

LAUDO TÉCNICO COMPLEMENTAR

**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);

Balanços 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. COMPLEMENTAÇÃO DE DADOS E JUSTIFICATIVAS TÉCNICAS:

c) DAS NECESSIDADES DE ADEQUAÇÃO APONTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL – ANÁLISE DOS ATIVOS

Conforme consignado pela Administração Judicial no **evento 154, MANIF_ADM_JUD1**, foram identificadas inconsistências relevantes na avaliação e na demonstração dos bens móveis e imóveis das recuperandas, as quais demandam adequação prévia, sob a ótica do controle de legalidade do plano de recuperação judicial.

Em síntese, o Administrador Judicial apontou: (i) ausência de comprovação de habilitação técnica específica do profissional responsável pela avaliação de determinados bens, em desconformidade com o art. 53 da Lei n. 11.101/2005; (ii) divergência significativa entre os valores constantes do laudo de avaliação e aqueles registrados na contabilidade das recuperandas; (iii) inexistência de correspondência contábil de diversos bens avaliados; (iv) inclusão indevida de estoque na relação de bens do ativo imobilizado, sem justificativa técnica ou contábil; e (v) insuficiência de detalhamento dos bens avaliados, o que enseja a necessidade de apresentação de laudo técnico complementar

Diante disso, **DETERMINO** a intimação das recuperandas para que, no prazo de 15 dias, promovam as adequações indicadas pela Administração Judicial, devendo, de forma específica:

a) apresentar laudo complementar de avaliação dos bens e ativos imobilizados, devidamente subscrito por profissional legalmente habilitado, com descrição individualizada dos bens;

b) esclarecer e justificar a divergência entre os valores de mercado constantes do laudo e aqueles registrados na contabilidade;

c) demonstrar a correspondência contábil dos bens avaliados ou justificar tecnicamente a ausência de registro;

d) esclarecer os critérios adotados para a inclusão do estoque na relação de bens avaliados, com a devida adequação à legislação contábil aplicável; e

e) promover a regularização das inconsistências apontadas, sob pena de comprometimento da análise de legalidade do plano.

Resposta “a”: Segue em anexo, comprovante de afiliação ao CREA-SC;

Resposta “b”: O processo de lançamento do ativo imobilizado inicia-se com o reconhecimento do bem adquirido que se destina ao uso nas atividades da empresa e que possui vida útil superior a um exercício social. O registro é efetuado pelo custo de aquisição, incluindo valores de compra, impostos não recuperáveis, fretes, seguros e demais gastos necessários para colocar o ativo em condições de uso.

Os valores contábeis, seguem regras contábeis:

Conceito: Após o reconhecimento, o ativo é classificado conforme sua natureza e passa a sofrer depreciação contábil, calculada de forma sistemática ao longo de sua vida útil estimada, considerando o valor residual quando aplicável. A depreciação é registrada mensalmente como despesa no resultado do período, com contrapartida em conta redutora do ativo imobilizado, refletindo a perda de valor decorrente do uso, desgaste ou obsolescência do bem.

Já o laudo contempla a apuração de valores mercadológicos, conforme metodologia previamente apresentada, atribuindo aos referidos ativos seus respectivos valores comerciais, com o objetivo de subsidiar eventuais processos de venda ou liquidação, caso se façam necessários.

Em relação ao imóvel apresentado, à época de sua imobilização no ativo, o bem não possuía quaisquer benfeitorias, tendo sido adquirido pela empresa no ano de 2004(em anexo, certidão de inteiro teor do imóvel). Desde então, verificou-se a valorização do ativo, decorrente tanto de fatores mercadológicos quanto das benfeitorias realizadas ao longo do período. Dessa forma, segue em anexo a análise mercadológica do imóvel, considerando sua condição atual.

