenciais (01 a 04))} \times (\text{m}^2 \text{ IA})}{04}$$

14 GRÁFICOS DE VENDA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

15 TABELA DE CÁLCULOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS									
Av. Ipiranga, 919, loja 04 - Centro São Paulo - SP - CEP 01039-902									
TIPO	ÁREA CONSTRUIDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m ²		
R1	380	R\$ 320.000,00	116367	Sinai Imobiliária	60.394	3358-9000	R\$ 842,11		
R2	37	R\$ 270.000,00	V1290C	Gerações Imóveis	94.057	3602-2430	R\$ 7.297,30		
R3	140	R\$ 850.000,00	LC1517	Igor Almeida Imóveis	26.972	3230-1800	R\$ 6.071,43		
R4	130	R\$ 600.000,00	35981	Marcelo Lara Neg Imob	20.816	3105-6300	R\$ 4.615,38		
TOTAL P/ MÉDIA							R\$ 18.826,22		
MÉDIA DE VENDA - m²							R\$ 4.706,56		
IA		AC		m ²		VALOR FINAL C/ DEPRECIÇÃO		R\$	
74		74		74		R\$ 325.263,77			
74		74		74		R\$ 317.392,52			
74		74		74		R\$ 295.694,34			
74		74		74		R\$ 283.121,23			
74		74		74		R\$ 270.513,30			
74		74		74		R\$ 240.909,04			
Valor Apurado VGV		TEMPO CONSTRUÇÃO IAC		Depreciação por Tempo R\$		Valor %			
R\$ 348.285,44		05 anos		R\$ 23.021,67		6,61			
R\$ 348.285,44		10 anos		R\$ 30.892,92		8,87			
R\$ 348.285,44		20 anos		R\$ 52.591,10		15,1			
R\$ 348.285,44		25 anos		R\$ 65.164,21		18,71			
R\$ 348.285,44		30 anos		R\$ 77.772,14		22,33			
R\$ 348.285,44		40 anos		R\$ 107.376,40		30,83			
Vida Útil (estimativa)		840 / mês							
Vida Útil Aparente		480 / mês							
Vida Útil Real		612 / mês							
Vida Útil Remanescente (estimativa)		228 / mês							

PTAM MRSX283016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO
E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

Av. Ipiranga, 919, Loja 05 - Centro
São Paulo - SP - CEP 01039-902

TIPO	ÁREA CONSTRUIDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m ²
R1	380	R\$ 320.000,00	116367	Sinai Imobiliária	60.394	3358-9000	R\$ 842,11
R2	37	R\$ 270.000,00	V1290C	Gerações Imóveis	94.057	3602-2430	R\$ 7.297,30
R3	140	R\$ 850.000,00	LO1517	Igor Almeida Imóveis	26.972	3230-1800	R\$ 6.071,43
R4	130	R\$ 600.000,00	35981	Marcelo Lara Neg Imob	20.816	3105-6300	R\$ 4.615,38

TOTAL P/ MÉDIA R\$ 18.826,22

MÉDIA DE VENDA - m² R\$ 4.706,56

/A	AC		Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL C/ DEPRECIACÃO R\$
	69	m ²					
	69	R\$ 324.752,64	R\$ 324.752,64	05 anos	R\$ 21.466,15	6,61	R\$ 303.286,49
	69	R\$ 324.752,64	R\$ 324.752,64	10 anos	R\$ 28.805,56	8,87	R\$ 295.947,08
	69	R\$ 324.752,64	R\$ 324.752,64	20 anos	R\$ 49.037,65	15,1	R\$ 275.714,99
	69	R\$ 324.752,64	R\$ 324.752,64	25 anos	R\$ 60.761,22	18,71	R\$ 263.991,42
	69	R\$ 324.752,64	R\$ 324.752,64	30 anos	R\$ 72.517,26	22,33	R\$ 252.235,38
	69	R\$ 324.752,64	R\$ 324.752,64	40 anos	R\$ 100.121,24	30,83	R\$ 224.631,40

Vida Útil (estimativa) 840 / mês
 Vida Útil Aparente 480 / mês
 Vida Útil Real 612 / mês
 Vida Útil Remanescente (estimativa) 228 / mês

PTAM MRSX283016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



16 CONCLUSÃO

Aplicando técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, CONCLUIMOS que:

O valor real do imóvel avaliando representa, nesta data, a importância de **R\$ 465.540,44 (QUATROCENTOS E SESSENTA E CINCO MIL, QUINHENTOS E QUARENTA REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS)**.

Loja 04 – **R\$ 240.909,04** (Duzentos e quarenta mil, novecentos e nove reais e quatro centavos).

Loja 05 – **R\$ 224.631,40** (Duzentos e vinte e quatro mil, seiscentos e trinta e um reais e quarenta centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercialmente, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômico semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% ou +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

17 IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 008.091.0100-9	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV IPIRANGA, 919 - LJ 4
CENTRO CEP 01039-902
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV IPIRANGA, 919 - LJ 4
CENTRO CEP 01039-902

Contribuinte(s):
CNPJ 11.396.689/0001-31 CAETANOGOLD PARTICIPACOES LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.940
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 1.940
Testada (m): 57.40

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 74
Área ocupada pela construção (m²): 1.800
Ano da construção corrigido: 1969
Padrão da construção: 4-B
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 74	2.213,00	DISC/ESPEC 0,3700			CONSTRUÇÃO 60.592,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 1.940	7.025,00	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,5600	TERR INCORPORADO 140.320,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
200.912,00	0,015	-701,83	2.311,85	1,000000	-0,05	2.311,80	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	= (E)
						0,00	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSAÇÃO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.311,80	0,00	0,00	2.311,80	25/02/2020

Data de Emissão: 15/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001250967-6
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 13/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 008.091.0101-7	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV IPIRANGA, 919 - LJ 5
CEP 01039-902
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV IPIRANGA, 919 - LJ 5
CEP 01039-902

Contribuinte(s):
CNPJ 11.396.689/0001-31 CAETANOGGOLD PARTICIPACOES LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.940
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 1.940
Testada (m): 57.40

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 69
Área ocupada pela construção (m²): 1.800
Ano da construção corrigido: 1969
Padrão da construção: 4-B
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR		
CONSTRUIDA 69	X 2.213,00	DISCOLESC 0,3700	=			CONSTRUIÇÃO 56.498,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 1.940	X 7.025,00	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,5600	FRAÇÃO IDEAL 0,0062	TERR INCORPORADO 131.815,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP X	TERRENO X	PROFUND X	TIPO TERR X	CONDOMIN X	FRAÇÃO IDEAL X	TERR NÃO INCORPORADO X	ESPECIAL X	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
188.313,00	X 0,015	+ -676,63	= 2.148,06	X 1,000000	+ -0,06	= 2.148,00	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
	X		=	X		= 0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETARIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.148,00	- 0,00	+ 0,00	= 2.148,00	10/02/2020

Data de Emissão: 15/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001250997-8
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 13/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

18 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 16 páginas.

Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 03 de Julho de 2020.

Atenciosamente



Mauricio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis
Avaliador de Imóveis
CRECI-SP 112341 – CNAI 016091



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

19 CURRÍCULO DO AVALIADOR

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA



Brasileiro - Casado - 49 anos
Rua Altena, 194 - Jardim Catarina
São Paulo - CEP 03910-030
Contato: (11) 3422-3458 / 99733-6810
E-mail: mauriciorsx@creci.org.br
CNAI 016091
Corretor de imóveis - CRECI-SP 112341

Cursando Direito na Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Nomeação como Membro Voluntário para perícias de avaliação mercadológica perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes - 12/12/2016.

Formação para Perito Judicial regulamentado pelo CRECI-SP.



ANEXO II.7

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA IPIRANGA,
925, BOX 27, SÃO PAULO-SP

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

1 SOLICITANTE

“INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.”

2 VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



3 LOCALIZAÇÃO

Avenida Ipiranga, 925 Box 27 - Centro
São Paulo - SP - CEP 01039-902



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

4 OBJETIVO

Por solicitação de Indústria de Chaves Gold Ltda., com cadastro no CNPJ sob o nº 62.840.657/003-86, I.E nº 407.488.252.112, com sede na Avenida Benedito Quina da Silva, nº 511, Jardim Ermida II, Jundiaí, SP, CEP 13212-141, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração, para efeito de valor real.

5 NÚMERO DO PARECER

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi realizado de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653 da Lei 6.530/78 e Resolução COFECI nº 1066/2007.

Nº. DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - “PTAM”

PTAM MRSX284016091 - 07/2020

Página 2

PTAM MRSX284016091 - 07/2020

**MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

6 DA COMPETÊNCIA / ABNT – NBR 14653

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78. Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e / ou locação imobiliária. Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e que regulamentam a sua forma de elaboração.

6.1 Partes da ABNT / NBR A ABNT/NBR 14653

É constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



7 ABREVIATURAS

IA – Imóvel em Avaliação

CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² – Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V – Valor de venda

V.L – Valor da locação

A.T.C – Área Total construída

A.T.T – Área Total do Terreno

AT – Área do terreno

C.M² – Custo por metro quadrado

V.G.V ou V.G.L – Valor global da venda ou locação

V.M – Valor médio

TG – Total Geral

MG – Média geral

I.A.C – Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R.F.D – Resultado do fator de depreciação



8 METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o “METODO COMPARATIVO”, que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

9 PRELIMINARES

9.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor real do imóvel localizado na Avenida Ipiranga, 925, box 27, Centro, São Paulo, SP, CEP 01039-902.

9.2 O valor REAL de um imóvel é afetado por inúmeros fatores, mas alguns critérios se destacam para a formação do preço, como: a localização, o tamanho, o estado de conservação e fatores mercadológicos que influenciam na oferta e na procura dos imóveis.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

10 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IPTU nº: 008.091.0152-1
Testada: 57,40 m
Área do terreno: 1940,00 m ²
Área construída: 34,00 m ²
Área ocupada pela construção: 1800,00 m ²
Padrão de construção: 6-A Uso: Garagem
Ano da construção corrigido: 1969
Matrícula nº: 144
5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Transcrição: 68.520 à 68.522
Área construída: 33,3040 m ²
Fração ideal: 0,0593944%

11 MAPA DA REGIÃO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

12 IMAGEM DA VAGA



MRX - PARKING



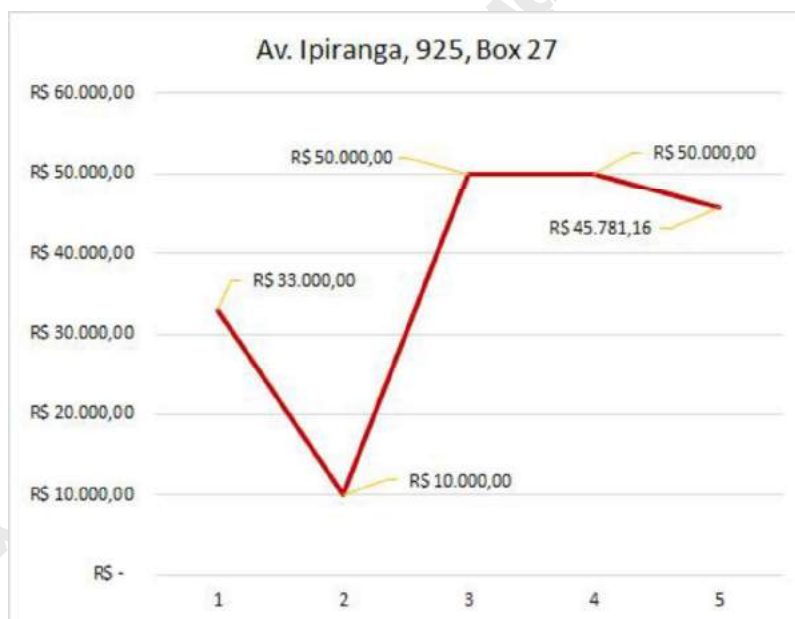
13 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

13.1 EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização: Valor Real

$$IA = \frac{\text{(valores referenciais (01 a 04))} \times (\text{m}^2 \text{ IA})}{04}$$

14 GRÁFICO DE VENDA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

15 TABELA DE CÁLCULOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS							
Av. Ipiranga, 925, Box 27 - República São Paulo - SP - CEP 01039-000							
TIPO	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m ²
R1	14	R\$ 33.000,00	GARAGEBRACA2	Novo Plano Adm e Part	163923-J	4328-5097	R\$ 2.357,14
R2	30	R\$ 10.000,00	1460786	Fábio Rigo	---	3456-9096	R\$ 333,33
R3	40	R\$ 50.000,00	7257	Ciranda Adm Imóveis	05856-J	3549-5799	R\$ 1.250,00
R4	13	R\$ 50.000,00	GR0002	PC Consult Imob	36769-F	99519-6598	R\$ 3.846,15
TOTAL P/ MÉDIA							R\$ 7.786,63
MÉDIA DE VENDA - m²							R\$ 1.946,66

IA	AC	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL c/ DEPRECIACÃO R\$
34	R\$ 66.186,44	05 anos	R\$ 4.374,92	6,61	R\$ 61.811,52	
34	R\$ 66.186,44	10 anos	R\$ 5.870,74	8,87	R\$ 60.315,70	
34	R\$ 66.186,44	20 anos	R\$ 9.994,15	15,1	R\$ 56.192,29	
34	R\$ 66.186,44	25 anos	R\$ 12.383,48	18,71	R\$ 53.802,96	
34	R\$ 66.186,44	30 anos	R\$ 14.779,43	22,33	R\$ 51.407,01	
34	R\$ 66.186,44	40 anos	R\$ 20.405,28	30,83	R\$ 45.781,16	

Vida Útil (estimativa)	720 / mês
Vida Útil Aparente	480 / mês
Vida Útil Real	612 / mês
Vida Útil Remanescente (estimativa)	108 / mês

PTAM MRSX284016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091

Página 9



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

16 CONCLUSÃO

Aplicando técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, CONCLUIMOS que:

O valor real do imóvel avaliando representa, nesta data, a importância de **R\$ 45.781,16 (QUARENTA E CINCO MIL, SETECENTOS E OITENTA E UM REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercialmente, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômico semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% ou +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

17 IPTU 008.091.0152-1



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 008.091.0152-1	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV IPIRANGA, 925 - BOX 27
CEP 01039-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV IPIRANGA, 925 - BOX 27
CEP 01039-000

Contribuinte(s):
CNPJ 11.396.689/0001-31 CAETANOGOLD PARTICIPACOES LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.940
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 1.940
Testada (m): 57.40

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 34
Área ocupada pela construção (m²): 1.800
Ano da construção corrigido: 1969
Padrão da construção: 6-A
Uso: garagem

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR		
CONSTRUÇÃO 34	X 1.047,00	DISCOLESC 0,3700			= CONSTRUÇÃO 13.172,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)	
TERRENO INCORP 1.940	X 7.025,00	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,0000	X FRAÇÃO IDEAL 0,0006	= TERR INCORPORADO 8.178,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	X FRAÇÃO IDEAL	= TERR NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A+B) 21.350,00	X ALÍQUOTA 0,015	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO -85,40	= IMPOSTO CALCULADO 234,85	X FAT ESPEC 1,000000	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS -0,05	= IMPOSTO A PAGAR 234,80	= (D)
------------------------------------	---------------------	--------------------------------	-------------------------------	-------------------------	--------------------------------	-----------------------------	-------

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	= (E)
						0,00	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E) 234,80	- VALOR COMPENSAÇÃO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA 0,00	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	= TOTAL A PAGAR 234,80	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO 10/02/2020
--	---	---------------------------------	---------------------------	--

Data de Emissão: 15/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001250912-9
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 13/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br

Página 11

PTAM MRSX284016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

18 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 13 páginas.

Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 03 de Julho de 2020.

Atenciosamente



Mauricio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis
Avaliador de Imóveis
CRECI-SP 112341 – CNAI 016091

Página 12

PTAM MRSX284016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

19 CURRÍCULO DO AVALIADOR

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA



Brasileiro - Casado - 49 anos
Rua Altena, 194 - Jardim Catarina
São Paulo - CEP 03910-030
Contato: (11) 3422-3458 / 99733-6810
E-mail: mauriciorsx@creci.org.br
CNAI 016091
Corretor de imóveis - CRECI-SP 112341

Cursando Direito na Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Nomeação como Membro Voluntário para perícias de avaliação mercadológica perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes - 12/12/2016.

Formação para Perito Judicial regulamentado pelo CRECI-SP.



ANEXO II.8

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEL SITUADO NA RUA DELFINO CINTRA, 555, CAMPINAS/SP

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

C & R EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob n.º 09.467.033/0001-10 e inscrita no CRECI sob o n.º j. 20.580, estabelecida na Rua Dr. Antônio Alvares Lobo, 399, Botafogo, Campinas/SP, empresa que possui dentre os seus objetivos sociais a compra, venda, locação de bens imóveis, neste ato representada pelo seu diretor, Sr. CELIO RICARDO, e considerando a localização, metragem, valorização urbana, posição atual do fluxo negocial do mercado imobiliário e todos os elementos necessários para análise e inserção de imóvel ao público interessado, que o valor médio para a venda do imóvel situado na Rua Dr. Delfino Cintra, 555, Botafogo, Campinas/São Paulo, sendo o valor total do imóvel avaliado em **R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), salvo melhor juízo.**

Por ser expressão da verdade, subscrevemos a presente em duas vias de igual teor e forma.

Campinas, 09 de outubro de 2020.

C & R EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CELIO RICARDO
DIRETOR

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS



Rua Dr. Antonio Alvares Lobo, 399 - Botafogo - CEP 13020-110 - Campinas/SP - Fone: (19) 3234-2727
cr@crimobiliaria.com.br www.crimobiliaria.com.br



ANEXO II.9

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEL SITUADO NA RUA ELIAS JOSÉ
CAVALCANTI, 661, JUNDIAI/SP

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM – Nº 23/2020

MÊS DE REFERÊNCIA – OUTUBRO DE 2020

01 - VISTA DA FRENTE DO I A.



**Endereço: Rua Elias Jose Cavalcanti, nº 661 – Jardim Ermida II – Cep 13.212-118 –
Jundiai-SP**

1

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Sumário

1 - SOLICITAÇÃO.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	7
8. DADOS DO IMPOSTO DE 2020 DO IA	8
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	8 a 17
10. FONTES DE PESQUISA	18 a 27
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	28
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	29
14. ENCERRAMENTO.....	30
14.1 – CÁLCULO DO I A.....	30
15. CONCLUSÃO.....	30
16. GRÁFICO DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS.....	31
18. ANEXOS.....	33 a 39
19. ABREVIATURAS	40
20. CURRÍCULO	41



2

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

1 - SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: **Moon Light Gold – Importadora e Exportadora Ltda.**

Diretor: Sr. Mauri Gomes da Silva

1.2 - Data da referência da pesquisa: 05 de Outubro de 2020.

1.3 - Data da vistoria: 05 de outubro de 2020.

1.4 - Finalidade: Venda.

1.5 - Objetivo: Determinar o Valor Mercadológico do I A.

1.6 - Categoria do IA: Imóvel Residencial.


2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor esta inscitos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2ª Região sob número 44778 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 21308, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscitos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.



3

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 44778, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, está devidamente registrado nas matrículas 129.198 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, está livre e desembaraçado, isento de quaisquer ônus, restrições de caráter legal para pleno uso, em condições de ser imediatamente comercializado.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

UNIDADE RESIDENCIAL Nº 110, TIPO 01, localizada no CONDOMINIO "NATURE VILLAGE", entre os bairros do JAPI e JARDIM ERMIDA II (FASE I), na RODOVIA GABRIEL PAULINO BUENO COUTO, nesta cidade e comarca de Jundiaí, contendo área de uso exclusivo de terreno em 170,9700 m²; área real de uso comum de terreno 665,1259 m², área total de terreno (uso exclusivo + comum) 836,0959 m²; área real; de uso exclusivo de construção 225,7700 m², área real de uso comum construção de 332,2200 m²; área real total de construção da unidade 557,9900 m².; de área de uso exclusivo, que assim de descreve mede 13,16 m em curva de frente para a RUA INTERNA (circulação 4E), pelo lado direito de quem desta olha para a unidade mede 13,50 m, para a rua de CIRCULAÇÃO 1E, pelo lado esquerdo mede 19,29 m; confrontando com área de uso exclusivo da unidade 109 com a qual é geminada; pelos fundos mede 8,00 m, confrontando com área de uso exclusivo da unidade 111. Encerrando uma área construída de 128,00 m² conforme CERTIDÃO DE CONTRIBUINTE IMOBILIÁRIO em anexo, Contribuinte ° 76.001.0873, SEGUE AV. 11 – ALTERAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – Protocolo 306.897, em 05/11/2012. Nos termos da alteração de incorporação imobiliária e das instituições e especificações parciais objeto da AV 137 da matrícula 110.927, é a presente para constar que o imóvel desta matrícula passou a ter a seguinte descrição: UAR 110 – TIPO 1, terá área construída privativa coberta

Avaliador

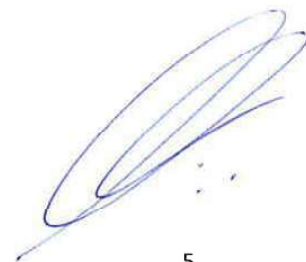
Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

de 120,81 m², conforme prefeitura, sendo (66,01 m² pavimento térreo e 54,80 m² pavimento superior), 170,92 m² de área de uso exclusivo, que assim se descreve: Mede 13,16 m em curva para a rua interna (circulação 4E), pelo lado direito de quem desta olha para a unidade, mede 13,50 m para a rua de circulação 1, pelo lado esquerdo mede 19,29 m, confrontando com área de uso exclusivo da unidade 109 com a qual é geminada e pelos fundos mede 8,00 m, confrontando com área de uso exclusivo da unidade 111; SEGUE: AV. 12 - da Matrícula nº 129.198 – expedida em 10 de Dezembro de 2018 – ALTERAÇÃO SEDE/CNPJ – Protocolo nº 389.561, em 06/03/2018. Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 5 de março de 2018, instruído com a alteração do contrato social datado de 13 de abril de 2015, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 139.685/15-7, é a presente para constar que em virtude da alteração da matriz para a cidade de Jundiaí, SP e posterior encerramento da filial localizada em São Paulo, SP, a proprietária deste imóvel passa a ter a seguinte qualificação – **INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 62.840.657/0003-86, com sede na Avenida Benedito Quina da Silva, n. 511, Jardim Ermida II, nesta cidade Jundiaí, 16 de março de 2018.



