

LAUDO TÉCNICO
N.º do Parecer 02/2025
GRUPO ECONÔMICO CRISTAL ÓTICA

**MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS, VEÍCULOS, UTENSÍLIOS
E BENS IMÓVEIS**

CHAPECÓ /SC

FICHA TÉCNICA

- N.º do Parecer: 02/2025
- Finalidade do Parecer:
LPA levantamento patrimonial
- Objetivo do parecer:
Determinação de valor de mercado de compra e venda
- Objeto:
Máquinas, equipamentos, utensílios, veículos e bens imóveis
- Solicitante:
Grupo Cristal Ótica Ltda;
- Classificação quanto à liquidez:
Liquidez Baixa;
- Metodologia:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
Laudo Pericial Especializado (imóveis);
Tabela FIPE (veículos);
Balanços Patrimoniais;
- Tratamento dos dados:
Período de pesquisa: de 20/09/2025 a 15/10/2025.
- Dados do avaliador:
Guilherme Ribeiro Campos
CREA 1916782
CPF 083.613.679-93

1. DADOS DO SOLICITANTE:

Grupo Econômico Cristal Ótica Ltda.

2. REPRESENTANTE LEGAL:

Victor Hugo Miller

CPF:097.814.439-28

3. ENDEREÇO DA EMPRESA:

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 1045 Sala 01 Letra D Ed Belo Horizonte

Maria Goretti

Chapecó-SC

Cep: 89.801-061

4. DADOS CADASTRAIS**CRISTAL ÓTICA LTDA;**

CNPJ: 05.341.090/0001-06

RECRIS FRANCHISING LTDA;

CNPJ: 38.170.011/0001-92

CPF REPRESENTANTE LEGAL: 097.814.439-28

5. Dados do avaliador:

Guilherme Ribeiro Campos

CREA 1916782

CPF 083.613.679-93

6. OBJETO DO PARECER:**6.1 Tipo do Bem:**

Máquinas, equipamentos, utensílios, veículos, e bens imóveis.

6.2 Descrição Sumária dos Bens:

-Máquinas, equipamentos, utensílios, veículos, e bens imóveis.

7. FINALIDADE DO LAUDO:

LPA levantamento patrimonial

8. OBJETIVO DO PARECER:

Valor de Mercado de Compra pelo Atacado

9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS BENS:

Trata-se de bens localizados nas áreas ocupadas pela empresa. Bens não físicos ou não devidamente caracterizados não foram objeto de análise e parecer de valor. São mesas, cadeiras, armários, computadores, climatizadores, máquinas e equipamentos, veículos, etc.

A manutenção é efetuada somente em caráter corretivo por empresas especializadas contratadas sem programação antecipada.

10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Trata-se de bens usados e em sua grande maioria de baixa vida útil. O mercado de usados é bem limitado. Por serem bens de valor médio, e em grande maioria já depreciados, são normalmente comercializados com empresas revendedoras de atuação no mercado de bens usados, o que reduz significativamente os valores para comercialização.

Salvo bens imóveis e veículos que tem liquidez razoável no mercado

a) liquidez: LIQUIDEZ BAIXA;

b) desempenho de mercado: RECESSIVO;

c) absorção pelo mercado: DIFÍCIL;

d) público alvo para absorção do bem;

Empresas atacadistas de móveis, utensílios e empresas do mesmo ramo de trabalho.

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

Laudo Pericial Especializado (imóveis);

Tabela FIPE (veículos);

Balancos Patrimoniais;

12. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Período de pesquisa: de 20/09/2025 a 15/10/2025.

Efetuamos a pesquisa de preços de bens novos e usados junto aos fornecedores e comerciantes atacadistas. Foi consultado também para os veículos a Tabela Fipe, utilizada normalmente para definir um preço médio para a compra e venda.

Para bens imóveis foi realizada perícia especializada, que está anexa ao documento.