Resposta “c”:

RELAÇÃO LAUDO/CONTABILIDADE							
Item	Quant.	Recuperanda	MÓVEIS VEÍCULOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	Valor Contábil	(-)Depreciação	Saldo Contábil	Valor de Mercado
1	1	Recris	Aparelhos Telefônicos	R\$ 6.580,00	R\$ 2.924,20	R\$ 3.655,80	R\$ 3.500,00
1	1	Cristal Ótica	Aparelhos Telefônicos	R\$ 5.307,75	R\$ 2.344,24	R\$ 2.963,51	R\$ 2.000,00
2	1	Cristal Ótica	Equipamentos para Processamento de Dados	R\$ 78.536,84	R\$ 62.825,53	R\$ 15.711,31	R\$ 25.566,37
3	1	Cristal Ótica	Instalações/terceiros	R\$ 11.100,00	R\$ 1.387,50	R\$ 9.712,50	
4	1	Cristal Ótica	Máquinas, Aparelhos e Equipamentos	R\$ 321.927,06	R\$ 128.103,39	R\$ 193.823,67	R\$ 234.026,50
5	1	Cristal Ótica	Móveis e Utensílios	R\$ 184.040,63	R\$ 135.559,52	R\$ 48.481,11	R\$ 35.000,00
6	1	Cristal Ótica	VW Gol 1.0L MC4 Renavam 01198459775 placa QJX9465	R\$ 535.291,49	R\$ 462.600,18	R\$ 72.691,31	R\$ 44.738,00
7	1	Cristal Ótica	Software Licença	R\$ 850,00	R\$ 106,37	R\$ 743,63	
8	1	Cristal Ótica	Imóvel Matrícula 66.093 RGI Chapecó	R\$ 37.000,00			R\$ 2.265.000,00
TOTAL							R\$ 2.609.830,87

Neste tópico, cabe salientar que houve um equívoco por parte da administradora judicial, uma vez que foram considerados apenas os ativos de uma das recuperandas, e não de ambas, embora se trate de duas empresas em processo de recuperação judicial. Em razão desse fato, foram identificadas as divergências apontadas.

Item 3 não há uma avaliação mercadológica, pois são benfeitorias realizadas em imóvel de terceiro. Item 7, como o software é licenciado, não tendo o grupo econômico Cristal Ótica a propriedade direta, não há necessidade de haver uma avaliação mercadológica, sendo que é feito o licenciamento do mesmo pela sua produtora.

Resposta “d”: Em razão de erro material, o estoque foi indevidamente incluído na avaliação. Contudo, para os fins e objetivos deste laudo, tal item não deve ser contemplado, motivo pelo qual foi devidamente excluído do documento.

14. RESULTADO DO PARECER TÉCNICO E DATA DE REFERÊNCIA:

VALOR DE ESTIMADO DE MERCADO

R\$ 2.609.830,87 (DOIS MILHÕES SEISCENTOS E NOVE MIL OITOCENTOS E TRINTA REAIS COM OITENTA E SETE CENTAVOS)

RELAÇÃO DE BENS E EQUIPAMENTOS

RELAÇÃO DE BENS				
Item	Quant.	Recuperanda	MÓVEIS VEÍCULOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	Valor de Mercado
1	1	Recris	Aparelhos Telefônicos	R\$ 3.500,00
1	1	Cristal Ótica	Aparelhos Telefônicos	R\$ 2.000,00
2	1	Cristal Ótica	Equipamentos para Processamento de Dados	R\$ 25.566,37
3	1	Cristal Ótica	Máquinas, Aparelhos e Equipamentos	R\$ 234.026,50
4	1	Cristal Ótica	Móveis e Utensílios	R\$ 35.000,00
5	1	Cristal Ótica	VW Gol 1.0L MC4 Renavam 01198459775 placa QJX9465	R\$ 44.738,00
6	1	Cristal Ótica	Imóvel Matrícula 66.093 RGI Chapecó	R\$ 2.265.000,00
TOTAL				R\$ 2.609.830,87