5

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

4.1 - IMÓVEL CONTENDO NO TÉRREO: estacionamento para dois carros, um coberto e um descoberto, com porta de entrada e saída, a esquerda acesso ao lavabo, a direita cozinha e área de serviço, com porta de entrada de serviços, ainda não térreo: sala com dois ambientes e porta de correr com acesso ao quintal, casa de esquina, na área do quintal poderá ser construído uma piscina com churrasqueira.

4.2 - SEGUNDO PAVIMENTO: Escada de acesso ao piso superior, hall de distribuição para os dormitórios, um banheiro social, do lado esquerdo dois dormitórios com camas beliches, e a direita uma suíte com closet.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A Rua Elias Jose Cavalcanti, tem início na Rua Chiara Lubich- do lado do Condomínio Atmosphera Natural Living, terminando na Avenida Antônio Pincinato e é uma das Ruas de acesso ao Aeroporto de Jundiaí. A Rua Elias Jose Cavalcanti tem pavimentação asfáltica, dotada de calçadas lateral, guias, sarjetas, iluminação pública, arborização, telefonia a Cabo, INTERNET Banda Larga.

5.2 - A Rua Elias Jose Cavalcanti tem mão dupla de trânsito, sentido Jardim Ermida I até o Aeroporto de Jundiaí.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O imóvel avaliando localiza-se no Bairro Jardim Ermida I em Jundiaí – SP, local denominado CONDOMINIO NATURE VILLAGE 2, é um Bairro de Alto Padrão. É conhecido por vasta área verde e qualidade de vida acima da média em relação a outros bairros da cidade de Jundiaí, Região urbanizada dotada de imóveis residenciais e comerciais. Tais como: Supermercados, Farmácias, Bancos, Escolas, Panificadores, Bares, Restaurantes, Café, Postos de Gasolina, Lojas de Produtos e Prestações de Serviços em Geral. Sua principal via de acesso é a própria Rua Elias Jose Cavalcanti, nº 661.

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br

6



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



<https://www.google.com/maps/place/R.+Elias+Jos%C3%A9+Cavalcanti,+661+-+Jardim+Ermida+I,+Jundia%C3%AD+-+SP,+13212-118/@-23.1894255,-46.9731453,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x94cf25375e2da1b3:0x2a53635e62ab7501!8m2!3d-23.1894255!4d-46.9709566>

7

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

8. DADOS DO IMPOSTO DE 2020 DO IA

8.1 - Cadastro sob nº 76.001.0873

8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 928,17

8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 92,82

8.4 - Valor venal do terreno (160,00 m²) R\$ 3.510,37

8.5 - Valor venal da construção (120,00 m²) R\$ 48.042,16

8.6 - Valor venal total do imóvel em R\$ 51.552,53.

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

FOTO 02 - VISTA DA PORTARIA CENTRAL



8

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FOTO - 03-VISTA DO CONDOMÍNIO DE CASAS E PORTARIA



FOTO 04 - VISTA DA ENTRADA DO BOSQUE DO CONDOMÍNIO



9

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FOTO 05 - VISTA DA FACHADA DO I A – CASA 110



FOTO 06 - VISTA DA FRENTE DO I. A – GARAGEM



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

10

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FOTO 07 - VISTA DA GARAGEM DO I A



FOTO 08 - VISTA DA SALA DE ESTAS E JANTAR



11

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FOTO 09 – SALA DE ESTA E TV



FOTO 10 – COZINHA



12

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FOTO 11 – LAVABO E BANHEIRO PISO INFERIOR.



FOTO 12 – ACESSO AO PISO SUPERIOR – DORMITÓRIOS.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Coelho'.

13

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FOTO 13 – DORMITÓRIO 1



FOTO 14 – DORMITÓRIO 1



14

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FOTO 15 – DORMITÓRIO 2



FOTO 16 – BANHEIRO PISO SUPERIOR



15

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



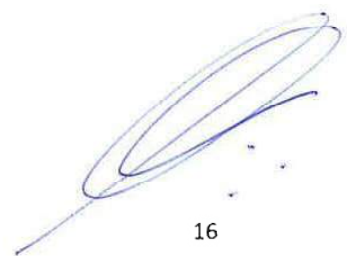
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FOTO 17 – DORMITÓRIO 3 – (SUÍTE)



FOTO 18 – DORMITÓRIO 3 – (CLOSET)



16

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FOTO 19 – BANHEIRO – (SUÍTE)



FOTO 20 – BANHEIRO – (ENTRADA LATERAL – SERVIÇOS)



17

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

REFERENCIA 1 - https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-ermida-i-bairros-jundiai-com-garagem-120m2-venda-RS800.000,00-id-2489725510/?_vt=lgpd:b - Condomínio Nature Village II - Jardim Ermida I - Jundiaí/SP. AT: 148m² e AC: 120m² Privativos. Imóvel em condomínio de alto padrão com excelente acabamento interno. Conta com 03 dormitórios planejados, sendo 01 suíte. Todos os dormitório com ar condicionado, sala para 02 ambientes com ar condicionado, lavabo, cozinha planejada com fogão embutido e coifa, área de serviço com armários, banheiros social e da suíte completos com box em vidro, espelhos e gabinetes, quintal com espaço gourmet e churrasqueira, depósito, aquecedor solar, boiller, jardins paisagísticos, corredor lateral e 03 vagas de garagens. Valor de Venda R\$ 800.000,00.



18

Avaliador

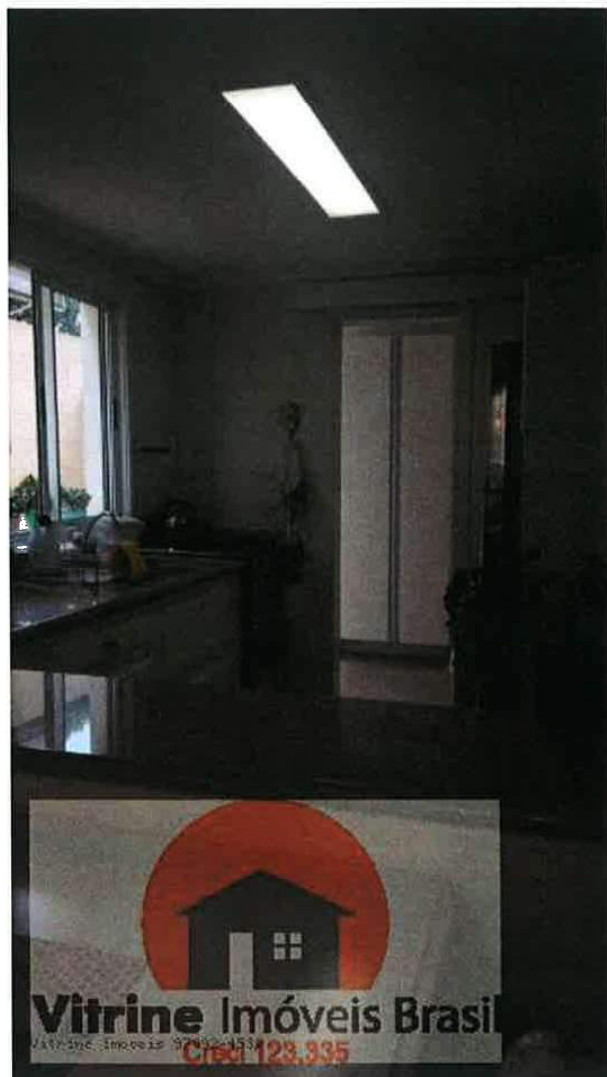
Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

REFERENCIA 2 - https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-ermida-i-bairros-jundiai-120m2-venda-RS780.000,00-id-2497727555/?_vt=lgpd:b - Casa em Condomínio para Venda em Jundiaí, Jardim Ermida I, 3 dormitórios, 1 suíte, 3 banheiros, Linda casa sobrado em condomínio em Jundiaí, com 3 dormitórios (1 suíte com closet e ar condicionado) mais um dormitório com armário planejado, wc social, sala para 2 ambientes com cozinha integrada e planejada, lavabo, área de serviço planejada, espaço gourmet coberto, jardim com paisagismo, 3 vagas, 1 coberta. Valor de Venda R\$ 780.000,00.



19

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

REFERENCIA 3 - https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-ermida-i-bairros-jundiai-com-garagem-120m2-venda-RS760000-id-89511516/?_vt=lgpd:b CASA para Venda (Nature Village 2), Jd Ermida I (Eloy Chaves), Jundiaí, 3 dormitórios sendo 1 suíte, 2 salas, 1 banheiro, 3 vagas, Varanda Gourmet + Lazer completo + bosque e mini fazendinha + feira noturna, 120,00 M2 construída, R\$ 760.000,00, ref 2383



20

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

REFERENCIA 4 - https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-ermida-ii-bairros-jundiai-com-garagem-130m2-venda-RS780000-id-2439868646/?_vt

Linda casa em Cond de alto padrão. Pertinho da Serra, fácil acesso às Rodovias. Condomínio em excelente Bairro, pertinho da Serra, com lazer completo, inclusive uma mini fazendinha e Horta. Clima de Serra, segurança, excelente padrão, fácil acesso às Rodovias, tudo isto faz com que seja um dos Condomínios mais procurados de Jundiaí. 3 Dormitórios, sendo 1 Suíte com Closet, Lavabo, Sala 2 ambientes, Cozinha planejada, Área de Serviços, 3 Vagas, Espaço Gourmet, Valor de Venda 780.000,00.



21

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br

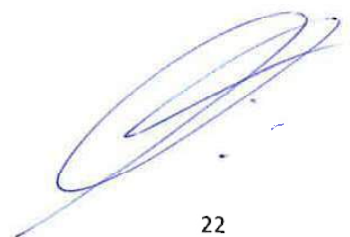


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

REFERENCIA 5 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-ermida-ii-bairros-iundiari-com-garagem-150m2-venda-RS780.000,00-id-1041719164/? vt=lqpd:b>

Linda casa no Condomínio Nature Village, com 3 dormitórios sendo 1 suíte, móveis planejados da Dellano em todos os ambientes da casa, piso laminado, pressurizador com silenciador, 2 caixas d'água, dispensa embaixo da escada, espaço gourmet fechado com churrasqueira, pia de inox e móvel planejado. Área construída de 150 m² - Valor de Venda R\$ 780.000,00.



22

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br

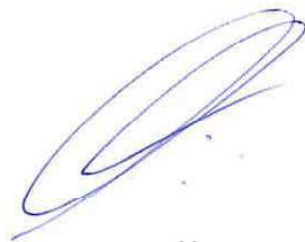


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

REFERENCIA 6 - https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-ermida-i-bairros-jundiai-com-garagem-142m2-venda-RS795000-id-2474421877/?_vt=lgpd:b

Excelente casa térrea a venda no Reserva Ermida em Jundiaí/SP, A casa conta com 3 dormitórios sendo 1 suíte, mais banheiro social, lavabo, sala de jantar, Jardim de inverno, sala de estar com pé direito de 4.30 m², lavanderia e quintal com área gourmet com churrasqueira, além de 4 vagas de garagem sendo 2 cobertas, acabamento de qualidade, com iluminação de Led, Luminárias, Cozinha com pia de granito preto, porta de vidro de correr, lavanderia coberta, churrasqueira com pia de granito preto, lavabo e banheiros com pia e cuba .Lugar tranquilo, próximo de a comércios no Bairro Eloy Chaves, escolas, supermercados, padarias, academias, etc. Rápido acesso para a saída das rodovias Anhanguera e Bandeirantes e principais avenidas a 10 minutos do centro de Jundiaí. Aceita permuta imóvel até R\$ 400.000,00. Valor de Venda R\$ 795.000,00.



23

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

REFERENCIA 7 - https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-150m2-venda-RS764.000,00-id-85923593/?_vt=lgpd:b

CASA RESIDENCIAL À VENDA, MEDEIROS, JUNDIAÍ.

Excelente Imóvel no Villagio di San Francesco com 3 dormitórios com armários, sendo 1suíte, 3 salas, ampla cozinha toda planejada, lavabo, 4 wcs, área de serviço com armários, área gourmet com churrasqueira, corredor lateral e 3 vagas de garagem. Condomínio com portaria 24 hs. Fácil acesso as Rodovias Anhanguera e Bandeirantes. Valor de Venda R\$ 764.000,00.



24

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

REFERENCIA 8 - https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-150m2-venda-RS760000-id-2461899841/?_vt=lqpd:b

Casa com 3 quartos, sendo uma suíte, todos com ar condicionado, roupeiro, ampla sala, cozinha com ilha central e casa bem arejada, 4 banheiros e 3 vagas. Linda área de churrasqueira com terreno aos fundos de área de mata preservada (não tem vizinho). Condomínio tranquilo, com portaria 24h, com parque infantil, quadra, pomar e academia ao ar livre. Área construída: 150 m²



25

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

REFERENCIA 9 - https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-chacaras-saudaveis-e-encantadoras-bairros-jundiai-com-garagem-140m2-venda-RS750000-id-2461705977/?_vt=lpd:b#gallery

LINDA CASA SOBRADO COM FINO ACABAMENTO, PROJETADA POR PROFISSIONAL DA ÁREA, 4 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS PLANEJADOS, SENDO 3 COM AR CONDICIONADO, 1 SUÍTE, ESCRITÓRIO, WC SOCIAL COM BOX E GABINETE, LIVING PARA 2 AMBIENTES COM AR CONDICIONADO, LAVABO, COZINHA PLANEJADA, ÁREA DE SERVIÇO PLANEJADA, ESPAÇO GOURMET COM CHURRASQUEIR, AMPLO QUINTAL GRAMADO, 4 VAGAS, CONDOMÍNIO COM PORTARIA 24HRS E LAZER COMPLETO. VALOR DE VENDA R\$ 750.000,00.



26

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

REFERENCIA 10 - https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-139m2-venda-RS760000-id-2496706677/?_vt=lqpd:b

Casa (sobrado) no Chácara das Palmeiras Imperiais, Medeiros, Jundiaí. 04 dormitórios com armários, sendo 01 suite, ws social com box e gabinete, sala 02 ambientes com painel para televisão, lavabo, cozinha planejada, despensa, ampla área de serviço externa, espaço gourmet envidraçado com churrasqueira, quintal, 04 vagas. Diferenciais: -Casa de esquina; -Repleta de armários planejados; Ar condicionado; -Amplio espaço gourmet envidraçado; Área de serviço maior que o padrão; Condomínio com segurança e lazer completo em meio a natureza (portaria 24h, bosque, salão de festas, quadra de tênis, quadra poliesportiva, campo de futebol, playground, salão de jogos, academia, sauna, piscina e espaço gourmet). Localizada no bairro residencial Medeiros próxima a escola, farmácia, academia, padaria, restaurante, posto de combustível, hortifrúti, comércio em geral. Fácil acesso as rodovias Dom Gabriel Paulino Couto, Anhanguera e Bandeirante!



27

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

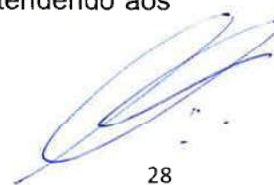
11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 8.2, imóveis urbanos, da ABNT NBR 14.653-2: 2004, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, método comparativo.



28

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



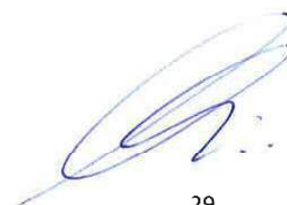
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	METRAGEM M ²	VALOR DE VENDA	MÉDIA M ²
1	120,00	R\$ 800.000,00	R\$ 6.666,67
2	120,00	R\$ 780.000,00	R\$ 6.500,00
3	120,00	R\$ 760.000,00	R\$ 6.333,33
4	130,00	R\$ 780.000,00	R\$ 6.000,00
5	150,00	R\$ 780.000,00	R\$ 5.200,00
6	142,00	R\$ 795.000,00	R\$ 5.598,59
7	150,00	R\$ 764.000,00	R\$ 5.093,33
8	150,00	R\$ 760.000,00	R\$ 5.066,67
9	140,00	R\$ 750.000,00	R\$ 5.357,14
10	139,00	R\$ 760.000,00	R\$ 5.467,63
	1361,00	R\$ 7.729.000,00	R\$ 57.283,36
	Média M²	Área Const. - IA	V. VENDA
	R\$ 5.728,34	120,00	R\$ 687.400,32



29

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

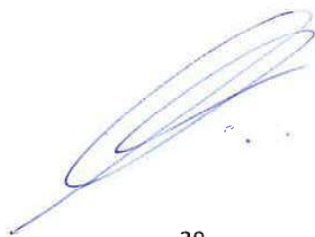
14. ENCERRAMENTO

14.1 – CÁLCULO DO I A

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 5.728,34	120,00	R\$ 687.400,32
VALOR ARREDONDADO DO I A		R\$ 690.000,00

15. CONCLUSÃO

Após todas as rotinas de cálculos e devidas considerações, o Avaliador conclui que a justo valor do I A para venda, é de R\$ 690.000,00 - (Seiscentos e Noventa Mil Reais).



30

Avaliador

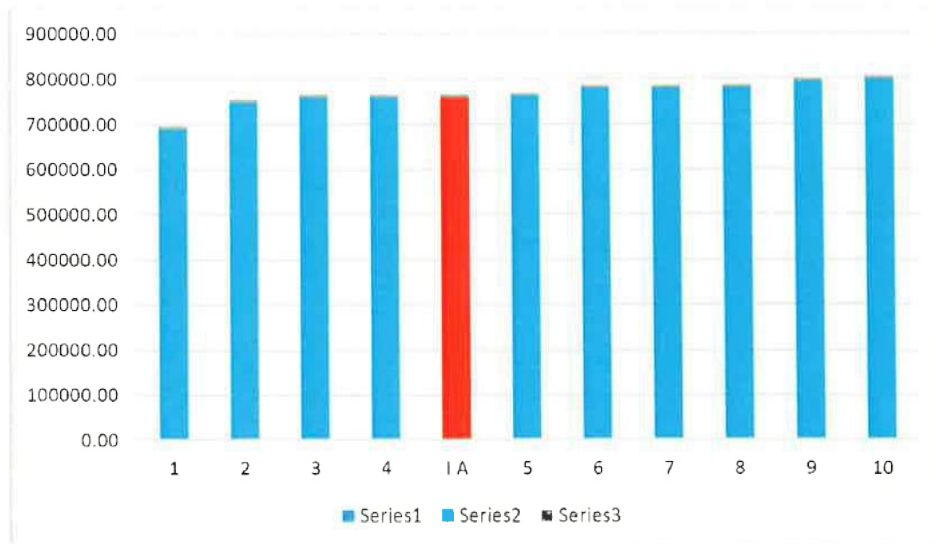
Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. GRÁFICO DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS.



31

Avaliador

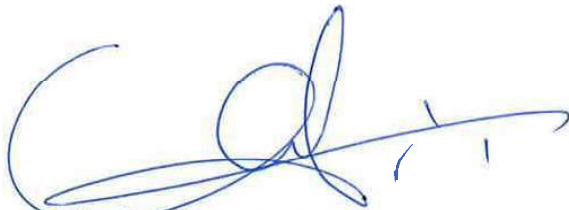
Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17 - ASSINATURA:



Celino Rodrigues Coelho

Corretor e Avaliador.

CRECI nº 44778-F e CNAI 21308

E-mail: celinocoelho55@gmail.com

11 – 98922.8445

Jundiai, 08 de outubro de 2020.

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br

32



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

18. ANEXOS

18.1 - Matrícula



20

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP Fls.: 1/6
Rua João Fuller, nº. 132 - Centro - CEP 13.201-410 - Pabx (11) 4523-3690 - Fax (11) 4523-3681
www.2rijundiai.com.br - e-mail: 2rijundiai@2rijundiai.com.br

UNO Nº 1 REGISTRO
SERV. 129.198 01

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

UNIDADE RESIDENCIAL n. 110, TIPO 01 (em construção), localizada no CONDOMÍNIO "NATURE VILLAGE", entre os bairros do JAPI e JARDIM ERMIDA II (fase I), na RODOVIA DOM GABRIEL PAULINO BUENO COUTO, nesta cidade e comarca de Jundiaí, contendo área de uso exclusivo de terreno em 170,9700 m²; área de uso comum de terreno 665,1259 m²; área total de terreno (uso exclusivo + comum) 836,0959 m²; área real de uso exclusivo de construção 225,7700 m²; área real de uso comum de construção 332,2200 m²; área real total de construção da unidade 557,9900 m²; de área de uso exclusivo, que assim se descreve: mede 13,16 m em curva de frente para a RUA INTERNA (circulação 4E); pelo lado direito de quem desta olha para a unidade mede 13,50 m, para a rua de CIRCULAÇÃO 1E; pelo lado esquerdo mede 19,29 m, confrontando com área de uso exclusivo da unidade 109 com a qual é geminada; pelos fundos mede 8,00 m, confrontando com área de uso exclusivo da unidade 111. CONTRIBUINTE n. 78.001.0173###

PROPRIETÁRIA - QUEIROZ GALVÃO NATURE ETAPA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Capital deste Estado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.015, 12º andar, conjunto 122, bairro Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/MF n. 09.098.071/0001-43##

REGISTRO ANTERIOR - registro 09, na matrícula n. 110.927, desta serventia, feito em 18 de setembro de 2009. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Registrado por (João Miguel Fakine, escrevente) Oficial, Jundiaí, 02 de dezembro de 2009. (José Renato Chizzotti)###

R 01 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Protocolo n. 259.959, em 10.11.2009. Por escritura de doação em pagamento do 4º Tabelião de Notas local, datada de 07 de outubro de 2009, livro 505, fls. 219, a proprietária supra qualificada, deu em pagamento a fração ideal que corresponderá à unidade 110, tipo 01, desta matrícula que será entregue pronta e acabada, sendo atribuído o valor de R\$ 321.216,00, a APORE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF n. 07.242.396/0001-22, com sede na Capital deste Estado, na Avenida São Luís, 165, 12º andar, sala 04, Centro. Fica fazendo parte integrante e inseparável deste registro as demais cláusulas constantes desta escritura. Jundiaí, 02 de dezembro de 2009. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Registrado por (João Miguel Fakine, escrevente)###

(continua no verso)

33

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho - CRECI 044778-F e CNAI 21308 - E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

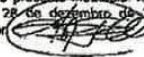
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

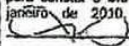
Ato Normativo nº 001/2011

18.2 - Matrícula

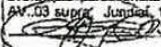
Fis.: 2/E

129.198	01
---------	----

AV 02 - BLOQUEIO - Protocolo n. 281.291, em 08/12/2009. Nos termos do ofício n. 173609, expedido aos 30 de novembro de 2009, extraído dos autos da ação de indenização (reparação de danos materiais), ordem n. 857/97, movida por Dirceu Zeferino Ribeiro contra Aporá Negócios Imobiliários e Participações Ltda. e outros, em trâmite perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, procede-se esta para constar que fica BLOQUEADA a presente matrícula. Isenta de custas e de emolumentos. Justiça Gratuita. Jundiaí, 28 de dezembro de 2009. Conferido por Rosane Aparecida Sereguin. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