13. RESULTADO DO PARECER TÉCNICO E DATA DE REFERÊNCIA:

VALOR DE ESTIMADO DE MERCADO

R\$ 3.758.378,72 (TRÊS MILHOES SETECENTOS E CINQUENTA E OITO MIL TREZENTOS E SETENTA E OITO REAIS COM SETENTA E DOIS CENTAVOS)

14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

RELAÇÃO DE BENS E EQUIPAMENTOS

RELAÇÃO DE BENS				
CRISTAL ÓTICA LTDA CNPJ: 05.341.090/0001-06				
Item	Quant.	MÓVEIS VEÍCULOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	Data da Aquisição	Valor de Mercado
1	1	Aparelhos Telefônicos	N/D	R\$ 3.626,97
2	1	Equipamentos para Processamento de Dados	N/D	R\$ 25.566,37
3	1	Máquinas, Aparelhos e Equipamentos	N/D	R\$ 234.026,50
4	1	Móveis e Utensílios	N/D	R\$ 70.921,39
5	1	VW Gol 1.0L MC4 Renavam 01198459775 placa QJX9465	N/D	R\$ 44.738,00
6	1	Imóvel Matrícula 66.093 RGI Chapecó	N/D	R\$ 2.265.000,00
7	1	Estoque Ótica	N/D	R\$ 1.114.499,49
TOTAL				R\$ 3.758.378,72

ANEXOS



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R1 Engenharia Ltda., CREA/SC 105.316-0, CNPJ 13.196.708/0001-01, com sede na Rua das Flores, 51-D, Bairro Maria Goretti, Chapecó/SC, por Intermediário de seu engenheiro civil, Rodrigo Molta Alkin, CREA/SC 125.268-2, CPF 053.389.859-50, vem apresentar parecer técnico de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE: Cooperativa de Crédito Maxd Alfa de Livre Admissão de Associados - SICOOB MaxdCrédito – PA 03 - CENTRO

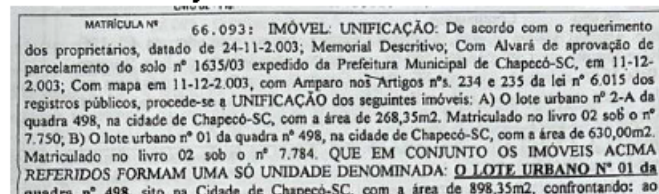
PROponente: CRISTAL ÓTICA LTDA

CNPJ/CPF: 05.341.090/0001-06

1. FINALIDADE DO PARECER:

Estabelecer preço de mercado ao Imóvel avaliado.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:



Matrícula nº 66.093 RGI de Chapecó-SC.

O proprietário atual é Cristal Ótica Ltda ME.

Coordenadas geográficas: -27.07735,-52.61333

Data da vistoria: 25/07/2024

Vistoria acompanhada por: -

Imóvel hipotecado. Existe, sobre o lote, uma edificação multifamiliar com 747,47m².

Edificação não averbada. Imóvel Multifamiliar

3. INFRAESTRUTURA / CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Acesso com pavimentação, rede de energia elétrica, rede de água potável, Internet, drenagem pluvial, transporte público.

4. RISCO SOCIOAMBIENTAL:

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação do imóvel?		x	
Possui nascente no imóvel?		x	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		x	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		x	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		x	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		x	
Há indício de aterro sanitário, lição, ferro velho, cemitério ou entulhos?		x	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		x	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		x	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		x	
Observações e/ou justificativa:			

5. INFLUÊNCIAS VALORIZANTES/DESVALORIZANTES

-

6. MÉTODO UTILIZADO NO PARECER:

- MCDDM

7. AMOSTRAS / DETERMINAÇÃO DO M² NA REGIÃO

IMOBILIÁRIA	BAIRRO DE LOCALIZAÇÃO	VALOR DE VENDA	METRAGEM	PREÇO M²
Lunardi	Líder	R\$ 470.000,00	544,33	R\$ 863,45
Nostra Casa	Líder	R\$ 372.600,00	360,00	R\$ 1.035,00
Alternativa	Líder	R\$3.180.000,00	1.440,00	R\$ 2.208,33
Alternativa	Líder	R\$ 445.000,00	399,63	R\$ 1.113,53
Tucumã	Líder	R\$2.700.000,00	2.055,00	R\$ 1.313,87
Bolsa	Líder	R\$1.460.000,00	1.328,00	R\$ 1.099,40
TOTAL				R\$ 7.833,58/m² = R\$ 1.272,28/M²

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL, SEM A CONSTRUÇÃO

$898,35 \times R\$ 1.272,58/m^2 = R\$ 1.143.222,24$

Valor do Imóvel = R\$ 1.143.222,24

9. CONCLUSÃO SEM A CONSTRUÇÃO:

Valor de Mercado do Imóvel objeto deste parecer é de R\$ 1.150.000,00 (Um milhão, cento e cinquenta mil reais).