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 Maxl Alfa de Livre Admissão de Associados - SICOOB MaxCrédito – 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: IMÓVEL: UNIFICAÇÃO: De acordo com o requerimento dos proprietários, datado de 24-11-2.003; Memorial Descritivo; Com Alvará de aprovação de parcelamento do solo nº 1635/03 expedido da Prefeitura Municipal de Chapecó-SC, em 11-12-2.003; Com mapa em 11-12-2.003, com Amparo nos Artigos nºs. 234 e 235 da lei nº 6.015 dos registros públicos, procedeu-se a UNIFICAÇÃO dos seguintes imóveis: A) O lote urbano nº 2-A da quadra 498, na cidade de Chapecó-SC, com a área de 268,35m². Matriculado no livro 02 sob o nº 7.750; B) O lote urbano nº 01 da quadra nº 498, na cidade de Chapecó-SC, com a área de 630,00m². Matriculado no livro 02 sob o nº 7.784. QUE EM CONJUNTO OS IMÓVEIS ACIMA REFERIDOS FORMAM UMA SÓ UNIDADE DENOMINADA: O LOTE URBANO Nº 01 da quadra nº 498, sito na Cidade de Chapecó-SC, com a área de 898,35m², confrontando: ao

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, lixão, 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
AUXÍLIOS 338985950

Assinado eletronicamente por
Rodrigo Moita Aikín
CPF: 388.140.29 / 140649-4000

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Mapa de localização



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral

CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

Guilherme R. Campos

Profissional
191678-2

Abertura

Protocolos

Meu Cadastro

Assinatura Eletrônica

Dados Cadastrais

Formações/Atribuições

Atribuições Técnicas

Vínculos Técnicos

Mandatos

Contatos

Financeiro

CREA-SC recebe apresentação de projeto internacion: **CREANET**

Dados Cadastrais

Registro no CREA-SC

Registro: 191678-2 Tipo do registro: S1 - Registro Superior Definitivo Válido até: Não consta

Inscrito em: 08/07/2022 Registrado em: 14/07/2022

Situação atual: Ativo

Registro no CONFEA

Registro Nacional do Profissional (RNP): 2521086223

Registro em outro CREA

Informações disponíveis apenas para tipo de registro "VISTO"

Dados pessoais

Nascimento: 23/11/1991 Nacionalidade: Brasileiro

Naturalidade: Chapecó - SC País: Brasil

Sexo: M Estado Civil: Solteiro

Filiação: Elaine Maria Ribeiro Campos

Paulo André Cavalcanti Campos

Documentos

Cadastro de Pessoas Físicas (CPF)

Número: 083.613.679-93

Documento de identidade

Número: 4637420 Órgão expedidor: SSP-SC Expedido em: 24/01/2020

Outros

Tipo sanguíneo: Não Informado Necessidades especiais: Nenhuma





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CN: 107599.2.006693-06



Marcia Silvana Carraro
Oficial Substituto

66 091

Município e Comarca de CHAPECÓ
ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO CIVIL

66.093: IMÓVEL: UNIFICAÇÃO De acordo com o requerimento dos proprietários, datado de 24-11-2003; Memorial Descritivo; Com Alvará de aprovação de parcelamento do solo nº 163503 expedido da Prefeitura Municipal de Chapico-S/SC, em 11-12-2002, com mapa em 11-12-2002, com Amargos nos Arts. 234 e 235 da Lei nº 6.015 dos registros de imóveis, e no Art. 173 do Regulamento dos registros de imóveis, e no Art. 173 da quadra 498, na cidade de Chapico-S/SC, com a área de 28,815m². Matriculado no livro 02 do nº 7.750; B) O lote urbano nº 01 da quadra nº 498, na cidade de Chapico-S/SC, com a área de 630,00m². Matriculado no livro 02 do nº 7.784 QUE EM CONJUNTO OS IMÓVEIS ACIMA REFERIDOS FORMAM UMA SÓ UNIDADE DENOMINADA O LOTE URBANO Nº 01 da quadra nº 498, situ na Cidade de Chapico-S/SC, com a área de 898,35m², confrontando: ao NORTE, com o lote nº 12 em 37,14 metros; ao SUL, com a Rua Colombia em 36,78 metros, ao LESTE, com o lote nº 02 em 21,85 metros, ao OESTE, com a Rua Moscou em 27,00 metros. PROPRIETÁRIO: ILMERI MARTINS DA SILVA, brasileiro, construtor, com CPF nº 196.607.20-2 e da CI nº 4558 33-SSP-SC, casado com NEILA TERESINHA REIS DA SILVA, por regime de comunhão de bens, na vigia da lei 6.015, retida e domiciliada a Rua Aurora Salvadoura, 45, no Bairro Pampa das Flores, na cidade de Chapico-S/SC, A FIRMA CRISTAL LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida com sede na Rua Porto Alegre nº 20-E, centro, em Chapico-S/SC, com CNPJ/ME nº 05.341.090/0001-06. TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado neste Cartório no livro 02 do nº 7.750 e 7.784. Data: 17-12-2003 e 20-10-2003. ART. nº 2116058-1 em 19-11-2003. Dou CI. C.G. Cópia: 17 de dezembro de 2003. A Oficial