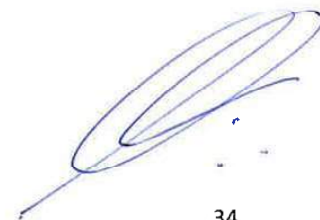
AV 03 - BLOQUEIO - Protocolo n. 282.014, em 28/12/2009. Nos termos do ofício n. 151/09-T, expedido em 14 de dezembro de 2009, extraído dos autos da Carta de Sentença, extraída da ação Ordinária, processo n. 1217/02-02, requerida por Wilson Farias contra Aporá Negócios Imobiliários E Participações Ltda. e outros, em trâmite perante o Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, SP, é a presente para constar o bloqueio do imóvel desta matrícula. Justiça Gratuita. Jundiaí, 11 de janeiro de 2010. Conferido por Rosane Aparecida Sereguin. Averbado por  (Cassiano Alves Diniz, escrevente).###

AV 04 - CORREÇÃO/DENOMINAÇÃO CONDOMÍNIO - Protocolo n. 257.019, de 01.09.2009. Nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei n. 6.015/73, é a presente averbação de ofício para constar que onde se lê "NATURE VILLAGE" leia-se "NATURE VILLAGE "2" (Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 9 de abril de 2010. Averbado por  (João Miguel Falcão, escrevente).###

AV 05 - CANCELAMENTO/BLOQUEIO - Protocolo n. 265.414, em 08/04/2010. Nos termos do ofício n.º 68/10-T, expedido em 25 de março de 2010 pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Jundiaí, nos autos da ação ordinária, processo n.º 1217/02-02, movida por Wilson Farias contra Giassetti Engenharia e Construção Ltda, é a presente averbação para constar que foi determinado o cancelamento do bloqueio objeto da AV 03 supra. Jundiaí, 16 de abril de 2010. Conferido por Paulo Ribeiro. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

AV 06 - CANCELAMENTO/BLOQUEIO - Protocolo n. 265.582, em 09/04/2010. Nos termos do ofício n. 433/10 (rk), expedido aos 07 de abril de 2010, extraído dos autos da ação de Reparação de Danos Materiais, processo n. 309.01.1997.007035-1/000000-000, ordem n. 867/97 - ação de indenização, movida por Dirceu Zeferino Ribeiro em face de Giassetti Engenharia e Construções Ltda., perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, SP, é a presente para constar o cancelamento do bloqueio objeto da AV 02, desta matrícula. Jundiaí, 22 de abril de 2010. Conferido por Aúrea Sereguin Ebelto. Averbado por  (Cassiano Alves Diniz, escrevente).##

02.
continua na ficha



34

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

18.3 – Matrícula



20

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP
Rua João Fúlio, nº. 132 - Centro - CEP 13.201-510 - Fone (11) 4523-3630 - Fax (11) 4523-3931
www.2rijundiai.com.br - e-mail: 2rijundiai@2rijundiai.com.br

Fls.: 34

UNIDADE 110 - MATR. 110.927

ANO DE REGISTRO: 2012

NUMERO: 129.198

VALOR: 02

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

R 07 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 267.910, em 10/06/2010. Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada em 10 de maio de 2010, livro n. 5.910, fls. 002, pelo 7º Tabelião de Notas de São Paulo, SP, a proprietária APORÁ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, vendeu a fração ideal que corresponderá a unidade 110 (em construção), tipo 01, desta matrícula, que será entregue pronta e acabada a INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA, inscrita no CNPJ n. 02.840.657/0001-14, com sede à Rua Luigi Greco, n. 78, Bom Retiro, em São Paulo, SP, pelo preço de R\$ 135.500,00, sendo que R\$ 135.000,00, serão pagos em 12 parcelas iguais e consecutivas, no valor de R\$ 11.250,00 cada uma, todas sem juros e correção, vencendo-se a primeira delas em 10 de junho de 2010 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, as doze parcelas serão amortizadas por meio de depósitos bancários, sendo a presente venda feita com cláusula resolutiva, nos termos dos artigos ns. 474 e 475 do Código Civil. Jundiaí, 24 de junho de 2010. Conferido por João Miguel Fakine. Registrado por (Edson Alexandre Galiera, escrevente) ###

AV 08 - CANCELAMENTO/CLÁUSULA RESOLUTIVA - Protocolo n. 289.682 em 23/07/2010. Nos termos do instrumento particular de quitação firmado em São Paulo, aos 14 de julho de 2010, por Aporá Negócios Imobiliários e Participações Ltda., procedo-se esta para constar o cancelamento da cláusula resolutiva objeto do R 07, no valor de R\$ 135.000,00, Jundiaí, 20 de agosto de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por (Edson Alexandre Galiera, escrevente) ###

AV 09 - CONCLUSÃO PARCIAL DE OBRAS / INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO - Protocolo 293.637, em 16/01/2012. Nos termos da AV 62 e R 63 da matrícula 110.927, é a presente averbação para constar a conclusão das obras da unidade objeto desta matrícula e a sua instituição e especificação ao regime de condomínio previsto nos artigos 1.331 a 1.358 do C.C., isenta de custas e emolumentos. Isenta de custas e emolumentos. Jundiaí, 24 de janeiro de 2012. Conferido e averbado por (Paulo Ribeiro, escrevente) ###

R 10 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE - Protocolo 293.637, em 16/01/2012. Nos termos do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio firmado aos 10 de janeiro de 2012, a incorporadora e construtora, tendo em vista a conclusão da construção e a instituição e especificação do imóvel desta matrícula, ao regime de condomínio edifício, dão quitação e atribuem à INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA, pelo valor de R\$ 263.623,19, em quanto importaram as obras de construção do imóvel desta matrícula, passando, portanto, esta unidade, a pertencer-lhes com exclusividade, ficando-lhes atribuída a construção por vincular-se, indissolúvelmente, à fração ideal de terreno adquirida conforme R 07, retro. Jundiaí, 24 de janeiro de 2012. Conferido e registrado por (Paulo Ribeiro - escrevente). ###

continua no verso

35

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18.4 – Matricula

Fis.: 4/1

matrícula	folha
129.198	02

AV 11 – ALTERAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – Protocolo 306.897, em 05/11/2012. Nos termos da alteração de Incorporação Imobiliária e das Instituições e especificações parciais objeto da AV 137 da matrícula 110.927, é a presente para constar que o imóvel desta matrícula possui a ter a seguinte descrição:
UAR 110 - TIPO 1, terá área construída privativa coberta de 120,81 m², conforme prefeitura, sendo (66,01 m² pavimento térreo e 54,80 m² pavimento superior), 170,97 m² de área de uso exclusivo, que assim se descreve: Mede 13,16 m em curva para a rua interna (circulação 4E), pelo lado direito de quem desta olha para a unidade mede 13,50 m para a rua de circulação 1E, pelo lado esquerdo mede 16,29 m confrontando com área de uso exclusivo da unidade 109 com a qual é geminada e pelos fundos mede 8,00 m, confrontando com área de uso exclusivo da unidade 111.---
- DAS FRAÇÕES IDEIAS DA UNIDADE:
- área do uso exclusivo de terreno.....170,9700 m²
- área do uso comum de terreno.....397,2920 m²
- área total de terreno (uso exclusivo + comum).....568,2620 m²
- área de uso exclusivo de construção.....225,7700 m²
- área do uso comum de construção.....322,2200 m²
- área total de construção da unidade.....547,9900 m²
Isenta de custas e emolumentos, Jundiaí, 29 de novembro de 2012. Conferido e averbado por, *Paulo Ribeiro* (Paulo Ribeiro, escrevente).###

AV 12 – ALTERAÇÃO SEDE/CNPJ - Protocolo n. 399.561, em 06/03/2018. Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 05 do março de 2018, instruído com a alteração do contrato social datado de 13 de abril de 2015, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n. 139.695/15-7, é a presente para constar que em virtude da alteração da matriz para a cidade de Jundiaí, SP e posterior encerramento da filial localizada em São Paulo, SP, a proprietária deste imóvel passa a ter a seguinte qualificação **INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.**, inscrita no CNPJ n. 02.840.657/0003-86, com sede na Avenida Benedito Quina da Silva, n. 511, Jardim Emília II, desta cidade, Jundiaí, 16 de março de 2018. Conferido e averbado por, *Guilherme Augusto Venancio do Monte*, (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

AV 13 – RECADASTRO - Protocolo n. 435.837, em 03/09/2020. Contribuinte recadastrado pela municipalidade sob n. 76.001.0878, isenta de custas e de emolumentos, Jundiaí, 21 de setembro de 2020. Conferido e Averbado por *Tatiane Fransim da Silva Peres*, (Tatiane Fransim da Silva Peres, Escrevente).#
Selo digital nº: 112623351NR000243224BW202.

AV 14 – ALTERAÇÃO SEDE - Protocolo n. 435.837, em 03/09/2020. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada em 01 de julho de 2020, livro n. 1:105, fls. 291/296, pelo 1º Tabelião de Notas de Jundiaí, SP, instruída instruída com ficha cadastral simplificada, expedida aos 18 de setembro de 2020, registrada sob n. (continua na ficha 03)

36

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18.5 – Matricula



20

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP Fls.: 5.
Rua Joli Fuller, nº. 112 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4523-3680 - Fax (11) 4523-3681
www.2rjundiaí.com.br - e-mail: 2rjundiaí@2rjundiaí.com.br

Matrícula nº 129.188 03

196.663/19-8, aos 08/04/2010, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, SP, é a presente para constar que a sede da proprietária **INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA**, foi alterada para a Rua Rangel Pestana, n. 533, nesta cidade de Jundiaí, 21 de setembro de 2020. Conferido e Averbado por (Tatiane Fransini da Silva Peres, Escrevente).# Selo digital nº: 112623331K6000243225CL200.

R 16 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 435.837, em 03/08/2020. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada em 01 de julho de 2020, livro n. 1.105, fls. 291/296, pelo 1º Tabelião de Notas de Jundiaí, SP, a proprietária **INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA** vendeu este imóvel a **CAETANOGOLD PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ n. 11.396.689/0001-31, NIRE n. 35300415612, com sede na Rua Luigi Greco n. 78, sala 1, Bom Retiro, em São Paulo, SP, pelo preço de R\$ 82.000,00. Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta Serventia. Emitida a DOI. Jundiaí, 21 de setembro de 2020. Conferido e Registrado por (Tatiane Fransini da Silva Peres, Escrevente).# Selo digital nº: 1126233321JTD00243227AY201.

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

37

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18.6 – Matrícula

Fis.: 6/f

2ª. OFICINA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP

Protocolo nº 435827.

Certifico a dá. M que o presente copia é reprodução fiel e verdadeira do documento de matrícula nº. 129198, em conformidade com o artigo 18 parágrafo 1 da Lei nº. 6915/73.

Jundiaí, 21 de setembro de 2020.

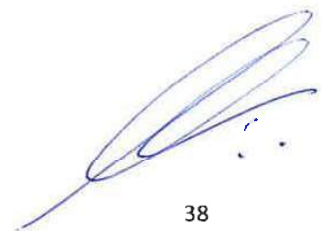
[Assinatura]

SILVANO CARVALHO - Escritor

Data nº. 25/2020. Boto digital nº 112623391324000043238020H

Emplacamento	Estado	Valor	Imposto	Trib. Just	Imposto de Renda	Imp. Póster	Total
R\$32,37	R\$9,37	R\$6,41	R\$1,74	R\$2,36	R\$0,59	R\$1,56	R\$66,81

2ª. REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ
RUA CARVALHO
ESCRITÓRIO



38

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18.7 – IPTU – 2020.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO									
IPTU (R) TRIBUTO		ANEXO	DE	VALOR	DE	VALOR	IPTU (R) TRIBUTO		
15 IPTU - TAXAS		2020	DE	309.580	DE	0,00128000	76.001.0873		
CAETANO GOLD PARTICIPAÇÕES S/A RUA DO SOL 1943 R. ELIAS JOSÉ CAMALLOTTI, 561 CSHD NATURE VILLA 2 - JD. ERUDA I 13212-118 Lote: Grande					REGISTRO DE IMÓVEL AV. BENEDITO GURIA DA SILVA, 511 LT. 888, 888A/B 13215-141 JUNDIAÍ/SP				
IMOBILIZADO (R) DE IMÓVEL - IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA					VALOR DO IMÓVEL 363.285		CONTRIBUIÇÃO DO IMÓVEL 128		CATEGORIA DO IMÓVEL 3
IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA (R) IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA					F. TAXA 0,0025	F. TAXA 1,000	F. TAXA 0,500	F. TAXA 0,92	F. TAXA 2,012
IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA 500 LOTE ENCRUAVADO					V. TERRENO (R) 12,13	V. TERRENO (R) 493,59	V. TERRENO (R) 154,89		
IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA 12 RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO					V. TERRENO (R) 3,548,97	V. TERRENO (R) 48.042,16	V. TERRENO (R) \$1.562,63		
IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA 10 RESIDENCIAL					IPTU (R) 52,85	IPTU (R) 728,63	IPTU (R) 773,29		
IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA - IPTU					IPTU (R) 528,17	IPTU (R) 0,00	IPTU (R) 528,17		
IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA					IPTU (R) 0,00	IPTU (R) 0,00	IPTU (R) 0,00	IPTU (R) 0,00	

39

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

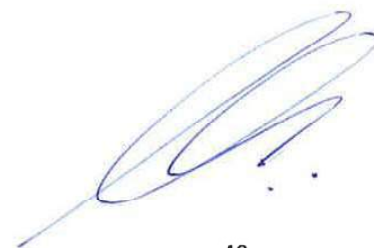
MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação



40

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

20. CURRÍCULO

18.1 - CELINO RODRIGUES COELHO
CRECISP 44778 e CNAI 21308

Dados Pessoais

CPF: 665.882.198-49

Endereço: Rua Pedro Lessa, 68 – Apto 11

Bairro: Vila Santana II – CEP – 13219-006

Cidade: Jundiaí Estado: SP

Telefone 1: (11) 3963-0179 Telefone 2: (11) 9.8922-8445

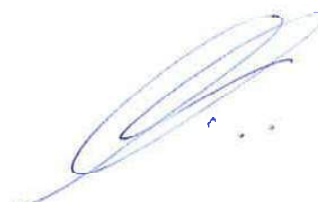
E-mail: celinocoelho55@gmail.com

Formação:

Formação profissional: Corretor de Imóveis, Avaliador de Imóveis e Perito Judicial.

Experiência: Mais de 35 anos trabalhando como Corretor de Imóveis.

Formação: Corretor de Imóveis habilitado em 10 de novembro de 1994,
especializada em avaliação mercadológica de imóveis, incorporações imobiliárias,
gestão e administração da construção imobiliária.



41

Avaliador

Celino Rodrigues Coelho – CRECI 044778-F e CNAI 21308 – E-mail celinocoelho@creci.org.br



Anexo V

COFECI
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Celino Rodrigues Coelho, CPF nº 66588219849, RG nº 7849534 SSP/SP, CRECI nº 44778, Endereço: R Pedro Lessa 68/ap 11 11 Vila Santana Ií, Jundiaí-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MOON LIGHT GOLD - IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA

JUNDIAÍ-SP, 7 de Outubro de 2020

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 000390



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 000390, 7 de Outubro de 2020



ANEXO II.10

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEL SITUADO NA ESTRADA
MUNICIPAL, 1.240, POUSO ALEGRE/MG

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

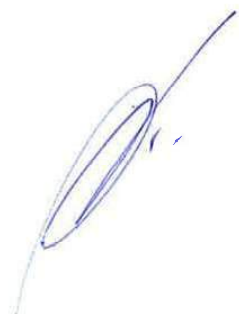
PTAM – 024/2020
MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO - 2020

Foto 01 – Vista do Predio área administrativa do IA.



Endereço:

**Estrada Municipal, nº 1.240 – CEP 37.550-000 – Bairro Das
Paimeiras – Pouso Alegre - MG**



Avaliador:
Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br

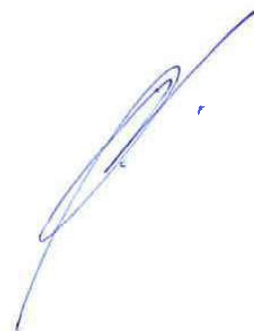


2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7 a 18
10. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	19
11. ENCERRAMENTO	20
12. GRÁFICO DEMONSTRATIVO DO IA	21
13. ASSINATURAS DOS AVALIADORES	22
14. ANEXOS	23 a 27
15. ABREVIATURAS	28
16. CURRÍCULO	29



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



3

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - GOLD MOONLIGHT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CHAVES LTDA
Inscrito no CNPJ sob nº 11.760.744/0001-20
- 1.2 - Data da pesquisa: 05 de Outubro de 2020
Data da vistoria: 05 de Outubro de 2020
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica
- 1.5 - Objetivo: Determinação do Valor de Mercado do Imóvel.
- 1.6 - Categoria do IA: **Comercial / Industrial**

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob os números 44778, no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 21308, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a real competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



4

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 044778-F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na Matrícula nº 85.474 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IA

4.1 - O imóvel foi vistoriado "In Loco" pelo corretor avaliador, cujas características e condições encontradas segue, a saber:

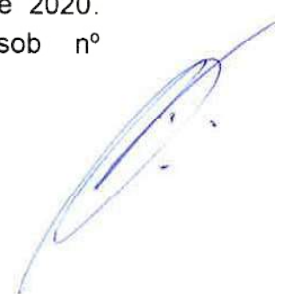
5. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL.

5.1 Trata-se de Galpões Industriais, edificados em concreto pré moldados, O Imóvel Avaliando são Galpões Industriais da Moon Light Gold Importadora e Exportadora Ltda, construídos em uma área de terreno de 26.880,00, terras identificadas como Quadra 250, Gleba B, O local apresenta infra estrutura, tais como; energia elétrica, telefone, água de um poço artesiano localizado no primeiro platô onde está o galpão menor onde funciona a logística e expedição da Empresa, no segundo platô em declive está instalado o galpão fabril e o prédio da administração da empresa, o esgoto é tratado através de um bio digestor instalado no local ao lado do Galpão fabril. A Rua de acesso à Indústria tem completa infraestrutura disponível como pavimentação asfáltica, guias, rede de telefonia a cabo, internet Banca Larga 4G.

Conforme Averbação 6-85.474 – Protocolo nº 256.483 em 02/10/2015 – CONSTRUÇÃO – conforme Certidão de “Habite-se” da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG nº 0021132, datada em 29/09/2015, averba-se no registro nº 1 da presente matrícula a construção de um galpão comercial, edificado na Estrada Municipal, coletada pelo nº 1.240, no Bairro das Palmeiras, nesta cidade; com a área contruída de 4.109,62 metros quadrados, conforme matrícula apresentada para este Parecer datada de 14 de julho de 2020. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Pouso Alegre-MG sob nº 006.0250.0200.000.

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.

6.1 - Conforme ficha extraída do Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Pouso Alegre, em 05 de Outubro de 2020, Imóvel está localizado na Estrada Municipal, nº 1.240, Palmeiras, distante aproximadamente 2 Km da Rodovia Fernão Dias, conforme característica é classificada como região industrial, onde estão instaladas as indústrias: XCMG Brasil Industria Ltda “fabrica de tratores”, Copasa, Ball, Latasa, e outras indústrias.

7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

7.1 - Em conformidade com o PDU - PLANO DIRETOR URBANÍSTICO - da cidade, a Região está assim caracterizada, a saber:

7.1.1 - Zona de Uso de Solo: ZI- ZONA INDUSTRIAL.

8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



www.google.com.br/maps/place/Gold+Moonlight+-+Indústria+e+Comércio+de+Chaves/@-22.2864648,-45.8855515,610m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94cbbf1db83dc007:0x1fda2215068d2b32!8m2!3d-22.2864532!4d-45.8841209

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



6

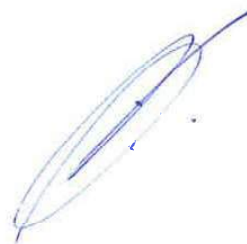
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

9. DADOS DO IMPOSTO – IA

9.1 -Cadastro sob nº 006.0250.0200.000-

9.2 -Valor do Imposto anual:-R\$ 12.416,70

9.3 -Valor do imposto mensal:-R\$ 2.483,34



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



10- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 – Estrada de acesso para o I A.



Foto 03 – Vista da Portaria Central



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308, celinocoelho@creci.org.br



8

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 04 – Vista do Estacionamento.



Foto 05 – Portaria.



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 06 – Portaria de acesso aos funcionários com catraca e identificação.



Foto 07 – Vista da frente do Galpão onde está a área administrativa.



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



10

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 08 - Vista lateral do Galpão onde está a área administrativa



Foto 09 – Elevador acesso área Administrativa.



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



11

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 10 – Refeitório 2 – 1º Piso.

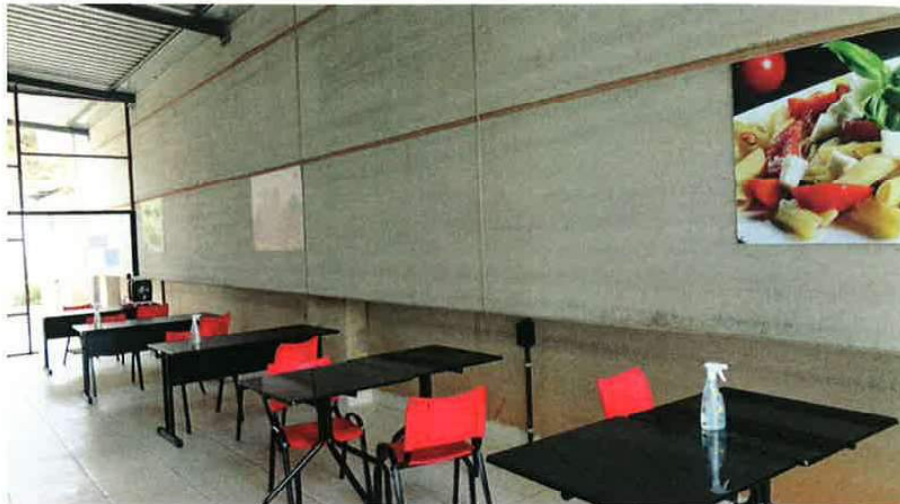


Foto 11 – Refeitório 1 – 1º Piso.



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned to the right of the evaluator's name.



12

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 12 – Cozinha e Refeitório 2 – 1º Piso.



Foto 13 – Entrada área Administrativa 1º Piso.



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



13

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

14 – Elevador de acesso a área Administrativa.