Valor para Liquidação Forçada ou Imediata = R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais).

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL, COM A CONSTRUÇÃO

$898,35 \times R\$ 1.272,58/m^2 = R\$ 1.143.222,24$

Para a edificação, estimamos um valor de R\$ 1.500,00/m². Logo $747,47m^2 \times R\$ 1.500,00/m^2 = R\$ 1.121.205,00$

Valor do Imóvel = R\$ 2.264.427,24

11. CONCLUSÃO SEM A CONSTRUÇÃO:

Valor de Mercado do Imóvel objeto deste parecer é de R\$ 2.265.000,00 (Dois milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais).

Valor para Liquidação Forçada ou Imediata = R\$ 1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais).

12. PERSPECTIVAS DE MERCADO:

Trata-se de Imóvel com boa localização e a boa liquidez.

DOCUMENTOS INTEGRANTES DESTES PARECER:

- Matrícula atualizada;
- Mapa de localização;
- Levantamento fotográfico.

E por ser verdade datamos e assinamos o presente documento em 05 páginas, para que surta seus efeitos legais.

Chapecó/SC, 25 de julho de 2024

RODRIGO MOITA 
AUXÍLIO 13.196.708/0001-01

R1 Engenharia Ltda.
CNPJ 13.196.708/0001-01
CREA/SC 105.316-0
Rodrigo Moita Alkin
CREA/SC 125.268-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Mapa de localização



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



DETRAN - SC

CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEÍCULO - DIGITAL

CÓDIGO RENAVAM

01198459775

PLACA

QJX9465

EXERCÍCIO

2023

ANO FABRICAÇÃO

2019

ANO MODELO

2020

NÚMERO DO CRV



Valide este QR Code com app Vio

CÓDIGO DE SEGURANÇA DO CLA

46466048384

CAT

MARCA / MODELO / VERSÃO

VW/GOL 1.0L MC4

ESPÉCIE / TIPO

PASSEIRO AUTOMÓVEL

PLACA ANTERIOR / UF

QJX9465/SC

CHASSI

9BNAG45U5LT037380

COR PREDOMINANTE

BRANCA

COMBUSTÍVEL

ALCOOL/GASOLINA

OBSERVAÇÕES DO VEÍCULO

AL.FIDUC. UNICRED DESBRAVADORA S
UL/N.MOT: CSE506099

MENSAGENS SENATRAN

Você Sabia?

Na Carteira Digital de Trânsito - CDT, você tem acesso ao CRLV, à CNH e ainda ganha desconto de 40% nas infrações, além de muitos outros serviços de trânsito, sem nenhum custo!

Leia o QR Code e baixe agora.



CATEGORIA

PARTICULAR

CAPACIDADE

,

POTÊNCIA/CILINDRADA

84CV/999

PESO BRUTO TOTAL

1.41

MOTOR

CSE506099

CMT

1.61

EXOS

2

LOTAÇÃO

05P

CARROCERIA

NÃO APLICÁVEL

NOME

CRISTAL OTICA LTDA

CPF / CNPJ

05.341.090/0001-06

LOCAL

CHAPECO SC

DATA

23/09/2023

ASSINADO DIGITALMENTE PELO DETRAN

DADOS DO SEGURO DPVAT

CAT. TARIF

*

DATA DE QUITAÇÃO

*

PAGAMENTO

☐ COTA ÚNICA ☐ PARCELADO

REPASSE OBRIGATÓRIO AO
FUNDO NACIONAL DE SAÚDE (R\$)

*

CUSTO DO
BILHETE (R\$)

*

CUSTO EFETIVO
DO SEGURO (R\$)

*

REPASSE OBRIGATÓRIO AO
DEPARTAMENTO NACIONAL DE
TRÂNSITO (R\$)

*

VALOR DO IOF (R\$)

*

VALOR TOTAL A SER PAGO
PELO SEGURO (R\$)

*

INFORMAÇÕES DO SEGURO DPVAT