Maria Luciu Pompermeyer Custas: R\$ 43,00.

AV-1-66/093. Procede-se a esta averbação para constar que O Lote Urbano nº 2-A da Quadra nº 498, na cidade de Chapecó-SC, com área de 268.315m². Matriculado no livro 02 sob o nº 7.750. Pertence ao Sr. **ILMERI MARTINS DA SILVA** e S/m **NEILA TERESINHA REAIS DA SILVA**. E O Lote Urbano nº 01 da Quadra nº 498, na cidade de Chapecó-SC, com área de 630.000m². Matriculado no livro 02 sob o nº 7.784. Pertence a firma: **CRISTAL ÓTICA LTDA - ME**. Dou fei C.G. Chapecó, 25 de fevereiro de 2004. A Oficial  **Maria Lucia Pomermayer**.

R-2-66.092. Por escritura pública de compra e venda, lavrada aos 19 de maio de 2004, livro 81 fls. 15, pela Escrivã do Distrito de São-Figueria Municipal de Chapaco-Sic, Ivone Tenenizilla Reis Torremans, inscrita no ILLUSTRE MATRÍCULA Nº 13.900,00, se expôs NELE TEREZINHA REIS DANTAS SILVA, acima qualificada, VENDERAM por R\$ 3.000,00, o imóvel descrito no presente instrumento, somente a parte que lhe pertence de 268,35m² em condomínio dividido em CRISTAL, CRISTAL II e CRISTAL III, LOTAÇÃO LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Porto Alegre, nº20-E, colônia, cidade de Chapaco - Sic, inscrita no CNPJ/05 341 090/0001-06, sendo neste ato representada

Continua no verso.

R - Registro NF - Autenticação

567 55

Continue on verso



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Chen 02 - Fig.

Município e Comarca de CHAPECÓ
ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

66.093 - Continuação - R.7

Chapecó/SC, CEP 89805-370; e, Victor Hugo Miller, brasileiro, nascido em 15/03/2002, solteiro, administrador, Cédula de Identidade nº 5730440 SESP/SC, CPF nº 097.814.439-28, residente e domiciliado na Rua Moscou, nº 333, Bairro Lida, no Município e Comarca de Chapecó/SC, CEP 89805-370. **HIPOTECOU** em 2º grau, o imóvel objeto da presente matrícula.

89805370, HIPOTECOU em 2º grau, o imóvel objeto da presente matrícula.

CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO MAXI ALFA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS - SICOOB MAXICRÉDITO, CNPJ nº 78.825.270/0001-29, com sede na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, nº 2553-N, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC, CEP 89805001, ou à sua ordem.

Chapeço/SC, CEP 89805001, ou à sua ordem.

Características da Operação de Crédito: Valor contratado: R\$ 356.253,93 (trezentos e cinquenta e seis mil, duzentos e cinquenta e três reais e noventa e três centavos); nº de parcelas: 60; periodicidade de pagamento: mensal; data de vencimento da primeira parcela: 20/02/2019; data de vencimento da operação: 22/01/2024; praça e local de pagamento: Chapeço/SC; Encargos Financeiros: Taxa de juros remuneratórios: 0,65% a.m.; juros de mora: 2,00% a.a.; Índice de correção: Certificado Depósito Interbancário - CDI; Percentual do Índice de correção: 100,00%; Sistema de Amortização: SAC Decrescente; CET: 0,72% a.m./0,09% a.a. Valor total devido: R\$ 566.553,83.