15 – Banheiros área Administrativa com banheiros masculino, feminino e PNE



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



14

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

16 – Sala de Administração no 2º Piso.



17 – Auditório no 3º Piso.



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308, celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

18 – Sala da Diretoria no 3º Piso.



Foto 19 - Vista do Galpão onde está a fábrica,



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308, celinocoelho@creci.org.br



16

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 20 - Vista do Corredor que divide área Administrativa e Fábrica.



Foto 21 – Balança.



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 csincobalno@creci.org.br



17
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 22 - Vista dos Galpões de apoio.



Foto 23 – Vista interna da Fábrica.



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 24 – Vista interna da Fábrica .



Foto 25 – Foto dos Bio Digestores -



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

11 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

11.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS DAS ÁREAS A VENDA.

	CORRETOR	ÁREA M²	VALOR DE MERCADO	LOCAL
1	Opção Imóveis (Sr. Nerci) - 35-3421-31003876	26.000,00	R\$ 3.900.000,00	Distrito
2	Opção Imóveis (Sr. Nerci) - 35-3421-31003876	22.000,00	R\$ 3.200.000,00	Distrito
3	Rios Imóveis (Sr. Aristeu) - 35-3449-5000	25.000,00	R\$ 3.500.000,00	Distrito
4	Opção Imóveis (Sr. Sidnei) - 35-99951-1035	23.300,00	R\$ 3.500.000,00	Distrito
5	Opção Imóveis (Sr. Sidnei) - 35-99951-1035	25.000,00	R\$ 3.400.000,00	Distrito
			R\$ 17.500.000,00	
				Valor do I. A
	ÁREA DO I.A	26.880,00 M2		R\$ 3.500.000,00

12 - CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA.

ÁREA CONSTRUIDA DO I.A	VALOR DO M2	VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA
4.109,20	2.200,00	R\$ 9.040.240,00

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA²⁰

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

13 - ENCERRAMENTO

13.1 - CÁLCULO DO I A.

VALOR DO TERRENO DO I A	-	R\$ 3.500.000,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO DO IA	-	R\$ 9.040.240,00
VALOR TOTAL DO I A	-	R\$ 12.540.240,00
VALOR ARREDONDADO DO I A	-	R\$ 12.540.000,00

- (Doze Milhões, Quinhentos e Quarenta Mil Reais).

Conclui-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel, localizado na Estrada Municipal, nº 1240 – Bairro das Palmeiras – Pouso Alegre –MG.

14 - METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

14.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

14.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

14.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

avaliação.

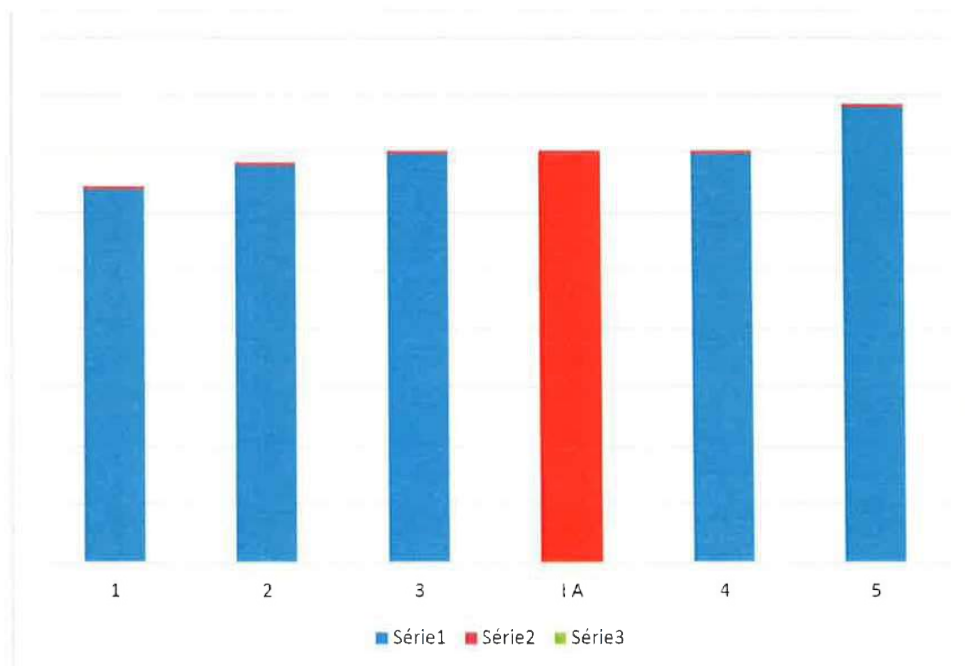
14.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

14.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

15 - REFERÊNCIA NORMATIVA

15.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, da ABNT NBR 14.653- 2, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

16. GRÁFICO DEMONSTRATIVO



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



22

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17 – ASSINATURA DOS AVALIADORES

Jundiaí, 08 de outubro 2020



Celino Rodrigues Coelho
CRECISP nº 44778-F e CNAI 21308

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

18- ANEXOS

18.1- MATRÍCULA 85.474 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE – MG.



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Oficial Lívia de Almeida Carrat

CERTIDÃO

Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG
 Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Ficha 01.-

MATRÍCULA Nº 85.474.-

Denominação do Imóvel: "Bairro das Palmeiras".-

IMÓVEL: Gleba B, situada neste município, no Bairro das Palmeiras, com a área total de 02,68,80 hectares, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 34, de coordenada Este (X) 409.046.766 m e Norte (Y) 7.535.246,764 m, situado na Servidão de Passagem da COPASA e Via de Acesso da Fazenda Martona, em divisas com a área e Gleba A - Parte da matrícula CRI 3.794; deste segue confrontando com Servidão de Passagem da COPASA e Via de Acesso da Fazenda Martona por linha imaginária com o seguinte azimute e distancia: 173°15'00" e 107,3 m até o ponto 11; deste segue confrontando com Fazenda Martona - Fernando de Castro Marques por cerca de arame com os seguintes azimutes e distancias: 248°47'55" e 18,6 m até o ponto 12; 245°02'45" e 37,00 m até o ponto 13; 243°22'12" e 82,6 m até o ponto 14; 244°38'29" e 24,3 m até o ponto 15; 256°58'11" e 13,3 m até o ponto 16; deste segue confrontando com Walfrido Gomes de Paiva por cerca de arame com os seguintes azimutes e distancias: 349°10'40" e 35,0 m até o ponto 17; 339°56'30" e 8,9 m até o ponto 18; 330°06'50" e 7,6 m até o ponto 19; 314°32'31" e 7,3 m até o ponto 20; 292°58'31" e 7,9 m até o ponto 21; 12°43'32" e 4,3 m até o ponto 22; 60°28'45" e 5,6 m até o ponto 23; 348°32'50" e 25,5 m até o ponto 24; 342°07'07" e 22,1 m até o ponto 25; 354°15'58" e 12,4 m até o ponto 26; 349°36'07" e 12,2 m até o ponto 27; 339°33'44" e 49,0 m até o ponto 28; finalmente, do ponto 28 segue por linha imaginária, confrontando com Gleba A - Parte da matrícula CRI: 3.794 com azimute de 90°24'07" e distancia de 199,6 m até o ponto 34 (início desta descrição).- **PROPRIETÁRIOS:** José Roberto de Paiva, brasileiro, engenheiro, CPF 011.599.927-20, casado com Magdalena Pinto de Paiva, CPF 918.493.226-00, sob o regime de comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade.- **TÍTULO AQUISITIVO:** Desdobro da matrícula 85.474 do Livro 02.- Conforme memorial descritivo, croqui, ART, ITR com o NIREF 1.796.870-4, CCIR 2006/2007/2008/2009, código do imóvel rural 442.321.017.752-6; que se junta ao requerimento, protocolado sob o nº 224.113, em 24/01/2013.- (amcm).- Pouso Alegre, 25(vinte e cinco) de janeiro de 2013.- (EM-14.99+TFJ-4,72=19,71).- **O OFICIAL:**

R-1-85.474.- Protocolo nº 225.482 em 12/03/2013.- **TRANSMITENTES:** José Roberto de Paiva, brasileiro, engenheiro aposentado, CPF 011.599.927-20 e sua mulher Magdalena Pinto de Paiva, brasileira, do lar, CPF 918.493.226-00, residente nesta cidade, casados sob o regime de comunhão universal de bens,

Continua no verso

Rua Adolfo Otaó, 330B, Centro - Pouso Alegre/MG
 contato@registroalegre.com.br | 35 3421-4449
 registroalegre@registroalegre.com.br

Pág. 1
 Continuar na página 0

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho - CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



Assinado eletronicamente por: VICENTE ROMANO SOBRINHO - 30/10/2020 20:43:04

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20103020430353500001217172180>

Número do documento: 20103020430353500001217172180

Num. 1219329811 - Pág. 29

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

18.2 - Matricula – fls. 02.



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Ofício de Matrícula e Averbação

anteriormente a vigência da Lei 6.515/77.-**ADQUIRENTE:-Moon Light Gold - Importadora e Exportadora Limitada**, CNPJ 11.760.744/0001-20, com sede em São Paulo - SP.-**TÍTULO:-**compra e venda.-**FORMA DO TÍTULO:-**Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº349, fls.114 em data de 12 (doze) de março de 2013.-**VALOR:-**R\$280.000,00.-**CONDIÇÕES:-**Constou na escritura que os outorgantes vendedores apresentaram Certidão Negativa de Débito do imóvel rural nºEFB.5303.D4BF.7C8A. NIRF 1.796.870-4, e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009 nº086177559025, código do imóvel rural 442.321.017.752-6.-Data do registro 14/03/2013.- (jrp).- (EM-1.326,75 + TFI- 775,09 = 2.101,84/(EM-22,94 + TFI- 4,63 = 27,57).-**O OFICIAL:-**/.....

Av-2-85.474.-Protocolo 233.845, em 22/11/2013.-. Pica averbado no registro 01 da matrícula retro, que o imóvel está situado em perímetro urbano do município, e que o mesmo encontra-se balkado junto ao INCRA; conforme OF.INCRA/SR.06/F/MGNº2489/2013, ITR e CCIR, que se juntam ao requerimento arquivado neste cartório.- (EM-22,94+TFI-4,63=27,57 EM-17,64+TFI-5,56=23,20/Arq.EM-26,46+TFI-8,34=34,80).-Data da averbação: 25/11/2013 (jbvb).-/.....

R-3-85.474.-Protocolo 235.669, em 20/01/2014.-**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES:-Moon Light Gold - Importadora e Exportadora Ltda**, CNPJ 11.760.744/0001-20, com sede na Luigi Greco nº 94. Barra Funda - SP.-**CREDOR:-**Bradesco Administradora de Consórcios Ltda . com sede na Cidade de Deus,Vila Yara Osasco SP, CNPJ 52.568.821/0001-22 - Conforme Instrumento particular de constituição de Alienação Fiduciária em garantia para construção ou reforma de imóvel e outras avenças, datado em 17(dézetete) de janeiro de 2014, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art.23 da Lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento por este concedido ao devedor fiduciante nas seguintes condições: Valor da dívida: **R\$4.105.308,51**; Valor para a realização da reforma/construção: R\$7.645.274,92; Prazo de Pagamento/parcelas: 09 meses; Valor da primeira parcela R\$1.180.000,00; Valor da última parcela: R\$590.000,00; Valor recursos próprios: R\$1.745.274,92; Prazo para realização da obra: 09 meses; Prazo de carência para fins de intimação: 60 dias, contados da data de vencimento da primeira parcela e encargo mensal, vencidos e não pagos. Demais condições constantes do contrato.-Dou Fé.-**(RECOMPE- 1,37 + EM- 22,82 + TFI-4,88=29,07/Arq.EM-255,20+RECOMPE-15,08+TFI-84,68=354,96/ RECOMPE -0,21+EM-3,48+TFI-1,15=4,84/EM-2.759,10+RECOMPE-156,17+ TFI-2.129,68= 4.888,78)**.-Pouso Alegre, 23(vinte e três) de janeiro de 2014.-**(jbvb)**.-**O Oficial:-**/.....

Continua na ficha 02

Rua Adolfo Clélio, 3308, Centro - Pouso Alegre/MG
 contato@registroalegre.com.br | 35 3471-4449
 rfpousoalegre.02a.br

Pág. 2
 Continua na página 03

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



Assinado eletronicamente por: VICENTE ROMANO SOBRINHO - 30/10/2020 20:43:04

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20103020430353500001217172180>

Número do documento: 20103020430353500001217172180

Num. 1219329811 - Pág. 30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

18.3 - Matrícula – fls. 03



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Oficial Lúcia de Almeida Campes

Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG
 Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Ficha 02.-.

MATRÍCULA Nº	85.474.-.
Denominação do Imóvel:	"Bairro das Palmeiras"-. IMÓVEL: <u>Av-4-85.474.-</u> Protocolo nº256.483 em 02/10/2015.- Fica averbado no registro 01 da presente matrícula, a alteração da denominação da proprietária Moon Light Gold - Importadora e Exportadora Limitada para GOLD MOONLIGHT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CHAVES LTDA; conforme requerimento e demais documentos devidamente arquivado neste cartório.- Dou fé.- (EM-23,56 + RECOMPE-1,41 + TFJ-5,04 = 30,01 / EM-12,25+ RECOMPE-0,73 + TFJ-4,08 = 17,06 / EM-113,25 + RECOMPE-6,75 + TFJ-37,75 = 157,75).- Pouso Alegre, 02 (dois) de outubro de 2015.- (gpl).- O Oficial:-
	<u>Av-5-85.474.-</u> Protocolo nº256.483 em 02/10/2015.- Fica averbada no registro 01 da presente matrícula, a alteração do endereço da proprietária GOLD MOONLIGHT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CHAVES LTDA, para Avenida Benedito Quina da Silva, nº511, 2º Andar, CEP 13.212-141, Jardim Ermita II, Jundiaí/SP; conforme requerimento e demais documentos devidamente arquivado neste cartório.- Dou fé.- (EM-12,25 + RECOMPE-0,73 + TFJ-4,08 = 17,06).- Pouso Alegre, 02 (dois) de outubro de 2015.- (gpl).- O Oficial:-
	<u>Av-6-85.474.-</u> Protocolo nº256.482 em 02/10/2015.- CONSTRUÇÃO - conforme Certidão de "Habite-se" da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG nº0021132, datada em 29/09/2015, averba-se no registro 01 da presente matrícula, a construção de um galpão comercial, edificada na Estrada Municipal, coletada pelo nº1.240, no Bairro das Palmeiras, nesta cidade; com a área construída de 4.109,62 metros quadrados. - Dou fé.- (EM-23,56+ RECOMPE-1,41+ TFJ-5,04=30,01 / EM-859,67 + RECOMPE-51,58 + TFJ-703,37=1.614,62 / Arq.EM-13,59+ RECOMPE-0,81+ TFJ-4,53=18,93).- Pouso Alegre, 02 (dois) de outubro de 2015.- (gpl).- O Oficial:-
	<u>Av-7-85.474.-</u> Protocolo nº256.482 em 02/10/2015.- CND do INSS - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 002762015-88888524, de 18/08/2015, referente à área construída de obra nova de 4.109,62 metros quadrados.- Dou fé.- (EM-12,25+ RECOMPE-0,73 + TFJ-4,08=17,06).- Pouso Alegre, 02 (dois) de outubro de 2015.- (gpl).- O Oficial:-

Continua na ficha 02

Rua Adolfo Orlino, 3308, Centro - Pouso Alegre/MG
 contato@registroalegre.com.br | 35 3421-4449
 www.registroalegre.com.br

Page 3
 Continua na página 0

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

18.4- Matrícula – fls. 04

REGISTRO DE IMÓVEIS _____ ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Oficial Linea de Almeida Carneval

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
85.474	03

Av-8-85.474 - CANCELAMENTO - Protocolo nº 302.319, de 08/07/2020 - Procedo a presente averbação para constar que fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-3 desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor, por instrumento particular datado de 17/06/2020, que fica arquivado. Encargamentos: R\$67,00 Recomepe: R\$4,02 TFJ: R\$22,10 ISS:R\$3,55 Total: R\$96,67. Cod.4140-0 (Ord. J. Selo Usado: DTY32470 Cód. Segurança: 0921-7627-4008-9881). Dou fé. Pouso Alegre, 14/07/2020. Escrevente Autorizado: Pedro Guilherme de Almeida da Silva

CERTIDÃO

1 - Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 85.474 a que se refere.

Pouso Alegre, 14 de julho de 2020.

Escrevente - Pedro Guilherme de Almeida da Silva

Cotas: Emol: R\$ 18,36 - Recomepe: R\$ 1,10 - TFJ: R\$ 6,87 - ISSQN: R\$ 0,97 - Total: R\$ 27,30 (Código do Ato: 9401-2)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
 Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG
 CNS: 05.402-3

SELO DE CONSULTA: DTY32476
 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9652.7514.8810.2067
 Quantidade de ato particionado: 1
 Ato(s) praticado(s) por
 Pedro Guilherme de Almeida da Silva - Escrevente
 Emol: R\$ 19,46 - TFJ R\$ 6,87 - Total R\$ 26,33 - ISS: R\$ 0,97
 Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

18.5- IPTU 2020



MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE

Pág. 1 / 1

Arrecadação

Ficha Financeira - Cadastro Imobiliário - Ficha Financeira

Tipo de Pesquisa: 2 Cadastro - Cadastros Imobiliários: 81158 Ano Lançamento: 2020 Data Cálculo:
 05/10/2020 Cadastro Imobiliário: 81158 Sub-receita: 1

Contribuinte: 2077267-MOON LIGHT GOLD IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA		CPF/CNPJ: 11.760.744/0001-20									
Endereço: ESTRADA MUNICIPAL Bairro: PALMEIRAS		Número: 1240 Cidade: Cap:									
EXERCÍCIO											
1-IPTU											
Parc. Comp.	Vencimento	Tributo	Corr.	Multa	Juros	Desc.	Total	Situação	Lote	Data Pag.	Tipo Parcela
Cad. Imob.: 81158	Inscrição: 006.0250.0200.000						Q: 250	L: GL B	Bloto/Apto: /		
Endereço: ESTRADA MUNICIPAL, nº 1240								Bairro: PALMEIRAS			
Lançamento: 245597/2020		Observação:									
Forma de Pagamento: 001/2020-1 IPTU COTA UNICA								Situação: Optado			
0	10/08/2020	12.416,70	0,00	0,00	0,00	1.202,65	11.214,05	Pago	1951	10/08/2020	Normal
Forma de Pagamento: 002/2020-1 IPTU PARCELADO								Situação: Eliminada			
1	10/08/2020	2.483,34	0,00	83,73	45,89	0,00	2.592,46	Eliminada			Normal
2	10/09/2020	2.483,34	0,00	62,50	20,48	0,00	2.566,42	Eliminada			Normal
3	10/10/2020	2.483,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.483,34	Eliminada			Normal
4	10/11/2020	2.483,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.483,34	Eliminada			Normal
5	10/12/2020	2.483,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.463,34	Eliminada			Normal
Total Cadastro:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Resumo Exercício											
Situação do Débito		Tributo	Correção	Multa	Juros	Juros Parc.	Desconto	Total			
Pago		12.416,70	0,00	0,00	0,00	0,00	1.202,65	11.214,05			

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308. celinocoelho@creci.org.br



Assinado eletronicamente por: VICENTE ROMANO SOBRINHO - 30/10/2020 20:43:04

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20103020430414400001217172181>

Número do documento: 20103020430414400001217172181

28

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19- ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando M² - Metro quadrado

MG – Média Geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

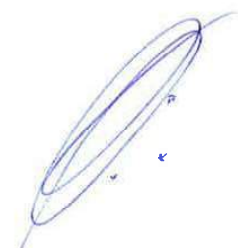
R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10 - Referenciais

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

APP – Área de Preservação Permanente



Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA²⁹

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

20 CURRÍCULO

20.1 - CELINO RODRIGUES COELHO

CRECISP 44778

CNAI 21308

Dados Pessoais

CPF: 665.882.198-49

Endereço: Rua Pedro Nano, nº 133

Bairro: Jardim Pacaembu – 13218-160.

Cidade: Jundiaí Estado: SP

Telefone 1: (11) 98922-8445 - Telefone 2: (11) 3963-0179

E-mail: celinocoelho55@gmail.com

Formação

TTI - Técnico Transações Imobiliárias;

Curso Avaliação - PROECCI - Programa de Educação Continuada do Corretor de Imóveis;

Perito Judicial;

Experiência Profissional

Corretor de Imóveis desde 05/10/1994;

Avaliador de Imóveis desde 16/05/2017;

Perito Judicial desde 16/02/2017;

Gerente Comercial da Daichi Imóveis – Jundiaí – SP – CRECI 28235-J

Coordenador do Grupo de DIVULGAÇÃO–Delegacia Sub- Regional de Jundiaí-SP.

Conselheiro Suplente do COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – Portaria 263 de 05 de novembro de 2019

Avaliador:

Celino Rodrigues Coelho – CRECI-SP 044778-F - CNAI 21308 celinocoelho@creci.org.br



Anexo V

COFECI
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Celino Rodrigues Coelho, CPF nº 66588219849, RG nº 7849534 SSP/SP, CRECI nº 44778, Endereço: R Pedro Lessa 68/ap 11 11 Vila Santana li, Jundiaí-SP.
Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Gleba

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MOON LIGHT GOLD - IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA

JUNDIAI-SP, 7 de Outubro de 2020

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 000392



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 000392, 7 de Outubro de 2020



ANEXO II.11

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEL SITUADO NA RUA ANHANGUERA,
10, SÃO PAULO/SP

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

1 SOLICITANTE

“INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.”

2 VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



3 LOCALIZAÇÃO

Rua Anhanguera, 10 - Barra Funda
São Paulo - SP - CEP 01135-000

Página 1

PTAM MRSX285016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

4 OBJETIVO

Por solicitação de Indústria de Chaves Gold Ltda., com cadastro no CNPJ sob o nº 62.840.657/003-86, I.E nº 407.488.252.112, com sede na Avenida Benedito Quina da Silva, nº 511, Jardim Ermida II, Jundiaí, SP, CEP 13212-141, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração, para efeito de valor real.

5 NÚMERO DO PARECER

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi realizado de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653 da Lei 6.530/78 e Resolução COFECI nº 1066/2007.

Nº. DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - “PTAM”

PTAM MRSX285016091 - 07/2020

Página 2

PTAM MRSX285016091 - 07/2020

**MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

6 DA COMPETÊNCIA / ABNT – NBR 14653

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78. Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e / ou locação imobiliária. Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e que regulamentam a sua forma de elaboração.