Observação: Tendo em vista o imóvel objeto da presente matrícula, já estar hipotecado em 1º grau, foi apresentado termo de anuidade do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul - BRDE, o qual não se opõe no presente registro da hipoteca em grau subsequente. As demais cláusulas e condições constam no título.

Cadastro Imobiliário: 10179. FRJ nº 28346670001836642, no valor de R\$ 710,00, recolhido. Foi

Dou fe. MW. Chapadeiro/SC, 01 de fevereiro de 2019. Emolumentos: R\$ 1.420,00. Selo: R\$ 1,95.
Total: R\$ 1.421,95. Selo de fiscalização: FIP32434-WJ1Q. A Escrevente Substituta

Total: R\$ 1.421,99. Selo de fiscalização: FIP32434-WJQ. A Escrevente Substituta
Geraza Narciso Tolotti.

R.S - 66.093: HIPÓTICA; Protocolo nº 352.794, de 03 de outubro de 2019.

De acordo com Cédula de Crédito Bancário nº 2844150, emitida em 01 de outubro de 2019, tem-se:

EMITENTE/DEVEDORA/GARANTIDORA: CRISTAL ÓTICA LTDA, CNPJ nº 05.341.090/0001-06, com sede na Rua Colômbia, nº 895-D, Bairro Líder, no Município e Comarca de Chapecó/SC, CEP 89805-215, neste ato representada por Stefani Miller, brasileira, nascida em 24/06/1997, solteira, administradora, Cédula de Identidade nº 5.730.364 BESP/SC, CNH nº 06.001.885290 DETRAN/SC, CPF nº 070.601.169-40 e Victor Hugo Miller, brasileiro, nascido em

R - Registro AV - Averbção

CONTINUA NA FICHA 3

Continua no verso

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, no 163-D - Centro - Chapecó - SC. Fone: (49) 3330-0600 - CEP 89.801-060



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CHAPECÓ
Bruno Grossi Faria - Oficial Registrador
CPF 055.596.216-41

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Chapecó

CSE: 107599.2.0066093-06

66.093

Selson Oliveira Faria
Oficial Interino

2019
LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

FOLHA:

66.093 - Continuação - R.8

15/03/2002, solteiro, administrador, Cédula de Identidade nº 5730440 SESP/SC, CPF nº 097.814.439-28, ambos residentes e domiciliados na Rua Moscou, nº 333-E, Bairro Líder, no Município e Comarca de Chapecó/SC, CEP 89805-370, HIPOTECOU em terceiro grau, o imóvel objeto da presente matrícula.

CREDORES: COOPERATIVA DE CRÉDITO MAXI ALFA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS - SICOOB MAXICRÉDITO, CNPJ nº 78.825.270/0001-29, estabelecida na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, nº 2553-N, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC, CEP 89805-001, ou à sua ordem.

CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO: valor contratado: R\$ 305.481,26 (trezentos e cinco mil, quatrocentos e oitenta e um reais e vinte e seis centavos); nº de parcelas: 60; periodicidade de pagamento: mensal; data de vencimento da primeira parcela: 25/11/2019; data de vencimento da operação: 23/10/2024; praça e local de pagamento: Chapecó/SC; encargos financeiros: taxa de juros remuneratórios: 0,70% a.m.; juros de mora: 2,00% a.m.; índice de correção: Certificado depósito interbancário - CDI; percentual do índice de correção: 100,00%; sistema de amortização: Price Mix *; CET: 0,76% a.m. / 9,71% a.a.; valor total devido: R\$ 305.781,16; valor de avaliação do imóvel: R\$ 397.125,30. As demais cláusulas e condições constam no título.