6.1 Partes da ABNT / NBR A ABNT/NBR 14653

É constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



7 ABREVIATURAS

IA – Imóvel em Avaliação

CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² – Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V – Valor de venda

V.L – Valor da locação

A.T.C – Área Total construída

A.T.T – Área Total do Terreno

AT – Área do terreno

C.M² – Custo por metro quadrado

V.G.V ou V.G.L – Valor global da venda ou locação

V.M – Valor médio

TG – Total Geral

MG – Média geral

I.A.C – Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R.F.D – Resultado do fator de depreciação



8 METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o “METODO COMPARATIVO”, que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

9 PRELIMINARES

9.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor real dos imóveis localizados na Rua Anhanguera, nº 10, Barra Funda, São Paulo, SP, CEP 01135-000.

9.2 O valor REAL de um imóvel é afetado por inúmeros fatores, mas alguns critérios se destacam para a formação do preço, como: a localização, o tamanho, o estado de conservação e fatores mercadológicos que influenciam na oferta e na procura dos imóveis.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

10 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IPTU nº: 019.060.0060-3	Nº 10
Testada: 3,90 m	
Área do terreno: 86,00 m ²	
Área construída: 80,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 40,00 m ²	
Padrão de construção: 1-B	Uso: Residencial/Comercial
Ano da construção corrigido: 1970	
MATRÍCULA nº: 94.624	

11 MAPA DA REGIÃO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

12 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



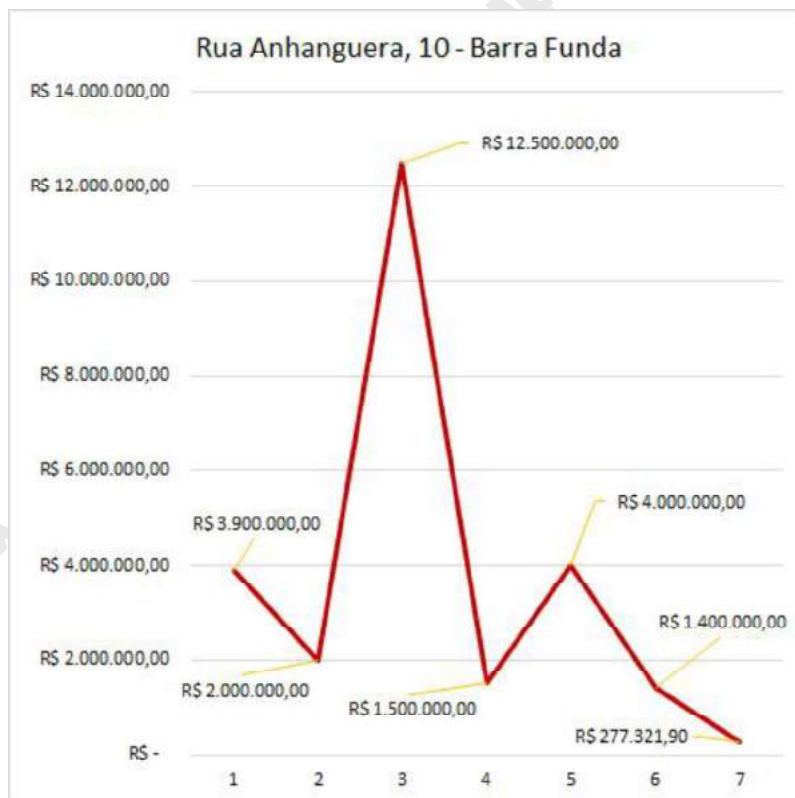
13 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

13.1 EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização: Valor Real

$$IA = \frac{\text{(valores referenciais (01 a 06))} \times (\text{m}^2 \text{ IA})}{06}$$

14 GRÁFICO DE VENDA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

15 TABELA DE CÁLCULOS

TIPO		ÁREA CONSTRUÍDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m ²
R1		936	R\$ 3.900.000,00	447103	Panelli Consultoria	23142-J	3858-2544	R\$ 4.166,67
R2		400	R\$ 2.000.000,00	9337	Imobiliária Areal	17229-J	3312-0840	R\$ 5.000,00
R3		1800	R\$ 12.500.000,00	3-IM86820	Lopes Condessa	029265-J	95246-9576	R\$ 6.944,44
R4		207	R\$ 1.500.000,00	37086	Sinai Imobiliária	00520-J	3358-9000	R\$ 7.246,38
R5		960	R\$ 4.000.000,00	GA0016	Apta Imóveis	56662-J	3906-0405	R\$ 4.166,67
R6		550	R\$ 1.400.000,00	253-IM218357	Lopes Morumbi	31476-J	4210-2060	R\$ 2.345,45
TOTAL P/ MÉDIA								R\$ 30.069,61
MÉDIA DE VENDA - m²								R\$ 5.011,60

IA	AC	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL C/ DEPRECIÇÃO R\$
80	80	R\$ 400.928,00	05 anos	R\$ 26.501,34	6,61	R\$ 374.426,66
80	80	R\$ 400.928,00	10 anos	R\$ 35.562,31	8,87	R\$ 365.365,69
80	80	R\$ 400.928,00	20 anos	R\$ 60.540,13	15,1	R\$ 340.387,87
80	80	R\$ 400.928,00	25 anos	R\$ 75.013,63	18,71	R\$ 325.914,37
80	80	R\$ 400.928,00	30 anos	R\$ 89.527,22	22,33	R\$ 311.400,78
80	80	R\$ 400.928,00	40 anos	R\$ 123.606,10	30,83	R\$ 277.321,90

Vida Útil (estimativa)	840 / mês
Vida Útil Aparente	480 / mês
Vida Útil Real	600 / mês
Vida Útil Remanescente (estimativa)	240 / mês

PTAM MRSX285016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

16 CONCLUSÃO

Aplicando técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, **CONCLUIMOS** que:

O valor real do imóvel avaliando representa, nesta data, a importância de **R\$ 277.321,90 (DUZENTOS E SETENTA E SETE MIL, TREZENTOS E VINTE E UM REAIS E NOVENTA CENTAVOS)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercialmente, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômico semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% ou +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

17 IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 019.060.0060-3	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R ANHANGUERA, 10
CEP 01135-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ANHANGUERA, 10
CEP 01135-000

Contribuinte(s):
CNPJ 11.396.689/0001-31 CAETANOGGOLD PARTICIPACOES LTDA

Mensagens:
DESCONTO NO VVI - LEI 15.889/13, ART. 7.
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 86
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 86
Testada (m): 3.90

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 80
Área ocupada pela construção (m²): 40
Ano da construção corrigido: 1970
Padrão da construção: 1-B
Uso: resid./comf.

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA 80	X 1.074,00	X 0,2000			= 17.184,00	X 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 86	X 1.471,00	X 1,0000	X 1,2000	X 1,0000	X 1,0000	X 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	X	X	X	=	X	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X	ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
17.984,00	X	0,010	+ -53,96	=	125,88	X	1,000000	+ -74,16	=	51,72	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X	ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (E)
	X		+	=		X		+	=	0,00	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	-	VALOR COMPENSAÇÃO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
51,72	-	0,00	+	0,00	=	51,72	09/02/2020

Data de Emissão: 17/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001265906-2
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 15/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

18 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 13 páginas.

Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 03 de Julho de 2020.

Atenciosamente



Mauricio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis
Avaliador de Imóveis
CRECI-SP 112341 – CNAI 016091

Página 12

PTAM MRSX285016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



19 CURRÍCULO DO AVALIADOR

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA



Brasileiro - Casado - 49 anos
Rua Altena, 194 - Jardim Catarina
São Paulo - CEP 03910-030
Contato: (11) 3422-3458 / 99733-6810
E-mail: mauriciorsx@creci.org.br
CNAI 016091
Corretor de imóveis - CRECI-SP 112341

Cursando Direito na Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Nomeação como Membro Voluntário para perícias de avaliação mercadológica perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes - 12/12/2016.

Formação para Perito Judicial regulamentado pelo CRECI-SP.



ANEXO II.12

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEIS SITUADOS NA RUA BORACEA, 55,
57, 63 E 79, SÃO PAULO/SP

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)

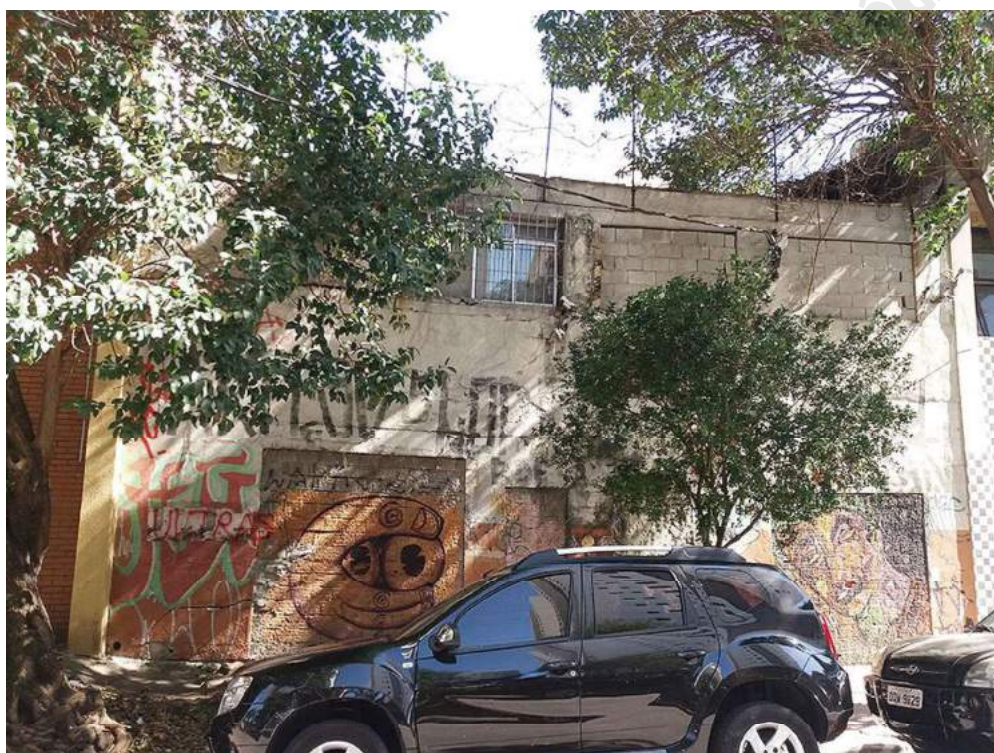


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

1 SOLICITANTE

“INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.”

2 VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



3 LOCALIZAÇÃO

Rua Boracéa - Barra Funda
São Paulo - SP - CEP 01135-010

Página 1

PTAM MRSX286016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

4 OBJETIVO

Por solicitação de Indústria de Chaves Gold Ltda., com cadastro no CNPJ sob o nº 62.840.657/003-86, I.E nº 407.488.252.112, com sede na Avenida Benedito Quina da Silva, nº 511, Jardim Ermida II, Jundiaí, SP, CEP 13212-141, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração, para efeito de valor real.

5 NÚMERO DO PARECER

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi realizado de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653 da Lei 6.530/78 e Resolução COFECI nº 1066/2007.

Nº. DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - “PTAM”

PTAM MRSX286016091 - 07/2020



6 DA COMPETÊNCIA / ABNT – NBR 14653

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78. Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e / ou locação imobiliária. Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e que regulamentam a sua forma de elaboração.

6.1 Partes da ABNT / NBR A ABNT/NBR 14653

É constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



7 ABREVIATURAS

IA – Imóvel em Avaliação

CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² – Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V – Valor de venda

V.L – Valor da locação

A.T.C – Área Total construída

A.T.T – Área Total do Terreno

AT – Área do terreno

C.M² – Custo por metro quadrado

V.G.V ou V.G.L – Valor global da venda ou locação

V.M – Valor médio

TG – Total Geral

MG – Média geral

I.A.C – Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R.F.D – Resultado do fator de depreciação



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

8 METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o “METODO COMPARATIVO”, que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

9 PRELIMINARES

9.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor real dos imóveis localizados na Rua Boracéia, 55, 57 e 63 / 79 ou (29, 63 e 79), Barra Funda, São Paulo, SP, CEP 01135-010.

9.2 O valor REAL de um imóvel é afetado por inúmeros fatores, mas alguns critérios se destacam para a formação do preço, como: a localização, o tamanho, o estado de conservação e fatores mercadológicos que influenciam na oferta e na procura dos imóveis.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

10 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IPTU nº: 019.060.0013-1	Nº 55
Testada: 5,70 m	
Área do terreno: 300,00 m ²	
Área construída: 130,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 80,00 m ²	
Padrão de construção: 3-B	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 1975	
MATRÍCULA nº: 42.920	

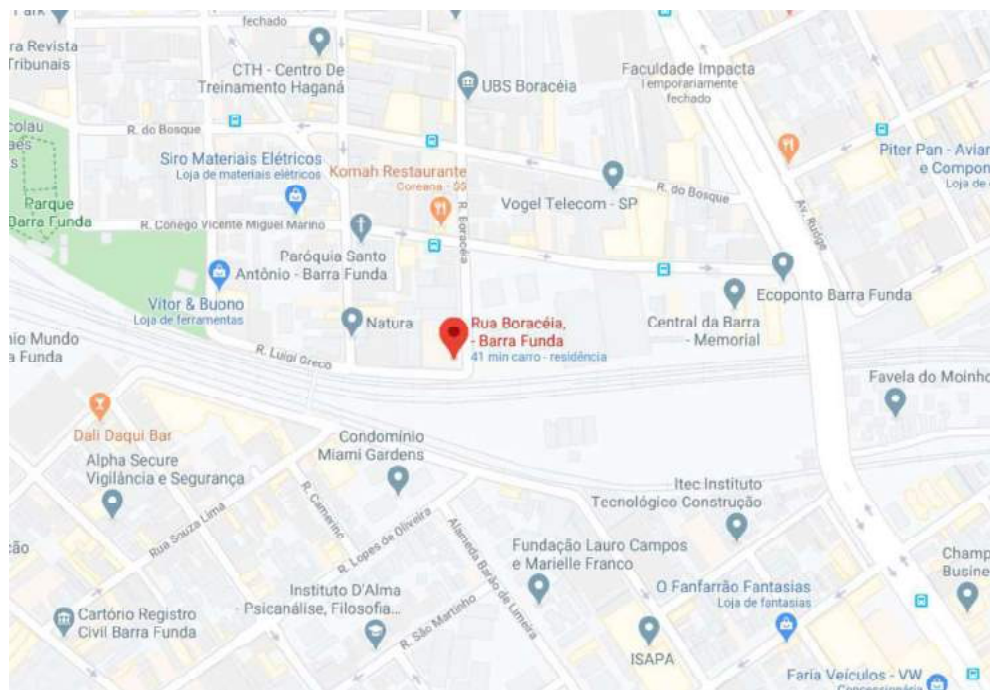
IPTU nº: 019.060.0014-1	Nº 57
Testada: 5,70 m	
Área do terreno: 180,00 m ²	
Área construída: 160,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 80,00 m ²	
Padrão de construção: 5-C	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 1979	
MATRÍCULA nº: 42.920	

IPTU nº: 019.060.0090-5	Nº 63 e 79 ou (29, 63 e 79)
Testada: 22,35 m	
Área do terreno: 883,00 m ²	
Área construída: 1.347,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 872,00 m ²	
Padrão de construção: 5-D	Uso: Indústria
Ano da construção corrigido: 1979	
MATRÍCULA nº: 209 / 44.967 / 44.968	



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

11 MAPA DA REGIÃO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

12 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



13 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

13.1 EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização: Valor Real

$$IA = \frac{\text{(valores referenciais (01 a 06))} \times (\text{m}^2 \text{ IA})}{06}$$

14 GRÁFICO DE VENDA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

15 TABELA DE CÁLCULOS

TIPO		ÁREA CONSTRUÍDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m ²
R1		936	R\$ 3.900.000,00	447103	Panelli Consultoria	23142-J	3858-2644	R\$ 4.166,67
R2		400	R\$ 2.000.000,00	9337	Imobiliária Areal	17229-J	3312-0840	R\$ 5.000,00
R3		1800	R\$ 12.500.000,00	3-IM86820	Lopes Condessa	029265-J	95246-9576	R\$ 6.544,44
R4		207	R\$ 1.500.000,00	37086	Sinai Imobiliária	00520-J	3358-9000	R\$ 7.246,38
R5		960	R\$ 4.000.000,00	GA0016	Apia Imóveis	56662-J	3906-0406	R\$ 4.166,67
R6		550	R\$ 1.400.000,00	253-IM218357	Lopes Morumbi	31476-J	4210-2060	R\$ 2.545,45
TOTAL P/ MÉDIA								R\$ 30.069,61

IA	AC	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo	Valor %	VALOR FINAL c/ DEPRECIÇÃO
130	130	R\$ 651.508,00	05 anos	R\$ 43.064,68	6,61	R\$ 608.443,32
130	130	R\$ 651.508,00	10 anos	R\$ 57.788,76	8,87	R\$ 593.719,24
130	130	R\$ 651.508,00	20 anos	R\$ 98.377,71	15,1	R\$ 553.130,29
130	130	R\$ 651.508,00	25 anos	R\$ 121.897,15	18,71	R\$ 529.610,85
130	130	R\$ 651.508,00	30 anos	R\$ 145.481,74	22,33	R\$ 506.026,26
130	130	R\$ 651.508,00	40 anos	R\$ 200.859,92	30,83	R\$ 450.648,08

Vida Útil (estimativa)	840 / mês
Vida Útil Aparente	480 / mês
Vida Útil Real	540 / mês
Vida Útil Remanescente (estimativa)	300 / mês

PTAM MRSX286016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL**

DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS							
Rua Boracéia, 57 - Barra Funda São Paulo - SP - CEP 01135-010							
TIPO	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m ²
R1	936	R\$ 3.900.000,00	447103	Panelli Consultoria	23142-J	3858-2644	R\$ 4.166,67
R2	400	R\$ 2.000.000,00	9337	Imobiliária Areal	17229-J	3312-0840	R\$ 5.000,00
R3	1800	R\$ 12.500.000,00	3-IM86820	Lopes Condessa	029265-J	95246-9576	R\$ 6.944,44
R4	207	R\$ 1.500.000,00	37086	Sinal Imobiliária	00520-J	3358-9000	R\$ 7.246,38
R5	960	R\$ 4.000.000,00	GA0016	Apta Imóveis	56662-J	3906-0406	R\$ 4.166,67
R6	550	R\$ 1.400.000,00	253-IM218357	Lopes Morumbi	31476-J	4210-2060	R\$ 2.545,45
TOTAL P/ MÉDIA							R\$ 30.069,61
MÉDIA DE VENDA - m²							R\$ 5.011,60

IA	AC	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL
						C/ DEPRECIACÃO R\$
160	160	R\$ 801.855,00	05 anos	R\$ 53.002,68	6,61	R\$ 748.853,32
160	160	R\$ 801.855,00	10 anos	R\$ 71.124,63	8,87	R\$ 730.731,37
160	160	R\$ 801.855,00	20 anos	R\$ 121.080,26	15,1	R\$ 680.775,74
160	160	R\$ 801.855,00	25 anos	R\$ 150.027,26	18,71	R\$ 651.828,74
160	160	R\$ 801.855,00	30 anos	R\$ 179.054,44	22,33	R\$ 622.801,56
160	160	R\$ 801.855,00	40 anos	R\$ 247.212,20	30,83	R\$ 554.643,80

Vida Útil (estimativa) 840 / mês
 Vida Útil Aparente 480 / mês
 Vida Útil Real 492 / mês
 Vida Útil Remanescente (estimativa) 348 / mês



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS							
Rua Boracéia, 63 e 79 ou (29, 63 e 79) - Barra Funda São Paulo - SP - CEP 01135-010							
TIPO	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m ²
R1	936	R\$ 3.900.000,00	447103	Panelli Consultoria	23142-J	3858-2644	R\$ 4.166,67
R2	400	R\$ 2.000.000,00	9337	Imobiliária Areal	17229-J	3312-0840	R\$ 5.000,00
R3	1800	R\$ 12.500.000,00	3-IM86820	Lopes Condessa	029265-J	95246-9576	R\$ 6.944,44
R4	207	R\$ 1.500.000,00	37086	Sinal Imobiliária	00520-J	3358-9000	R\$ 7.246,38
R5	960	R\$ 4.000.000,00	GA0016	Apta Imóveis	56662-J	3906-0406	R\$ 4.166,67
R6	550	R\$ 1.400.000,00	253-IM218357	Lopes Morumbi	31476-J	4210-2060	R\$ 2.545,45
TOTAL P/ MÉDIA							R\$ 30.069,61
MÉDIA DE VENDA - m²							R\$ 5.011,60

IA	AC	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL C/ DEPRECAÇÃO R\$
1347	1347	R\$ 6.750.625,20	05 anos	R\$ 446.216,33	6,61	R\$ 6.304.408,87
1347	1347	R\$ 6.750.625,20	10 anos	R\$ 598.780,46	8,87	R\$ 6.151.844,74
1347	1347	R\$ 6.750.625,20	20 anos	R\$ 1.019.344,41	15,1	R\$ 5.731.280,79
1347	1347	R\$ 6.750.625,20	25 anos	R\$ 1.263.041,97	18,71	R\$ 5.487.583,23
1347	1347	R\$ 6.750.625,20	30 anos	R\$ 1.507.414,61	22,33	R\$ 5.243.210,59
1347	1347	R\$ 6.750.625,20	40 anos	R\$ 2.081.217,75	30,83	R\$ 4.669.407,45

Vida Útil (estimativa) 840 / mês
 Vida Útil Aparente 480 / mês
 Vida Útil Real 492 / mês
 Vida Útil Remanescente (estimativa) 348 / mês

PTAM MRSX286016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
 CRECISP 112341 – CNAI 016091



16 CONCLUSÃO

Aplicando técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, CONCLUIMOS que:

O valor real do imóvel avaliando representa, nesta data, a importância de **R\$ 5.674.699,33 (CINCO MILHÕES, SEISCENTOS E SETENTA E QUATRO MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS)**.

Rua Boracéia, 55

R\$ 450.648,08 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL, SEISCENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E OITO CENTAVOS).

Rua Boracéia, 57

R\$ 554.643,80 (QUINHENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL, SEISCENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E OITENTA CENTAVOS).