Cadastro Imobiliário: 10179, FRJ nº 28346670002780933, Cerridito de Débitos Federais e Dívida Ativa da União arquivada neste Ofício. Foi apresentada declaração da credora dispensando a apresentação da ART.

Dou fe. APA, Chapecó/SC, 16 de outubro de 2019. Emolumentos: R\$ 1.420,00. Selo: R\$ 1,95. Total: R\$ 1.421,95. Selo de fiscalização: FPH12239-FONB. O Escrevente Substituto Vinícius Torres de Cezaro.

AV.9 - 66.093: **CANCELAMENTO DO R.7;** Protocolo nº 402.762, de 28 de setembro de 2022.

De acordo com autorização, datada de 06/09/2022, emitida pela Cooperativa de Crédito Maxi Alfa de Livre Admissão de Associados - SICOOB MaxiCrédito, instituição financeira não-bancária, CNPJ nº 78.825.270/0001-29, com sede na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, nº 2553-N, Bairro Passo dos Fortes, no Município de Chapecó/SC, neste ato representada pelo Diretor de Negócios Francisco Osmar Souza Leite e pelo Diretor Administrativo e de Suporte Gilberto Belatto; procede-se a esta averbação para constar o CANCELAMENTO DA HIPOTECA no R.7 especificada.

Dou fe. EBDM, Chapecó/SC, 05 de outubro de 2022. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo: R\$ 1,11. Total: R\$ 101,11. Selo de fiscalização: GOL61420-RXFL. A Escrevente Substituta Legal Viviane Schumacher.

R - Registro

AV - Averbação

CONTINUANDO VERSO

Continua no verso



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CHAPECÓ
Bruno Grossi Faria - Oficial Registrador
CPF 055.596.216-41

CRM: 107599-2, 0066093-06

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Chapecó

Selma Oliveira Faria
Oficial Interino

66.093
LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRICULA:

66.093

FOLHA: 3V

66.093 - Continuação -

AV.10 - 66.093: **CANCELAMENTO DO R.8**; Protocolo nº 402.763, de 28 de setembro de 2022.

De acordo com autorização, datada de 06/09/2022, emitida pela Cooperativa de Crédito Maxi Alfa de Livre Admissão de Associados - SICOOB MaxiCrédito, instituição financeira não-bancária, CNPJ nº 78.825.270/0001-29, com sede na Avenida Getúlio Dornelles Vargas, nº 2553-N, Bairro Passo dos Fortes, no Município de Chapecó/SC, neste ato representada pelo Diretor de Negócios Francisco Osmar Souza Leite e pelo Diretor Administrativo e de Suporte Gilberto Belatto; procede-se a esta averbação para constar o CANCELAMENTO DA HIPOTECA no R.8 especificada.

Dou fe. EBDM. Chapecó/SC, 05 de outubro de 2022. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo: R\$ 3,11. Total: R\$ 103,11. Selo de fiscalização: GOL61435-GVFJ. A Escrevente Substituta Legal Viviane Schumacher.

AV.11 - 66.093: **AVERBAÇÃO DE CNM**; Protocolo nº 405.570, de 25 de novembro de 2022.

Com base no Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, procede-se a esta averbação para constar o Código Nacional de Matrículas - CNM do imóvel conforme segue:

CNM - Código Nacional de Matrículas nº 10759.2.0066093-23.

Dou fe. KR. Chapecó/SC, 12 de dezembro de 2022. Selo: Isento (Resolução CM nº 01/2019). Selo de fiscalização: GPH70798-JERS. A Escrevente Substituta Roberta da Silva Caldas.

AV.12 - 66.093: **ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA**; Protocolo nº 405.570, de 25 de novembro de 2022.

De acordo com Cédula de Crédito Bancário nº SC-66.357/BNDES/AUT-PEQEMP-SELISB-D10LC1, Número do Contrato BNDES: 44008853683, emitida em 18/11/2022, juntamente com o Formulário de Numeração Predial, emitido em 24/11/2022 pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento (SEPLAD) do Município de Chapecó/SC, com base no art. 688, § 2º e § 6º, do CNCG/SC, e art. 176, II, 3, alínea "b", da Lei nº 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar as seguintes informações:

a) **Endereço do imóvel:** Rua Moscou, nº 300-E, testada com a Rua Colômbia, nº 895-D, Centro, no Município e Comarca de Chapecó/SC;

b) **Cadastro imobiliário:** 10179.

Dou fe. KR. Chapecó/SC, 12 de dezembro de 2022. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo: R\$ 3,11. Total: R\$ 103,11. Selo de fiscalização: GPX51872-HVGN. A Escrevente Substituta Roberta da Silva Caldas.

R.13 - 66.093: **HIPOTECA**; Protocolo nº 405.570 de 25 de novembro de 2022.

De acordo com Cédula de Crédito Bancário nº SC-66.357/BNDES/AUT-PEQEMP-SELISB-D10LC1, Número do Contrato BNDES: 44008853683, emitida em 18/11/2022, tem-se:

EMITENTE/DEVEDORA/GARANTIDORA: CRISTAL ÓTICA LTDA, CNPJ nº 05.341.090/0001-06, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 1045-D, Bairro Maria Goretti, no Município de Chapecó/SC, CEP 89801-061, neste ato representada pelo seu representante legal Victor Hugo Miller, CPF nº 097.814.439-28,

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NA FOLHA 4

Confirma no verso



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CHAPECÓ
Bruno Grossi Faria - Oficial Registrador
CPF 055.596.216-41

CME: 107599.2.0066093-06



Selma Oliveira Faria
Oficial Intermittente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

66.093

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

Matrícula:

66.093

1º Ofício de
Registro de Imóveis

Folha: 4

HIPOTECOU em segundo grau, o imóvel objeto da presente matrícula.

CREDORES: BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, CNPJ nº 32.816.560/0001-37, com sede na Rua Uruguaí, nº 155, 4º andar, no Município de Porto Alegre/RS, e agência na Avenida Hercílio Luz, nº 617, no Município de Florianópolis/SC, ou à sua ordem.

CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO: valor do crédito: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais); finalidade: capital de giro; encargos e tarifas: juros 4,65% ao ano, acima da taxa Selic; forma de pagamento: na carência: juros exigíveis trimestralmente; na amortização: principal e juros exigíveis mensalmente; prazo de carência: 6 meses; prazo de amortização: 54 meses; total: 60 meses; 1ª parcela ou capitalização de juros: 15/03/2023; última parcela ou capitalização de juros na carência: 15/06/2023; 1ª parcela de amortização: 15/07/2023; última parcela de amortização: 15/12/2027; preço de pagamento: os pagamentos serão efetuados nesta praça, na agência do credor; imóvel avaliado em R\$ 1.075.000,00. As demais cláusulas e condições constam no título.

Cadastro imobiliário: 10179. FRJ nº 5801342350. Certidão de Débitos Federais e Dívida Ativa da União arquivada neste Ofício.

Dou. de. KR. Chapecó/SC, 12 de dezembro de 2022. Emolumentos: R\$ 1.779,91. Selo: R\$ 3,11. Total: R\$ 1.783,02. Selo de fiscalização: GPX51875-22B4. A Escrevente Substituta _____ Roberta da Silva Caldas.

R - Registro AV - Averbação



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CHAPECÓ
Bruno Grossi Faria - Oficial Registrador
CPF 055.596.216-41

Continuação da certidão da matrícula 66.093.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 13

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 66.093 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 16 de setembro de 2024

Eduarda De Moura Beal

- [] Bruno Grossi Faria - Oficial Registrador
- [] Juliana Ferreira Taveira Grossi - Escrevente Substituta Legal
- [] Aline Carla Reginatto - Escrevente Substituta
- [] Cleberton Oliveira dos Reis - Escrevente Substituto
- [] Bruna Luiza Alves - Escrevente
- [x] Eduarda De Moura Beal - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 25,16
ISS: R\$ 1,01 FRJ: R\$ 5,71 Total: R\$ 31,88



A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.