Rua Boracéia, 63 e 79 ou (29, 63 e 79)

R\$ 4.669.407,45 (QUATRO MILHÕES, SEISCENTOS E SESSENTA E NOVE MIL, QUATROCENTOS E SETE REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercialmente, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômico semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% ou +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

17 IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 019.060.0013-1	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R BORACEA, 55
CEP 01135-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BORACEA, 55
CEP 01135-010

Contribuinte(s):
CNPJ 11.396.689/0001-31 CAETANOGGOLD PARTICIPACOES S A

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 300
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 300
Testada (m): 5.70

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 130
Área ocupada pela construção (m²): 80
Ano da construção corrigido: 1975
Padrão da construção: 3-B
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA 130	CONSTRUÇÃO 1.341,00	DISOLEVIC 0,4800			CONSTRUÇÃO 83.679,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 300	TERRENO 1.443,00	PROFUND 0,8771	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TERRENO INCORPORADO 379.697,00	ESPECIAL 1,000000 = (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERRENO NÃO INCORPORADO	ESPECIAL = (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
463.376,00	0,015	-900,00	6.050,64	1,000000	-0,04	6.050,60	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	= (E)
						0,00	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSAÇÃO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
6.050,60	0,00	0,00	6.050,60	09/02/2020

Data de Emissão: 16/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001260911-5
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br

PTAM MRSX286016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 019.060.0014-1	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R BORACEA, 57
CEP 01135-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BORACEA, 57
CEP 01135-010

Contribuinte(s):
CNPJ 11.396.689/0001-31 CAETANOGGOLD PARTICIPACOES S A

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 180
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 180
Testada (m): 5,70

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 160
Área ocupada pela construção (m²): 80
Ano da construção corrigido: 1979
Padrão da construção: 5-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUIDA	160	CONSTRUÇÃO	984,00	OBSOLESC	0,5400	CONSTRUÇÃO	85.018,00	ESPECIAL	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP	180	TERRENO	1.443,00	PROFUND	1,0000	TERR INCORPORADO	259.740,00	ESPECIAL	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFUND		TERR NÃO INCORPORADO		ESPECIAL		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
344.758,00	0,015	-900,00	4.271,37	1,000000	-0,07	4.271,30

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
4.271,30	0,00	0,00	4.271,30	09/02/2020

Data de Emissão: 16/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001260917-4
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 019.060.0090-5	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R BORACEA, 63 - 79
CEP 01135-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BORACEA, 63 - 79
CEP 01135-010

Contribuinte(s):
CNPJ 61.287.454/0002-60 TELNAC TELEFONES NACIONAIS LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 883
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 883
Testada (m): 22.35

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 1.347
Área ocupada pela construção (m²): 872
Ano da construção corrigido: 1979
Padrão da construção: 5-D
Uso: indústria

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUIDA 1.347	X	CONSTRUÇÃO 1.368,00	X	DESOLESC 0,5400	=	CONSTRUÇÃO 995.056,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (A)	
TERRENO INCORP 883	X	TERRENO 1.443,00	X	PROFUND 1,0000	X	TERR INCORPORADO 1.274.169,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (B)	
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TERR NÃO INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (C)	

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
2.269.225,00	X	0,015	+	4.576,90	=	38.615,27	X	1,000000	+	-0,07	=	38.615,20	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (E)
	X		+		=		X		+		=	0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	-	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
38.615,20	-	0,00	+	0,00	=	38.615,20	09/02/2020

Data de Emissão: 16/06/2020
Número do Documento: 1.2020.001260837-2
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

18 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 18 páginas.

Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 03 de Julho de 2020.

Atenciosamente



Mauricio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis
Avaliador de Imóveis
CRECI-SP 112341 – CNAI 016091



19 CURRÍCULO DO AVALIADOR

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA



Brasileiro - Casado - 49 anos
Rua Altena, 194 - Jardim Catarina
São Paulo - CEP 03910-030
Contato: (11) 3422-3458 / 99733-6810
E-mail: mauriciorsx@creci.org.br
CNAI 016091
Corretor de imóveis - CRECI-SP 112341

Cursando Direito na Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Nomeação como Membro Voluntário para perícias de avaliação mercadológica perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes - 12/12/2016.

Formação para Perito Judicial regulamentado pelo CRECI-SP.



ANEXO II.13

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

IMÓVEL SITUADO NA RUA SENADOR FEIJÓ,
60, LOJA 01, SÃO PAULO/SP

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

1 SOLICITANTE

“INDÚSTRIA DE CHAVES GOLD LTDA.”

2 VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



Página 1

PTAM MRSX312016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

3 LOCALIZAÇÃO

Rua Senador Feijó, 60 - Loja 01- Sé
São Paulo - SP - CEP 01006-000

4 OBJETIVO

Por solicitação de Indústria de Chaves Gold Ltda., com cadastro no CNPJ sob o nº 62.840.657/003-86, I.E nº 407.488.252.112, com sede na Avenida Benedito Quina da Silva, nº 511, Jardim Ermida II, Jundiaí, SP, CEP 13212-141, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração, para efeito de valor real.

5 NÚMERO DO PARECER

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi realizado de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653 da Lei 6.530/78 e Resolução COFECI nº 1066/2007.

Nº. DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - “PTAM”

PTAM MRSX312016091 - 10/2020

Página 2

PTAM MRSX312016091 - 07/2020

**MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

6 DA COMPETÊNCIA / ABNT – NBR 14653

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78. Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e / ou locação imobiliária. Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e que regulamentam a sua forma de elaboração.

6.1 Partes da ABNT / NBR A ABNT/NBR 14653

É constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



7 ABREVIATURAS

IA – Imóvel em Avaliação

CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² – Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V – Valor de venda

V.L – Valor da locação

A.T.C – Área Total construída

A.T.T – Área Total do Terreno

AT – Área do terreno

C.M² – Custo por metro quadrado

V.G.V ou V.G.L – Valor global da venda ou locação

V.M – Valor médio

TG – Total Geral

MG – Média geral

I.A.C – Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R.F.D – Resultado do fator de depreciação



8 METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o “METODO COMPARATIVO”, que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

9 PRELIMINARES

9.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor real do imóvel localizado na Rua Senador Feijó, 60 Loja 01, Sé, São Paulo, SP, CEP 01006-000.

9.2 O valor REAL de um imóvel é afetado por inúmeros fatores, mas alguns critérios se destacam para a formação do preço, como: a localização, o tamanho, o estado de conservação e fatores mercadológicos que influenciam na oferta e na procura dos imóveis.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

10 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IPTU nº: 005.021.0264-0	Loja 1
Testada: 10,25 m	
Área do terreno: 121,00 m ²	
Área construída: 61,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 121,00 m ²	
Padrão de construção: 4-B	Uso: Comercial
Ano da construção corrigido: 1959	

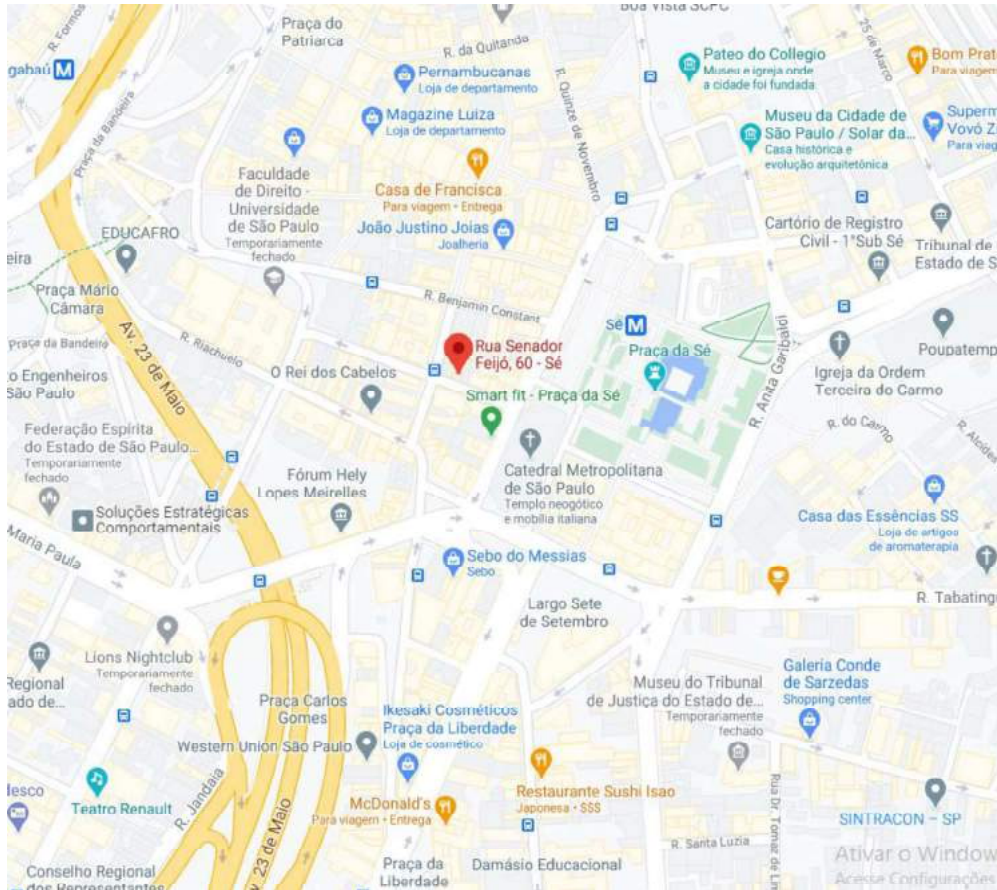
Matrícula nº 60,165
4º Cartório de Registro de Imóveis
Livro 2 Fichas 1, 2 e 3
Área útil: 41,86 m ²
Área comum: 18,47 m ²
Área total: 60,33 m ²
Fração ideal: 7,29989% ou 8,83 m ²

MRX - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



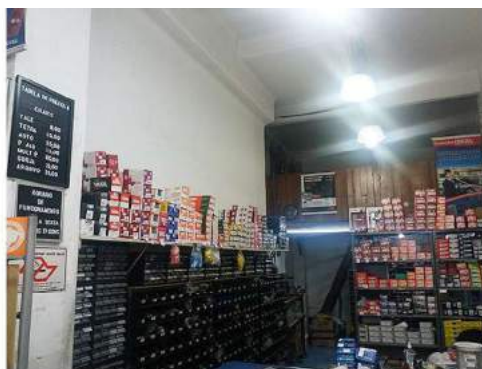
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

11 MAPA DA REGIÃO

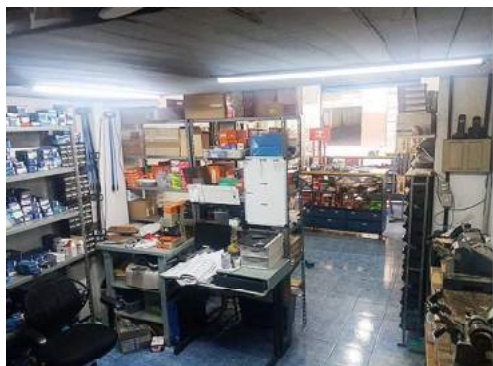


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

12 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

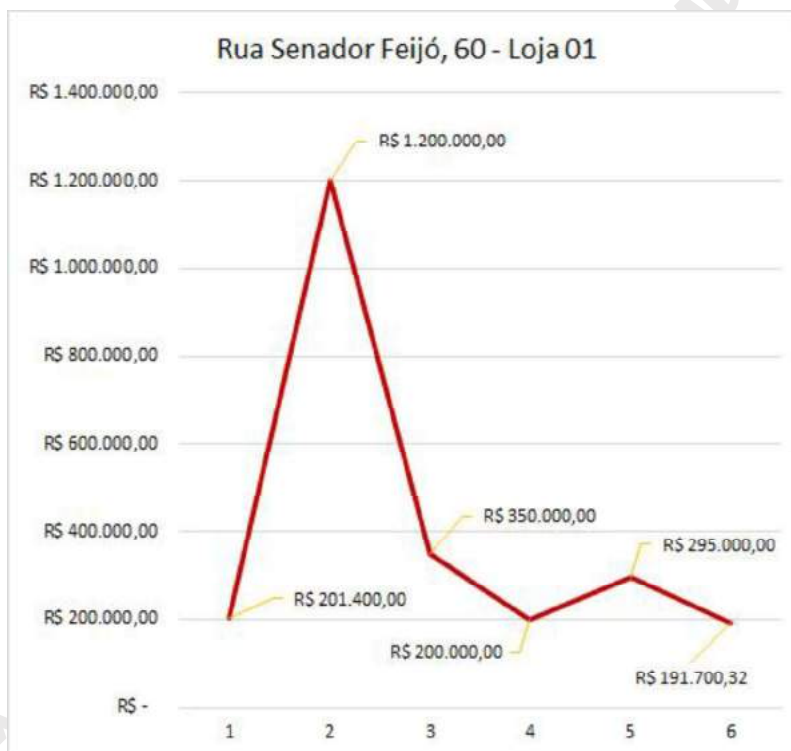


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

**13 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS - VALOR REAL
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**

$$IA = \frac{\text{(valores referenciais (01 a 05))}}{05} \times (\text{m}^2 \text{ IA})$$

14 GRÁFICO DE VENDA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

15 TABELA DE CÁLCULOS

TIPO		ÁREA CONSTRUÍDA m ²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m ²
R1		33	R\$ 201.400,00	101824	Imove Imóveis	136278-F	97547-1739	R\$ 6.103,03
R2		289	R\$ 1.200.000,00	IM344367	Lopes Barão Imóveis	165802-F	96593-9566	R\$ 4.152,25
R3		80	R\$ 350.000,00	2466	Dicom Imobiliária	07536-J	3284-1900	R\$ 4.375,00
R4		45	R\$ 200.000,00	SE	Tatiane Souza	Se45m	97524-5982	R\$ 4.444,44
R5		81	R\$ 295.000,00	CJ0024	Acimari Imóveis	17869-J	3774-2424	R\$ 3.641,98
TOTAL P/ MÉDIA								R\$ 22.716,70

AC		MÉDIA DE VENDA - m ²	
61		R\$	4.543,34

Á	AC	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL C/ DEPRECIÇÃO R\$
61	61	R\$ 277.143,74	05 anos	R\$ 18.319,20	6,61	R\$ 258.824,54
	61	R\$ 277.143,74	10 anos	R\$ 24.582,65	8,87	R\$ 252.561,09
	61	R\$ 277.143,74	20 anos	R\$ 41.848,70	15,1	R\$ 235.295,04
	61	R\$ 277.143,74	25 anos	R\$ 51.853,59	18,71	R\$ 225.290,15
	61	R\$ 277.143,74	30 anos	R\$ 61.886,20	22,33	R\$ 215.257,54
	61	R\$ 277.143,74	40 anos	R\$ 85.443,42	30,83	R\$ 191.700,32

Vida Útil (estimativa)	840 / mês
Vida Útil Aparente	480 / mês
Vida Útil Real	732 / mês
Vida Útil Remanescente (estimativa)	108 / mês

PTAM MRSX312016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

16 CONCLUSÃO

Aplicando técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, CONCLUIMOS que:

O valor real do imóvel avaliando representa, nesta data, a importância de **R\$ 191.700,32 (CENTO E NOVENTA E UM MIL, SETECENTOS REAIS E TRINTA E DOIS CENTAVOS)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercialmente, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômico semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% ou +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

17 IPTU 005.021.0264-0



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 005.021.0264-0	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R SENADOR FEIJO, 60 - LOJA 1
CENTRO CEP 01006-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SENADOR FEIJO, 60 - LOJA 1
CENTRO CEP 01006-000

Contribuinte(s):
CNPJ 11.396.689/0001 31 CAETANOGGOLD PARTICIPACOES LTDA.

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 121
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 121
Testada (m): 10,25

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 61
Área ocupada pela construção (m²): 121
Ano da construção corrigido: 1959
Padrão da construção: 4-B
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

AREAS (M2)		VALOR M2		FATORES					BASE DE CALCULO		FATOR		
CONSTRUIDA	61	CONSTRUÇÃO	2.213,00	DISOLESC	0,2000				CONSTRUÇÃO	26.999,00	ESPECIAL	1,000000	
TERRENO INCORP	121	TERRENO	4.913,00	PROFLIND	0,7416	TIPO TERR	1,0000	CONDOMIN	1,6000	FRACÃO IDEAL	0,0730	TERRE INCORPORADO	51.493,00
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFLIND		TIPO TERR		CONDOMIN		FRACÃO IDEAL		TERRE NÃO INCORPORADO	

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
78.492,00	0,015	-313,97	863,41	1,000000	-0,01	863,40

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
863,40	0,00	0,00	863,40	10/02/2020

Data de Emissão: 09/10/2020
Número do Documento: 1.2020.002872020-7
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 07/01/2021, em www.prefeitura.sp.gov.br

Página 13

PTAM MRSX312016091 - 07/2020

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CRECISP 112341 – CNAI 016091



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

18 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 15 páginas.

Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 09 de Outubro de 2020.

Atenciosamente



Mauricio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis
Avaliador de Imóveis
CRECI-SP 112341 – CNAI 016091



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

19 CURRÍCULO DO AVALIADOR

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA



Brasileiro - Casado - 49 anos
Rua Altena, 194 - Jardim Catarina
São Paulo - CEP 03910-030
Contato: (11) 3422-3458 / 99733-6810
E-mail: mauriciorsx@creci.org.br
CNAI 016091
Corretor de imóveis - CRECI-SP 112341

Cursando Direito na Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Nomeação como Membro Voluntário para perícias de avaliação mercadológica perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes - 12/12/2016.

Formação para Perito Judicial regulamentado pelo CRECI-SP.



ANEXO II.14

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS E ATRIBUIÇÃO DE VALORES

EQUIPAMENTOS, VEÍCULOS, MÓVEIS, UTENSÍLIOS E EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA

Grupo GOLD
(em Recuperação Judicial)



Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
Máquinas, Equipamentos e Instalações										
1	Prensa excêntrica PEF/V 50TC	01/10/2015	80.000,00	40.666,47	1	80.000	20	5	15	80.000
2	Prensa excêntrica tipo C PEF/V 100TC	01/10/2015	137.000,00	69.641,47	1	150.000	20	5	15	150.000
3	Injetora Zamac LK DC88	01/10/2016	221.373,71	134.669,05	1	160.000	20	4	16	160.000
4	Injetora Zamac LK DC280	01/10/2016	90.420,26	55.005,76	1	475.000	20	4	16	475.000
5	Reservatório metal cilíndrico cap 65m3	01/10/2016	4.931,62	2.999,92	1	6.000	15	4	11	6.000
6	Maq corte lado chave c/alim GD37	01/10/2016	124.472,86	75.721,17	1	208.100	15	4	11	171.000
7	Maq formacao trava GD40 - 45-50 mm	01/10/2016	97.344,18	59.217,78	1	180.000	20	5	15	180.000
8	Maq formacao trava GD41 - 45-50 mm	01/10/2016	97.344,17	59.217,77	1	180.000	20	5	15	180.000
9	Estrutura metálica	01/10/2016	12.600,00	7.665,00	1	17.600	15	4	11	14.500
10	Maq estacionaria soldar bi mod IB2 PR150	01/01/2015	57.704,00	25.004,84	1	95.800	15	5	10	73.800
11	Dispositivo tipo Morsa c/cilindro pneuma	01/01/2016	12.296,00	6.557,68	1	18.200	15	4	11	15.000
12	Maq formacao cilindro cadeado - 35 - 50M	01/10/2016	135.598,29	82.488,76	1	350.000	20	9	11	350.000
13	Brochadeira chaves cilindro perfil 35-50	01/10/2016	185.277,34	112.710,28	1	280.000	15	4	11	280.000
14	Estampo espelho oval	01/10/2016	39.900,00	24.272,50	1	55.900	15	4	11	45.900
15	Maq formacao corpo cadeado - 35-50MM	01/10/2016	194.812,02	118.510,81	1	490.000	20	4	16	490.000
16	Alimentador barra perfis cadeado - 35 - 50	01/10/2016	46.658,42	28.383,88	1	130.000	15	4	11	130.000
17	Maq furacao corpo cadeado c/ferramental - 35 - 50	01/10/2016	260.650,11	158.683,86	1	540.000	20	4	16	540.000
18	Maq lixamento automat cadeado 35-50MM	01/10/2016	231.636,34	140.912,24	1	350.000	20	9	11	350.000
19	Maquina de Cravar Pinos 25mm	01/10/2016	44.214,03	26.896,88	1	95.000	20	5	15	95.000
20	Maq e acessorio montagem cadeado 35-50MM	01/10/2016	156.758,85	95.361,81	4	1.080.000	20	5	15	1.080.000
21	Matriz peca tecnica Z 0791/0792	01/12/2015	17.000,00	8.924,81	1	26.200	15	5	10	20.200
22	Seladora semi autom blisters mod J300	01/10/2016	20.000,00	12.166,51	1	20.000	15	4	11	16.400
23	Transpaleta 2200kg 530x1150mm Palettran	01/07/2015	905,00	437,52	1	1.700	10	5	5	1.000
24	Transpaleta 2200kg 530x1150mm Palettran	01/07/2015	905,00	437,52	1	1.700	10	5	5	1.000
25	Matriz peca tecnica Z 0761	01/01/2015	6.000,00	2.600,00	1	10.000	10	5	5	5.900
26	Matriz peca tecnica Z 0762	01/01/2015	12.000,00	5.200,00	1	19.900	10	5	5	11.800
27	Matriz peca tecnica Z 0764	01/01/2015	6.000,00	2.600,00	1	10.000	10	5	5	5.900
28	Matriz peca tecnica Z 0763	01/01/2015	7.000,00	3.033,56	1	11.600	10	5	5	6.900
29	Matriz peca tecnica Z 0765	01/01/2015	8.000,00	3.466,44	1	13.300	10	5	5	7.900
30	Matriz peca tecnica Z 0759/0760	01/01/2015	16.000,00	6.933,56	1	26.600	10	5	5	15.800
33	Tanque da linha gavanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	15	4	11	900
34	Tanque da linha de galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	15	4	11	900
35	Tanque da linha gavanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	15	4	11	900
36	Tanque da linha gavanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	15	4	11	900
37	Tanque da linha gavanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	15	4	11	900
38	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800
39	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800



Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
40	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800
41	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800
42	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800
43	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800
44	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800
45	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800
46	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800
47	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800
48	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800
49	Cesto giratorio da galvanoplastia	02/06/2016	800,00	459,83	1	1.100	10	4	6	800
50	Estrura metalica da galvanoplastia	02/06/2016	1.000,00	575,17	1	1.400	10	4	6	1.000
51	Retificador da galvanoplastia	02/06/2016	5.000,00	2.874,83	1	7.100	20	4	16	6.300
52	Retificador da galvanoplastia	02/06/2016	5.000,00	2.874,83	1	7.100	20	4	16	6.300
53	Retificador da galvanoplastia	02/06/2016	5.000,00	2.874,83	1	7.100	20	4	16	6.300
54	Exaustor da galvanoplastia	02/06/2016	5.000,00	2.874,83	1	7.100	10	4	6	4.900
55	Exaustor da galvanoplastia	02/06/2016	5.000,00	2.874,83	1	7.100	10	4	6	4.900
56	Tanque ETE 11.000L	02/06/2016	1.500,00	862,50	1	2.100	15	4	11	1.700
57	Tanque ETE 11.000L	02/06/2016	1.500,00	862,50	1	2.100	15	4	11	1.700
58	Caixa d'agua ETE 10.000L	02/06/2016	1.000,00	575,17	1	1.400	10	4	6	1.000
59	Plataforma da galvanoplastia	02/06/2016	700,00	402,67	1	1.000	10	4	6	700
60	Filtro prensa	02/06/2016	5.000,00	2.874,83	1	7.100	15	4	11	5.800
61	Bomba filtro galvanoplastia	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	10	4	6	500
62	Bomba filtro galvanoplastia	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	10	4	6	500
63	Bomba filtro galvanoplastia	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	10	4	6	500
64	Bomba filtro galvanoplastia	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	10	4	6	500
65	Bomba filtro galvanoplastia	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	10	4	6	500
66	Vigas de sustentacao dos tanques	02/06/2016	300,00	172,50	1	400	10	4	6	300
67	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
68	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
69	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
70	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
71	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
72	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
73	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
74	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
75	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
76	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
77	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100



Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
78	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
79	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
80	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
81	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
82	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
83	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
84	Contentor plastico verde c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
85	Contentor plastico vermelho c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
86	Contentor plastico vermelho c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
87	Contentor plastico vermelho c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
88	Contentor plastico vermelho c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
89	Contentor plastico vermelho c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
90	Contentor plastico vermelho c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
91	Contentor plastico vermelho c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
92	Contentor plastico vermelho c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
93	Contentor plastico vermelho c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
94	Contentor plastico vermelho c/rodas	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
95	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
96	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
97	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
98	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
99	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
100	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
101	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
102	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
103	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
104	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
105	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
106	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
107	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
108	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
109	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
110	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
111	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
112	Bancada	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
113	Bebedouro de pressao inox	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
114	Bebedouro de pressao inox	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
115	Carro ferramentas abertos c/gavetas CR59	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100



Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
116	Carro ferramentas abertos c/gavetas CR59	02/06/2016	50,00	28,58	1	100	10	4	6	100
117	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
118	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
119	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
120	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
121	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
122	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
123	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
124	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
125	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
126	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
127	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
128	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
129	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
130	Armario	02/06/2016	75,00	43,38	1	100	10	4	6	100
131	Base dos tanques ETE	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	15	4	11	600
132	Base dos tanques ETE	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	15	4	11	600
133	Base dos tanques ETE	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	15	4	11	600
134	Painel de comando logico niquel	02/06/2016	5.000,00	2.874,83	1	7.100	10	4	6	4.900
135	Transportador automatico	02/06/2016	2.000,00	1.149,83	1	2.800	15	4	11	2.300
136	Transportador automatico	02/06/2016	2.000,00	1.149,83	1	2.800	15	4	11	2.300
137	Centrifuga	02/06/2016	1.500,00	862,50	1	2.100	15	4	11	1.700
138	Centrifuga	02/06/2016	1.500,00	862,50	1	2.100	15	4	11	1.700
139	Centrifuga	02/06/2016	1.500,00	862,50	1	2.100	15	4	11	1.700
140	Tamboreador vibration	02/06/2016	2.500,00	1.437,67	1	3.500	15	4	11	2.900
141	Tamboreador vibration	02/06/2016	2.500,00	1.437,67	1	3.500	15	4	11	2.900
142	Tamboreador vibration	02/06/2016	2.500,00	1.437,67	1	3.500	15	4	11	2.900
143	Motoredutor galvanoplastia	02/06/2016	750,00	431,25	1	1.100	10	4	6	800
144	Bomba filtro galvanoplastia	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	10	4	6	500
145	Bomba filtro galvanoplastia	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	10	4	6	500
146	Bomba filtro galvanoplastia	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	10	4	6	500
147	Bomba filtro galvanoplastia	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	10	4	6	500
148	Bomba filtro galvanoplastia	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	10	4	6	500
149	Bomba filtro galvanoplastia	02/06/2016	500,00	287,33	1	700	10	4	6	500
150	Viga de sustentacao dos tanques	02/06/2016	300,00	172,50	1	400	10	4	6	300
151	Viga de sustentacao dos tanques	02/06/2016	300,00	172,50	1	400	10	4	6	300
152	Injetora Termoplastica 01 Ahitop	02/06/2016	2.500,00	1.437,67	1	55.000	20	4	16	55.000
153	Injetora Termoplastica 02 Ahitop	02/06/2016	2.500,00	1.437,67	1	55.000	20	4	16	55.000



Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
154	Injetora Termoplástica 03 Ahitop	02/06/2016	2.500,00	1.437,67	1	55.000	20	4	16	55.000
155	Injetora Termoplástica 04 Ahitop	02/06/2016	2.500,00	1.437,67	1	55.000	20	4	16	55.000
156	Injetora Termoplástica 05 Ahitop	02/06/2016	2.500,00	1.437,67	1	55.000	20	4	16	55.000
157	Injetora Termoplástica 06 Ahitop	02/06/2016	2.500,00	1.437,67	1	55.000	20	4	16	55.000
158	Injetora Termoplástica 07 Ahitop	02/06/2016	2.500,00	1.437,67	1	55.000	20	4	16	55.000
159	Injetora Termoplástica 08 Ahitop	02/06/2016	2.500,00	1.437,67	1	55.000	20	4	16	55.000
160	Estufa elétrica p/plástico 01	02/06/2016	500,00	287,33	1	8.000	10	4	6	8.000
161	Estufa elétrica p/plástico 02	02/06/2016	500,00	287,33	1	8.000	10	4	6	8.000
162	Estufa elétrica p/plástico 03	02/06/2016	500,00	287,33	1	8.000	10	4	6	8.000
163	Estufa elétrica p/plástico 04	02/06/2016	500,00	287,33	1	8.000	10	4	6	8.000
164	Estufa elétrica p/plástico 05	02/06/2016	500,00	287,33	1	8.000	10	4	6	8.000
165	Estufa elétrica p/plástico 06	02/06/2016	500,00	287,33	1	8.000	10	4	6	8.000
166	Estufa elétrica p/plástico 07	02/06/2016	500,00	287,33	1	8.000	10	4	6	8.000
167	Estufa elétrica p/plástico 08	02/06/2016	500,00	287,33	1	8.000	10	4	6	8.000
168	Moinho de reciclagem	02/06/2016	500,00	287,33	1	19.000	10	4	6	13.000
169	Moinho de reciclagem	02/06/2016	500,00	287,33	1	19.000	10	4	6	13.000
170	Moinho de reciclagem	02/06/2016	500,00	287,33	1	19.000	10	4	6	13.000
171	Elevador mecanico	02/06/2016	150,00	86,25	1					
172	Torre de resfriamento de agua	02/06/2016	1.500,00	862,50	1	8.400	15	4	11	6.900
173	Porta molde	02/06/2016	7.800,00	4.485,00	78	1.404.000	10	7	3	554.600
174	Regua p/injecao de cabeca plastica	02/06/2016	10.430,00	5.997,08	1043	2.607.500	10	7	3	1.030.000
175	Bomba hidraulica	02/06/2016	150,00	86,25	1	200	10	4	6	100
176	Bomba d agua	02/06/2016	150,00	86,25	1	200	10	4	6	100
177	Bomba d agua	02/06/2016	150,00	86,25	1	200	10	4	6	100
178	Bomba d agua	02/06/2016	150,00	86,25	1	200	10	4	6	100
179	Bomba d agua	02/06/2016	150,00	86,25	1	200	10	4	6	100
189	Bomba Pneumatica maxpneumagtic	14/03/2017	3.506,10	2.278,86	1	4.900	10	3	7	3.800
191	Motor 7,5 CV	06/04/2017	4.700,00	3.094,03	1	6.600	10	3	7	5.100
192	Aspirador industrial exaustor caracol	09/05/2017	12.200,00	8.133,20	1	12.000	10	3	7	9.200
196	Gaiola empilhadeira Vitoria	10/07/2017	2.630,00	1.797,04	1	3.700	15	3	12	3.200
197	Tanque galvanoplastia	13/07/2017	6.270,00	4.284,50	1	8.800	15	3	12	7.700
198	TANQUE NIQUELACAO	07/08/2017	21.000,00	14.525,00	1	29.600	15	3	12	25.800
199	MAQUINA DE DOBRA Haste 35-50MM	25/07/2018	5.034,66	3.943,70	1	30.000	20	2	18	30.000
201	BALANÇA RODOVIARIA MARCA COIMMA 40.000KG	06/07/2018	37.000,00	28.983,42	1	44.400	15	2	13	40.700
155010	exaustor de tambor	27/09/2017	11.800,00	8.260,12	1	14.200	15	3	12	12.400
180	Elevador completo parcial desmontado	29/11/2016	68.210,00	42.051,78	1	68.200	20	4	16	60.500
4000001	Maquina Lixamento do Raio Cadeado	01/06/2019	6.472,23	6.310,41	3	600.000	20	10	10	600.000
4000002	Centrifuga secadora MS FRVS	08/06/2018	11.875,00	11.673,84	1	18.000	10	2	8	15.300



Assinado eletronicamente por: VICENTE ROMANO SOBRINHO - 30/10/2020 20:43:06
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20103020430575200001217172184>
 Número do documento: 20103020430575200001217172184

Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
4000003	Lavadora de peças	31/03/2014	7.000,00	6.825,01	1	31.000	10	6	4	15.400
4000004	Painel de controle com CLP	14/04/2014	4.600,00	4.485,01	1	19.900	10	6	4	9.900
4000005	Balança 3400kgx1g	25/06/2014	240,00	234,00	1	1.000	10	6	4	500
4000006	Maq para fazer ranhura de chaves	10/12/2014	12.213,39	11.908,05	1	45.300	10	6	4	22.500
4000007	Maq para fresar e argolar chave - acs F6 e F7	10/12/2014	57.925,64	56.477,51	2	1.400.000	20	6	14	1.147.900
4000008	Balança com 3mod urano cap max 6kg	15/12/2014	1.574,78	1.535,42	1	5.800	10	6	4	2.900
4000009	Secador de ar comprimido	25/05/2015	1.893,12	1.845,78	1	6.200	10	5	5	3.700
4000010	Furadeira rosquadeira de bancada	04/09/2015	1.207,31	1.177,13	1	3.600	10	5	5	2.100
4000011	Torno Automatico Traub A-25	25/11/2015	4.333,15	4.224,82	1	30.000	20	5	15	30.000
4000012	Drive ativa	29/02/2016	3.116,84	3.038,93	1	8.000	10	4	6	5.500
4000014	Prensa hidraulica cunho eka phic65220	01/01/1995	10,00	9,76	1	-				
4000015	Torno ferramenteiro romi tormax30a	01/01/1995	136,38	132,96	1	-				
4000016	Balança filizola	01/01/1995	20,68	20,17	1	-				
4000017	Elevador hidraulico	01/01/1995	22,96	22,39	1	-				
4000018	Fresadora dorsadora clevertch KO6	01/01/2001	705,80	688,16	1	70.500	20	17	3	19.100
4000019	Fresadora dorsadora clevertch KO6	01/01/2001	705,80	688,16	1	70.500	20	17	3	19.100
4000020	Esmeril elra 814	01/01/2001	18,51	18,06	1					
4000021	Fresadora de canal tetra gold	01/01/2001	18,51	18,06	1	40.000	20	19	1	40.000
4000022	Fresadora de canal tetra gold	01/01/2001	18,51	18,06	1	40.000	20	19	1	40.000
4000023	Picotador Elmea ts29	01/01/1996	41,81	40,76	1	-	-			-
4000024	Fresadora de canal tetra gold	01/01/2001	18,51	18,06	1	40.000	20	19	1	40.000
4000025	Fresadora de canal Gbz Fc102/Mec	01/01/1996	209,19	203,97	1	-				-
4000026	Fresadora de canal tetra gold	01/01/2001	185,76	181,11	1	40.000	20	19	1	40.000
4000027	Fresadora de Canal Gbz Fc102/Mec	01/01/1996	209,19	203,97	1	-				-
4000028	Picotador Elmea ts29	01/01/1996	57,75	56,31	1	-				-
4000030	Fresadora Ferramenteira Romi u30	01/01/1997	92,99	90,68	1	-				-
4000031	Picotador Elmea ts29	01/01/1996	64,73	63,11	1	-				-
4000032	Desbobinador Tecnopress	01/01/1998	57,77	56,33	1	-				-
4000033	Picotador Elmea ts29	01/01/1996	41,81	40,76	1	-				-
4000034	Desbobinador Tecnopress	01/01/1998	57,77	56,33	1	-				-
4000035	Picotador Elmea ts29	01/01/1996	41,81	40,76	1	-				-
4000036	Desbobinador Tecnopress	01/01/1998	57,77	56,33	1	-				-
4000037	Fresadora ferramenteira isomac	01/01/2001	297,26	289,82	1	40.000	20	19	1	40.000
4000038	Afiatriz vertex	01/01/2001	74,26	72,40	1	-				-
4000040	Esmeril	01/01/2001	100,00	97,51	1	-				-
4000041	Maquina confeccao segredo gold	01/01/2001	223,00	217,42	1	-				-
4000042	Maquina confeccao segredo gold	01/01/2001	223,00	217,42	1	-				-
4000044	Forno para tempera brasimet	01/01/2001	297,26	289,82	1	-				-



Assinado eletronicamente por: VICENTE ROMANO SOBRINHO - 30/10/2020 20:43:06
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20103020430575200001217172184>
 Número do documento: 20103020430575200001217172184

Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
4000045	Esmeril	01/01/2001	100,00	97,51	1	-				-
4000046	Divisoria de pino tetra gold	01/01/2002	83,33	81,26	1	45.000	20	18	2	45.000
4000047	Furadeira automatica bancada tetra ccs	01/01/2003	115,86	112,95	1	-				-
4000048	Prensa excetrica PEF/V 30 TC	01/01/2003	136,16	132,77	2	20.000	20	17	3	20.000
4000051	Estufa preparacao materia prima injecao	01/01/2003	115,86	112,95	1	-				-
4000052	Estufa preparacao materia prima injecao	01/01/2003	115,86	112,95	1	-				-
4000053	Estufa preparacao materia prima injecao	01/01/2003	115,86	112,95	1	-				-
4000054	Estufa preparacao materia prima injecao	01/01/2003	115,86	112,95	1	-				-
4000055	Projektor de perfil mitutoyo ph3500	01/01/2003	1.393,63	1.358,80	1	-				-
4000057	Maquina confeccao segredo gold	01/01/2001	223,00	271,78	1	-				-
4000058	Maquina confeccao segredo gold	01/01/2001	223,00	271,78	1	-				-
4000059	Exaustor para cavacos new japan 550	01/01/2003	58,31	56,84	1	-				-
4000060	Exaustor para cavacos new japan 550	01/01/2003	58,31	56,84	1	-				-
4000062	Paleta palestrans tm2000	01/01/2003	23,46	22,86	1	-				-
4000063	Furadeira automatica bancada tetra dauer	01/01/2004	143,11	139,54	1	-				-
4000064	Desbobinador tenopress	01/01/2004	153,32	149,48	1	-				-
4000066	Fresadora operatriz morgon	01/01/2004	25,56	24,93	1	-				-
4000067	Dorsadora reta kalatec	01/01/2004	51,10	49,81	1	3.500	15	15	0	200
4000069	Moinho reciclagem sucata plastica rone	01/01/2004	204,43	199,33	1	23.000	15	14	1	3.300
4000070	Moinho reciclagem sucata plastica rone	01/01/2004	204,43	199,33	1	23.000	15	14	1	3.300
4000071	Fresadora de Canal Cleverttech K11	01/01/1998	464,73	453,12	1	40.000	20	17	3	40.000
4000072	Moinho reciclagem sucata plastica rone	01/01/2004	204,43	199,33	1	23.000	15	14	1	3.300
4000073	Empilhadeira hidraulica manual 13-322 ma	01/01/2004	45,93	44,79	1	-				-
4000073	Fresadora de Canal Cleverttech K11	01/01/1998	464,73	453,12	1	40.000	20	17	3	40.000
4000074	Fresadora de Canal Cleverttech K11	01/01/1998	464,73	453,12	1	40.000	20	17	3	40.000
4000075	Divisoria de pino tetra gold	01/01/2002	83,33	1.295,52	1	45.000	20	18	2	-
4000076	Fresadora de Canal Cleverttech K11	01/01/1998	464,73	453,12	1	40.000	20	17	3	40.000
4000077	Unidade hidraulica tetra gold	01/01/2004	76,66	74,74	1	-				-
4000078	Fresadora de Canal Cleverttech K11	01/01/1998	464,73	453,12	1	40.000	20	17	3	40.000
4000078	Unidade hidraulica tetra gold	01/01/2004	76,66	74,74	1	-				-
4000079	Unidade hidraulica tetra gold	01/01/2004	76,66	74,74	1	-				-
4000080	Fresadora de Canal Cleverttech K11	01/01/1998	464,73	453,12	1	40.000	20	17	3	40.000
4000081	Fresadora ferramenta clever	01/01/2004	408,84	398,61	1	40.000	20	16	4	40.000
4000082	Fresadora ferramenta clever	01/01/2004	408,84	398,61	1	40.000	20	16	4	40.000
4000084	Prensa Mecanica Agostine Colombo g160	01/01/1998	928,69	905,47	1	-				-
4000086	Soldadora	01/01/1998	69,69	67,95	1	-				-
4000087	Fresadora de Canal Cleverttech K11	01/01/1998	464,73	543,55	1	40.000	20	17	3	40.000
4000088	Fresadora de Canal Cleverttech K11	01/01/1998	464,73	543,55	1	40.000	20	17	3	40.000



Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
4000089	Fresadora de Canal Clevertch K11	01/01/1998	464,73	543,55	1	40.000	20	17	3	40.000
4000090	Fresadora de Canal Clevertch K11	01/01/1998	464,73	543,55	1	40.000	20	17	3	40.000
4000091	Retificadora Grande Mello p58	01/01/1999	696,49	679,09	1	125.000	20	19	1	16.000
4000092	Durometro Duromatic Alpha 25850	01/01/1999	111,49	108,70	1	-	-	-	-	-
4000093	Reservatorio de ar sem marca n° 5	01/01/2000	100,00	97,51	1	-	-	-	-	-
4000094	Fresadora de Canal Clevertch K11	01/01/1999	715,47	697,59	1	-	-	-	-	-
4000095	Fresadora Dorsadora Gbz	01/01/2000	585,07	570,43	1	63.000	20	19	1	8.100
4000096	Fresadora de Ponta Gold	01/01/2000	32,37	31,56	1	3.500	20	19	1	400
4000097	Fresadora de Ponta Gold	01/01/2000	32,37	31,56	1	3.500	20	19	1	400
4000099	Fresadora automatica de Perfil Tetra mdv	01/01/2000	650,27	634,01	1	40.000	20	19	1	40.000
4000100	Torno Romi Tormax 20	01/01/2000	260,32	253,81	1	27.000	20	19	1	27.000
4000101	Guincho Hidraulico Girafa Zeloso 500ru	01/01/2000	32,37	31,56	3	10.500	20	19	1	10.500
4000102	Fresadora de Canal Clevertch K11	01/01/1998	464,73	905,58	1	40.000	20	17	3	40.000
4000103	Fresadora de Canal Clevertch K11	01/01/1998	464,73	905,58	1	40.000	20	17	3	40.000
4000104	Fresadora de Canal Clevertch K11	01/01/1998	464,73	905,58	1	40.000	20	17	3	40.000
4000105	Fresadora de Canal Clevertch K11	01/01/1998	464,73	905,58	1	40.000	20	17	3	40.000
4000106	Fresadora de Canal Clevertch K11	01/01/1998	464,73	905,58	1	40.000	20	17	3	40.000
4000107	Fresadora de Canal Clevertch K11	01/01/1998	464,73	905,58	1	40.000	20	17	3	40.000
4000108	Afiatriz Mello Amy	01/01/2001	100,00	97,51	1	-	-	-	-	-
4000109	Fresadora Dorsadora Clevertch K06	01/01/2001	705,80	688,16	1	70.500	20	17	3	19.100
4000110	Fresadora Dorsadora Clevertch K06	01/01/2001	705,80	688,16	1	70.500	20	17	3	19.100
4000111	Riscador(Graminho)	01/01/2004	102,22	99,67	1	-	-	-	-	-
4000112	Retificadora Pequena Ferdimat t13	01/01/2004	638,84	622,88	1	13.000	20	15	5	13.000
4000113	Esmeril Jowa	01/01/2004	25,61	24,98	1	-	-	-	-	-
4000114	Exaustor para Cavacos New Japan 550	01/01/2003	58,31	61,92	1	-	-	-	-	-
4000115	Rebarbadora Gold	01/01/2004	153,32	149,48	1	-	-	-	-	-
4000116	Rebarbadora Gold	01/01/2004	153,32	149,48	1	-	-	-	-	-
4000117	Carimbadeira Gold	01/01/2004	204,43	199,33	1	-	-	-	-	-
4000118	Carimbadeira Gold	01/01/2004	204,43	199,33	1	-	-	-	-	-
4000119	Carimbadeira Gold	01/01/2004	204,43	199,33	1	-	-	-	-	-
4000123	Compressor Pistão Wayne	01/01/2004	306,62	298,94	1	20.900	15	15	0	1.000
4000124	Paleta Palestrans tm2000	01/01/2003	23,46	19,92	1	-	-	-	-	-
4000125	Centro de Usinagem Romi Discovery 760	01/01/2005	8.218,53	8.013,06	1	160.000	20	15	5	160.000
4000126	Balança Setor de Injeção Prodigital pro1	01/01/2006	121,11	118,08	1	-	-	-	-	-
4000127	Maquina confecção segredo maromatic CAD 01	01/01/2006	0	6.391,58	1	437.500	20	11	9	437.500
4000128	Prensa Hidraulica Cunho Italiana acs Con	01/01/2006	4.227,56	4.121,87	1	252.100	20	14	6	115.300
4000129	Eletroerosão Penetração Fanuc Robocut	01/01/2006	9.058,95	8.832,48	1	275.000	20	14	6	275.000
4000129	Paleta	01/01/2009	148,30	144,58	1	-	-	-	-	-



Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
4000130	Empilhadeira elétrica maximal fbr15mjz	01/01/2009	2.081,04	2.029,02	1	100.400	15	11	4	39.000
4000131	Paleta elétrica mod wplpt22ac	01/01/2010	295,28	287,90	1	5.500	10	9	1	5.500
4000132	Fresadora automática de segredo	01/01/2010	100,00	97,51	1	-				
4000133	Centro de Usinagem Romi Discovery 760	01/01/2005	8.218,53	7.066,26	1	160.000	20	15	5	160.000
4000134	Torno aut escomatic d2c	01/01/2010	2.865,27	2.793,63	1	625.000	20	10	10	625.000
4000135	Torno aut escomatic d2c	01/01/2010	2.865,27	2.793,63	1	625.000	20	10	10	625.000
4000136	Torno aut escomatic d2c	01/01/2010	2.865,27	2.793,63	1	625.000	20	10	10	625.000
4000137	Torno aut escomatic d2c	01/01/2010	2.865,27	2.793,63	1	625.000	20	10	10	625.000
4000138	Reservatório de ar chiaperini 425lts	01/01/2010	92,52	90,21	1	4.600	15	10	5	2.100
4000139	Secador de ar comprimido schulz srs240	01/01/2010	469,88	458,12	1	20.000	15	10	5	20.000
4000141	Máquina confecção segredo zhiyuan sk07-x	01/01/2010	335,08	326,71	1	113.200	20	10	10	74.700
4000142	Serra automática Fanho fmg-500a	01/01/2006	875,61	853,71	1	17.000	15	14	1	17.000
4000143	Sistema de picking automatizado savlog	01/01/2010	5.923,71	5.775,63	1	293.200	15	10	5	135.500
4000144	Prensa filtro	01/01/2010	1.105,63	1.078,00	1	54.700	15	10	5	25.300
4000145	Resfriador de água korper r113/9	01/01/2010	169,60	165,37	1	8.400	15	10	5	3.900
4000146	Exaustor para Cavacos cfmt37	01/01/2006	75,43	73,54	1	4.500	15	14	1	600
4000147	Máquina Confecção Segredo - maromatic F9	01/01/2006	0	6.391,58	1	437.500	20	14	6	437.500
4000148	Fresadora Linear maromatic k27	01/01/2007	1.845,72	1.799,58	1	106.100	20	13	7	54.400
4000149	MAQUINA DE DOBRA E FRESA	01/01/2007	1.665,12	1.623,48	1	95.700	20	13	7	49.000
4000151	Estufa de Preparação Matéria prima Injeç	01/01/2007	260,35	253,84	1	-				-
4000152	Compressor Parafuso Metalplan Tp50hp	01/01/2008	1.776,97	1.732,54	1	92.600	15	12	3	28.800
4000156	Alimentadora de Barra Guiliani lemca	01/01/2008	975,03	950,64	1	35.000	20	10	10	35.000
4000156	Torno Automático Tetra Ergomat td-26	01/01/2008	3.055,56	2.979,18	1	150.000	20	12	8	84.600
4000157	Torno Automático Tetra Ergomat td-26	01/01/2008	2.538,26	2.474,81	1	150.000	20	12	8	84.600
4000158	Alimentadora de Barra Guiliani lemca	01/01/2008	975,03	950,64	1	35.000	20	10	10	35.000
4000159	Máquina confecção segredo maromatic CAD 02	01/01/2006	0	292,50	1	437.500	20	14	6	437.500
4000160	Exaustor para Cavacos Nilfisk cts 22l	01/01/2008	87,35	85,16	1	4.500	15	12	3	1.400
4000161	Exaustor para Cavacos Nilfisk cts22l	01/01/2008	87,35	85,16	1	4.500	15	12	3	1.400
4000162	Prensa Filtro	01/01/2010	1.105,63	492,85	1	54.700	15	10	5	25.300
4000163	Máquina de Arquear Brother mod. wg-22xn	01/01/2008	101,98	99,43	1	2.800	15	12	3	900
4000164	Máquina de Arquear Brother Wg-22xa	01/01/2009	219,49	214,00	1	2.800	15	11	4	1.100
4000165	Embaladora Brother as323	01/01/2009	80,13	78,12	1	3.900	15	11	4	1.500
4000166	Embaladora Brother as123	01/01/2009	49,22	47,99	1	2.400	15	11	4	900
4000167	Empilhadeira a gás Maximal fgl35t	01/01/2009	1.203,61	1.173,52	1	58.000	15	11	4	22.600
4000168	Prensa Excêntrica Manual	01/01/2009	1.022,11	996,55	1	49.300	20	11	9	30.200
4000169	Bomba de Transferência Bomax shg1aabnb	01/01/2009	100,00	97,51	1	-				-
4000174	Bomba transferência níquel bombetex	01/01/2010	236,93	231,02	1	-				-
200	MAQUINA DE DOBRA Haste 35-50MM	25/07/2018	4.370,17	3.423,25	1	30.000	20	2	18	30.000



Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
4000176	Empilhadeira WP LPT22	01/01/2011	1.137,51	1.109,07	1	49.500	15	9	6	49.500
4000177	Maquina lixadeira manual 25mm	01/01/2011	795,52	775,63	1	25.000	15	9	6	25.000
4000178	Maquina lixadeira manual 30mm	01/01/2011	497,44	484,99	1	25.000	15	9	6	25.000
4000179	Maquina Alimentador de Barra - cilindro 30mm	01/01/2011	213,16	207,82	1	87.500	20	10	10	87.500
4000180	Máquina de Formar Cilindro - 30MM - GD 3	01/01/2011	5.211,26	5.080,97	1	350.000	20	9	11	350.000
4000181	Maquina para Formação de Corpo - 30 MM	01/01/2011	7.832,33	7.636,52	1	490.000	20	9	11	490.000
4000182	Maquina Alimentador de Barra - cilindro 30mm	01/01/2011	213,16	632,48	1	87.500	20	10	10	87.500
4000183	Maquina de Furação de Corpo GD23 - 30mm	01/01/2011	4.048,47	3.947,25	1	540.000	20	9	11	540.000
4000184	Maquina de Furação de Corpo GD26 - 25mm	01/01/2011	4.048,47	3.947,25	1	540.000	20	9	11	540.000
4000185	Máquina de Brochadeira Cilindro 30 MM	01/01/2011	3.615,48	3.525,09	1	280.000	20	9	11	280.000
4000186	Alimentador de Barra 30mm GD25	01/01/2011	3.902,66	3.805,10	1	87.500	20	10	10	87.500
4000187	Alimentador de barra p/ Torno CNC - Hast	01/01/2011	1.288,05	1.255,86	1	87.500	20	10	10	87.500
4000188	Maq Usinagem Cilindro com aliment GD05	01/01/2011	2.682,00	2.614,95	1	456.000	15	9	6	456.000
4000189	Maq Usinagem Cilindro com aliment GD03 - 20mm	01/01/2011	2.682,00	2.614,95	1	456.000	15	9	6	456.000
4000190	Maquina Usinagem travas com alimentador GD11 e GD08 - 25mm	01/01/2011	6.698,26	6.530,80	2	360.000	20	9	11	360.000
4000191	Máquina de Formação de Corpo GD25	01/01/2011	8.999,39	8.774,42	1	490.000	20	9	11	490.000
4000192	Maq Usinagem Cilindro com aliment GD04 - 25mm	01/01/2011	2.682,00	2.614,95	1	456.000	15	9	6	456.000
4000193	Compressor de Ar Parafuso Total Pack	01/01/2011	4.796,95	4.677,04	1	208.600	15	9	6	110.800
4000194	Torno Automatico Escomatic D5 - Pinos ca	01/01/2011	5.865,90	5.719,26	1	625.000	20	9	11	625.000
4000195	Máquina Dobra e Fresa Haste 35-50mm	01/01/2011	4.246,26	4.140,09	1	30.000	15	9	6	30.000
4000175	Maquina dobrar haste aço maromatic	01/01/2011	13.109,67	12.781,92	3	2.662.500	20	9	11	1.872.300
4000198	Longarina Ferro 2300MM	01/01/2011	568,49	554,27	1	24.700	15	9	6	13.100
4000199	Maquina Copiadora de Chaves Cad 1 Fresar	01/01/2011	1.108,49	1.080,77	1	48.200	15	9	6	25.600
4000200	Maquina Copiadora de Chaves Cad 2 Fresar	01/01/2011	1.186,25	1.156,58	1	48.200	15	9	6	25.600
4000201	Maq. Formação de trava com alimentador - 20mm	01/01/2011	1.951,38	1.902,60	1	180.000	20	9	11	180.000
4000202	Maq Abertura de Canal Brochadeira 20/25	01/01/2011	3.690,17	3.597,92	1	280.000	15	9	6	280.000
4000204	Maquina Usinagem travas com alimentador - GD 09 - 30mm	01/01/2011	6.698,26	6.599,01	1	180.000	20	9	11	180.000
4000196	Torno CNC automatico A25 - Hastes cadead	01/01/2011	10.855,52	10.584,14	2	120.000	20	9	11	120.000
4000206	Prensa hidraulica cunho italiana acs k08	01/01/2004	100,00	97,51	1	169.300	20	16	4	57.100
4000207	Maquina corpo cadeado 20MM	02/03/2017	3.116,70	3.038,79	1	490.000	20	4	16	490.000
4000208	Paletreira Eletrica	29/08/2017	2.812,81	2.742,49	1	5.500	10	3	7	4.200
4000209	MAQUINA DE DOBRA E FRESA	01/01/2007	1.665,12	9.047,90	1	95.700	15	13	2	21.900
4000210	Autotransformador 150 WVA	24/10/2017	3.960,00	3.861,00	1	7.900	20	13	7	4.000
4000211	Furadeira Sensitiva 6 mm	18/12/2017	2.167,60	2.113,42	1	4.200	10	3	7	3.200
15051011	Biodigestor Acqualimp 1300L	27/12/2017	7.049,11	5.159,77	6	13.800	10	3	7	10.600
15051012	Transformador Moldado em Resina - 500 KVA	26/12/2017	8.780,27	8.780,27	1	27.000	10	3	7	27.000
15051017	Balança WT3000 IR 3ton com Rampa Lateral	10/04/2018	5.720,00	4.337,57	1	8.000	10	2	8	6.800
15051018	Balança Digital	01/04/2018	2.426,65	1.840,27	1	3.400	10	2	8	2.900



Assinado eletronicamente por: VICENTE ROMANO SOBRINHO - 30/10/2020 20:43:06
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20103020430575200001217172184>
 Número do documento: 20103020430575200001217172184

Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
15051019	Transformador Eletromagnético	01/04/2018	2.768,16	2.099,13	1	3.900	10	2	8	3.300
15051020	Fresadora Clevertch	01/04/2018	2.437,98	1.848,70	1	70.500	20	2	18	66.700
15051022	Máquina de Cravar Pinos 20mm	01/04/2018	3.319,01	2.516,87	1	95.000	20	5	15	95.000
15051023	Máquina de Cravar Pinos 35-50mm	01/04/2018	3.319,01	2.516,87	1	95.000	20	5	15	95.000
15051024	Máquina de Cravar Pinos 30mm	01/04/2018	3.319,01	2.516,87	1	95.000	20	5	15	95.000
15051025	Centrífuga	01/04/2018	3.518,71	2.668,43	1	21.000	15	2	13	19.200
15051026	Centrífuga	01/04/2018	3.518,71	2.645,31	1	21.000	15	2	13	19.200
15051030	PRENSA EXCENTRICA PEF / V 25 TC	01/05/2018	2.682,14	2.056,34	1	10.000	15	2	13	10.000
15051036	Comando Eletropneumatico para Furadeira	21/01/2019	60.000,00	50.000,00	1	78.600	20	1	19	76.600
15051036	Furadeira de canal Overdry	19/09/2018	40.670,20	32.932,30	1	52.500	15	2	13	48.100
15051037	Cortadeira Cunhadeira Corpo de Cadeado	30/10/2018	2.000,00	1.616,59	1	120.000	20	11	9	120.000
15051039	TRANSFORMADOR TRIF. SECO 12 KVA P. 220V	17/12/2018	4.314,94	3.559,78	1	5.600	20	2	18	5.300
15051050	MAQ.LIXAMENTO Manual 20mm - CADEADO GD48	02/04/2019	23.669,10	20.316,02	1	15.800	20	6	14	15.800
15051051	SERVO MOTOR 400W SGMJV 04AAA6S	02/04/2019	25.929,49	22.256,13	4	10.000	15	1	14	9.600
15051052	SERVO MOTOR 750W SGMJV 08AAA6S	02/04/2019	25.929,49	22.256,13	4	10.000	15	1	14	9.600
15051055	IMPRESSORA DE ETIQUETAS L42 PRO ELGIN	30/08/2019	1.998,00	1.781,55	2	2.400	10	1	9	2.200
15051058	AUTOTRANSFORMADOR 150 KVA	24/10/2017	6.000,00	5.350,00	1	7.900	20	2	18	7.500
15051062	KIT SEGURANÇA MAQUINAS NR12	30/09/2019	228,20	205,40	1	300	15	1	14	300
15051063	KIT SEGURANÇA/ ESTRUTURAS MAQ.NIQUELAÇÃO	30/09/2019	71.568,10	64.411,30	1	89.500	15	1	14	85.800
15051064	KIT SEGURANÇA/ ESTRUTURA MAQ. CADEADOS	30/09/2019	90.403,27	81.362,95	1	113.000	15	1	14	108.400
15051065	KIT SEGURANÇA/ESTRUTURA MAQ.CHAVES	30/09/2019	264.165,20	237.748,64	1	330.200	15	1	14	316.700
15051068	Kit Detector Metais+Sorteador Aleatorio	24/10/2019	1.640,00	1.503,94	1	2.100	15	1	14	2.000
15051106	SERVO MOTOR 400W SGMJV 04AAA6S	10/01/2020	25.929,49	2.737,88	1	2.500	15	0	15	2.500
15051107	SERVOMOTOR 750W SGMJV 08AAA6S	10/01/2020	2.566,60	2.395,48	1	2.500	15	0	15	2.500
15051133	COMP AR GA75VSD AFF 380V 60Hz (N/S:BQD11	08/06/2020	123.713,36	120.620,54	1	123.700	15	0	15	123.700
15051136	Moldes chaves	01/12/2018	704,00	704,00	704	6.336.000	10	7	3	2.502.700
15051140	ELETROEROSÃO PENETRAÇÃO ENGEMAQ EDM	01/01/2001	18.000,00	17.550,00	1	35.000	20	19	1	35.000
15051141	MAQUINA CONFECCAO SEGREDO GOLD - MAROMATIC N 12	25/06/2020	45.000,00	43.875,00	1	219.000	20	0	20	219.000
15051143	ELETROEROSÃO A FIO CHARMILLIES	01/01/2010	36.000,00	35.100,00	1	250.000	20	10	10	250.000
					TOTAL	38.339.800				29.066.800
Veículos		Ano Fabricação	Ano Modelo							
	Caminhão Mercedes Benz - ATEGO 1719 - Placa GIE6D38	2020	2020	1	201.400	10	1	9		201.400
	Caminhonete KIA BONG K-2500 2,5 - 4X2 TB - Placa EIH 8794	2009	2010	1	39.600	10	9	1		39.600
	Automóvel Honda City LX CVT - Placa FCN 3563	2014	2015	1	35.500	5	4	1		35.500
	Automóvel Fiat UNO - Placa FHH 3145	2017	2018	1	15.700	5	3	2		15.700
	Automóvel Fiat Doblo - Placa QNG 2262	2017	2018	1	48.800	5	3	2		48.800
	Pick Up Renault - Oroch - Placa EHB 0343	2019	2020	1	53.200	5	1	4		53.200



Grupo de Bens:
Máquinas, equipamentos, instalações e Veículos

Avaliação Técnica de Bens do Ativo Imobilizado

MOONLIGHT

Bem Pat	Descrição	Data de Aquisição	Valor Imobilizado	Valor Residual Líquido	Quant.	Valor de Reposição	Vida Útil	Idade Aparente	Vida Restante	Valor Justo
	Automóvel Renault Sandero - Placa PZL 3569	2017	2018		1	34.500	5	3	2	34.500
	Automóvel Volkswagen Polo AF - Placa GCS 8491	2018	2019		1	56.200	5	2	3	56.200
	Automóvel Hyundai HB 20 Confort 1,6 Flex - Placa FKO 3031	2013	2014		1	34.400	5	5	0	34.400
										-
					TOTAL	519.300,00				519.300,00



Relatório de Avaliação Técnica de Ativo Imobilizado
GOLD MOONLIGHT – INDÚSTRIA E COMÉCIO DE CHAVES
Outubro 2020



ÍNDICE

1.	Introdução	3
2.	Objetivo da Avaliação	3
3.	Alcance do Trabalho	3
4.	Considerações Gerais e Premissas	3
5.	Metodologia	4
6.	Resultado da Avaliação	5
	Anexos:	6
	Anexo I	Relatório Fotográfico
	Anexo II	Relação dos Bens Avaliados



1. INTRODUÇÃO

O presente relatório contém o resultado da avaliação técnica de bens do ativo imobilizado, de propriedade de **Gold Moonlight – Indústria e Comércio de Chaves**, na planta industrial de Pouso Alegre, na data base de 31/10/2020.

No desenvolvimento dos trabalhos, tomamos como referência as informações técnicas e contábeis e as documentações obtidas junto à direção da **Empresa**, as quais foram objeto de análise e aceitas como corretas.

Durante o transcorrer da avaliação técnica os bens, objeto do trabalho, foram fisicamente vistoriados.

Fazem parte deste relatório o objetivo e alcance do trabalho, a metodologia utilizada e o resumo do resultado da avaliação. Anexo, apresentamos a relação dos bens avaliados e o relatório fotográfico das instalações.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho objetiva a avaliação técnica de bens do ativo imobilizado, conforme definido no alcance do trabalho, para fins de determinação de valores de mercado.

3. ALCANCE DO TRABALHO

A avaliação técnica foi efetuada para o grupo de bens caracterizados como máquinas, equipamentos e veículos, localizados na unidade industrial no município de Pouso Alegre – MG.

4. CONSIDERAÇÕES GERAIS E PREMISSAS

- Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no capítulo **Objetivo do Trabalho**, não devendo ser utilizada para outra finalidade, além da especificada;
- Os dados referentes à propriedade dos bens foram obtidos de documentação fornecida pela empresa, que consideramos confiáveis;
- Investigações específicas envolvendo aspectos legais, tais como alienações, hipotecas e outros gravames, não fizeram parte do escopo do trabalho;



- Os profissionais envolvidos neste trabalho possuem as qualificações técnicas necessárias para a sua execução;
- As premissas técnicas para a formação dos valores foram baseadas em:
 - ✓ Características técnicas e operacionais;
 - ✓ Custos atuais e pertinentes à aquisição do bem, destacando-se: material empregado, mão-de-obra, instalação, impostos, entre outros, quando aplicável;
 - ✓ Idade, condições de uso e manutenção e perspectiva de uso em comparação com novos bens com a mesma utilidade;
 - ✓ Incidência das parcelas de depreciação, tais como: deterioração física, obsolescência funcional, mutilação, entre outras; e
 - ✓ Confiabilidade e atualidade das informações e fontes de consulta.

5. METODOLOGIA

A metodologia utilizada na avaliação técnica é determinada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, *14.653-1 Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais, NBR-14653-5 - Avaliação de Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais* e orientações do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. O **grau de fundamentação I**, foi utilizado para avaliação dos bens, dentre os três níveis de precisão prescritos pela Norma.

Consideradas as premissas e condições acima, os critérios utilizados na avaliação assim se descrevem:

MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES

Na avaliação das máquinas e equipamentos foi utilizado o método do custo de reposição. Os bens tiveram seus valores de reposição determinados através de cotação junto a fornecedores ou pela atualização dos valores originais de aquisição a partir de índices econômicos específicos.

Obtidos os valores de reposição, conforme acima, e atribuídas as correspondentes vidas úteis, procedeu-se à depreciação técnica dos bens através da utilização do método de Marston e Agg.

VEÍCULOS

Os veículos tiveram seus valores obtidos através de cotação pela Tabela FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.



MÓVEIS, UTENSÍLIOS E EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA

Não fizeram parte do escopo desta avaliação, as contas contábeis: móveis, utensílios e equipamentos de informática, sendo que os respectivos valores líquidos contábeis foram considerados no resultado da avaliação.

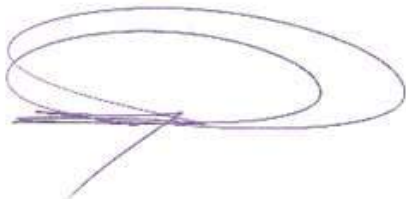
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a metodologia adotada, concluímos que o valor dos bens do ativo imobilizado de propriedade de **Gold Moonlight – Indústria e Comércio de Chaves**, que foram objeto de avaliação pela consultoria, na data-base de 31/10/2020, é de **R\$30.170.767,00** (trinta milhões, cento e setenta mil e setecentos e sessenta e sete reais), conforme resumo abaixo:

GRUPO DE BENS	VALOR ATUAL
Máquinas, Equipamentos e Instalações	29.066.800
Veículos	519.300
Móveis e Utensílios (*)	146.027
Computadores e Periféricos (*)	438.641
Total Geral	30.170.767
(*) Não foram objeto de avaliação. Incluídos pelo valor contábil	

São Paulo, 31 de outubro de 2020

E CUNHA
Consultoria Empresarial Ltda.
CREA- 0552897



EDISON CUNHA
Responsável Técnico
CREA – 0600374212/SP



ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Prensa Excêntrica de 100 ton



Prensa Excêntrica de 50 ton





Prensa Excêntrica de 30 ton



Fresadora Clevertch – F 17





Fresadora GBZ – F 19



Dorsadora – D 1





Fresadora Longa – F 06



Fresadora Curta – F 01





Prensa Cunhadeira CM 105



Prensas EKA





Prensa MS 028



Injetora Plástica





Erosão a Penetração – Fanuc Robocut



Erosão a Penetração – Engemac





Retificador Mello – P 58



Máquina de Solda Ponto





Compressor Atlas Copco



Compressor Metalplan





Serra Franho



Compressor Metalplan – Total Pack





Injetora Zamac



Máquina de Confecção de Trava – Maromatic





Brochadeira



Equipamento de Confeção de Segredo de Chave





Confecção de Cilindro de Cadeado



Lixadeira Automática





Confecção de Segredo de Cadeado



Equipamento de Confecção de Chaves – Maromatic





Fresadoras Manuais



Fresadora CNC – F 7





Carimbadora



Confecção de Segredo de Chave Tetra





Tornos CNC – ESCO



Torno TD 26





Divisora



Fresa de Perfil





Divisora



Fresadora Automática de Confeção de Haste





Máquina Corpo



Torno Romi Discovery 760





Máquina Corpo



Tanque para Banho de Niquel



ANEXO II – RELAÇÃO DE BENS AVALIADOS

